

# Marknadsanalys av bostadsmarknaden

## Österåker kommun

17 mars 2026

# Innehåll

## Uppdraget

Sammanfattning och huvudsakliga observationer

Nulägesanalys och prognoser

- Bostadsbestånd
- Demografi
- Flyttströmmar
- Pris- och hyresnivåer

Marknadsdjup

Scenarier

Förslag till vidare studier

# Uppdraget

Efter beslut i kommunstyrelsen december 2025 önskar Österåker kommun ta fram ett fördjupat underlag i form av en samlad analys av bostadsmarknaden. Analysen skall utgå från det aktuella omvärldsläget, med fokus på utvecklingen av bostadsmarknaden och demografin nationellt, regionalt, och lokalt.

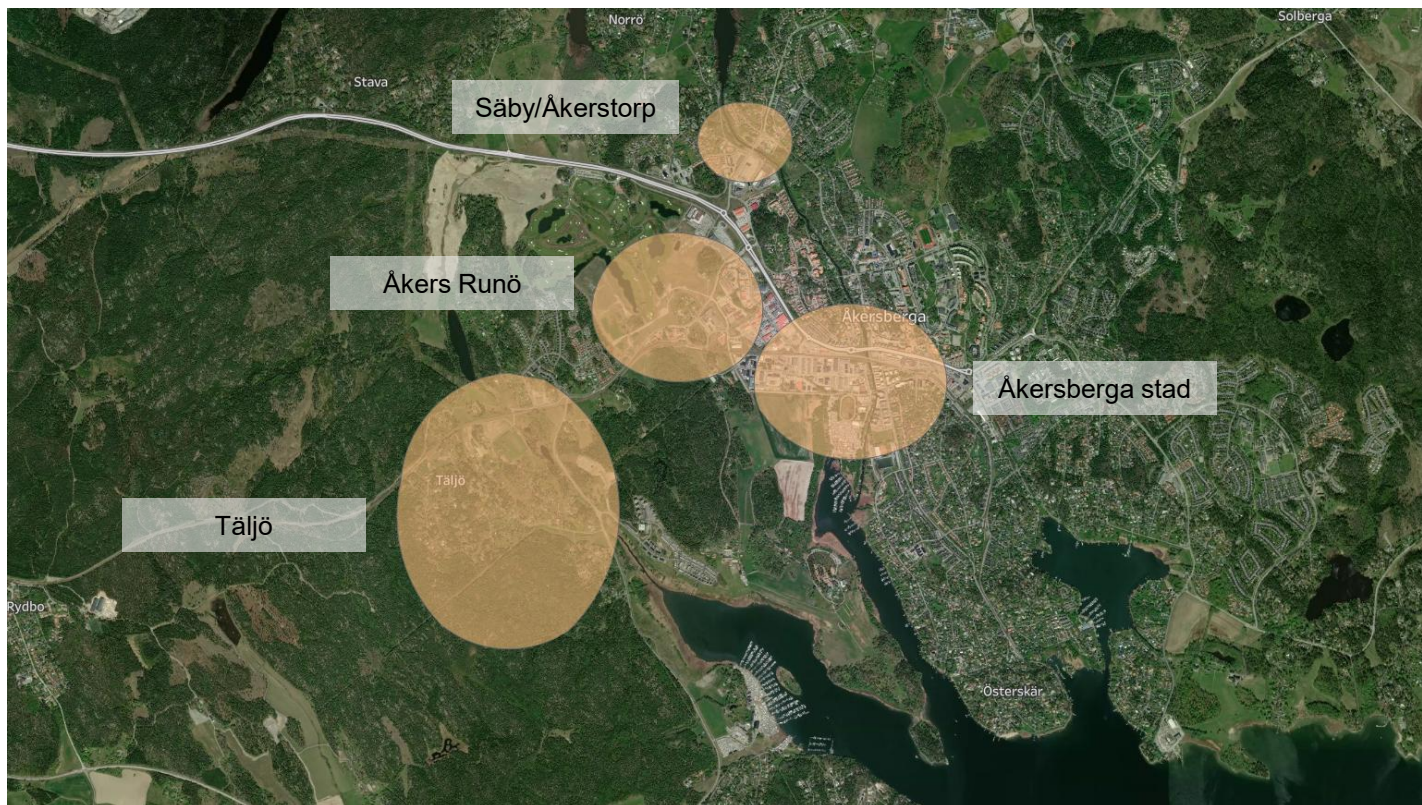
Analysen av nuvarande och framtida bostadsmarknad i Österåkers kommun tar sin utgångspunkt i befintligt bostadsbestånd, befolkningsstruktur och flyttströmmar. Efterfrågan på bostäder redovisas både i termer av nyproduktionspris och nyproduktionshyra samt i termer av marknadsdjup, i nuläget och på några års sikt..

Utöver detta ställs efterfrågan i termer av marknadsdjup mot bostadsbyggnadsprognosen, och scenarier tas fram för en inriktning där kommunen styr om mot ökad småhusproduktion.

*Rapporten inleds med en sammanfattning av analysens slutsatser och de viktigaste insikterna utifrån resultaten av ovanstående.*



# Utvalda utvecklingsområden utgör fokusområden i analysen



Fyra av kommunens utvecklingsområden, Täljö, Åkers Runö, Åkersberga stad och Säby/Åkerstorp, utgör fokusområden för genomförd analys, se markerade områden i karta till vänster.

Data och modeller i rapporten bearbetas och redovisas med hjälp av olika områdesindelningar, bland annat DeSO, BAS och NYKO, beroende på vilken indelning som erbjuder den mest ändamålsenliga datan.

# Innehåll

Uppdraget

**Sammanfattning och huvudsakliga observationer**

Nulägesanalys och prognoser

- Bostadsbestånd
- Demografi
- Flyttströmmar
- Pris- och hyresnivåer

Marknadsdjup

Scenarier

Förslag till vidare studier

# Sammanfattning

## BOSTADSBESTÅND

Österåkers bostadsbestånd domineras av småhus, vilket utgör cirka 70 % av bostäderna. Bostäder i flerbostadshus står för knappt en tredjedel och är relativt jämnt fördelade mellan bostadsrätt och hyresrätt. Hyresrätterna återfinns främst i centrala lägen, medan bostadsrätter är något mer spridda i kransen runt centralorten. Lägenhetsbeståndet visar en tydlig struktur: 2-3 rum och kök dominerar bland bostadsrätter, medan hyresrätter främst består av 1:or och 2:or.

Bostadsproduktionen har under det senaste decenniet i genomsnitt uppgått till drygt 300 färdigställda bostäder per år, där småhus utgör mer än hälften av bostäderna. Efter toppnivåer kring 2021 har byggstarterna minskat kraftigt de senaste två åren, till följd av till följd av snabbt stigande räntor, hög inflation och ökade byggkostnader. I ett regionalt perspektiv är bostadsproduktion i Österåker genomsnittlig vad gäller bostadsbyggande i relation till befolkningens storlek.

## DEMOGRAFI

Österåkers kommun har haft en stabil och relativt stark befolkningstillväxt under de senaste decennierna, men prognosen (från SCB) visar att tillväxttakten kommer att avta och på sikt vara ungefär hälften av tidigare nivåer. Den historiska ökningen, särskilt under perioden 2015–2021, har i huvudsak drivits av ett positivt inrikes flyttnetto, medan födelsenettet varit lågt och visar en svagt nedåtgående trend. Framöver innebär detta att inflyttningen fortsatt blir central för befolkningsutvecklingen.

Demografiskt skiljer sig Österåker något från länet genom en högre andel barn, äldre och sammanboende hushåll, samtidigt som andelen unga vuxna är relativt sett lägre. Kommunen står inför en tydlig åldrande befolkning där grupperna 40–55 år samt 60+ år, särskilt de allra äldsta, väntas öka kraftigt under de kommande 15 åren, medan antalet barn och unga bedöms vara stabilt eller minska svagt.

Flytt- och boendemönstren visar att unga vuxna i ungefär lika stor utsträckning efterfrågar hyresrätter som bostadsrätter, medan äldre hushåll i högre grad väljer bostadsrätter. Den förväntade ökningen av äldre invånare pekar därför mot ett växande behov av tillgängliga och anpassade bostäder, främst i bostadsrättsform.

## FLYTTSTRÖMMAR

Flyttströmmarna i Österåker visar tydliga skillnader mellan upplåtelseformer, åldersgrupper och geografiska lägen. Till nyproduktion är hyresrätter den upplåtelseform som i störst utsträckning lockar inflyttare från andra kommuner, medan nyproducerade bostadsrätter i centrala lägen i hög grad efterfrågas av redan boende i Österåker. Bostadsrätter i perifera lägen och småhus attraherar ungefär lika många hushåll utifrån som inifrån kommunen, där inflyttningen utifrån främst kommer från Täby, Stockholm och Vallentuna kommun.

Ålders- och hushållsstrukturen skiljer sig tydligt mellan upplåtelseformerna. Inflyttare till hyresrätter domineras av personer i åldrarna 26–40 år, medan bostadsrätter – särskilt centralt – har en ovanligt hög andel äldre inflyttare. Cirka 50–60 procent av inflyttarna till nyproducerade småhus utgörs av barnfamiljer. I flerbostadshus är andelen inflyttade barnfamiljer jämförelsevis låg men något högre i bostadsrätter i perifera lägen än i bostadsrätter och hyresrätter centralt.

Analysen visar att ungefär en tredjedel av inflyttarna till Åkersberga stad kan antas komma från närområdet, oavsett upplåtelseform. Samtidigt kommer en stor andel inflyttare till hyresrätter och äganderätter från andra kommuner.

Småhusutveckling i Täljö framstår som särskilt attraktiv för inflyttare utifrån kommunen, även om bostäder i flerbostadshus, även de, kan antas attrahera över hälften av inflyttarna utifrån kommunen. Utveckling av hyresrätter i Säby/Åkerstorp bedöms attrahera en något högre andel hushåll från den egna kommunen, jämfört med övriga utvecklingsområden.

# Sammanfattning forts.

Sammantaget visar flyttmönstren att nyproduktionens upplåtelseform och lokalisering har stor betydelse för vilka hushåll som attraheras, hur flyttkedjor skapas och i vilken grad kommunen stärker sin interna rörlighet respektive sin inflyttning utifrån.

## PRIS- OCH HYRESNIVÅER



Betalningsviljan för en nyproducerad bostadsrätt om 2 rum och kök och 50 kvm bedöms uppgå till omkring 54 000 kr/kvm i Åkersberga stad, strax under 50 000 kr/kvm i Åkers Runö och omkring 43 000 kr/kvm i Säby/Åkerstorp. Betalningsviljan för motsvarande hyresrätt bedöms uppgå till drygt 2 700 kr/kvm/år i Åkersberga stad och omkring 2 600 kr/kvm/år i övriga utvecklingsområden. Betalningsviljan för ett nyproducerat småhus med äganderätt om 130 kvm bedöms uppgå till drygt 50 000 kr/kvm i samtliga utvecklingsområden.

I reala termer ligger bostadspriserna i kommunen på ungefär samma nivå som för tio år sedan, detta är dock inte unikt för Österåker utan gäller de flesta marknader i länet. Bostadspriserna är dock ungefär 20 procent lägre i nuläget än vid toppnivåerna under 2021.

Till följd av den tillväxt i ekonomin som förväntas framåt, förväntas priserna stiga med omkring 4-5 procent per år framåt i reala termer. Detta innebär dock inte att vi är tillbaka på toppnivån under 2021 inom de närmsta tre åren.

I takt med att respektive område utvecklas kommer också attraktiviteten att öka. Ökat serviceutbud och bättre bostadsmiljöer innebär att stadskvaliteterna i respektive område ökar, vilket leder till strukturellt stigande priser.

## MARKNADSDJUP



Marknadsdjupet beräknas i nuläget uppgå till cirka 450-500 bostäder med nuvarande marknadsförutsättningar, ungefär jämnt fördelat över upplåtelseformerna, med en liten övervikt för bostadsrätter. Prognosen indikerar att marknadsdjupet kommer befinna sig i samma härad framåt, med en liten nedåtgående trend under de närmsta åren, främst förklarad av en förväntan om en svagt stigande bolåneränta.

Under de närmsta tre åren ligger marknadsdjupet över det planerade antalet bostäder i kommunens bostadsbyggnadsprognos. Från 2030 och framåt är situationen den omvända, men inkluderat en osäkerhetsfaktor för planerat byggande så fortsätter marknadsdjupet överstiga planerna fram till 2032. En "icke tillfredsställd" efterfrågan på nyproduktion inom kommunen kan sannolikt delvis ackumuleras på något eller ett par års sikt, men marknadsdjupet kommer inte att vara dubbelt så stort året efter ett år av utebliven bostadsproduktion.

Bland de utvalda utvecklingsområdena beräknas marknadsdjupet vara högst i *Åkersberga stad*, för både bostadsrätter och hyresrätter. Antalet planerade hyresrätter i området ligger i linje med marknadsdjupet, medan antalet planerade bostadsrätter överstiger marknadsdjupet något.

*Åkers Runös* totala marknadsdjup beräknas uppgå till omkring 150 bostäder årligen. Antalet planerade bostadsrätter och hyresrätter ligger en bit över denna nivå, även om antalet planerade småhus i området är få i förhållande till marknadsdjupet.

Marknadsdjupet i *Täljö* är lågt i förhållande till övriga miljöer, men här ligger antalet planerade bostäder i linje med marknadsdjupet oavsett upplåtelseform.

# Sammanfattning forts.

Marknadsdjupet i *Säby/Åkerstorp* ligger strax över marknadsdjupet i Täljö för samtliga upplåtelseformer, antalet planerade bostadsrätter ligger i linje med marknadsdjupet medan planer för hyresrätter och äganderätter saknas i detta område.

Planerna för småhusproduktion ligger i huvudsak utanför utvalda utvecklingsområden, men överstiger marknadsdjupet efter 2032 och toppar omkring 230 småhus per år i kommunen som helhet (marknadsdjup 100-150). Med tanke på den höga inflyttningen utifrån kommunen, (omkring 50 procent till nyproducerade småhus) är det dock inte omöjligt att uppnå denna nivå av efterfrågan under enskilda år.

Resultatet för marknadsdjupet baseras på historisk konkurrens från övriga kommuner. Sammanställningen av planberedskapen i de kommuner Österåker har störst utbyte med, Täby och Vallentuna, indikerar att konkurrensen inte kommer att öka framåt. Ur detta perspektiv finns alltså en uppsida för marknadsdjupet framåt.

Marknadsdjupsberäkningarnas resultat förutsätter nuvarande stadskvaliteter i respektive område, dvs. ingen hänsyn är tagen till en framtida ökning i stadskvaliteter (service, tillgänglighet, socioekonomi etc.). Prisnivåer och marknadsdjup kommer att öka strukturellt i takt med att områden byggs ut och värdeskapande stadskvaliteter kommer till.

## SCENARIO SMÅHUSBYGGANDE



Med nuvarande planberedskap visar analysen att planerna för småhusbyggande understiger marknadsdjupet under de närmsta åren, från 2030 och framåt finns planer som överstiger prognosen för marknadsdjupet.

Detta innebär att det finns ett visst utrymme för ett småhusbyggande som överstiger gällande planer, dessa uppgår till omkring 30 st årligen men bör möta marknaden under de närmsta 3-4 åren för att "fånga" det marknadsdjup som det saknas planberedskap för.

I ett optimistiskt scenario, som exempelvis kan motiveras av lägre konkurrens från Täby och Vallentuna framåt, finns det utrymme för 40-50 fler småhus per år, dessa bör dock möta marknaden under de närmsta 5-6 åren, efter det överstiger planeringen det optimistiska scenariot.

# Huvudsakliga observationer och rekommendationer

## Kort sikt (0-3 år)



Potential för något ökat småhusbyggande i förhållande till nuvarande planer på kort sikt.



Stabilt stigande priser och förbättrade genomförandevillkor för bostadsrätter.



Utmanande genomförandevillkor för hyresrätten.

## Medellång sikt (5-10 år)

Växande målgrupp för småhus – balanseras av befintliga planer.

Kraftig ökning av äldre – prioritera planer för bostadsrätter i centrala Åkersberga.

Förbättrade förutsättningar för hyresrätter ger ökad potential för inflyttning till kommunen.

## Lång sikt (10-20 år)



Österåkers bostadsmarknad är beroende av utvecklingen i hela regionen – strategisk planering blir beroende av utveckling i Vallentuna, Täby och övriga konkurrerande kommuner.

Fortsatt produktion av centralt belägna bostadsrätter bidrar sannolikt till flyttkedjor där småhus i successionen frigörs och kan bidra till ökad inflyttning.

# Innehåll

Uppdraget

Sammanfattning och huvudsakliga observationer

Nulägesanalys och prognoser

- **Bostadsbestånd**
- Demografi
- Flyttströmmar
- Pris- och hyresnivåer

Marknadsdjup

Scenarier

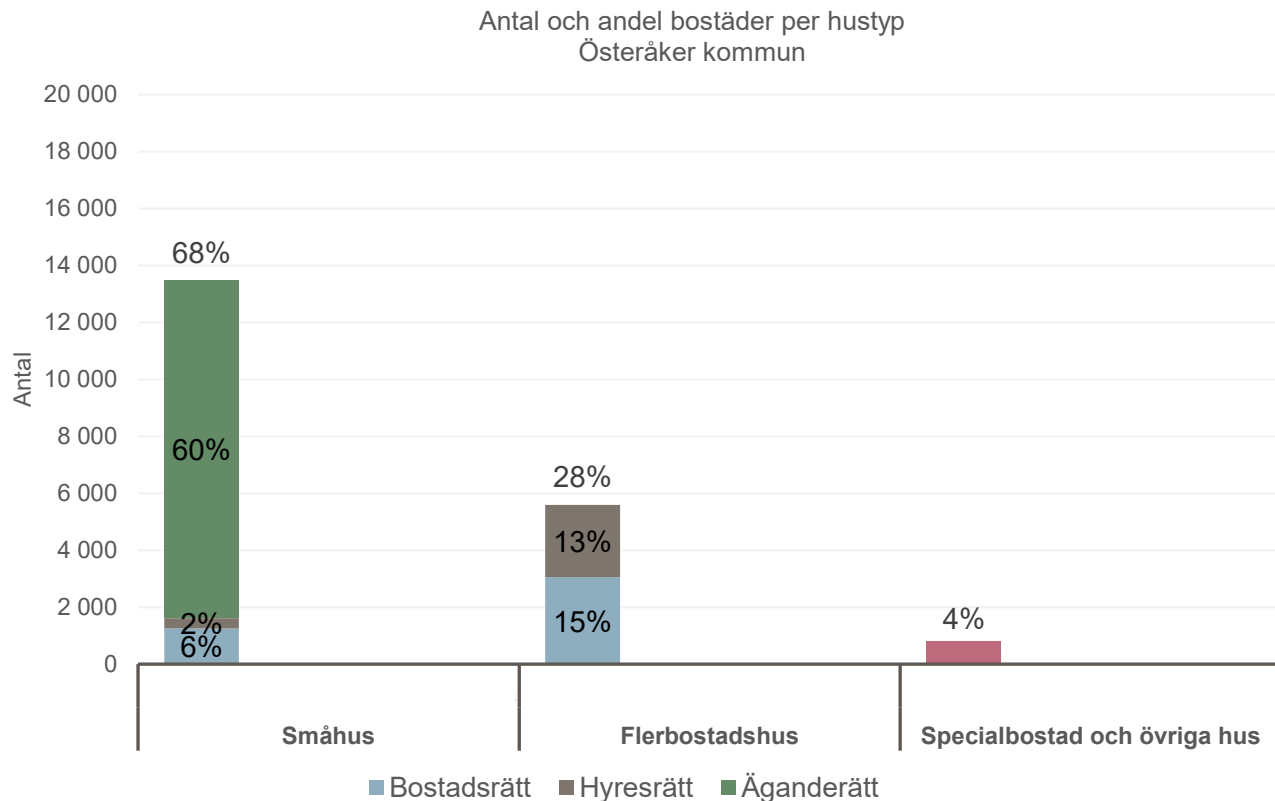
Förslag till vidare studier

# Bostadsbestånd

## Inledning

- I detta avsnitt presenteras Österåkers bostadsmarknads nuvarande struktur avseende upplåtelseformer, storlekar och geografiska placering i kommunen.
- Därutöver presenteras den historiska utbyggnadstakten, vilken även ställs i relation till marknadens storlek i ett regionalt perspektiv.
- SCB utgör källa för all data i detta avsnitt. Vad avser det historiska bostadsbyggandet skiljer sig datan något åt från kommunens egen data över påbörjade och färdigställda bostäder.

# 70 procent av bostadsbeståndet utgörs av småhus, jämn fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter i flerbostadshusen

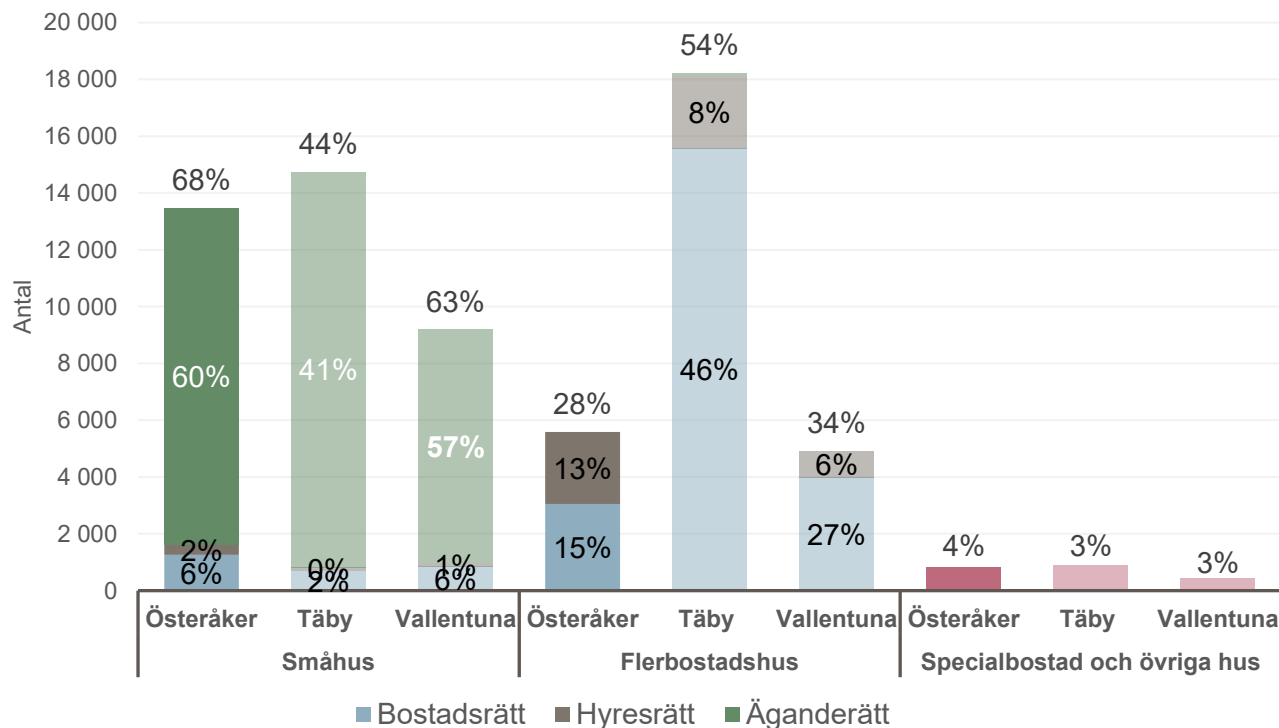


Källa: SCB

- Bostadsbeståndet i Österåker består av 68 procent småhus, 28 procent bostäder i flerbostadshus och 4 procent specialbostäder och övriga hus.
- Av småhusen utgörs 60 procent av småhus med äganderätt, 6 procent av småhus med bostadsrätt och 2 procent av småhus med hyresrätt.
- Bostäderna i flerbostadshus är relativt jämnt fördelade mellan upplåtelseformerna, cirka 15 procent bostadsrätter och 13 procent hyresrätter.

# Framförallt högre andel bostadsrätter i flerbostadshus i jämförelsekommunerna Täby och Vallentuna

Antal och andel bostäder per hustyp  
Österåker kommun och jämförelsekommuner

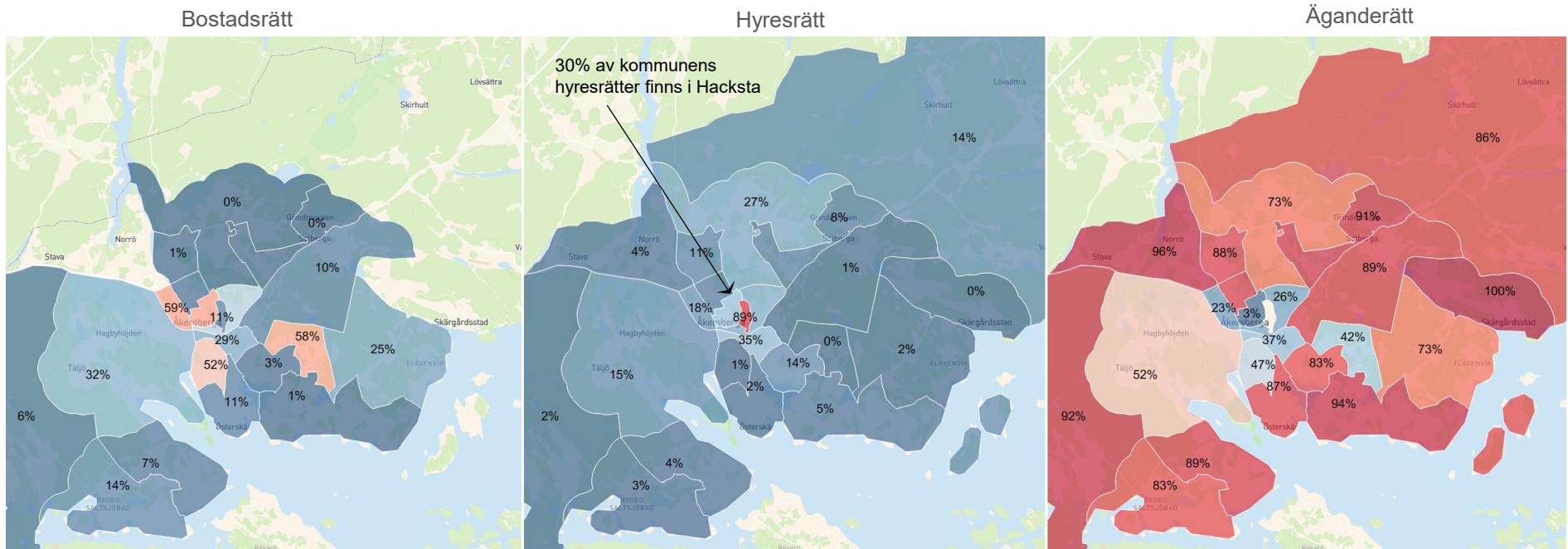


Källa: SCB

- Bostadsbeståndets struktur i Österåker jämförs med strukturen i Täby och Vallentuna kommun, vilket är de två kommuner som Österåker främst konkurrerar med vad avser flyttströmmar (framgår längre fram i analysen).
- Andel bostäder per hustyp i Vallentuna ligger ungefär i linje med hur strukturen ser ut i Österåker. Skillnaden ligger främst i att andelen bostadsrätter i flerbostadshus är högre i Vallentuna än i Österåker.
- Jämfört med Täby är skillnaderna större, Täby har en betydligt lägre andel småhus till förmån för flerbostadshus och även i Täby är andelen bostadsrätter i flerbostadshus betydligt högre än i Österåker.

# Hyresrätten koncentrerad till den mest centrala delen, bostadsrätten något mer utspridd i kransen runt centrum

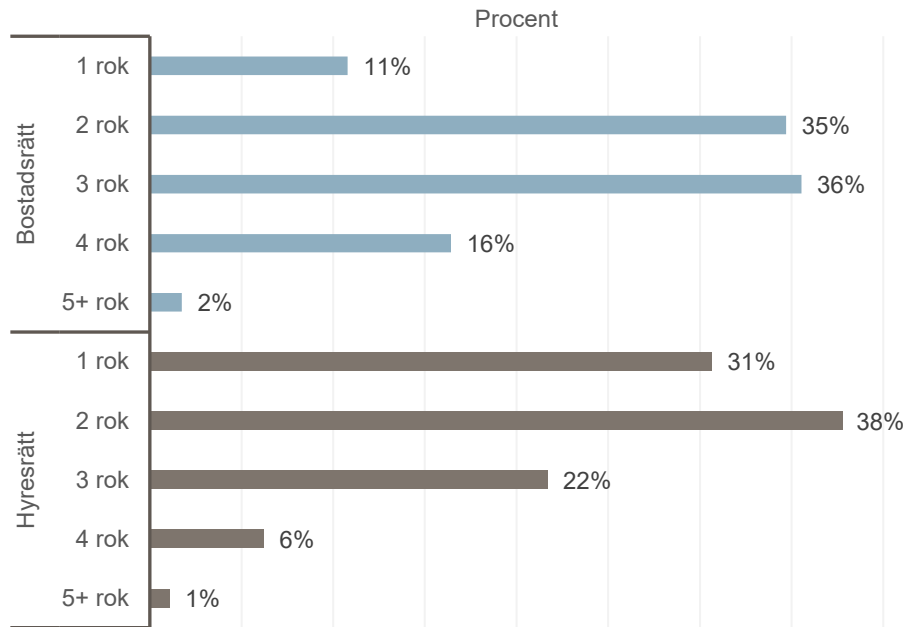
Andel bostäder per upplåtelseform och område



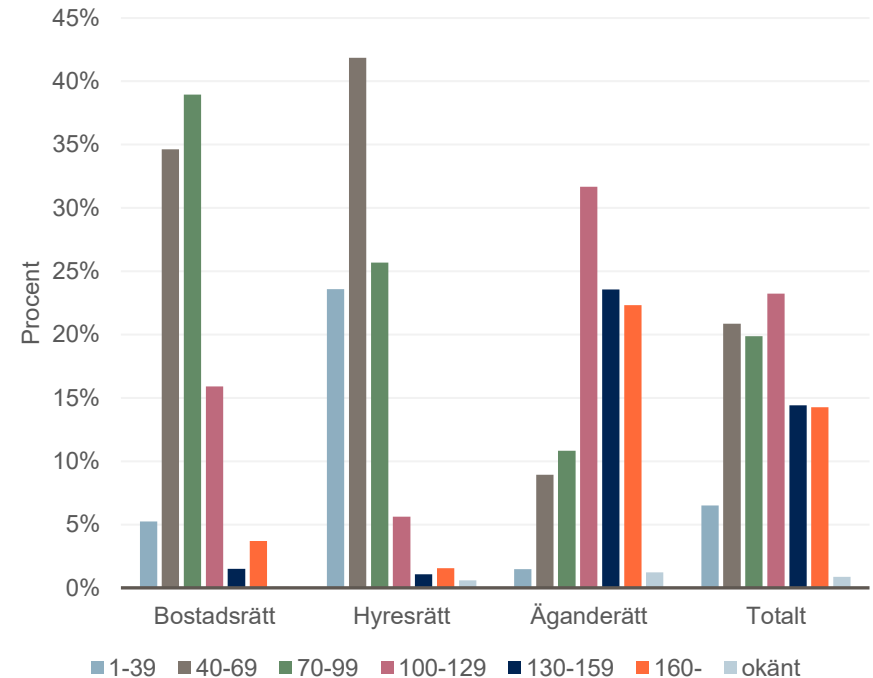
Källa: SCB och Evidens

# 2-3 rok dominerar bland bostadsrätterna, 1-2 rok bland hyresrätterna, vanligaste storleken för småhus är 100-129 kvm

Andel bostäder i flerbostadshus per bostadsstorlek och upplåtelseform  
Österåker kommun



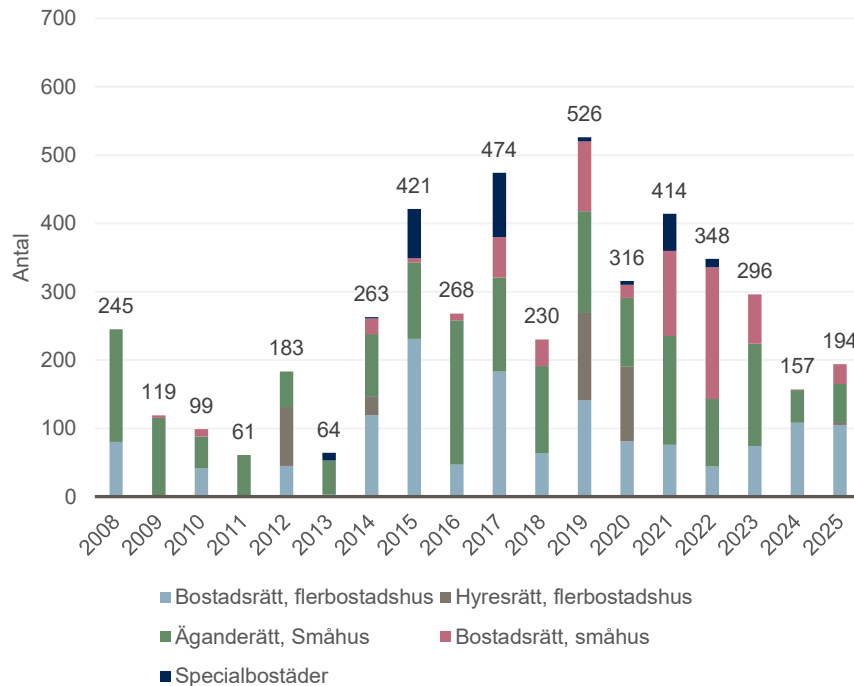
Andel bostäder per bostadsstorlek och upplåtelseform  
Österåker kommun



Källa: SCB

# I genomsnitt drygt 300 färdigställda bostäder årligen under de senaste tio åren, över hälften utgörs av småhus

Antal färdigställda bostäder per hustyp och upplåtelseform  
Österåker kommun



Genomsnittligt årligt antal färdigställda bostäder

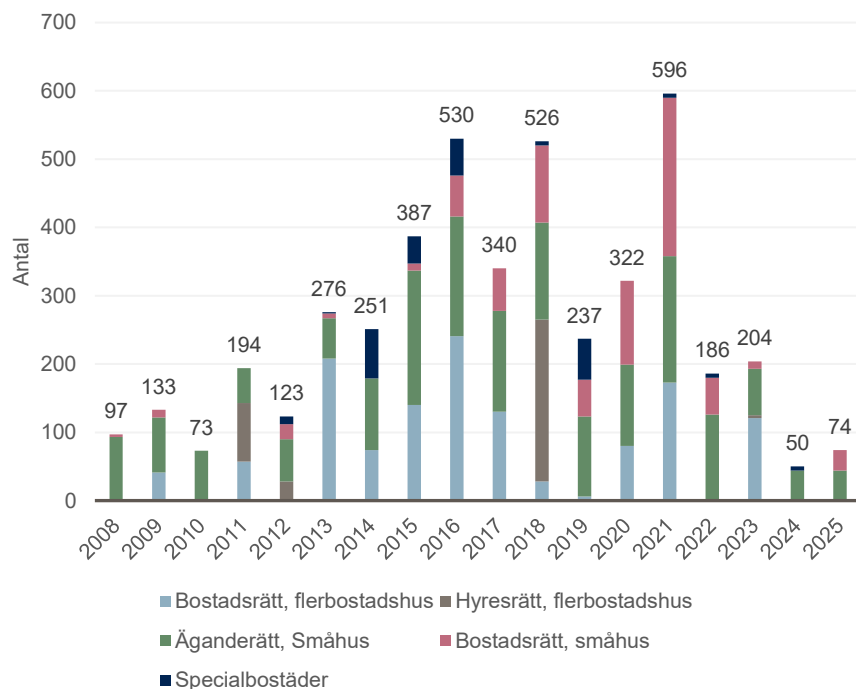
Period	2008-2025	2015-2025	2023-2025
Bostadsrätt, flerbostadshus	80	105	96
Hyresrätt, flerbostadshus	20	22	1
Äganderätt, småhus	107	123	85
Bostadsrätt, småhus	39	60	34
Specialbostäder	14	22	0
<b>Totalt</b>	<b>260</b>	<b>331</b>	<b>216</b>

Källa: SCB

Antalet färdigställda bostäder i kommunen baserat på SCB:s data stämmer ej helt överens med kommunens interna data över färdigställda bostäder.

# Antal påbörjade bostäder toppade på 600 år 2021, dock mycket få starter under de senaste två åren

Antal **påbörjade** bostäder per hustyp och upplåtelseform  
Österåker kommun



Källa: SCB

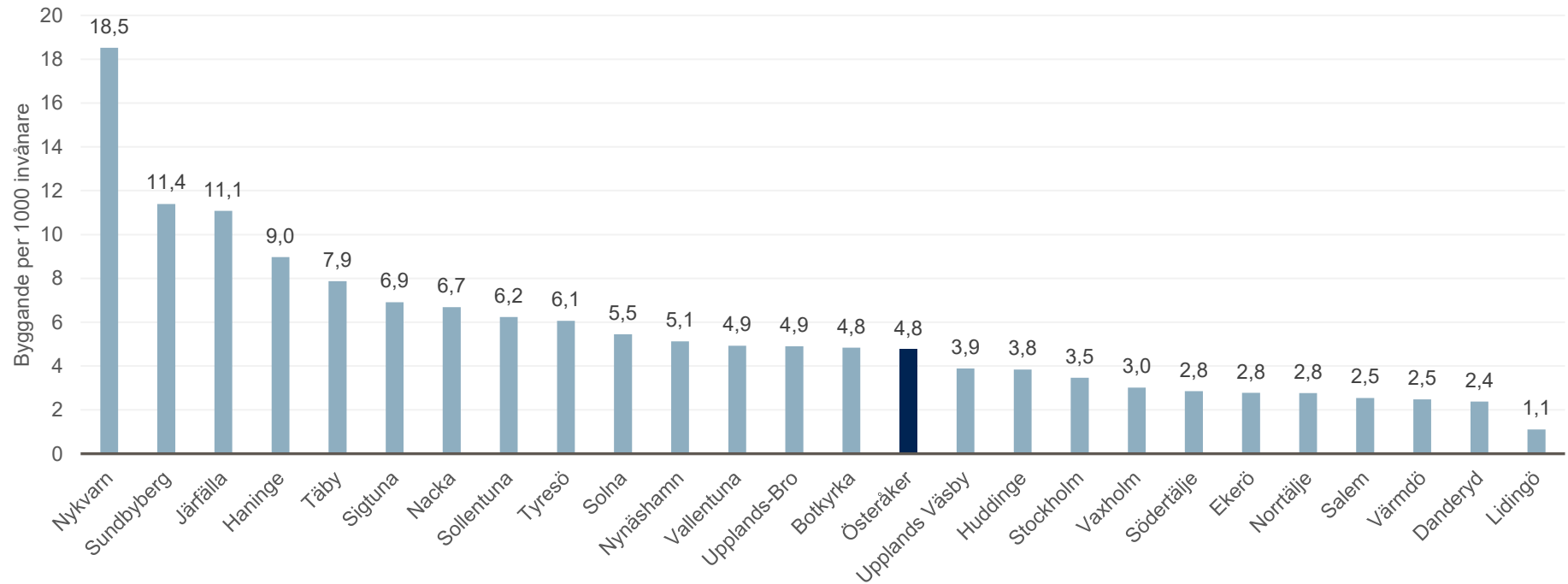
Genomsnittligt årligt antal påbörjade bostäder

Period	2008-2025	2015-2025	2023-2025
Bostadsrätt, flerbostadshus	72	84	40
Hyresrätt, flerbostadshus	20	22	1
Äganderätt, småhus	105	124	52
Bostadsrätt, småhus	44	68	14
Specialbostäder	15	16	2
<b>Totalt</b>	<b>256</b>	<b>314</b>	<b>109</b>

Antalet påbörjade bostäder i kommunen baserat på SCB:s data stämmer ej helt överens med kommunens interna data över påbörjade bostäder.

# Österåker ligger i mittensegmentet avseende antalet påbörjade bostäder i förhållande till kommunens storlek

Totalt antal påbörjade bostäder per 1000 invånare, senaste fem åren  
Stockholms län



Källa. SCB

# Bostadsbestånd

## Huvudsakliga observationer

- Österåkers bostadsbestånd domineras av småhus, som utgör cirka 70 % av bostäderna. Bostäder i flerbostadshus står för knappt en tredjedel och är relativt jämnt fördelade mellan bostadsrätt och hyresrätt.
- Hyresrätterna återfinns främst i centrala lägen, medan bostadsrätter är något mer spridda i kansen runt centralorten.
- Lägenhetsbeståndet visar en tydlig struktur: 2–3 rum och kök dominerar bland bostadsrätter, medan hyresrätter främst består av 1:or till 2:or.
- Bostadsproduktionen har under det senaste decenniet i genomsnitt uppgått till drygt 300 färdigställda bostäder per år, där småhus utgör mer än hälften av bostäderna. Efter toppnivåer kring 2021 har byggstarterna minskat kraftigt de senaste två åren, till följd av snabbt stigande räntor, hög inflation och ökade byggkostnader.
- I ett regionalt perspektiv är bostadsproduktionen i Österåker genomsnittlig vad gäller bostadsbyggande i relation till befolkningens storlek.

# Innehåll

Uppdraget

Sammanfattning och huvudsakliga observationer

Nulägesanalys och prognoser

- Bostadsbestånd
- **Demografi**
- Flyttströmmar
- Pris- och hyresnivåer

Marknadsdjup

Scenarier

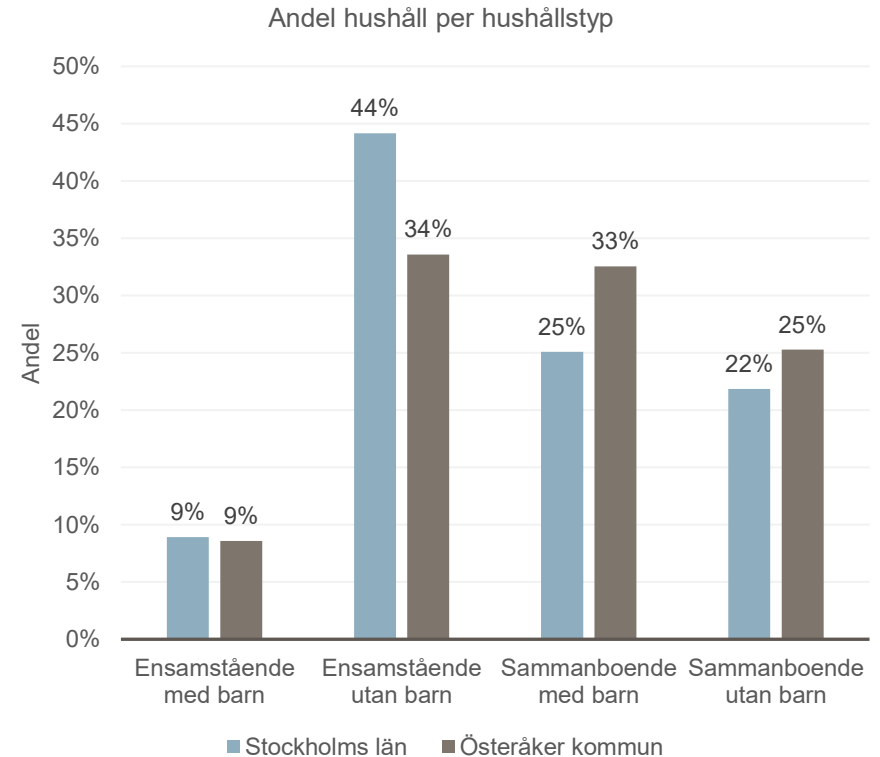
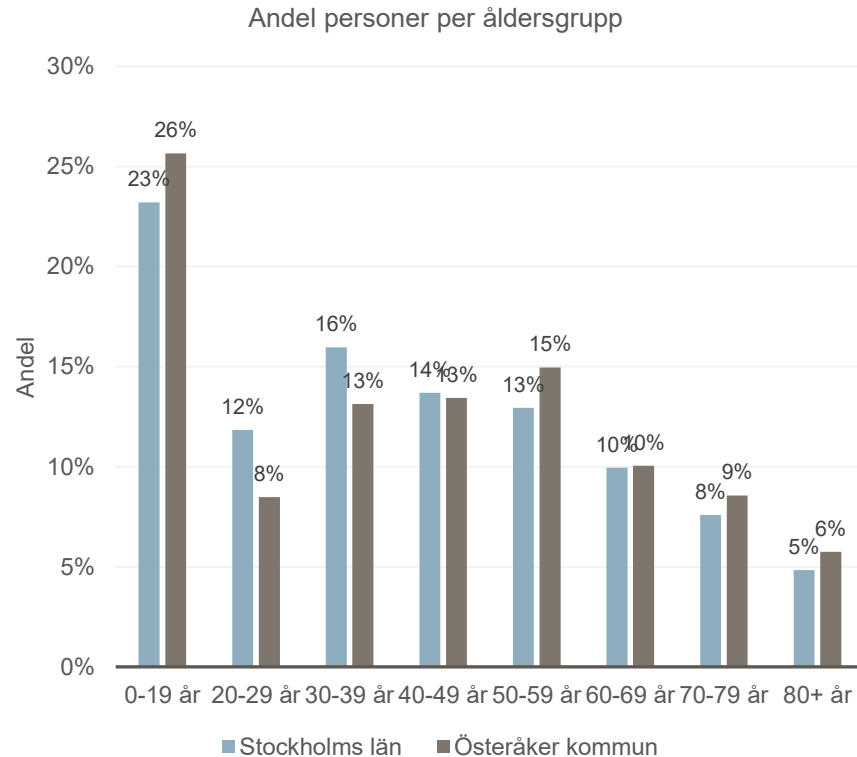
Förslag till vidare studier

# Demografi

## Inledning

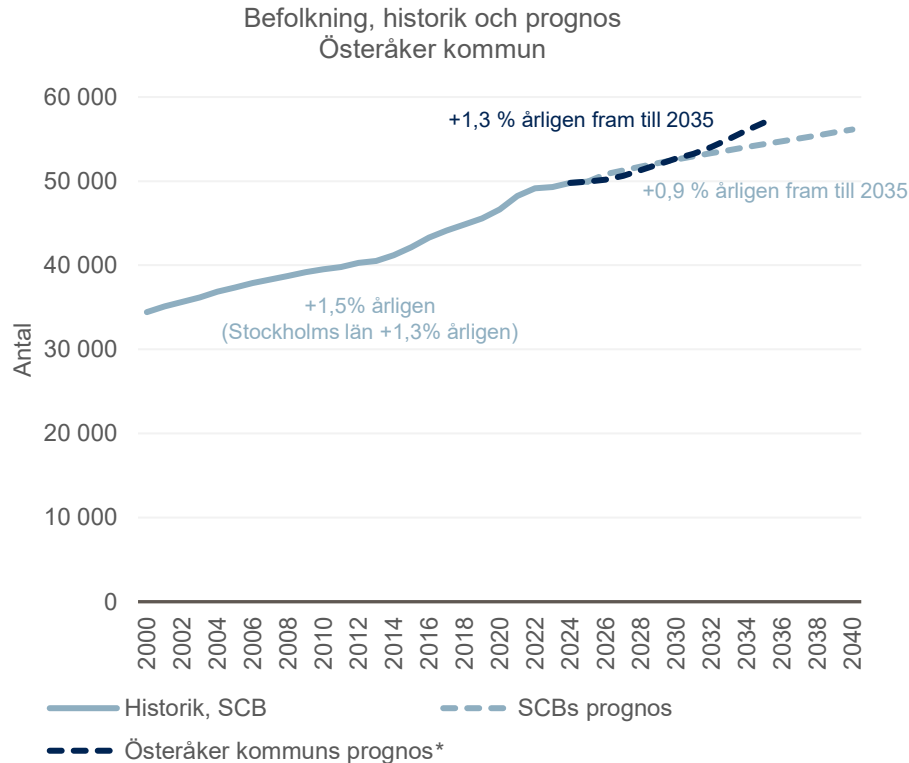
- I detta avsnitt presenteras Österåkers nuvarande demografiska struktur, historiska befolkningsförändringar samt prognoser över utvecklingen framåt.
- Både SCB:s och kommunens egna befolkningsprognos presenteras på övergripande nivå inledningsvis. Kommunens egen befolkningsprognos baseras på kommunens egna antaganden om utbyggnadstakt (bostadsbyggnadsprognos), vilket senare i rapporten ställs mot Evidens beräknade marknadsdjup.
- När prognosen över hur ålderskohorterna i kommunen förväntas förändras framåt används SCB:s prognos.

# Högre andel barn, äldre och sammanboende hushåll i Österåker jämfört med länet som helhet

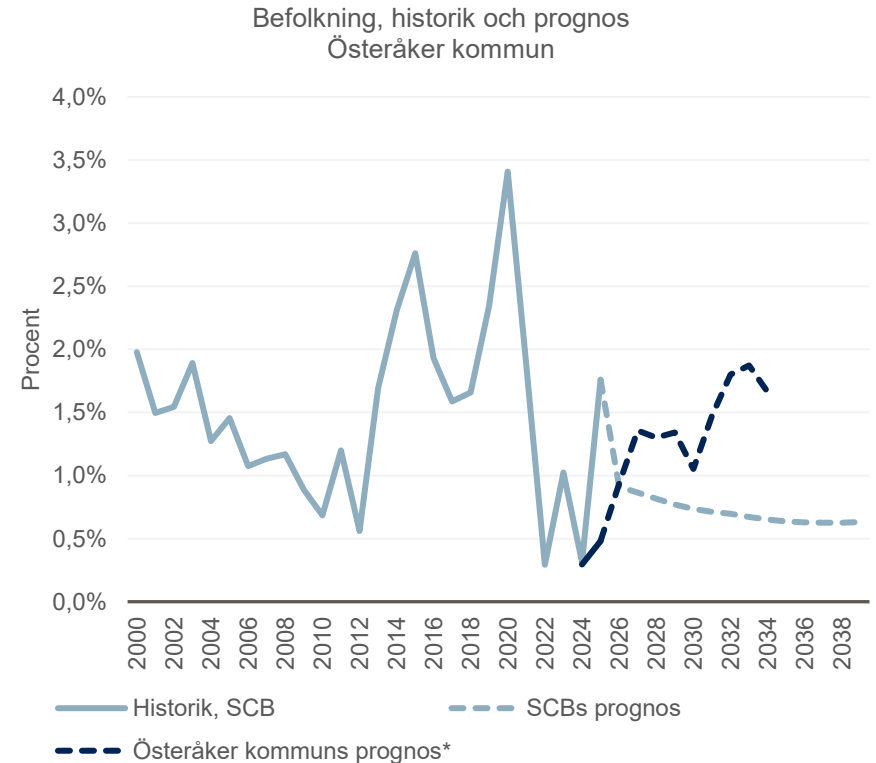


Källa: SCB

# Befolkningstillväxten i Österåker har varit stabil historiskt, men förväntas sjunka något framåt

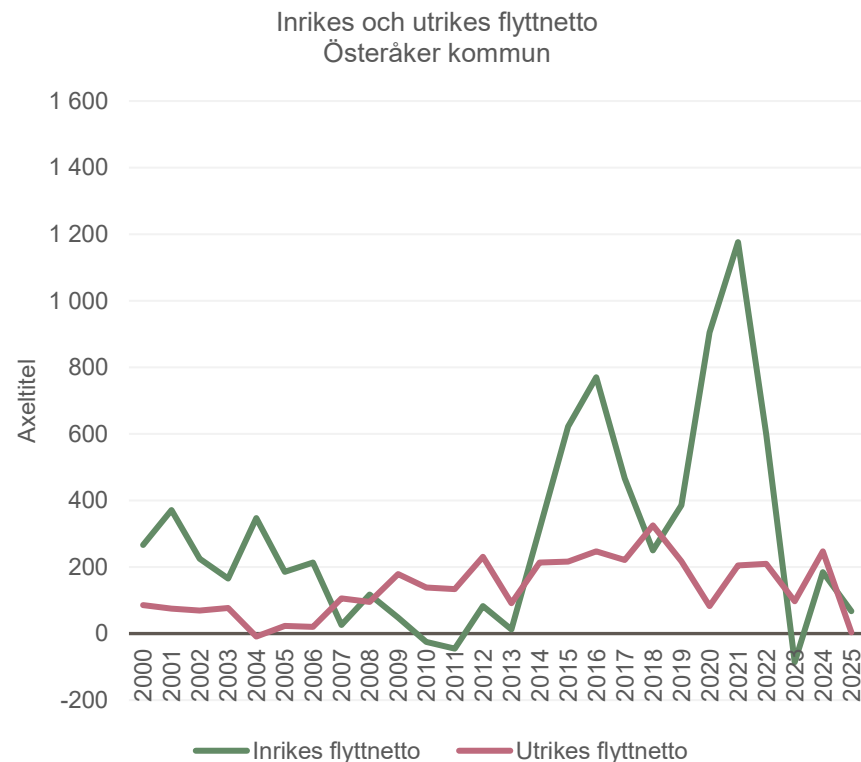
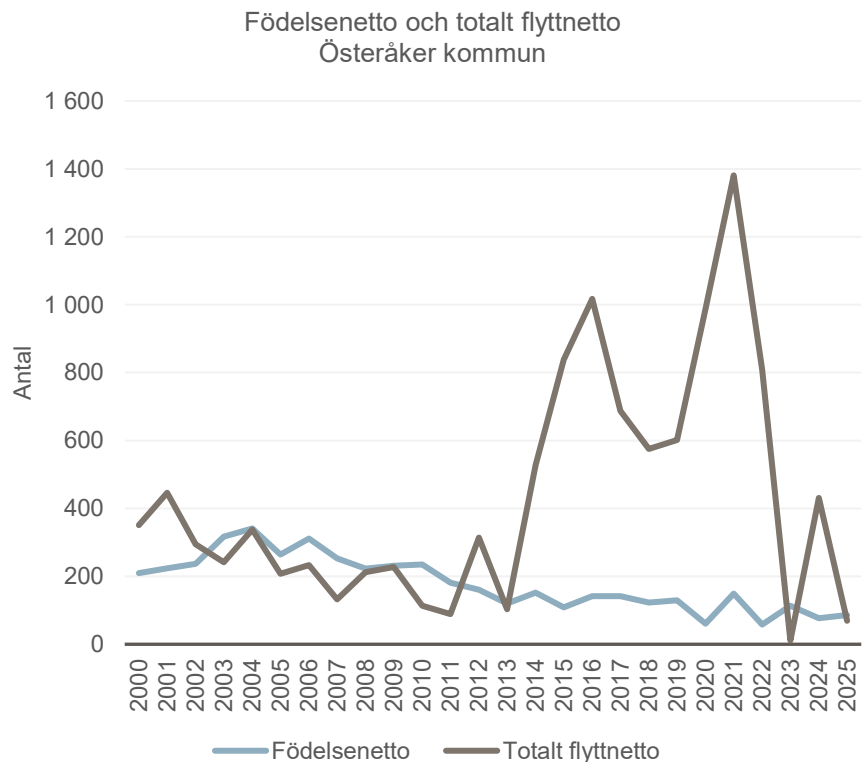


Källa: SCB och Österåker kommun



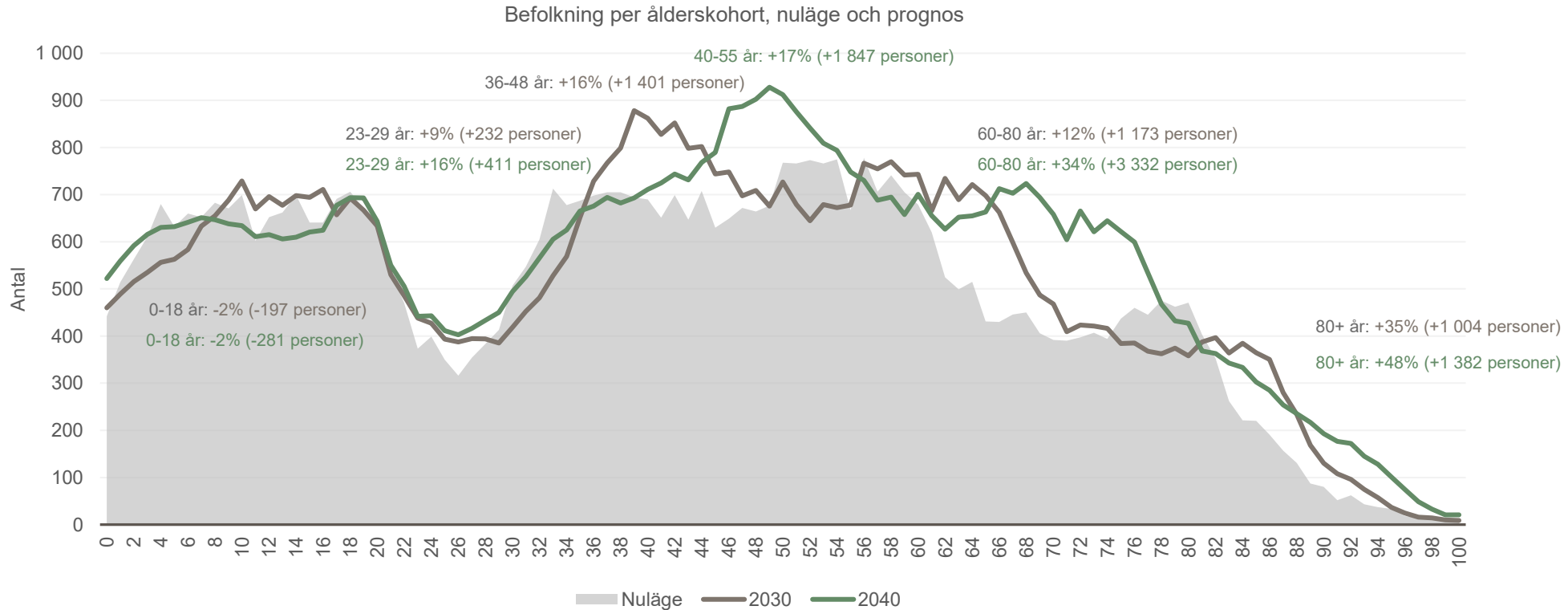
\*daterad mars 2026

# Det är främst inrikes flyttnetto som bidragit till den höga befolkningstillväxten 2015-2021, födelsenettet svag nedåtgående trend



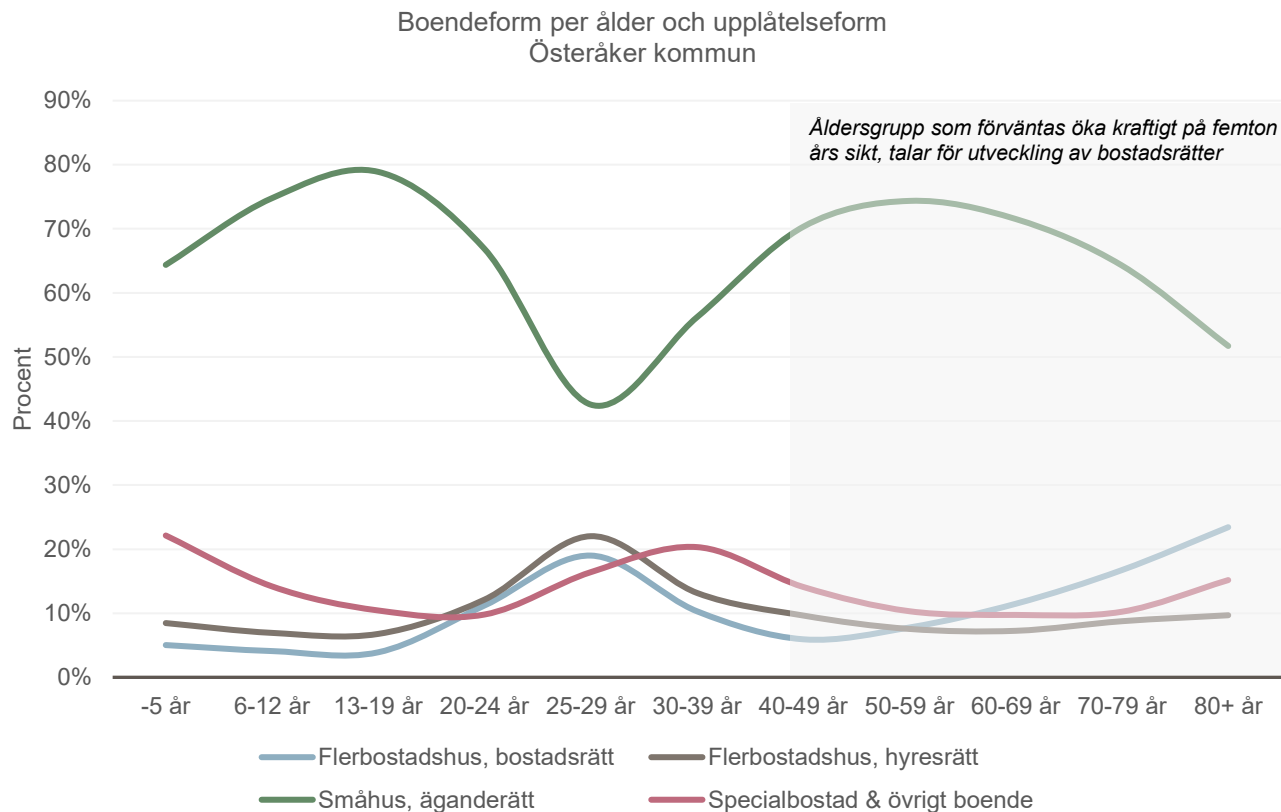
Källa: SCB

# Befolkningen i Österåker förväntas åldras framåt, på 15 års sikt är andelen 40-55 åringar och 60+ åringar betydligt fler än idag



Källa: SCB. Kommunens egna befolkningsprognos indikerar en snabbare befolkningstillväxt än SCBs prognos.

# Unga vuxna flyttar i ungefär samma utsträckning till bostadsrätt respektive hyresrätt, den äldre gruppen väljer främst bostadsrätten



- Diagrammet till vänster ger en bild av hur befolkningen i Österåker rör sig mellan olika upplåtelseformer över livsrytmen.
- Nivåerna för andelen hushåll i respektive boendeform utgör en spegling av bostadsbeståndets struktur i kommunen.
- Majoriteten av befolkningen bor i ett småhus med äganderätt, högst andel i åldrarna 13-19 och 50-59 år. Bland de som kan antas lämna föräldrahemmet i 20-årsåldern flyttar ungefär lika stor andel till en hyresrätt som till en bostadsrätt. Bland den äldre befolkningen väljer en högre andel bostadsrätt.
- Underliggande data avser samtliga personer boende i respektive boendeform per åldersgrupp år 2024 i Österåker kommun. Specialbostad och övrigt boende avser samtliga boendeformer som inte kan kategoriseras in i övriga tre kategorier.

# Demografi

## Huvudsakliga observationer

- Österåkers kommun har haft en stabil och relativt stark befolkningstillväxt under de senaste decennierna, men prognosen (från SCB) visar att tillväxttakten kommer att avta på sikt.
- Den historiska ökningen, särskilt under perioden 2015–2021, har i huvudsak drivits av ett positivt inrikes flyttnetto, medan födelsenettet varit lågt och visar en svagt nedåtgående trend. Framöver innebär detta att inflyttningen fortsatt blir central för befolkningsutvecklingen.
- Demografiskt skiljer sig Österåker något från länet genom en högre andel barn, äldre och sammanboende hushåll, samtidigt som andelen unga vuxna är relativt sett lägre.
- Baserat på SCB:s prognos står kommunen inför en tydlig åldrande befolkning där grupperna 40–55 år samt 60+ år, särskilt de allra äldsta, väntas öka kraftigt under de kommande 15 åren, medan antalet barn och unga bedöms vara stabilt eller minska svagt.

# Innehåll

Uppdraget

Sammanfattning och huvudsakliga observationer

Nulägesanalys och prognoser

- Bostadsbestånd
- Demografi
- **Flyttströmmar**
- Pris- och hyresnivåer

Marknadsdjup

Scenarier

Förslag till vidare studier

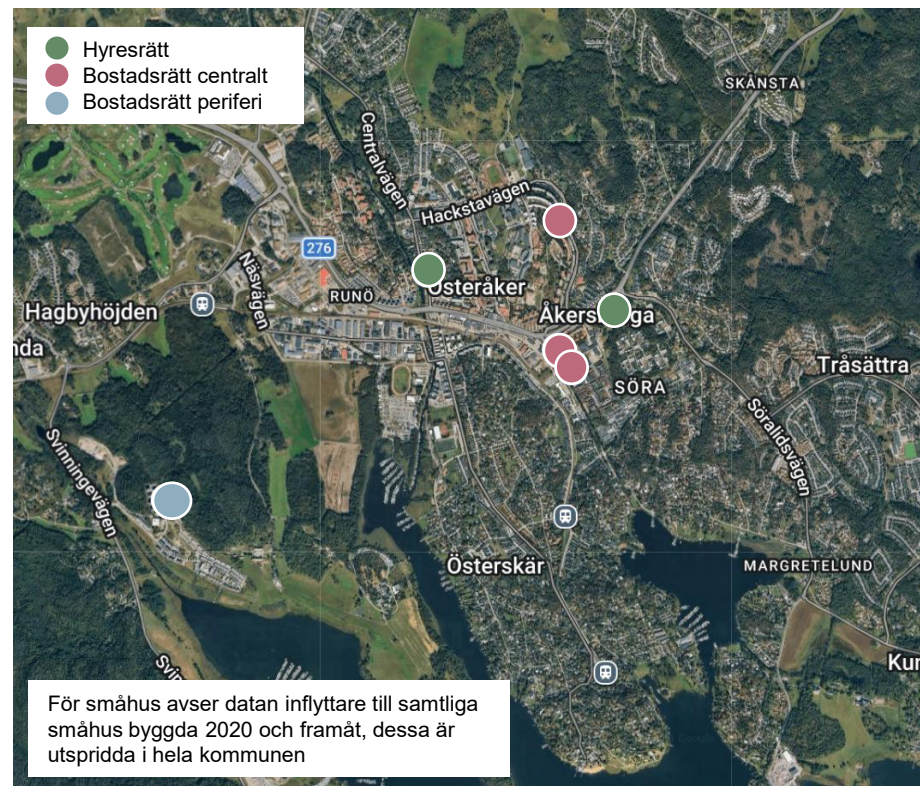
# Flyttströmmar

## Inledning

- I detta avsnitt redovisas resultatet av de studier av flyttströmmar som genomförts. Dessa studier möjliggör förståelse för hur upptagningsområdet för nyproducerade bostäder i Österåker ser ut och vad som karakteriserar de hushåll som väljer nyproduktion i kommunen. Det ger även en förståelse för hur de olika utvecklingsområdena konkurrerar med varandra.
- Flyttstudien har genomförts på två sätt
  - För att studera inflyttare till nyproduktion har nyproducerade projekt/fastigheter identifierats och data över inflyttare till just dessa fastigheter har beställts. Se detaljerad information på kommande sida. Resultatet ger en bild av vilka geografier som utgör upptagningsområde för nya bostäder i Österåker och inflyttarnas åldersfördelning, hushållssammansättning samt vilket typ av bostad de kommer ifrån.
  - För att studera hur de utvalda utvecklingsområdena konkurrerar med varandra är underlaget för tunt för att göra detta på nyproduktionsmarknaden, antalet nyproduktionsprojekt är för få i respektive område för att kunna genomföra studien. Därav studeras samtliga flyttar under de senaste tio åren mellan områdena, till övriga kommunen och utanför kommunen, per upplåtelseform
- Resultatet av analysen används i marknadsdjupsberäkningarna för antaganden om upptagningsområde för nyproducerade bostäder.

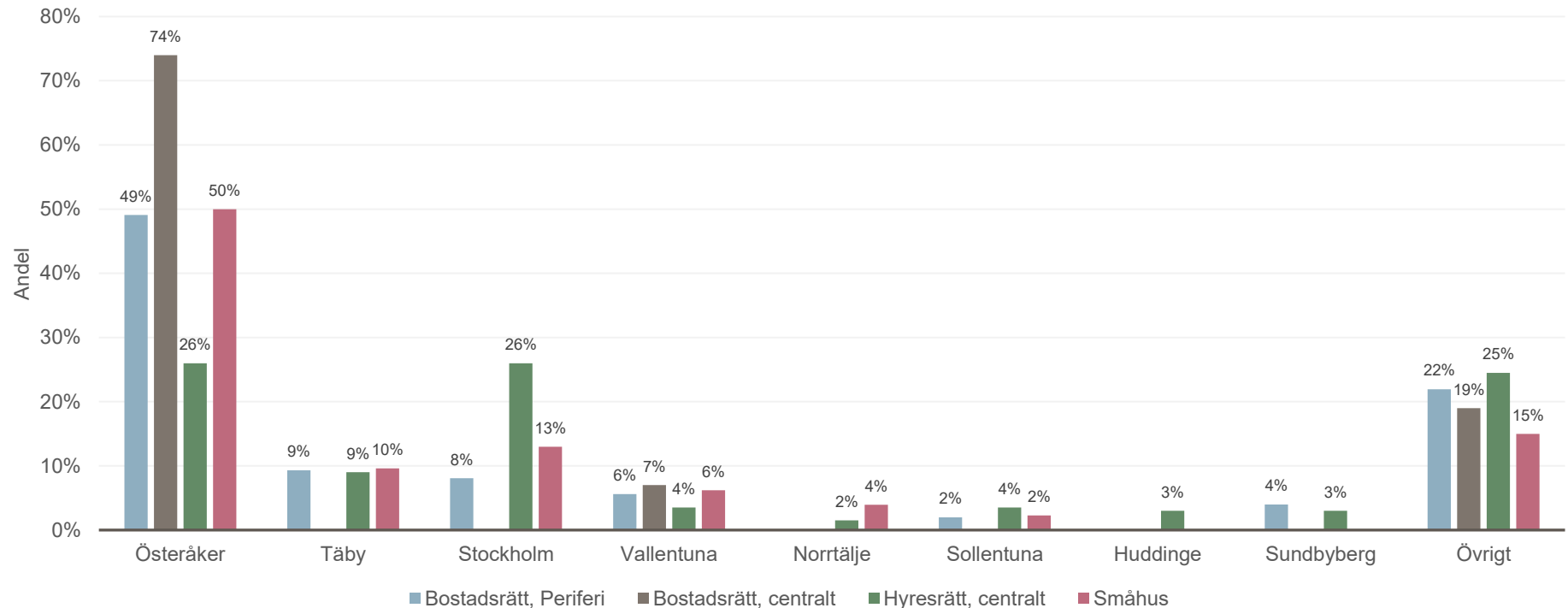
# Flyttströmmar till nyproducerade bostäder

- För möjligheten att studera flyttmönster till nyproduktion i Österåker har nyproducerade bostadsrätter (centralt och perifert), hyresrätter och småhus i kommunen identifierats.
  - Till följd av SCB:s sekretessregler krävs minst tre fastigheter och minst 100 inflyttare i respektive studie, vilket gör att analysen inte är möjlig att genomföra på områdesnivå, på grund av tunt underlag.
- Utvalda fastigheter för bostäder i flerbostadshus är markerade i kartan till höger. För småhus har inflyttare till samtliga småhus i kommunen byggda 2020 och framåt studerats, dessa är utspridda i hela kommunen.
- Följande antal inflyttare utgör underlag för respektive studie:
  - Hyresrätt – 461 inflyttare till bostäder byggda 2020-2021 (Norrgårdshusen, Söra kvarter)
  - Bostadsrätt, centralt – 117 inflyttare till bostäder byggda 2020 (Brf Kanalhusen, Brf Fiolen i Åkersberga)
  - Bostadsrätt, perifert – 161 inflyttare till bostäder byggda 2022-2024 (Brf Strandvägen, Brf Gullklövern)
  - Småhus, äganderätt – 177 inflyttare till bostäder byggda 2020-2024 (Samtliga småhus i kommunen byggda år 2020 och framåt)



# Hög andel från kommunen till nyproducerade bostadsrätter centralt, låg andel från kommunen till hyresrätter

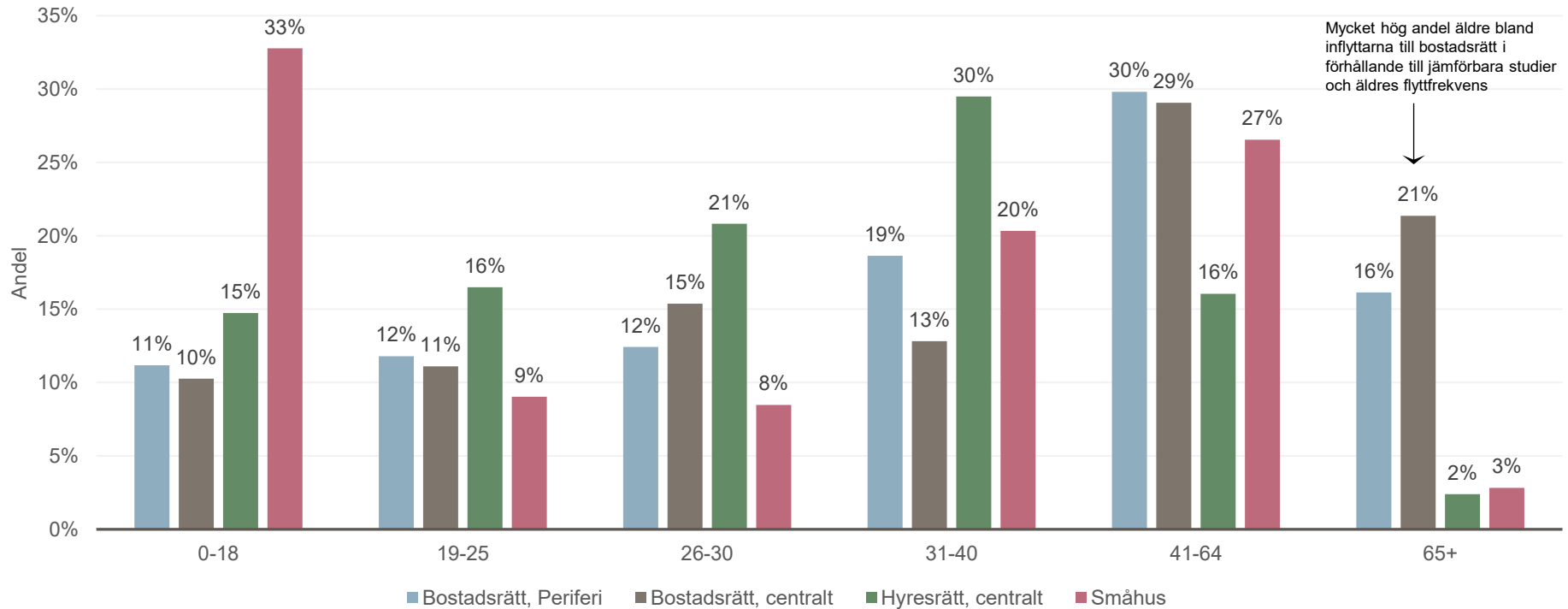
Andel inflyttare till nyproduktion per upplåtelseform och **utflyttningskommun**



Källa: SCB

# Ovanligt hög andel äldre till bostadsrätterna, 26-40 åringar dominerar bland inflyttare till hyresrätterna

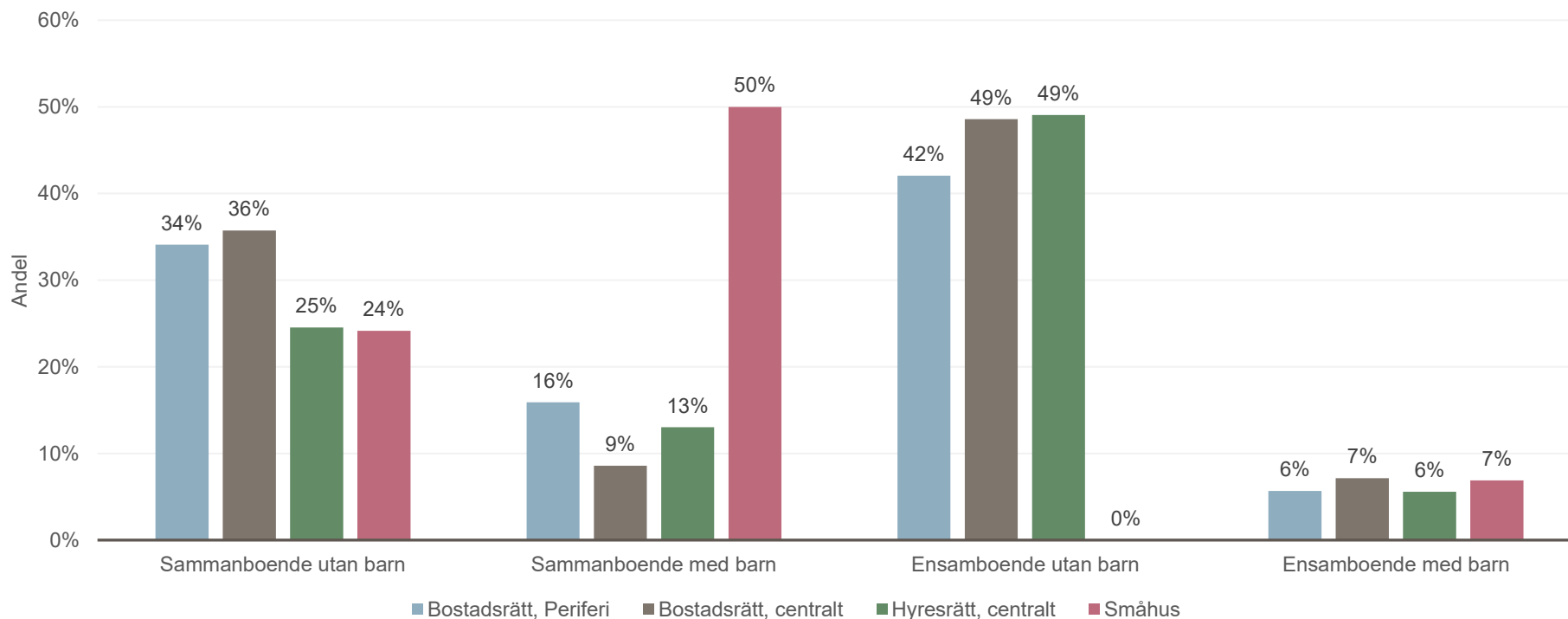
Andel inflyttare till nyproduktion per upplåtelseform och åldersgrupp



Källa: SCB

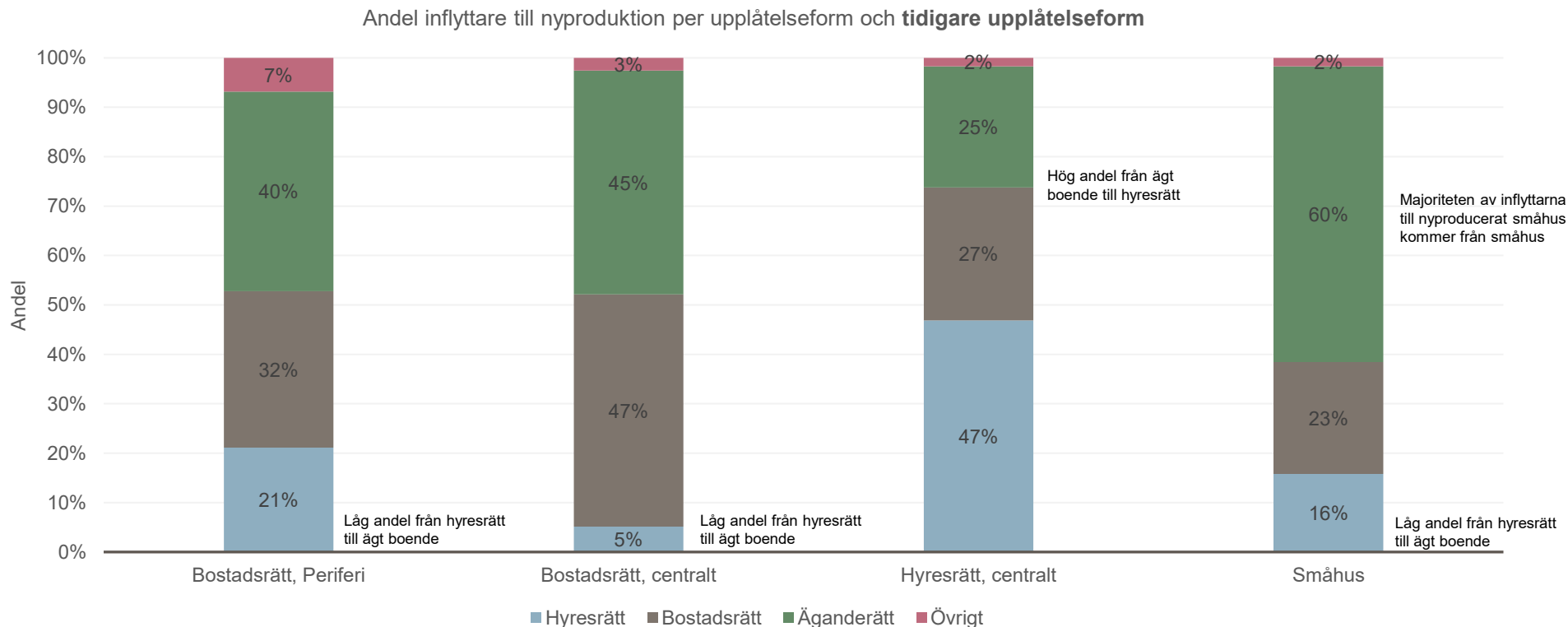
# Bland inflyttarna till flerbostadshus är andelen barnfamiljer högst till bostadsrätter i perifert läge

Andel inflyttare till nyproduktion per upplåtelseform och hushållstyp\*



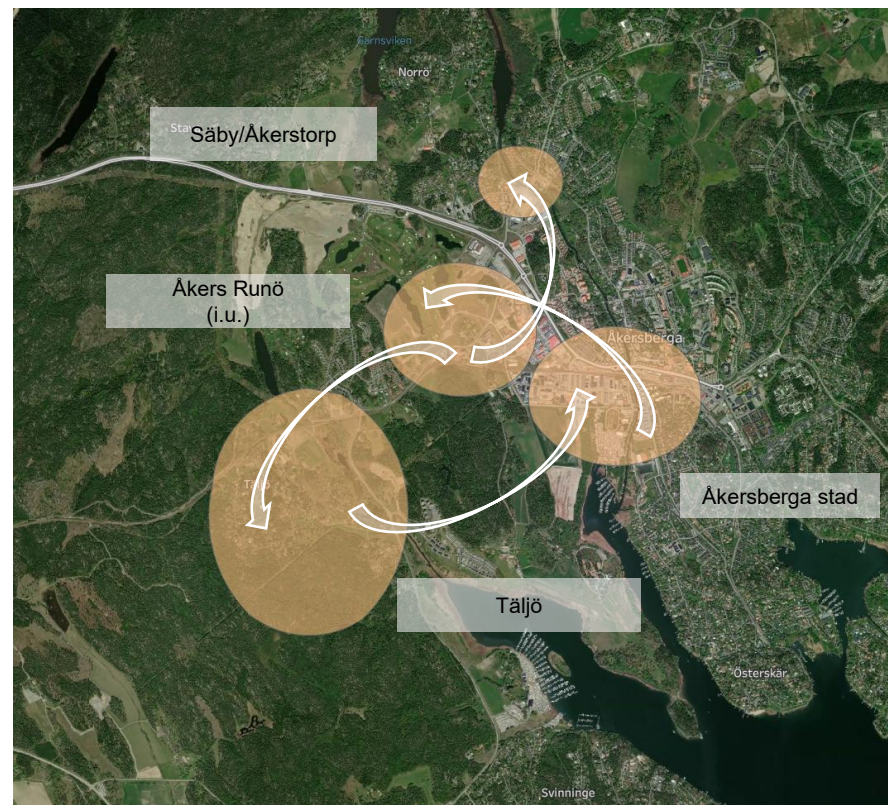
Källa: SCB. Staplarna summerar ej till 100 procent till följd av att vissa hushåll ej kan identifieras till någon av de fyra hushållstyps-grupperna.

# Hög andel från ägda boendeformer flyttar till nyproducerad hyresrätt, låg andel från hyresrätt flyttar till nyproducerat ägt boende



# Flyttströmmar till bostäder på **successionsmarknaden\***

- För möjligheten att studera hur flyttströmmar ser ut mellan områden studeras flyttar till bostadsrätt, hyresrätt äganderätt under de senaste tio åren till respektive utvecklingsområde och dess närmiljö. Till följd av avsaknad av underlag som speglar inflyttning till Åkers Runö, görs ingen studie i detta område.
- Studien ger inte bara en förståelse för hur konkurrensen mellan respektive utvecklingsområde ser ut, utan även en bild av i vilken grad områdena attraherar inflyttare utifrån kommunen.



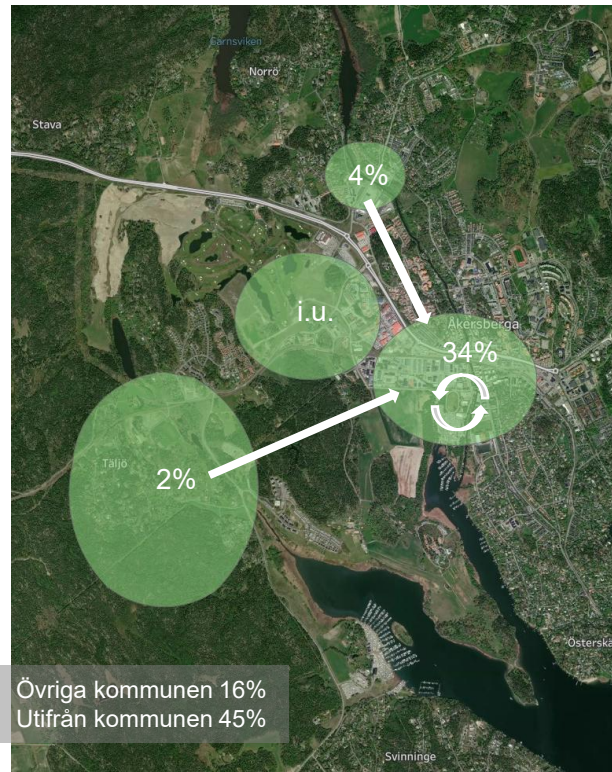
*\*successionsmarknaden avser samtliga bostäder som ej är nyproducerade.*

# Ungefär en av tre inflyttare till Åkersberga stad kan antas komma från det egna området oavsett upplåtelseform

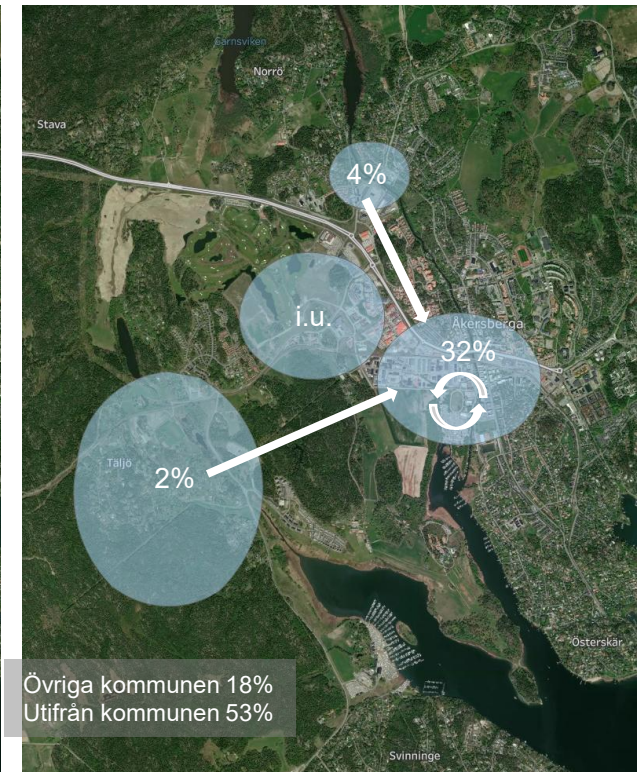
Inflyttare till **bostadsrätt** Åkersberga stad



Inflyttare till **hyresrätt** Åkersberga stad



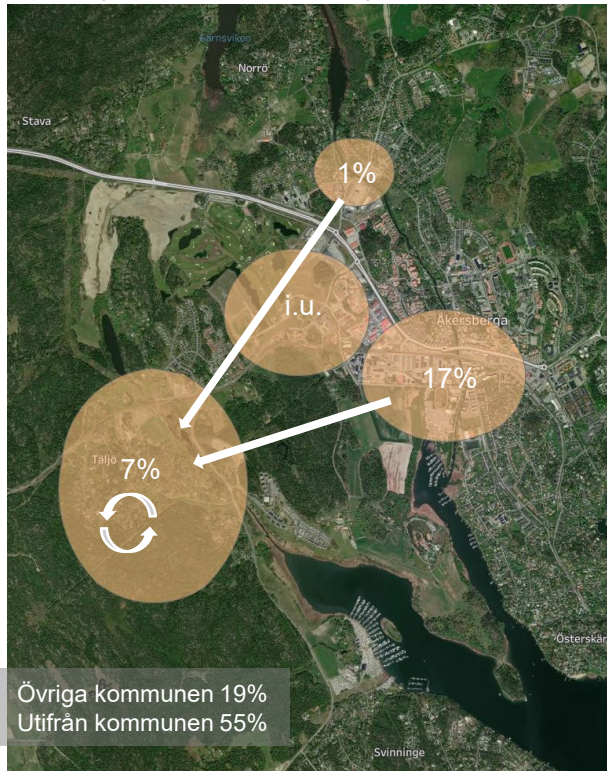
Inflyttare till **äganderätt** Åkersberga stad



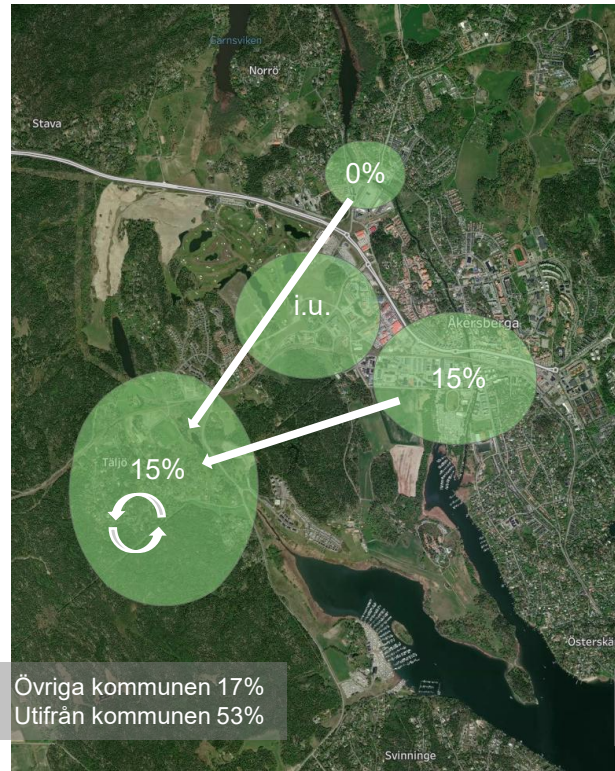
Källa: SCB

# Småhusproduktion i Täljö kan antas attrahera en hög andel inflyttare utifrån kommunen

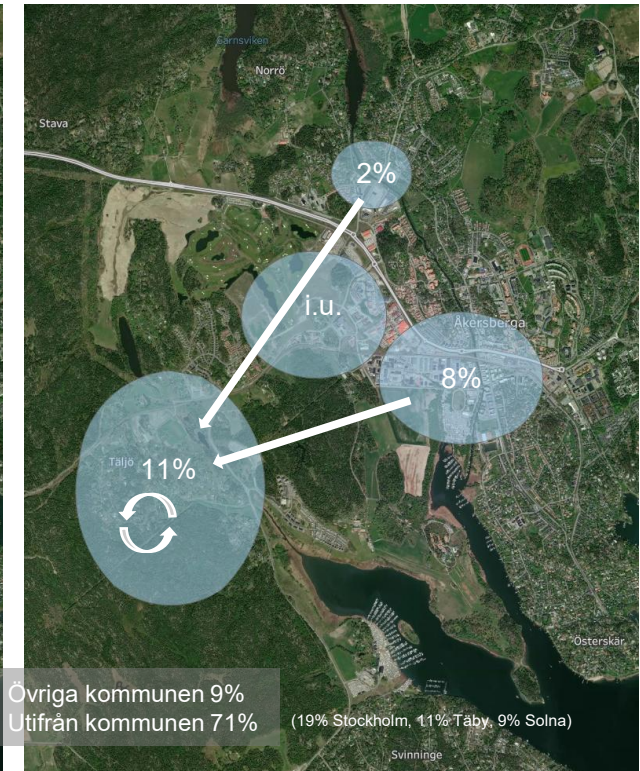
Inflyttare till **bostadsrätt** Täljö



Inflyttare till **hyresrätt** Täljö



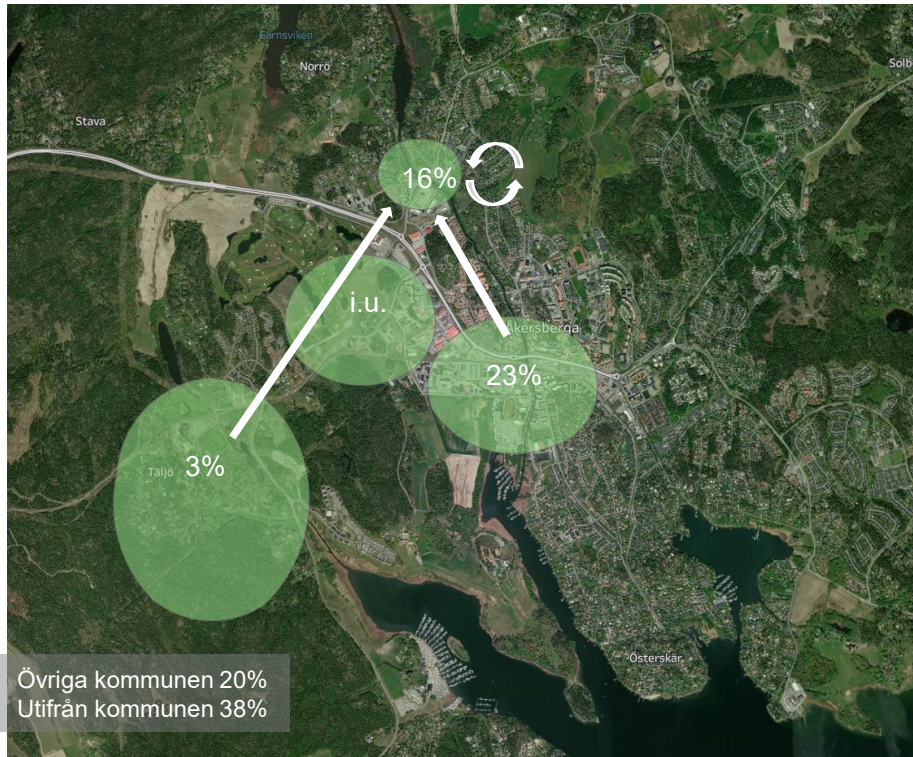
Inflyttare till **äganderätt** Täljö



Källa: SCB

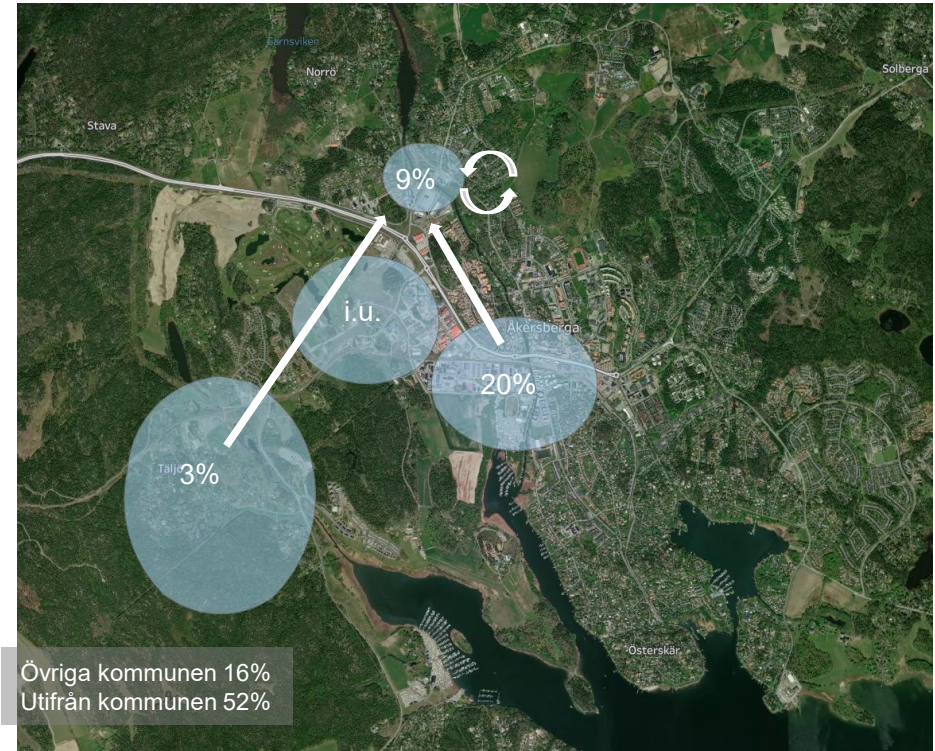
# Utveckling i Säby Åkerstorp kan antas attrahera 20-25 procent från de centrala delarna och lika många från övriga kommunen

Inflyttare till **hyresrätt** Säby/Åkerstorp



Källa: SCB

Inflyttare till **äganderätt** Säby/Åkerstorp



# Flyttströmmar

## Huvudsakliga observationer

- Till nyproduktion är hyresrätter den upplåtelseform som i störst utsträckning lockar inflyttare från andra kommuner, medan nyproducerade bostadsrätter i centrala lägen i hög grad efterfrågas av redan boende i Österåker. Bostadsrätter i perifera lägen och småhus attraherar ungefär lika många hushåll utifrån som inifrån kommunen, där inflyttningen utifrån främst kommer från Täby, Stockholm och Vallentuna kommun.
  - Att nyproducerade hyresrätter har ett större upptagningsområde än övriga upplåtelseformer är inte unikt för Österåker. Detta beror på hyresrättsmarknadens funktionssätt där kösystemet "spottar" ut en bostad i en viss geografi som hushållen i vissa fall "behöver" välja, i brist på alternativ. Detta får betydelse för marknadsdjupet – konkurrens från övriga kommuner blir mer avgörande.
- Åldersfördelningen bland inflyttarna till nyproduktion i Österåker följer ett förväntat mönster (hög andel barn bland inflyttare till småhus, hög andel unga vuxna bland inflyttare till hyresrätter). Andelen äldre bland inflyttarna till bostadsrätter sticker dock ut som hög, framförallt i de centrala delarna.
- Underlaget för studier av in- och omflyttning till och mellan de olika utvecklingsområdena är jämförelsevis tunt i Säby/Åkerstorp och Täljö, framförallt på flerbostadshussidan, men analysen visar ändå att:
  - Täljö attraherar en högre andel inflyttare utifrån kommunen än övriga områden.
  - Ungefär en tredjedel av inflyttarna till Åkersberga stad kan antas komma från närområdet, oavsett upplåtelseform. Samtidigt kommer en stor andel inflyttare till hyresrätter och äganderätter från andra kommuner.
- Sammantaget visar flyttmönstren att upplåtelseform och lokalisering har stor betydelse för vilka hushåll som attraheras och i vilken grad kommunen stärker sin interna rörlighet respektive sin inflyttning utifrån.

# Innehåll

## Uppdraget

Sammanfattning och huvudsakliga observationer

## Nulägesanalys och prognoser

- Bostadsbestånd
- Demografi
- Flyttströmmar
- **Pris- och hyresnivåer**
  - o Nuläge
  - o Prognos

## Marknadsdjup

## Scenarier

## Förslag till vidare studier

# Pris- och hyresnivåer

## Inledning

- I detta avsnitt redovisas beräkningar av hushållens betalningsvilja för nyproducerade bostadsrätter i flerbostadshus, hyresrätter i flerbostadshus och äganderätter i småhusform.
- Samtliga beräkningar tar sin utgångspunkt i transaktioner på andrahandsmarknaden, där försäljningspriserna justeras för att motsvara pris idag för en standardiserad nyproducerad bostad.
- Prisjusteringen från andrahandsmarknaden görs i flera steg. Priset räknas upp till dagens nivå med hjälp av Evidens prisindex, priset justeras för att motsvara samma avgiftsnivå (BR), priset räknas om för att motsvara samma bostadsstorlekar och till sist görs prispåslag för modernitet samt "först-in-faktor"/nyproduktionsfaktor".
- Även hushållens betalningsvilja för nyproducerade hyresrätter (jämviktshyran) utgår från transaktioner (av bostadsrätter) baserat på brukarkostnadsteorin, se utveckling kring metod på kommande sida.
- Utöver nuvarande pris- och hyresnivåer redovisas även Evidens bostadsprisprognos för bostadsrätter och småhus i Österåker.
- Pris- och hyresnivåerna för respektive område och prisprognoserna används i marknadsdjupsberäkningarna för att fastställa en boendeutgift för nyproduktion av respektive upplåtelseform.

# Metod

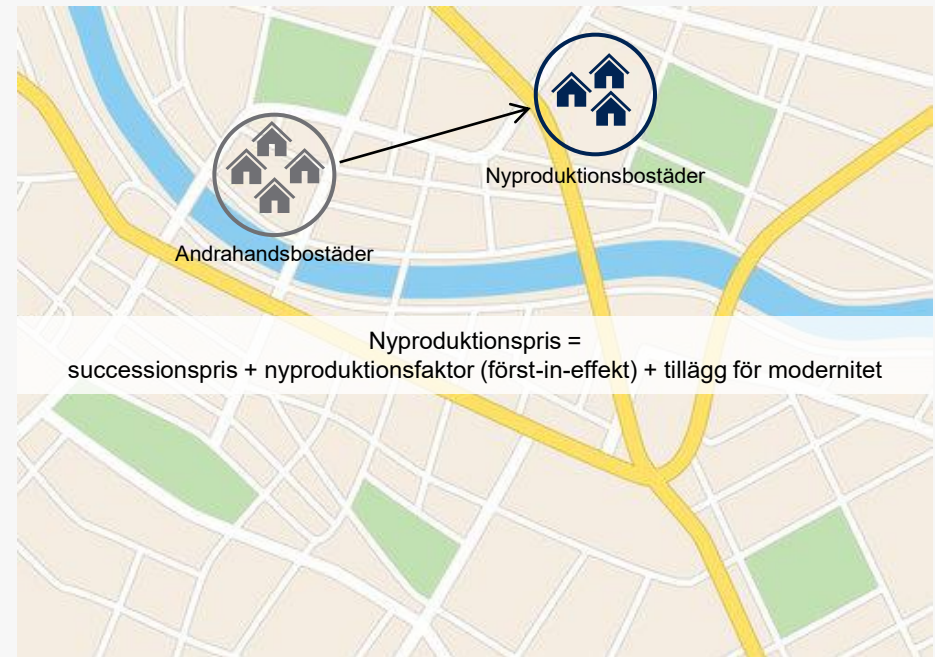
## Betalningsvilja för nyproducerade bostadsrätter och äganderätter

### Metod

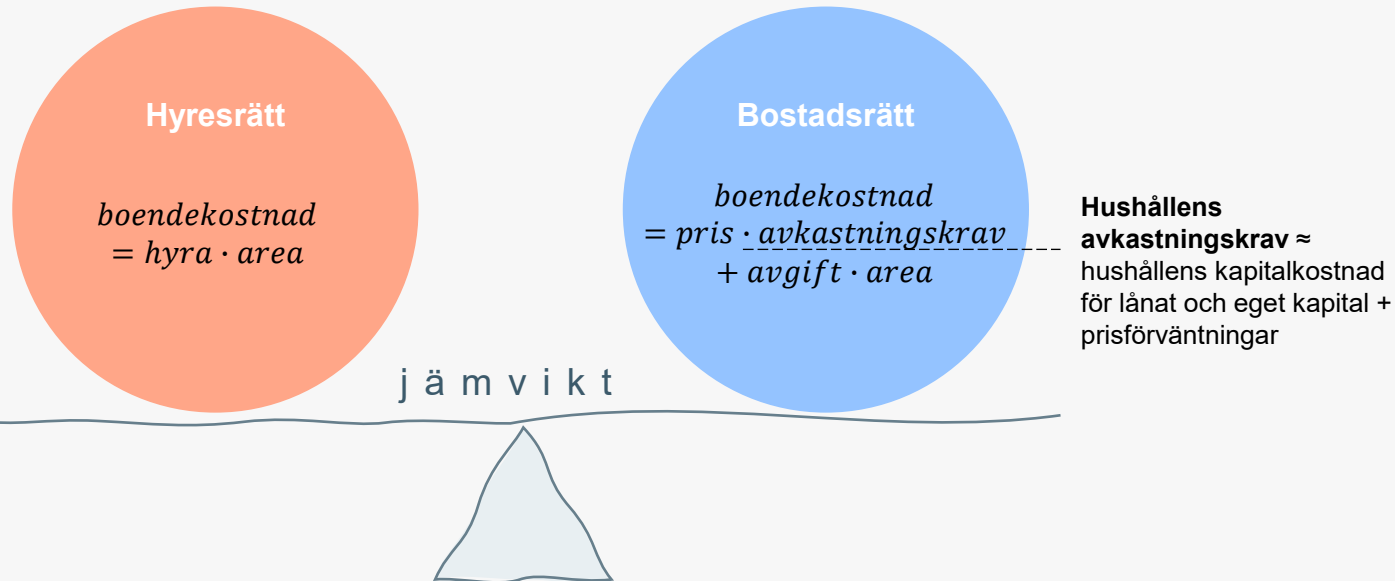
Utgår från observerade priser på successionsmarknaden för bostadsrätter och äganderätter med väl specificerade kvaliteter och därefter tillämpar en väl beprövad statistisk-matematisk teknik för att med dessa priser som underlag skatta hushållens betalningsvilja för nyproducerade bostäder.

Metoden är kostnadseffektiv men förutsätter att det finns relevant jämförelsemiljö med likvid bostadsrättsmarknad.

Data för samtliga prisobservationer kommer ifrån Evidens där observerade transaktioner är gjorda under de senaste åren och försäljningspriser är justerade till dagens datum enligt prisutvecklingen för området.



# Hushållens betalningsvilja för hyresrätter kan enligt ekonomisk teori<sup>1</sup> härledas från pris för bostadsrätter



Genom att känna till **hushållens avkastningskrav** kan betalningsviljan för hyresbostäder skattas från prisobservationer på bostadsrättsmarknaden.

## Modell som tillämpats i analysen för att beräkna hushållens avkastningskrav

En maskininlärningsmodell har tränats på data från bostadsförmedlingar i storstadsregionerna i Sverige. Data om uthyrda lägenheter med relativt kort kötid<sup>2</sup> matchas i modellen mot priser på bostadsrättsmarknaden och avkastningskravet "löses ut".

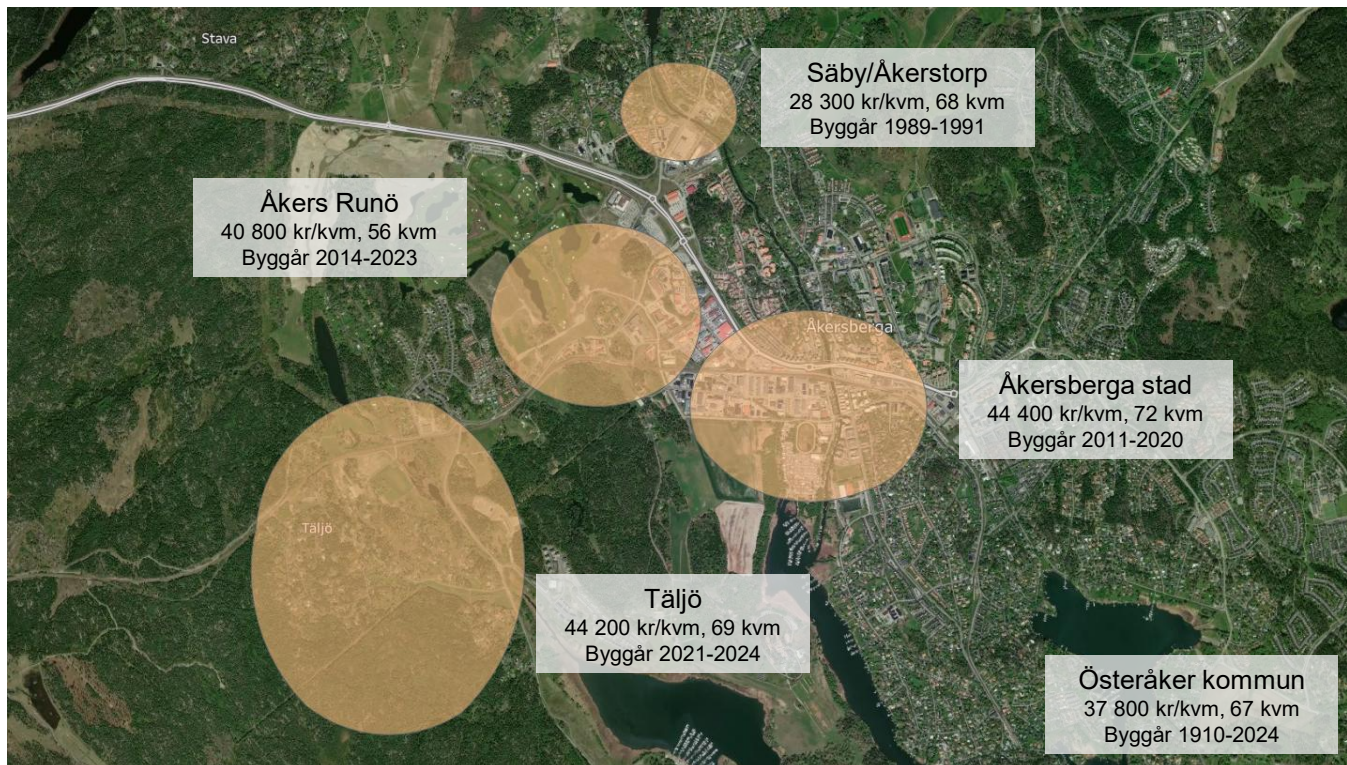
<sup>1</sup>Så kallad brukarkostnadsteori. Mest citerad är kanske Poterba, J. M. (1984). "Tax Subsidies to Owner-Occupied Housing: An Asset-Market Approach."

<sup>2</sup>Målsättningen är att avkastningskravet ska spegla hyror som är så nära jämviktshyror som möjligt, vilket kötidens längd delvis kan användas som en indikator för att avgöra.

<sup>3</sup>I normalfallet kalibreras resultatet med hjälp av data över kötider, intresseanmälningar och vakanser i hyresrättsbeståndet. Denna data har ej funnits att tillgå i detta fall, vilket bygger in vissa osäkerheter i resultaten.

# Genomsnittligt bostadsrättspris i underlag för bedömning varierar mellan knappa 30 000 och 45 000 kr/kvm beroende på område

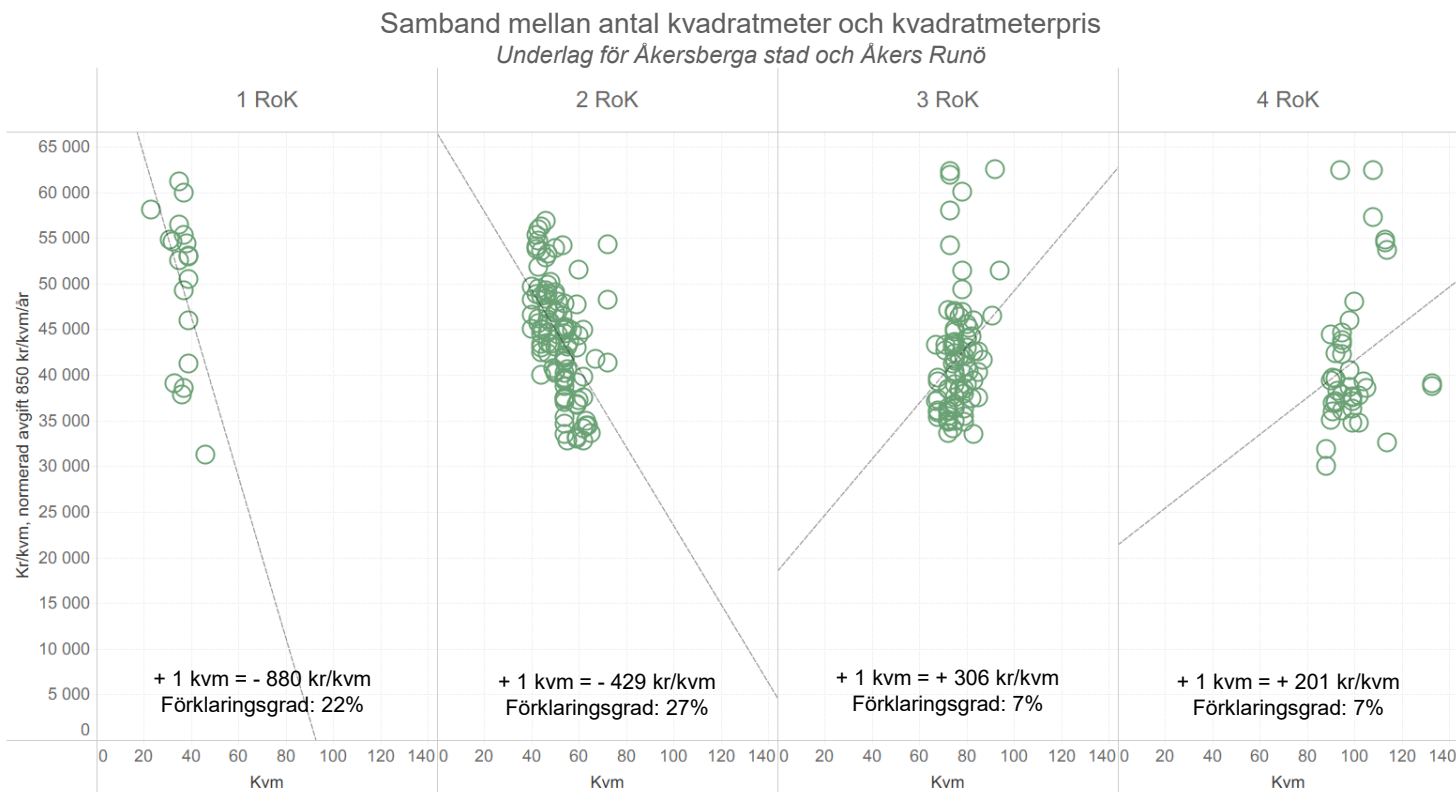
Underlag för bedömning av nyproduktionspris för bostadsrätter och jämviktshyra för hyresrätter, ej justerat



Källa: Evidens

- När underlaget för bedömning av nyproduktionspris och jämviktshyra per område ska fastställas är målsättningen att identifiera bestånd inom, eller så nära utvecklingsområdet som möjligt, som är så nyproducerat som möjligt och samtidigt uppvisar ett tillräckligt antal transaktioner för att möjliggöra en tillförlitlig analys.
- Till vänster redovisas prisnivåer för det underlag som är identifierat enligt ovanstående. I nästa steg görs prisjusteringar av underlaget för att korrigera för antal kvadratmeter, byggår samt underlagets placering i förhållande till utvecklingsområdet.
- Underlaget för Säby/Åkerstorp uppvisar den lägsta prisnivån men dessa bostäder är äldre än bostäderna i övrigt jämförelseunderlag. Underlaget för Åkersberga stad och Täljö uppvisar de högsta prisnivåerna, men här korrigeras exempelvis prisnivån för Täljö något då jämförelseunderlaget ligger på närmare avstånd till vatten än merparten av utvecklingsområdet.

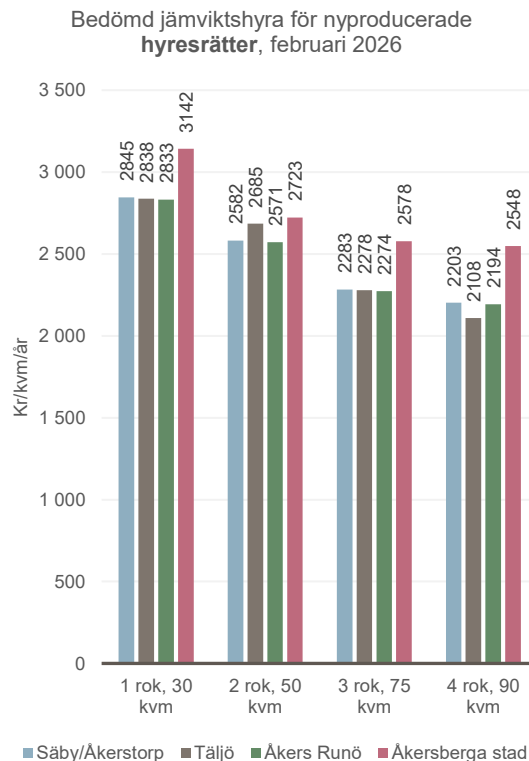
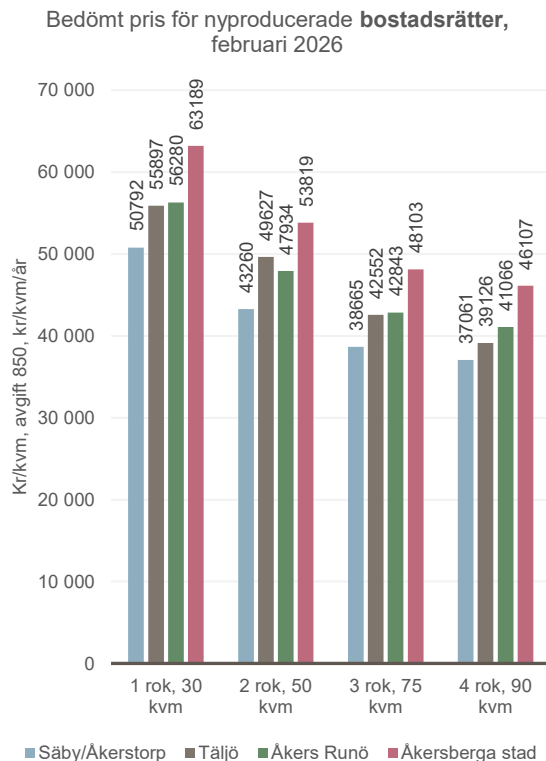
# Positiv priseffekt av yteffektivitet för små bostäder (1-2 rok)



Källa: SCB

- Prisnivåerna och jämviktshyresnivåerna på föregående sida skiljer sig delvis åt till följd av att bostadsstorlekarna skiljer sig åt. För att korrigera pris- och hyresnivåerna för att motsvara samma bostadsstorlekar används sambandet mellan betalningsvilja och antalet kvadratmeter, se graf till vänster.
- Förklaringsgraden anger hur stor andelen av priset som förklaras av antal kvadratmeter. Sambanden är starkast för små bostäder (1-2 rok) och svagare för stora (3-4 rok), vilket hör till det vanliga mönstret. Preiseffekten för yteffektivitet är positiv för små bostäder, medan mönstret är det omvända för stora bostäder.
- Med hjälp av dessa samband korrigeras prisnivåerna och jämviktshyrorerna för att motsvara bostadsstorlekar om 30, 50, 75 och 90 kvm.

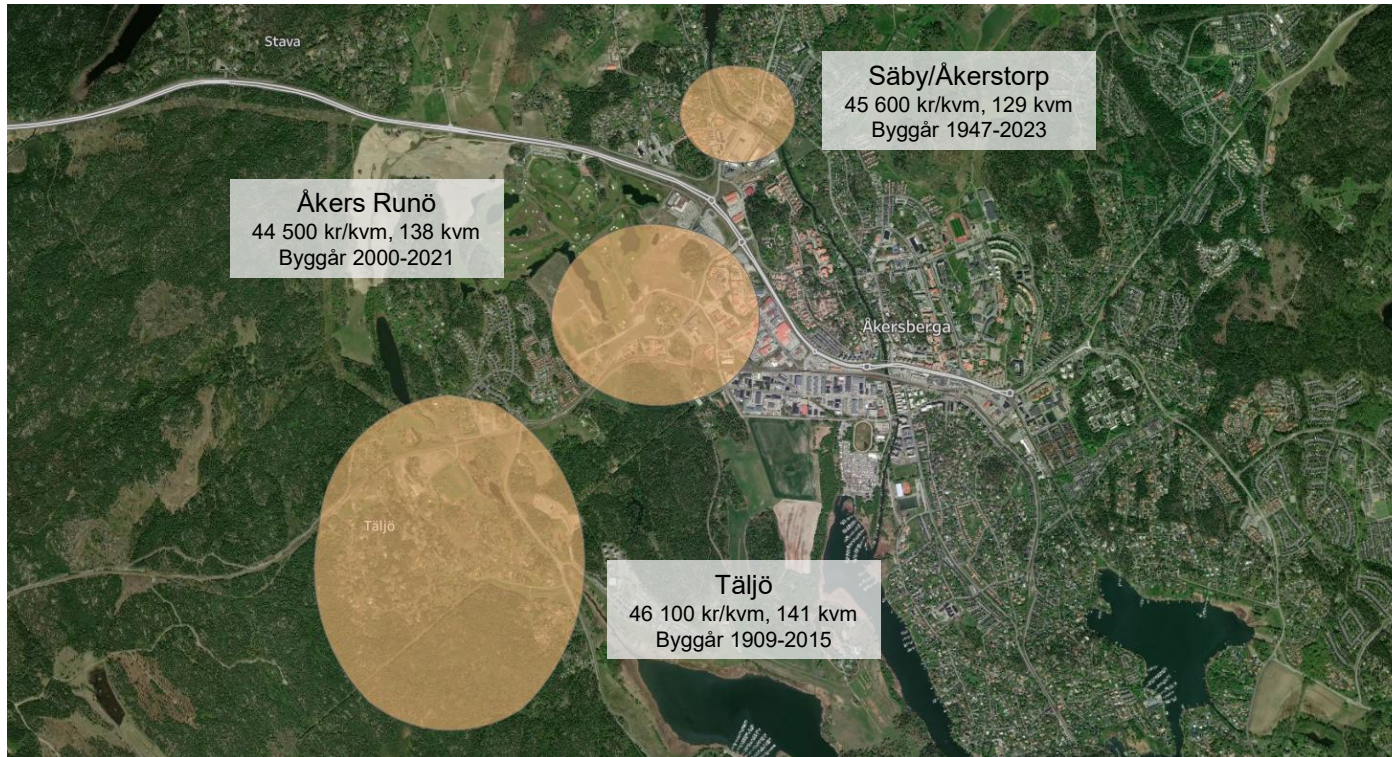
# Betalningsviljan för bostäder i flerbostadshus är högst i Åkersberga stad och lägst i jämförelseområdet för Säby/Åkerstorp



- Graferna till vänster visar bedömningen av nyproduktionspris och jämviktshyra för respektive bostadsstorlek och område.
- Bostäderna i underlaget för bedömningen av nyproduktionspris och hyra varierar i bostadsstorlekar och byggår. Pris- och hyresnivån har korrigerats för att motsvara samma bostadsstorlekar samt justerats med olika prispåslag för att motsvara en nybyggd bostad. Prisnivån för Täljö har även korrigerats något med hjälp av Evidens AI-modell, för att justera för att bostäderna i underlaget inte ligger inom utvecklingsområdet.
- Betalningsviljan för nyproducerade bostadsrätter bedöms vara högst i Åkersberga stad, följt av Täljö/Åkers Runö som ligger på ungefär samma nivå. Lägst betalningsvilja i Säby/Åkerstorp.
- På samma sätt är betalningsviljan för nyproducerade hyresrätter högst i Åkersberga stad, jämviktshyran för övriga områden ligger på ungefär samma nivå.

# Genomsnittligt småhuspris i underlag för bedömning ligger omkring 45 000 kr/kvm oavsett område

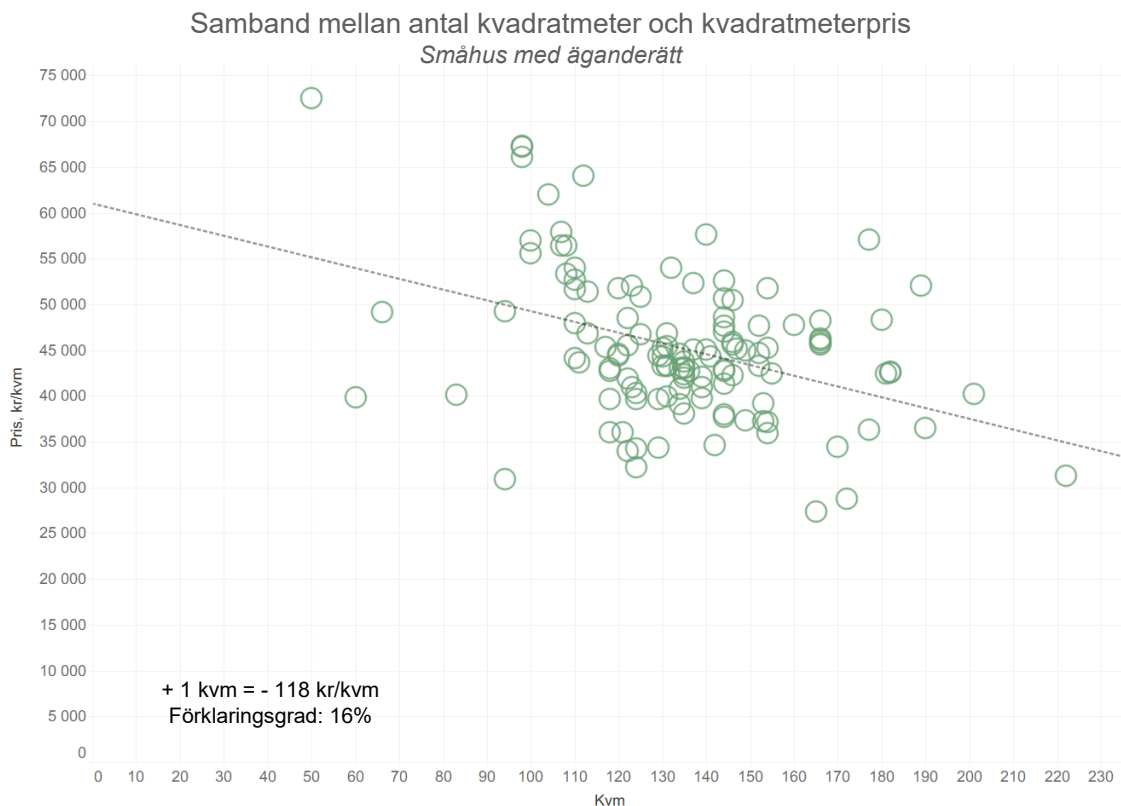
Underlag för bedömning av nyproduktionspris för småhus med äganderätt, ej justerat



Källa: Evidens

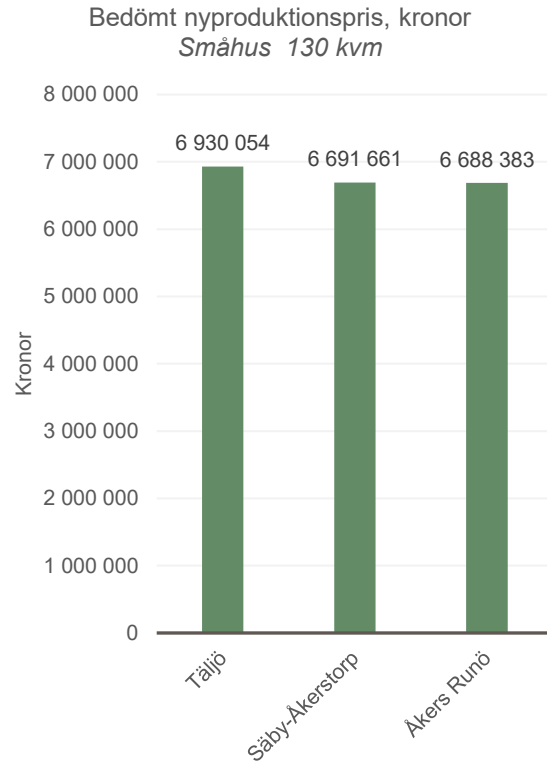
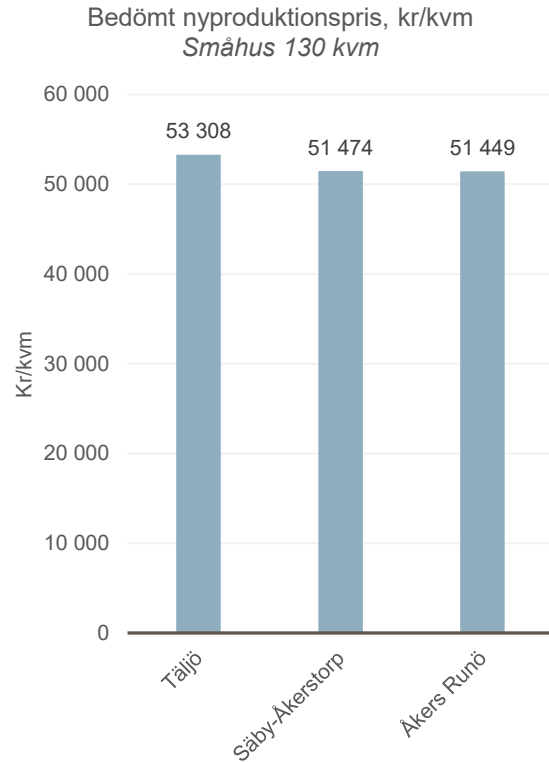
- När underlaget för bedömning av nyproduktionspris för småhus per område ska fastställas är målsättningen att identifiera bestånd inom, eller så nära utvecklingsområdet som möjligt, som är så nyproducerat som möjligt och samtidigt uppvisar ett tillräckligt antal transaktioner för att möjliggöra en tillförlitlig analys.
- Till vänster redovisas prisnivåer för det underlag som är identifierat enligt ovanstående. I nästa steg görs prisjusteringar av underlaget för att korrigera för antal kvadratmeter, byggår samt underlagets placering i förhållande till utvecklingsområdet.
- Underlaget för samtliga miljöer uppvisar en genomsnittlig betalningsvilja om cirka 45 000 kr/kvm. Samtliga bostäder i underlaget för Åkers Runö är dock byggda under 2000-talet medan bostäderna i underlaget för övriga miljöer har en betydligt större spridning avseende byggår. Bostäderna i underlaget för Säby Åkerstorp är i genomsnitt mindre än i övriga miljöer. Priset korrigeras för ovanstående när bedömningen av nyproduktionspris i respektive miljö görs.

# Visst priseffekt av yteffektivitet även för småhus



- Prisnivåerna på föregående sida skiljer sig delvis åt till följd av bostadsstorlekarna skiljer sig åt. För att korrigera prisnivåerna för att motsvara samma bostadsstorlekar används sambandet mellan betalningsvilja och antalet kvadratmeter, se graf till vänster.
- Förklaringsgraden anger hur stor andelen av priset som förklaras av antal kvadratmeter. Preiseffekten av att småhuset ökar med 1 kvm är - 118 kr/kvm.
- Med hjälp av dessa samband korrigeras prisnivåerna för att motsvara en 130 kvm stort småhus.

# Betalningsviljan för ett nyproducerat småhus bedöms uppgå till drygt 50 000 kr/kvm i samtliga utvecklingsområden



- Graferna till vänster visar bedömningen av nyproduktionspris för en villa om 130 kvm i respektive område.
- Bostäderna i underlaget för bedömningen av nyproduktionspris varierar i bostadsstorlekar och byggår. Pris- och hyresnivån har korrigerats för att motsvara samma bostadsstorlek samt justerats med olika prispåslag för att motsvara en nybyggd bostad.
- Slutsatsen är att betalningsviljan för ett nyproducerat småhus inte skiljer sig nämnvärt åt efter genomförda justeringar, utan ligger omkring dryga 50 000 kr/kvm eller 6 500 000 – 7 000 000 kronor.

# Innehåll

## Uppdraget

Sammanfattning och huvudsakliga observationer

## Nulägesanalys och prognoser

- Bostadsbestånd
- Demografi
- Flyttströmmar
- **Pris- och hyresnivåer**
  - o Nuläge
  - o Prognos

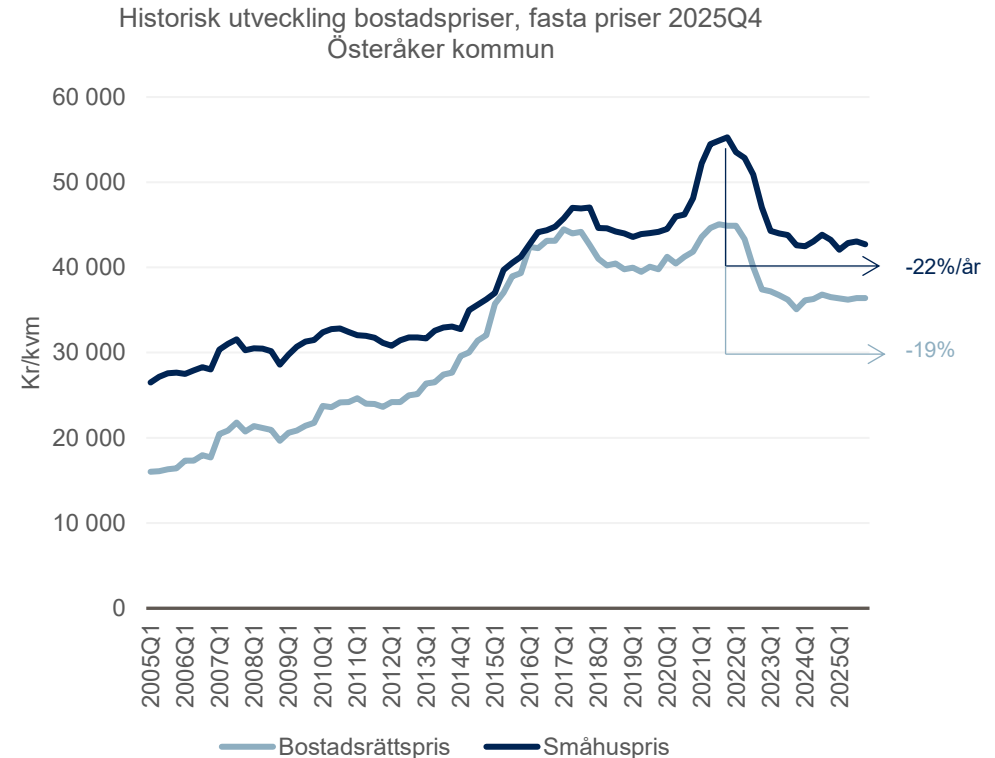
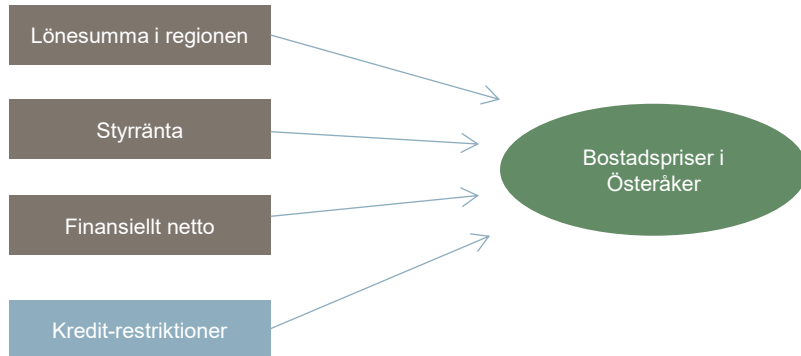
## Marknadsdjup

## Scenarier

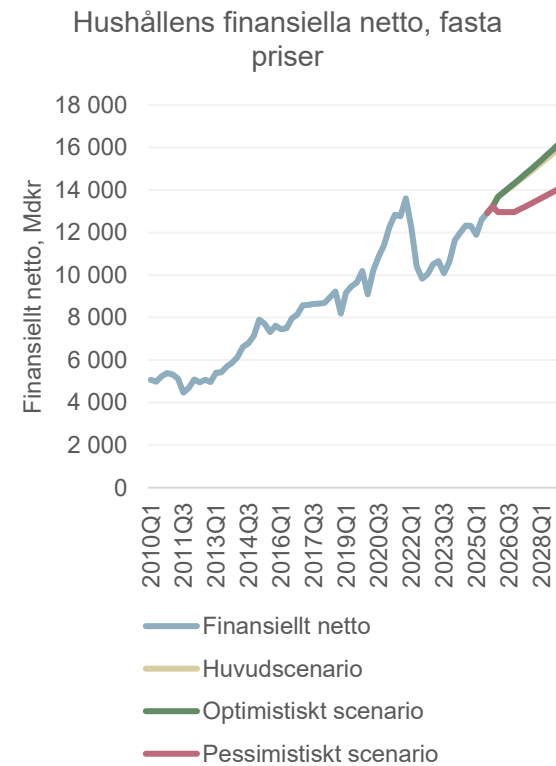
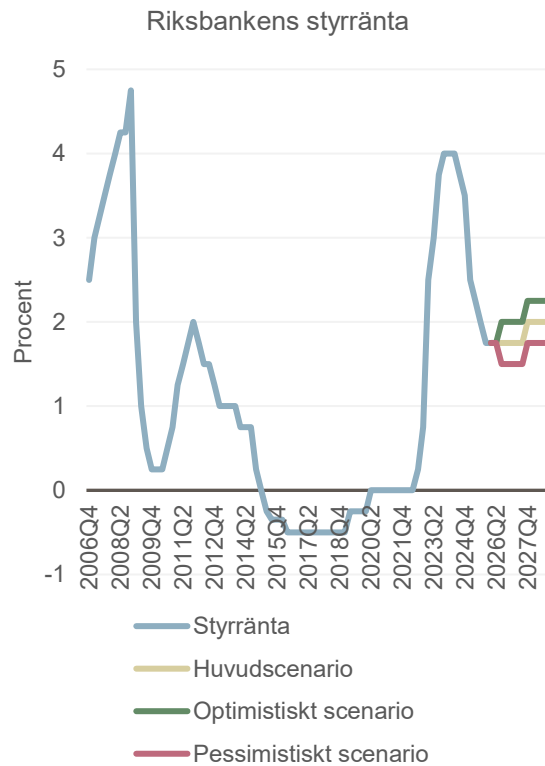
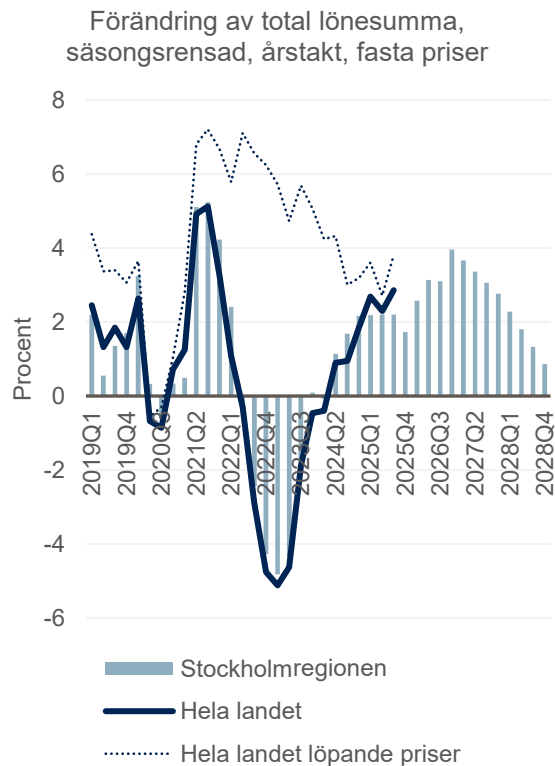
## Förslag till vidare studier

# Bostadspriserna omkring 20 procent lägre idag jämfört med toppen under 2021

- Bostadspriserna i Österåker idag, kvartal fyra 2025, ligger i reala termer på samma nivå som de gjorde under inledningen av 2015 och cirka 20 procent lägre än de gjorde vid toppen år 2021.
- Förändringar i bostadspriser i Österåker förklaras av förändringar i tre variabler, lönesumman i regionen, styrräntan och hushållens finansiella netto (samt en dummyvariabel för införandet av andra amorteringskravet 2018).
- För att prognostisera prisutvecklingen framåt görs antaganden för förändringar i dessa variabler framåt, se nästa sida.

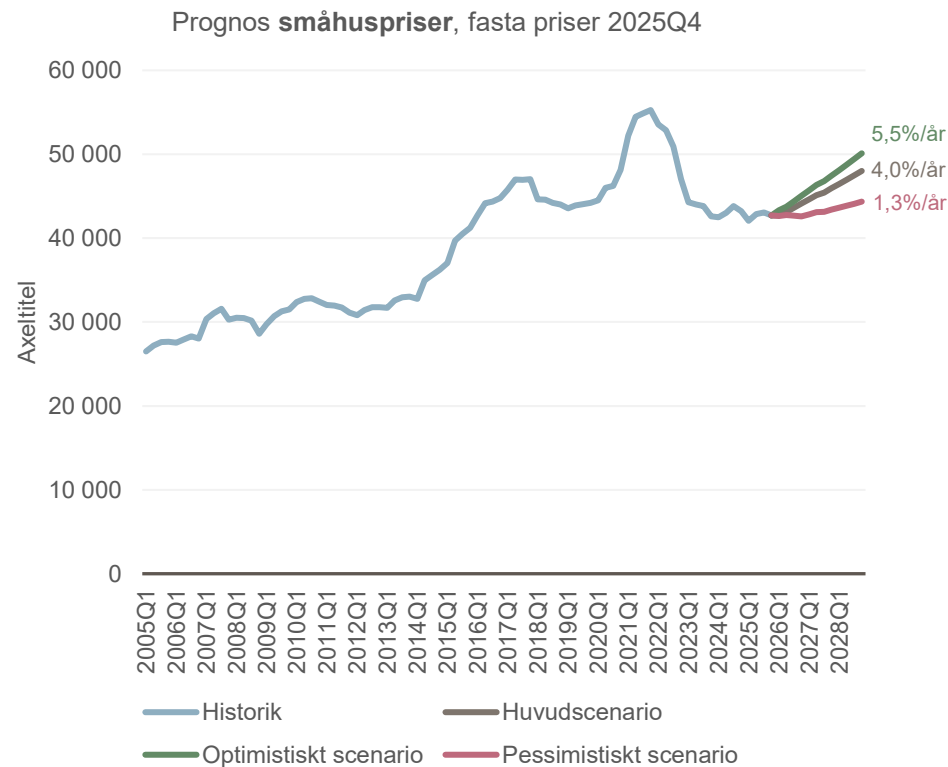
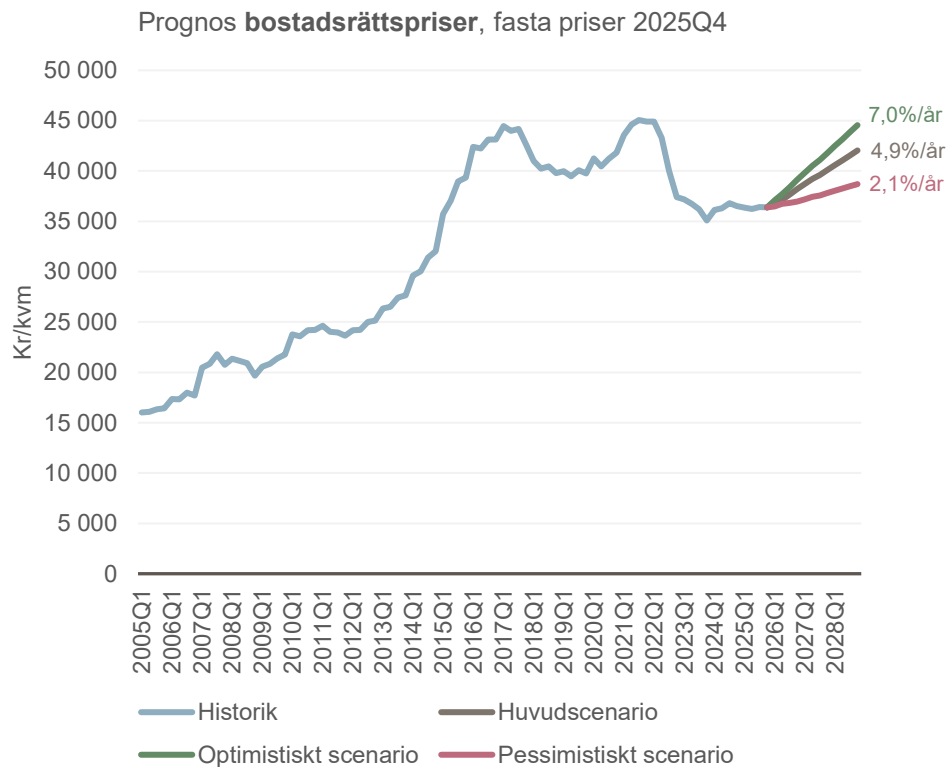


# Antaganden för prisprognoser i Stockholmregionen



Källa: SCB, Riksbanken, SEB

# Bostadspriserna förväntas stiga med omkring 4-5 procent per år i huvudscenariot under de kommande åren



Källa: Evidens

# Pris- och hyresnivåer

## Huvudsakliga observationer

- I de utvalda utvecklingsområdena beräknas priset för nyproducerade bostadsrätter vara högst i Åkersberga stad och lägst i Säby/Åkerstorp. För 2 rok om 50 kvm varierar priset mellan 43 000 – 54 000 kr, vid en avgift om 850 kr/kvm/år, beroende på område.
- Jämviktshyran för en nyproducerad hyresrätt är även högst i Åkersberga stad. I övriga utvecklingsområden befinner sig jämviktshyresnivåerna i ungefär samma härad. För 2 rok om 50 kvm varierar jämviktshyran mellan 2 570 – 2 720 kr/kvm/år beroende på område.
- Priset för ett nyproducerat småhus med äganderätt om 130 kvm beräknas uppgå till drygt 50 000 kr/kvm, vilket motsvarar cirka 6,7-6,9 miljoner kronor.
- Evidens bostadsprisprognos visar att bostadsrättspriserna förväntas stiga med omkring fem procent per år och småhuspriserna med omkring fyra procent per år, i reala termer, under de kommande tre åren.
- Ovanstående innebär att prisnivån, på bostadsrättssidan, i slutet av prognosperioden (slutet av år 2028) uppgår till samma reala prisnivå som 2016.

# Innehåll

Uppdraget

Sammanfattning och huvudsakliga observationer

Nulägesanalys och prognoser

- Bostadsbestånd
- Demografi
- Flyttströmmar
- Pris- och hyresnivåer

Marknadsdjup

Scenarier

Förslag till vidare studier

# Innehåll

Uppdraget

Sammanfattning och huvudsakliga observationer

Nulägesanalys och prognoser

- Bostadsbestånd
- Demografi
- Flyttströmmar
- Pris- och hyresnivåer

**Marknadsdjup**

Scenarier

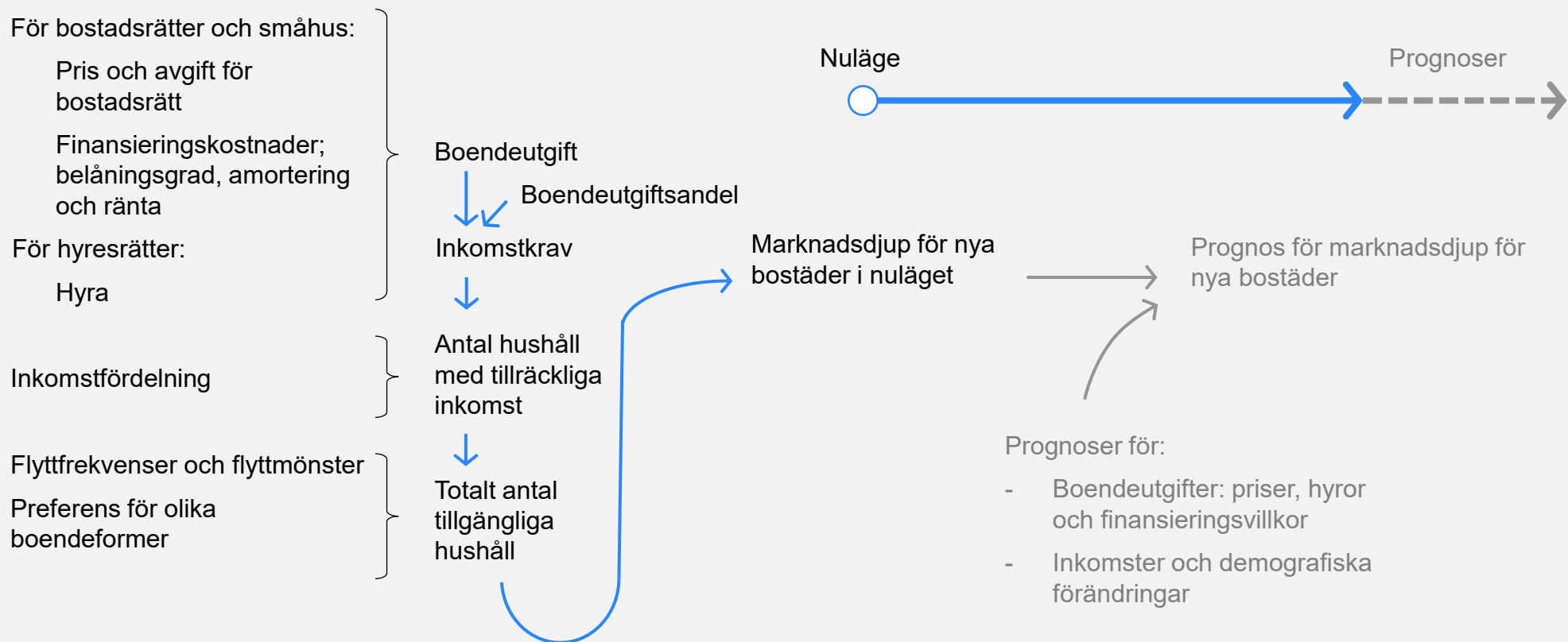
Förslag till vidare studier

# Marknadsdjup

## Inledning

- Analysen av marknadsdjup syftar till att beräkna antalet bostäder som årligen kan absorberas i kommunen eller i ett område utifrån rådande marknadsförutsättningar. Se metodbeskrivning på nästkommande sida.
- Marknadsdjupet beräknas på kommunnivå och i respektive utvecklingsområde (Åkersberga stad, Täljö, Säby/Akerstorp, Åkers Runö), per upplåtelseform. Därutöver görs en prognos av marknadsdjupet framåt.
- Marknadsdjupsberäkningarna för respektive utvecklingsområde baseras på antagandet att all nyproduktion i kommunen sker i definierade områden under samma tidsperiod. Det totala marknadsdjupet för kommunen fördelas på (i detta fall fyra) utvecklingsområden utifrån respektive områdes marknadsmässiga styrka (inkomst- och prisnivåer), vilket ger ett bedömt marknadsdjup per utvecklingsområde.
- Ovanstående innebär att marknadsdjupet i ett område kan vara högre än redovisat marknadsdjup, givet att nyproduktionen i övriga områden understiger sitt marknadsdjup och vice versa.
- Marknadsdjupet beräknas för bostadsrätter i flerbostadshus, hyresrätter i flerbostadshus samt äganderätter i småhus. Övriga boendeformer inkluderas ej i analysen. Exempelvis skulle bostadsrätter i småhus eller äganderätter i flerbostadshus kunna konkurrera om alternativt addera till marknadsdjupet.
- Resultatet av marknadsdjupsberäkningarna ställs mot kommunens egna bostadsbyggnadsprognos (januari 2026). Om planerna för bostadsbyggande överstiger marknadsdjupet, riskeras ett överskott av bostäder i förhållande till efterfrågan. Vid det omvända förhållandet riskeras ett underskott av bostäder i förhållande till efterfrågan.
  - I prognosen ingår en så kallad osäkerhetsfaktor. Osäkerheterna kan exempelvis avse förändrade marknadsförutsättningar, en svagare bostadsmarknad med lägre rörlighet samt variationer i planprocesser och befolkningsutveckling. Prognoserna justeras därför ned med ett visst procenttal för att ta hänsyn till osäkerheter kopplade till marknaden, planläggning och flyttströmmar.
- Marknadsdjupsberäkningarna baseras på nuvarande marknadsförutsättningar och i prognosen görs antaganden om hur dessa kommer utvecklas konjunktorellt. Dvs, ingen hänsyn är taget till hur respektive miljö utvecklas strukturellt (exempelvis tillkommande stadskvaliteter som serviceutbud och tillgänglighetsförändringar).
- På lite längre sikt och vid stabila tillväxtvillkor, sammanfaller det beräknade marknadsdjupet med faktiskt antal påbörjade bostäder. Men på kortare sikt kan bostadsbyggandet avvika från det beräknade marknadsdjupet. Detta beror på ett flertal faktorer, exempelvis att betalningsviljan i ett område inte når upp till den nivå som krävs för att täcka utvecklingskostnader eller att planberedskapen inte når upp till den nivå av bostäder som efterfrågas i ett område.

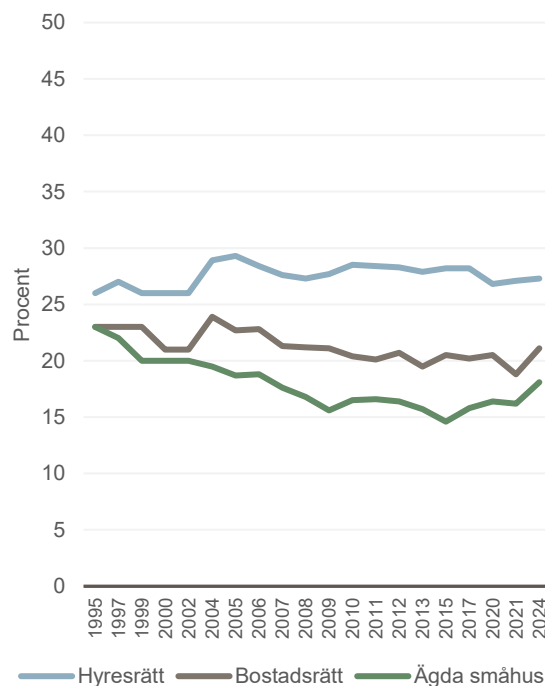
# Metod: Beräkning av marknadsdjup i nuläget och för prognoser



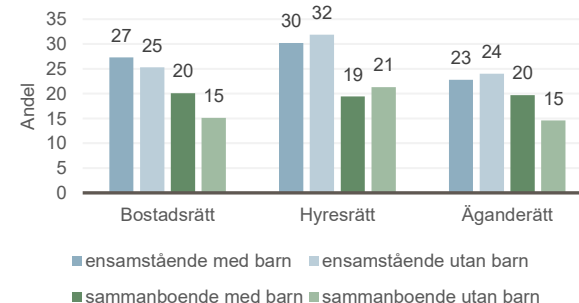
# Data över boendeutgiftsandelar visar att de inte förändrats nämnvärt från 2021 till 2024, svag ökning för de ägda boendeformerna

- SCB genomför kontinuerligt en undersökning där hushållens boendeutgiftsandelar studeras. Data för 2024 publicerades i slutet av november 2025, senaste uppdateringen avsåg data för 2021. Den nya datan visar att boendeutgiftsandelarna för hyresrätt inte förändrats jämfört med 2021. För de ägda boendeformerna har andelen stigit svagt, men för bostadsrätten ligger andelen 2024 på samma nivå som 2020.
- SCBs undersökning visar att hushållens boendeutgiftsandel i huvudsak skiljer sig mellan upplåtelseform och ensamboende och sammanboende. Mellan olika geografier är dock variationen förhållandevis liten.
- Med boendeutgiftsandel (även boendeutgiftsprocent förekommer som begrepp) avses boendeutgift som andel av disponibel inkomst och med boendeutgift avses hyra för hyresrätt, kapitalkostnad och avgift till förening för BR och kapitalkostnad för äganderätt.
- Boendeutgiftsandelen varierar inte nämnvärt över tiden, för ägt boende har den generellt sjunkit något över åren medan den rör sig sidledes för boende i hyresrätter.

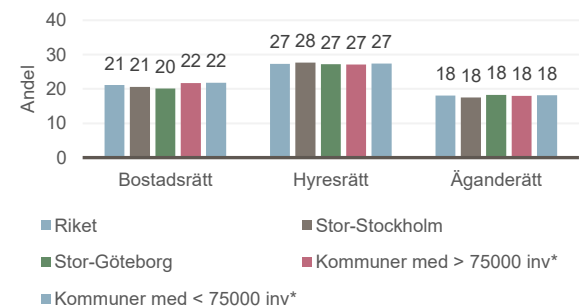
Boendeutgiftsprocent per upplåtelseform, riket



Boendeutgiftsandelar per hushållstyp median, 2024



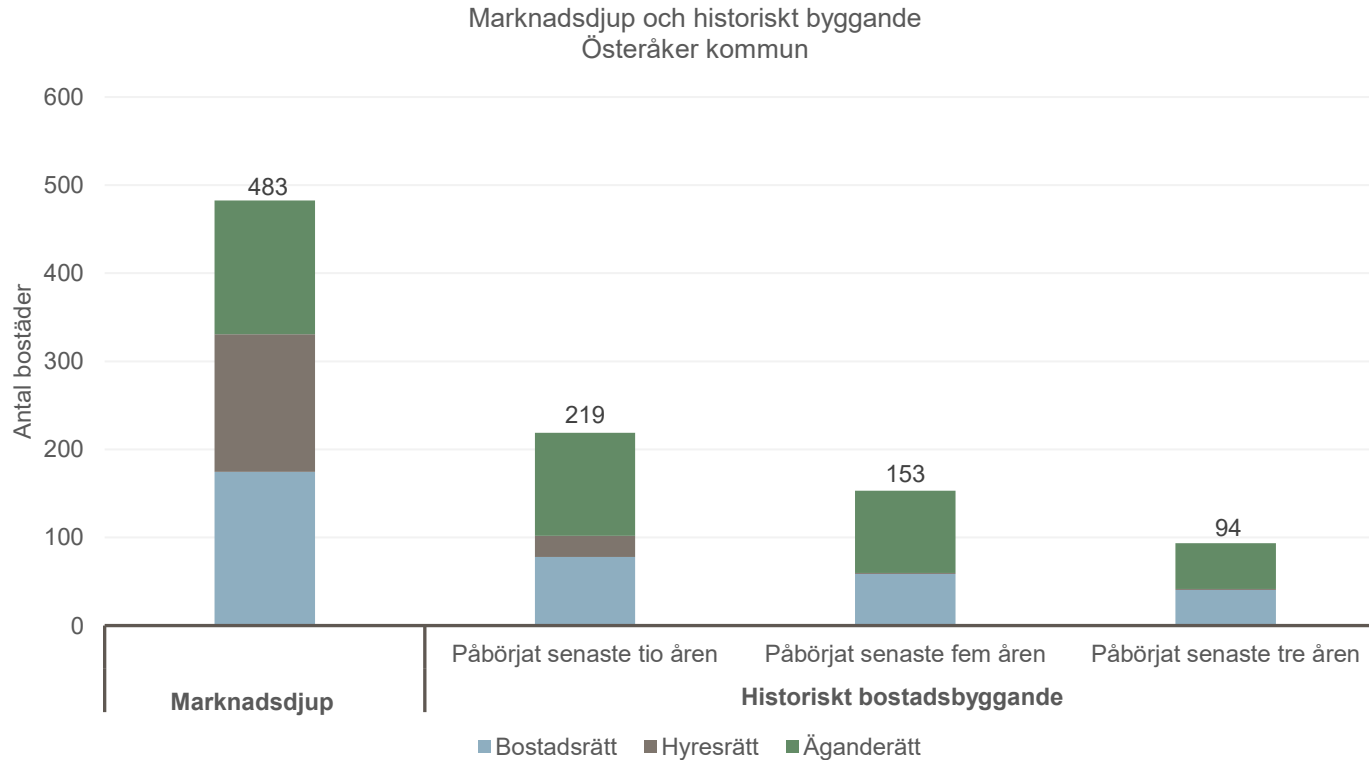
Boendeutgiftsandelar per geografi, median, 2024



Källa: SCB

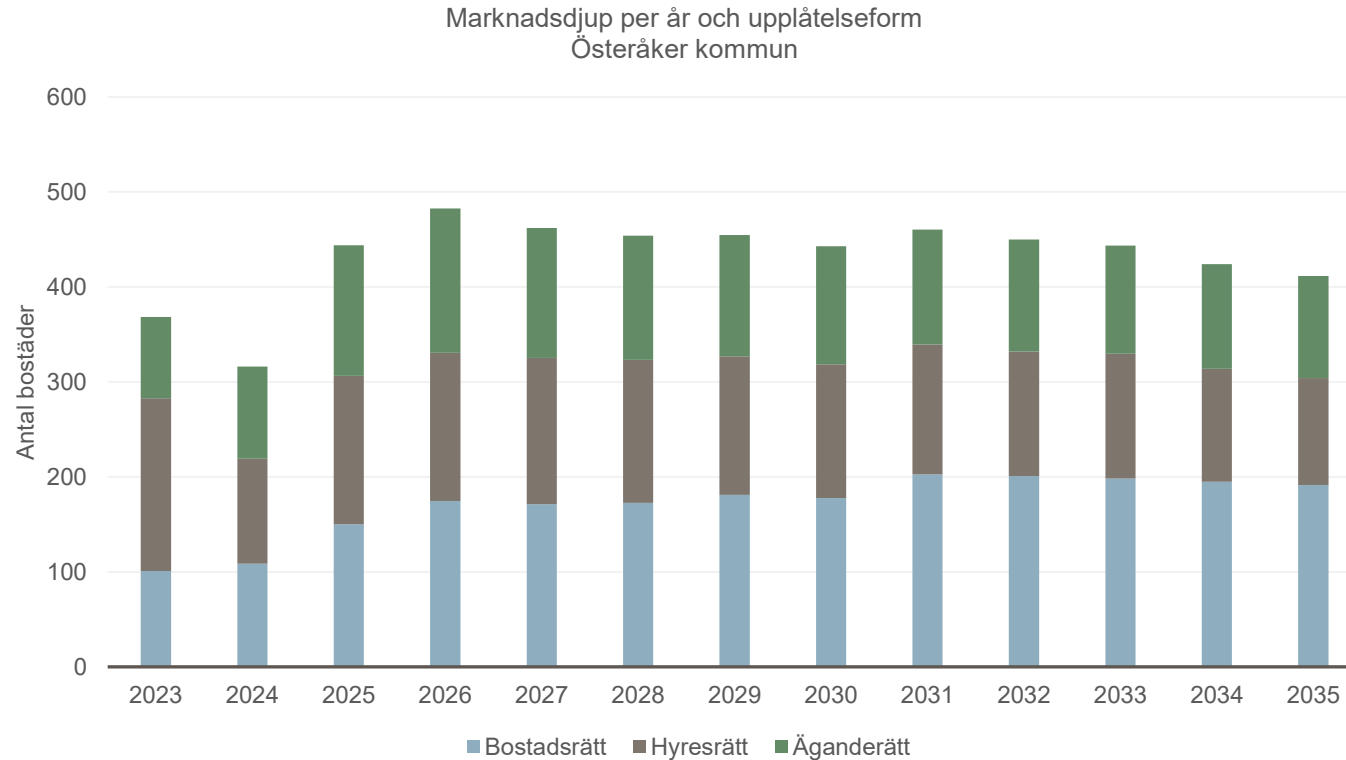
\*exkl Stor-Stockholm och Stor-Göteborg

# Nuvarande marknadsdjup på högre nivå än det antal bostäder som påbörjats historiskt i kommunen



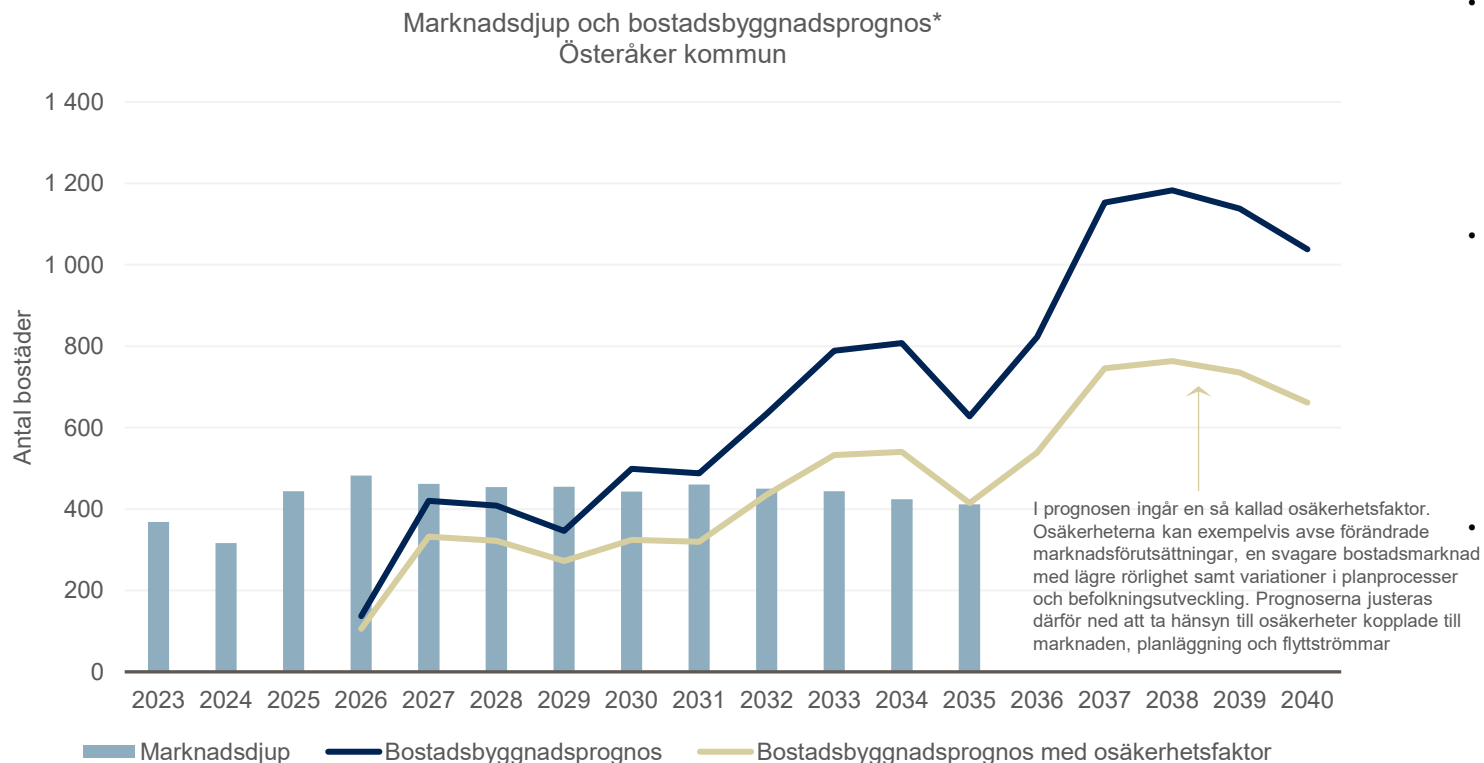
- Med nuvarande marknadsförutsättningar beräknas marknadsdjupet i Österåker att uppgå till 450-500 bostäder, ungefär jämnt fördelat mellan upplåtelseformerna.
- Marknadsdjupet ligger på en högre nivå än det antal bostäder som i genomsnitt har påbörjats i kommunen historiskt. En av de främsta förklaringarna till detta är att byggandet av hyresrätter i kommunen har varit mycket lågt, endast cirka 25 enheter per år under de senaste tio åren och noll under de senaste fem.

# Marknadsdjupet i nuläget högre än under de senaste åren – prognosen indikerar ett marknadsdjup som rör sig sidledes



- Marknadsdjupet har stigit under de senaste åren fram till idag, 2026, vilket förklaras av sjunkande räntenivåer och stigande inkomster hos hushållen.
- Prognosen för marknadsdjupet indikerar att marknadsdjupet fortsatt kommer uppgå till 400-500 bostäder i Österåker framåt. Detta förklaras enkelt av att inkomstnivåerna rör sig i takt med förväntad prisutveckling.
- Marknadsdjupet sjunker marginellt under 2027 och 2028 vilket främst förklaras av en svagt stigande bolåneränta från dagens nivå.

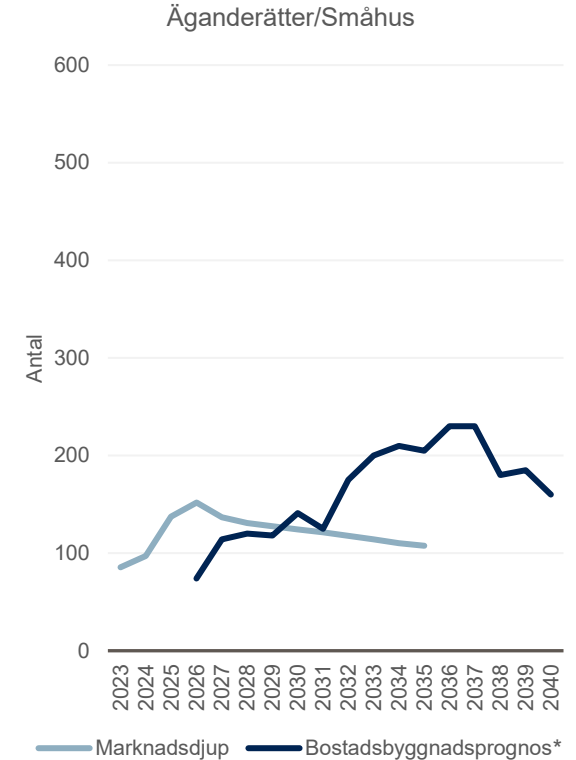
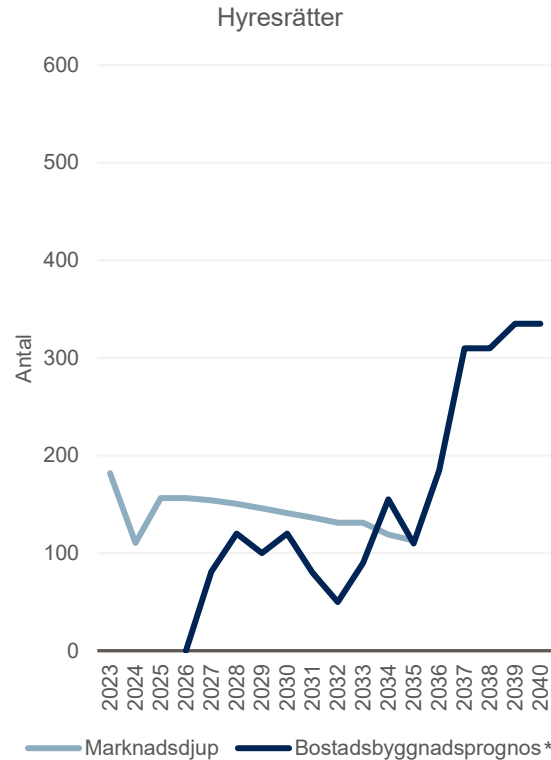
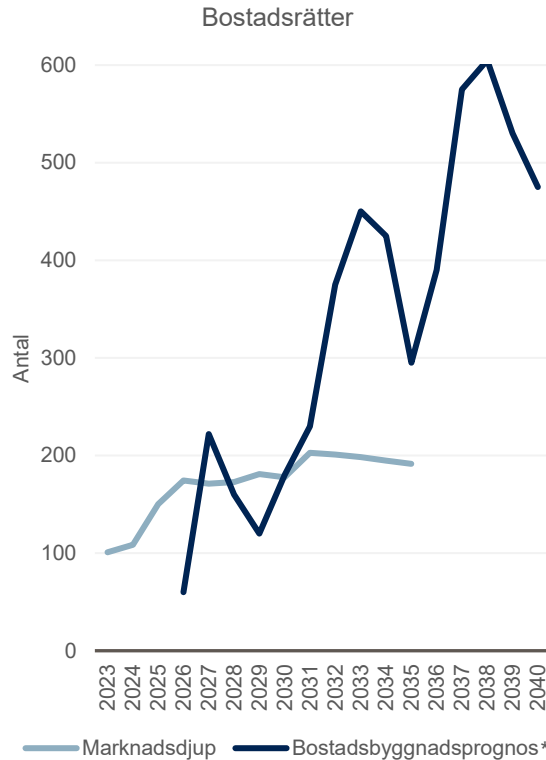
# Efterfrågan är i linje med eller överstiger bostadsbyggnadsplanerna under de kommande fem-sex åren



- I nuläget, 2026, överstiger marknadsdjupet antalet planerade bostäder markant. Marknadsdjupet uppgår till cirka 450-500 bostäder och antalet planerade bostäder till 100-150 bostäder.
- På tre års sikt fortsätter marknadsdjupet att överstiga antalet planerade bostäder, om än inte lika kraftigt som i år. På fem års sikt börjar antalet planerade bostäder att överstiga marknadsdjupet, dock inte när hänsyn tas till osäkerhetsfaktorn för projekten.
- På längre sikt (2032 och framåt) ligger antalet planerade bostäder långt över det prognostiserade marknadsdjupet, även om planerna med osäkerhetsfaktor ligger inom samma härad som marknadsdjupet fram till 2035-2036.

\*Österåkers bostadsbyggnadsprognos från januari 2026

# Under de närmsta åren är det planberedskapen för hyresrätter som ligger längst ifrån det prognostiserade marknadsdjupet



\*Österåkers bostadsbyggnadsprognos från januari 2026, utan osäkerhetsfaktor

# Konkurrerande planer - Täby

## Hägernäs strand (Fehan 1 & Flygkompassen 1 m.fl.)

**240**

flerbostadshus (+ fåtal radhus)  
(Byggstart 2026)

## Ella gård (Strömmingen 1-7)

Ca **125** av 250  
Riksbyggen  
Inflytt 2028

## Hägerneholm (Ärninge-Ullna)

**122** av 1200  
Sehllhall (trygghetsboende m m)  
Klart 2027 (byggstart 2026)

## Viggbyholm 74:2 m.fl

**15** av 230  
radhus (BR), (HR färdigbyggda)  
Inflytt t o m 2026

## Roslags-Näsby

Ca **500** av 1500  
etappvis 2019-2032

## Gripsvall (Skarpäng)

Ca **150** (uppskattning täthet)  
småhus  
(antagande Q2 2029)

## Skarpäng (Bromsen 11)

**52**  
radhus (+ fåtal lgh)  
(Antagande 2025, överklagad)

## Hägernäs/Näsbypark: Pontonen 1 m.fl.

Ca **40** (grov uppskattning)  
(Tidplan väntas 2026)

## Erikslund: Ryttaren 1

**20**  
radhus  
(antagande Q3 2028)

## Näsbypark: Relingen 8

**< 20**  
(antagande Q4 2026)

## Täby park

**3500** av 6000  
(1000 lgh f antagande 2026)  
Helt utbyggt till 2050

Snitt färdigställda bostäder per år de kommande tio åren utifrån dessa planer: **280 bostäder**

Varav årligen:

- **Ca 140** i flerbostadshus
- **Ca 40** småhus

Årlig färdigställt de senaste tio åren: **670 bostäder**

Varav årligen:

- **Ca 600** i flerbostadshus
- **Ca 70** småhus

Marknadsdjupet i Österåker baseras på historisk konkurrens från övriga kommuner. Om konkurrensen framåt ser väsentligt annorlunda ut kan det ha betydelse för marknadsdjupet, genom en högre eller lägre inflyttning utifrån kommunen.

Enligt flyttanalysen kommer en hög andel av inflyttarna till kommunen från Täby och Vallentuna, varför planerna för bostadsbyggande i dessa kommuner har sammanställts. Planer med tillhörande tidsperspektiv för bostadsbyggande är svåråtkomlig information, speciellt på längre sikt där osäkerheterna är stora, varför bearbetningen kräver ett visst mått av uppskattningar.

I Täby understiger planerna under de kommande tio åren de senaste tio årens bostadsbyggande kraftigt, i Vallentuna ligger planerna ungefär i linje med historiskt bostadsbyggande. Detta indikerar om något en minskad konkurrens framåt, vilket kan stärka marknadsdjupet i Österåker framåt.

## Färdigbyggt

- 0-3 år
- 3-10 år
- 10-20 år

Det fetmarkerade antalet avser antalet bostäder som uppskattas återstå i respektive område/projekt. Cirkelns storlek är en ungefärlig illustration av detta antal.

# Konkurrerande planer - Vallentuna

**Lindholmens centrum**  
**150** (ny plan m färre lgh)  
lägre flerbostadshus + småhus  
(antagande 2027)

**Molnby-Ubby Södra**  
**400**  
småhus i huvudsak  
(samråd 2026)

**Kristineberg**  
Ca **1000** av 1700  
Ca 700 småhus + 300 lgh  
fullt utbyggt 2035

**Nyborg**  
**300**  
blandat småhus och flerfamiljshus  
(omstart efter paus, samråd 2026)

**Lindholmen-Kullbacka**  
**135**  
småhus  
(PAUSAD)

**Bällsta Björnboda**  
**200-300**  
småhus  
(samråd Q3 2026)

**Foderby gård**  
**50**  
småhus  
(samråd 2027)

## Färdigbyggt

- 0-3 år
- 3-10 år
- 10-20 år

Det fetmarkerade antalet avser antalet bostäder som uppskattas återstå i respektive område/projekt. Cirkelns storlek är en ungefärlig illustration av detta antal.

Snitt färdigställda bostäder per år de kommande tio åren utifrån dessa planer: **180 bostäder**

Varav årligen:

- Ca 70 i flerbostadshus
- Ca 110 småhus

Årlig byggtakt de senaste tio åren: **170 bostäder**

Varav årligen:

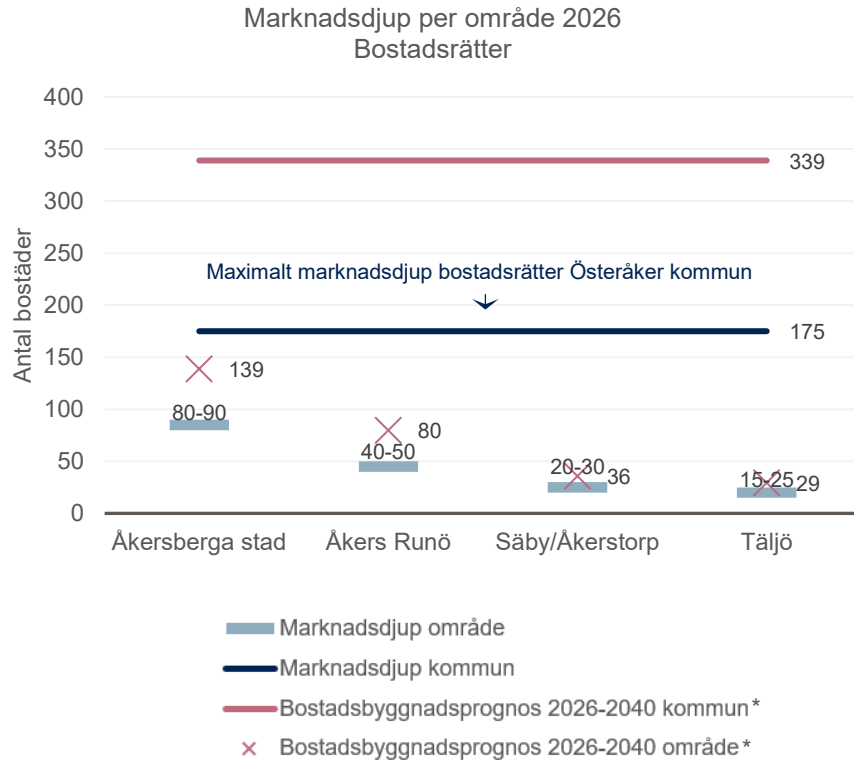
- Ca 100 i flerbostadshus
- Ca 70 småhus

Marknadsdjupet i Österåker baseras på historisk konkurrens från övriga kommuner. Om konkurrensen framåt ser väsentligt annorlunda ut kan det ha betydelse för marknadsdjupet, genom en högre eller lägre inflyttning utifrån kommunen.

Enligt flyttanalysen kommer en hög andel av inflyttarna till kommunen från Täby och Vallentuna, varför planerna för bostadsbyggande i dessa kommuner har sammanställts. Planer med tillhörande tidsperspektiv för bostadsbyggande är svåråtkomlig information, speciellt på längre sikt där osäkerheterna är stora, varför bearbetningen kräver ett visst mått av uppskattningar.

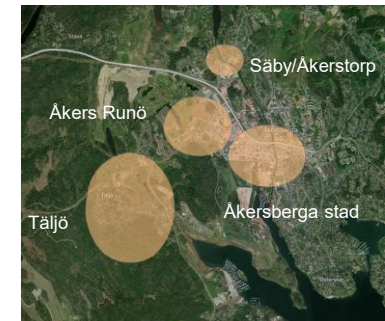
I Täby understiger planerna under de kommande tio åren de senaste tio årens bostadsbyggande kraftigt, i Vallentuna ligger planerna ungefär i linje med historiskt bostadsbyggande. Detta indikerar om något en minskad konkurrens framåt, vilket kan stärka marknadsdjupet i Österåker framåt.

# Potentialen ur ett marknadsdjupsperspektiv lika hög i Åkersberga stad som i övriga områden tillsammans



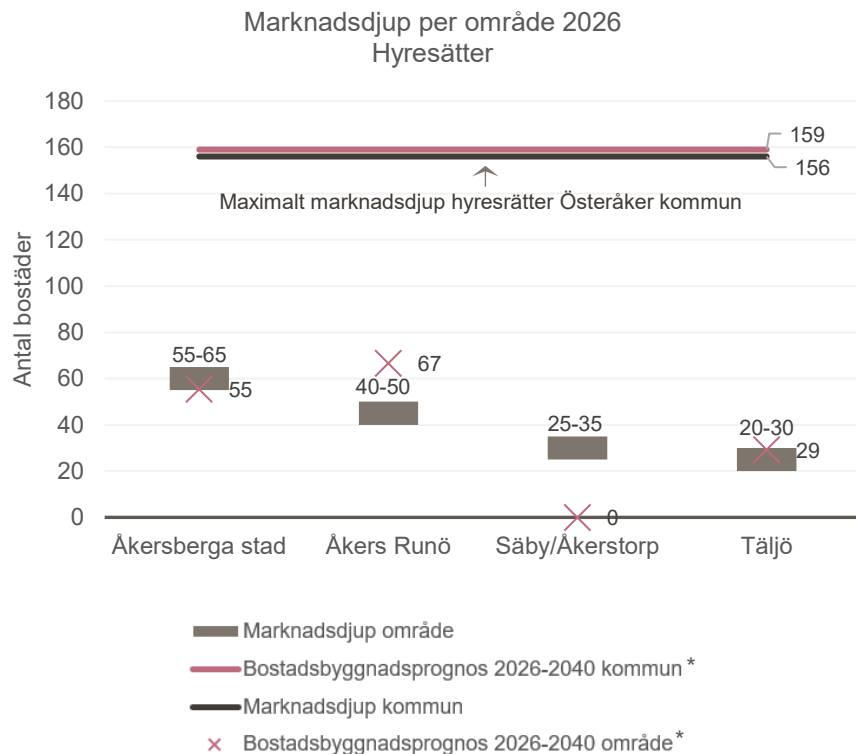
- Marknadsdjupet för bostadsrätter i hela Österåker kommun uppgår till cirka 175 bostäder årligen vid nuvarande marknadsförutsättningar (se mörkblå linje).
- När marknadsdjupet för respektive område beräknas kan det konstateras att ungefär hälften av dessa bostäder årligen skulle kunna absorberas av utvecklingsområdet Åkersberga stad. Åkers Runö skulle kunna absorbera omkring en knapp tredjedel och Säby/Åkerstorp respektive Täljö omkring 15-30 enheter vardera.
- Marknadsdjupsnivåerna avser efterfrågan med nuvarande förutsättningar, i takt med att utvecklingsområdena byggs ut kan marknadsdjupet öka något, dels till följd av en ökad omflyttning med jämförelsevis starkare hushåll inom området och dels till följd av att områdena kan antas attrahera en högre andel inflyttare utifrån.
- Antalet planerade bostadsrätter överstiger marknadsdjupet i samtliga utvecklingsområden, men följer ändå samma mönster volymmässigt. Med hänsyn till osäkerhetsfaktor och att differensen mellan planerat byggande och marknadsdjup är som störst i det starkaste utvecklingsområdet (sett till köpkraft) är bedömningen att det planerade byggandet kommer möta marknadens efterfrågan i respektive utvecklingsområde väl.

Planerna i utvalda utvecklingsområden täcker cirka 85% av totalt antal planerade bostadsrätter i kommunen



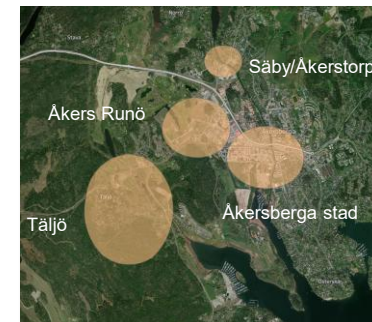
\*Österåkers bostadsbyggnadsprognos från januari 2026, utan osäkerhetsfaktor

# Marknadsdjupet för hyresrätter omkring 50 i Åkersberga stad och Åkers Runö, omkring hälften i Säby/Åkerstorp och Täljö



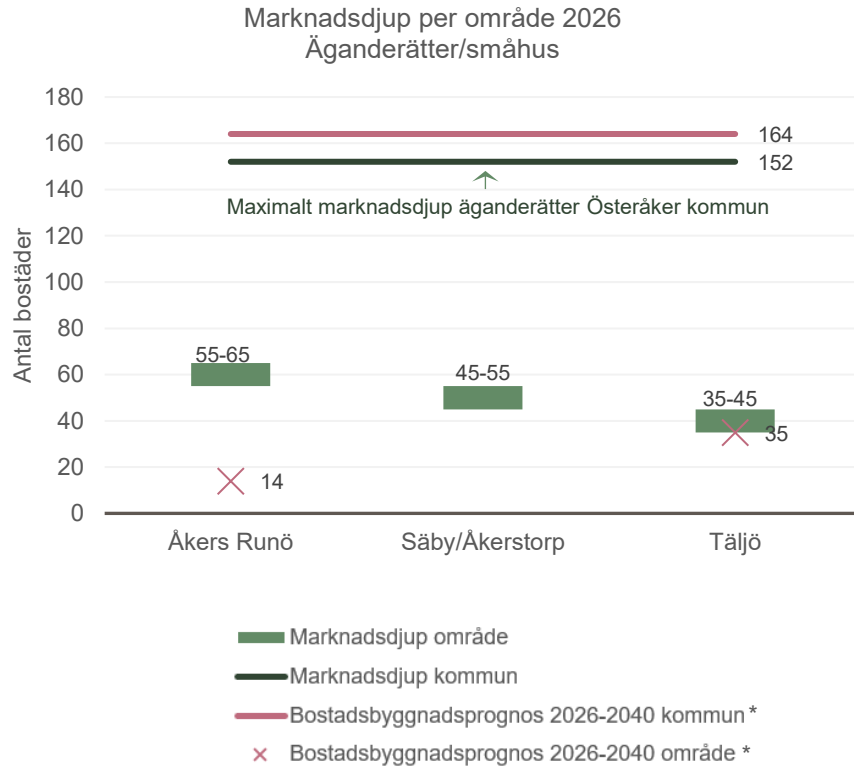
- Marknadsdjupet för bostadsrätter i hela Österåker kommun uppgår till cirka 150 bostäder årligen vid nuvarande marknadsförutsättningar (se mörkbrun linje).
- När marknadsdjupet för respektive område beräknas kan det konstateras att ungefär en tredjedel av dessa bostäder årligen skulle kunna absorberas vardera av utvecklingsområdet Åkersberga stad och Åkers Runö. Säby/Åkerstorp respektive Täljö skulle kunna absorbera omkring 20-40 enheter vardera.
- Marknadsdjupsnivåerna avser efterfrågan med nuvarande förutsättningar, i takt med att utvecklingsområdena byggs ut kan marknadsdjupet öka något, dels till följd av en ökad omflyttning med jämförelsevis starkare hushåll inom området och dels till följd av att områdena kan antas attrahera en högre andel inflyttare utifrån.
- Antalet planerade hyresrätter per utvecklingsområde ligger i stora drag omkring vad respektive miljö kan absorbera årligen. Att marknadsdjupet är lite högre i Åkersberga stad och lite lägre i Åkers Runö jämfört med antalet planerade bostäder ligger inom felmarginalen för konkurrensen mellan områdena. Marknadsdjupet för hyresrätter indikerar att efterfrågan är svag i Säby/Åkerstorp och Täljö, vilket motiverar en återhållsam planering av hyresrätter i dessa områden.

Planerna i utvalda utvecklingsområden täcker cirka 95% av totalt antal planerade hyresrätter i kommunen



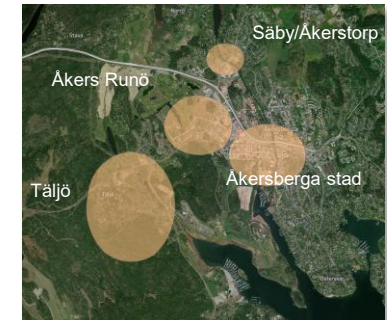
\*Österåkers bostadsbyggnadsprognos från januari 2026, utan osäkerhetsfaktor

# Marknadsdjupet för äganderätter/småhus ungefär jämnt fördelat mellan utvecklingsområdena



- Marknadsdjupet för äganderätter/småhus i hela Österåker kommun uppgår till cirka 150 bostäder årligen vid nuvarande marknadsförutsättningar (se mörkgrön linje).
- När marknadsdjupet för respektive område beräknas kan det konstateras att ungefär en tredjedel av dessa bostäder årligen skulle kunna absorberas av respektive utvecklingsområde, något fler av Åkers Runö och något färre av Täljö.
- Marknadsdjupsnivåerna avser efterfrågan med nuvarande förutsättningar och tar ingen hänsyn till att stadsqualiteter förstärks i respektive område framåt. I takt med att utvecklingsområdena byggs ut kan marknadsdjupet öka, dels till följd av en ökad omflyttning med jämförelsevis starkare hushåll inom området och dels till följd av att områdena kan antas attrahera en högre andel inflyttare utifrån.
- Huvuddelen av de planerade småhusen ligger utanför utvalda utvecklingsområden. Totalt sett ligger antalet planerade småhus relativt långt över ackumulerat marknadsdjup under prognosperioden. Antalet planerade småhus i Täljö ligger dock i linje med vad miljön kan antas absorbera årligen.

Planerna i utvalda utvecklingsområden täcker cirka 30% av totalt antal planerade äganderätter i kommunen



\*Österåkers bostadsbyggnadsprognos från januari 2026, utan osäkerhetsfaktor

# Marknadsdjup

## Huvudsakliga observationer

- Marknadsdjupet i Österåker ligger på en högre nivå än vad som i genomsnitt har byggts i kommunen historiskt.
- Marknadsdjupet är ungefär jämnt fördelat mellan upplåtelseformerna, med en liten övervikt för bostadsrätterna. Nästan hälften av bostäderna i kommunens bostadsbyggnadsprognos utgörs av bostadsrätter.
- Marknadsdjupet förväntas ligga inom häradet 400-500 bostäder under de kommande tio åren.
- Marknadsdjupet bedöms vara högst i Åkersberga stad, följt av Åkers Runö och Säby/Åkerstorp, lägst i Täljö.
- Marknadsdjupet ligger på en högre nivå än antalet bostäder i kommunens egen prognos för bostadsbyggande under de närmsta fyra-sex åren, därefter är förhållandet det omvända.

# Innehåll

Uppdraget

Sammanfattning och huvudsakliga observationer

Nulägesanalys och prognoser

- Bostadsbestånd
- Demografi
- Flyttströmmar
- Pris- och hyresnivåer

Marknadsdjup

**Scenarier**

Förslag till vidare studier

# Scenarier

## Inledning

- I detta avsnitt presenteras beräkningar som syftar till studera möjligheterna för ett ökat småhusbyggande inom kommunen.
- Beräkningarna baseras dels på kommunens egna bostadsbyggnadsprognos och dels på Evidens marknadsjupsberäkningar.
- I ett första steg görs en bedömning av hur många småhus som kan antas utvecklas under de kommande åren, utifrån nuvarande bostadsbyggnadsprognos och marknadsjupsberäkning.
- I det andra steget görs en bedömning av hur stort utrymme för ett ökat småhusbyggande är i förhållande till planerna och när i tiden detta utrymme uppstår, utifrån nuvarande marknadsjupsberäkning och utifrån scenarier där antagande görs om ett högre marknadsjup.

# Utrymme för planering av drygt 100 fler småhus under de närmsta åren

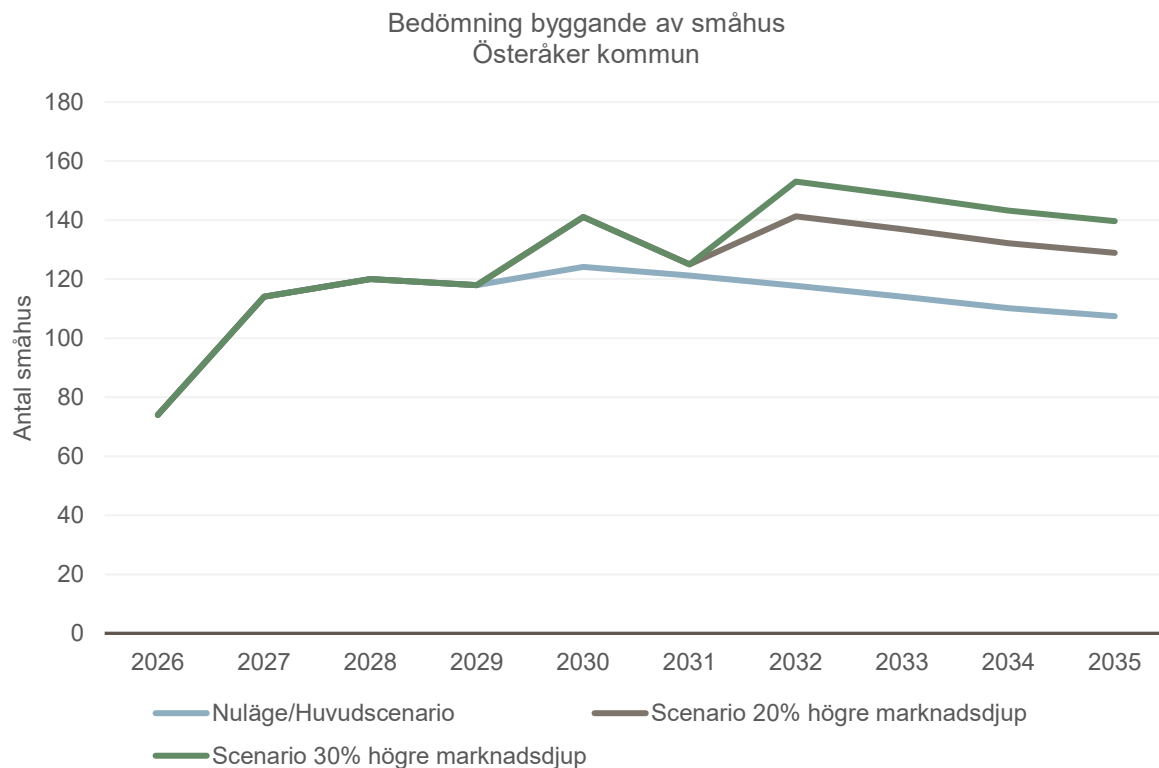
ÅR	Marknadsdjup småhus	Bostadsbyggnadsprognos småhus*	Hur mycket småhus byggs?	Utrymme ökad planering småhus
2026	152	74	74	78
2027	137	114	114	23
2028	131	120	120	11
2029	128	118	118	10
2030	124	141	124	0
2031	121	125	121	0
2032	118	175	118	0
2033	114	200	114	0
2034	110	210	110	0
2035	107	205	107	0
<b>Totalt</b>	<b>1242</b>	<b>1482</b>	<b>1121</b>	<b>121</b>

Medel: 30

- Under inledningen av prognosperioden överstiger marknadsdjupet kommunens planer för småhusbyggande, detta innebär att antalet småhus som kommer att byggas under perioden 2026-2029 som mest motsvarar kommunens planer.
- Från och med 2030 och framåt överstiger planerna marknadsdjupet, vilket bör innebära, på några års sikt, att marknadsdjupet sätter taket för antalet småhus som byggs.
- Sammantaget innebär detta att det finns utrymme för planering av drygt 120 fler småhus än i nuläget, detta förutsätter dock att dessa möter marknaden under de närmsta åren (2026-2029).

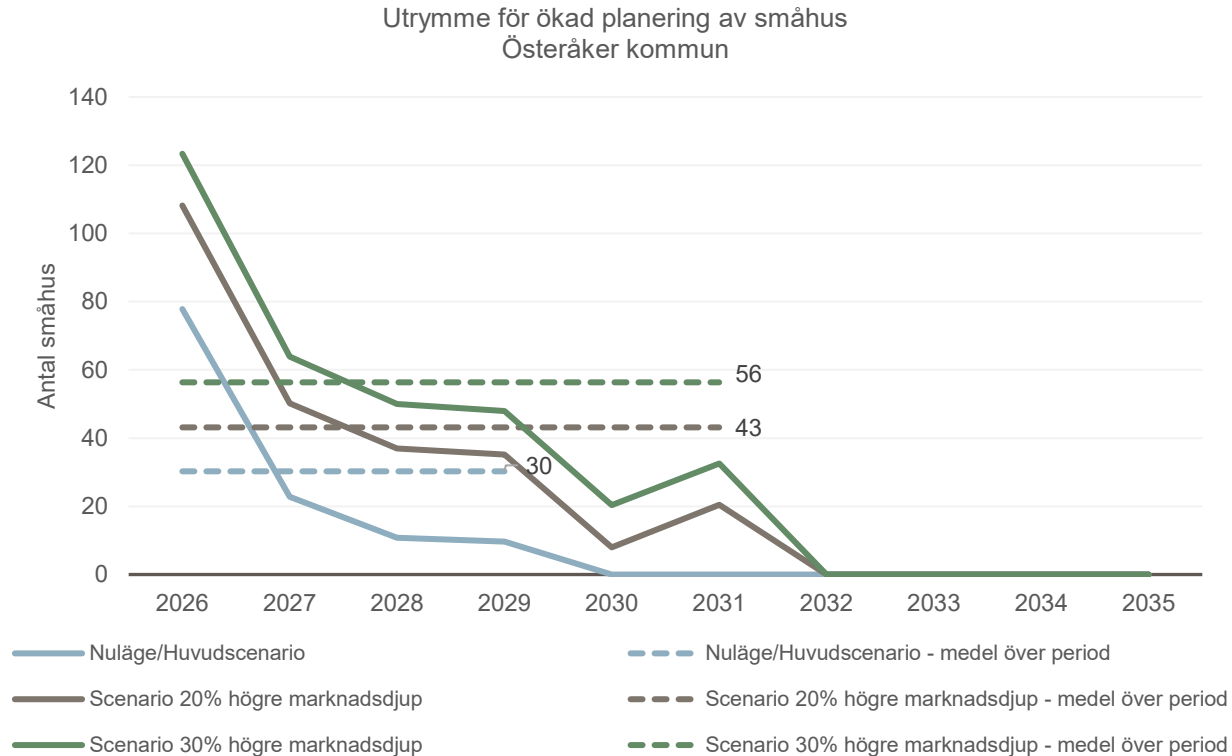
\*Österåkers bostadsbyggnadsprognos från 2026-01-27, utan osäkerhetsfaktor

# Vid antagande om ökat marknadsdjup om 20 respektive 30 procent sätter marknadsdjupet taket år 2032 och framåt istället för år 2030



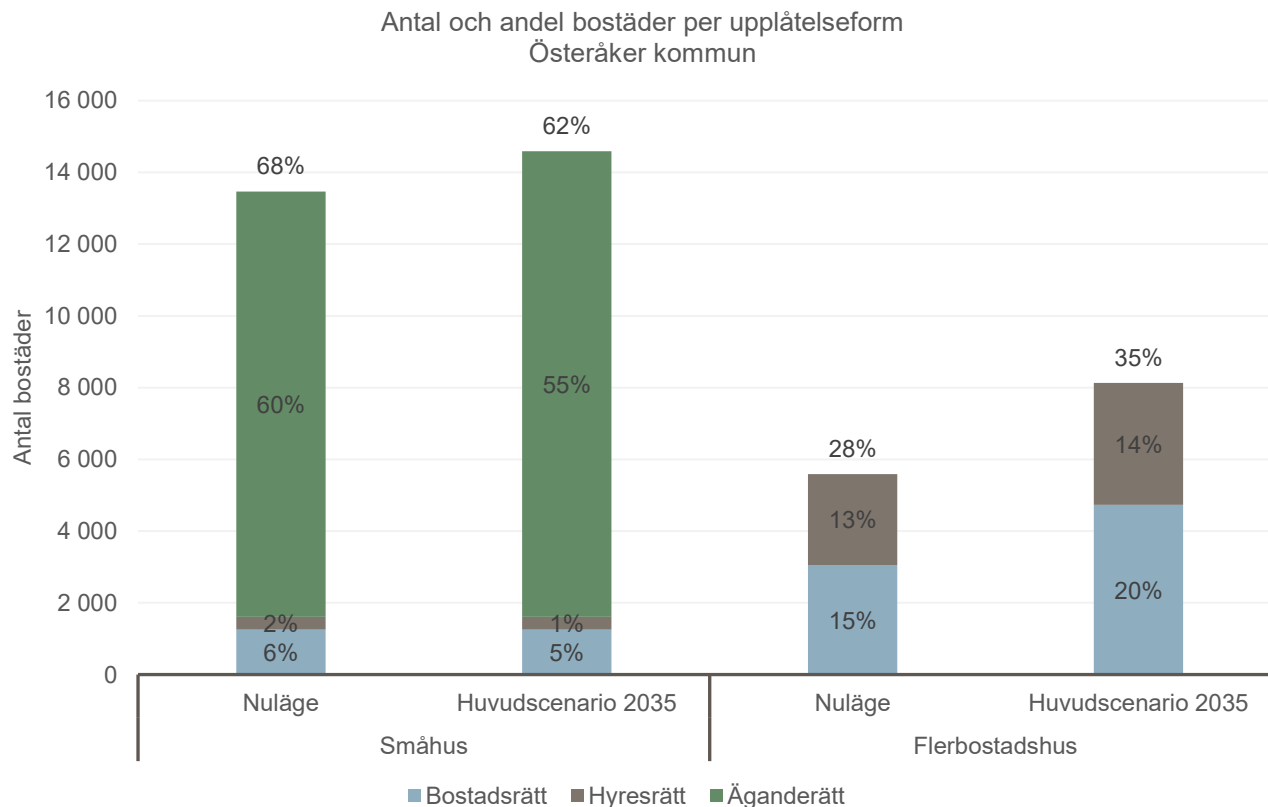
- Det bedömda marknadsdjupet för småhus baseras på nuvarande och framtida, *genomsnittliga*, marknadsförutsättningar. I grafen till vänster visas, förutom bedömning av byggande av småhus utifrån det bedömda marknadsdjupet, två scenarion med bedömning av småhusbyggande över tid givet att marknadsdjupet skulle vara 20 respektive 30 procent högre.
- Att marknadsdjupet för småhus skulle vara 20-30 procent högre än huvudscenariot är ett mycket optimistiskt antagande, även om marknadsdjupet skulle kunna röra sig uppemot dessa nivåer givet att byggandet i konkurrerande kommuner blev mycket lågt, vid lättnader av kreditregleringar eller en vid oväntad stark ekonomisk tillväxt etc.
- I scenariot med 30 procent högre marknadsdjup ligger toppnivån 2026 omkring 200 småhus, vilket är en nivå som färdigställandet har nått under något enskilt år i kommunen.

# Det finns utrymme för planer om cirka 30-50 fler småhus årligen, men behovet av dessa finns nu och cirka fem år framåt



- I huvudscenariot/nuläget finns efterfrågan om omkring 30 ytterligare småhus årligen än vad som ligger i planeringen under 2026-2029. För att möta denna efterfrågan skulle en övertikt av dessa småhus dock behöva möta marknaden under inledningen av perioden.
- I de optimistiska scenarierna, om 20-30 procent högre marknadsdjup är motsvarande siffra 40-50 ytterligare småhus per år under perioden 2026-2031.
- **Oavsett scenario och grad av optimism är slutsatsen att det huvudsakliga utrymmet för ökad planering för småhusbyggnad finns under de närmsta fem åren och i huvudscenariot handlar det om cirka 30 småhus per år.**

# I huvudscenariot ökar andelen småhus i kommunen med 6 procent och andelen bostäder i flerbostadshus med 7 procent



- I nuläget utgörs nästan 70 procent av bostadsbeståndet i Österåker kommun av småhus, varav 60 procent med äganderätt. Flerbostadshusen står för 28 procent varav 13 procent hyresrätter och 15 procent bostadsrätter.
- Huvudscenariot 2035 speglar att antalet tillkommande småhus under åren 2026-2029 uppgår till antalet småhus i bostadsbyggnadsprognosen och antalet tillkommande småhus under perioden 2030-2035 uppgår till antalet småhus i marknadsdjupsprognosen (totalt 1121 under hela perioden). Detta skulle innebära att andelen småhus sjunker till 62 procent och att antalet bostäder i flerbostadshus ökar till 35 procent år 2035.

# Scenarier

## Huvudsakliga observationer

- Med nuvarande planberedskap visar analysen att planerna för småhusbyggande understiger marknadsdjupet under de närmsta åren, från 2030 och framåt finns planer som överstiger prognosen för marknadsdjupet.
- Detta innebär att det finns ett visst utrymme för ett småhusbyggande som överstiger gällande planer, dessa uppgår till omkring 30 st årligen men bör möta marknaden under de närmsta 3-4 åren för att "fånga" det marknadsdjup som det saknas planberedskap för.
- I ett optimistiskt scenario, som exempelvis kan motiveras av lägre konkurrens från Täby och Vallentuna framåt, finns det utrymme för 40-50 fler småhus per år, dessa bör dock möta marknaden under de närmsta 5-6 åren, efter det överstiger planeringen det optimistiska scenariot.

# Innehåll

Uppdraget

Nulägesanalys och prognoser

- Bostadsbestånd
- Demografi
- Flyttströmmar
- Pris- och hyresnivåer

Marknadsdjup

Scenarier

**Förslag till vidare studier**

# Förslag till vidare studier

## FLYTTKEDJOR



Kommunen har en relativt stor andel äldre hushåll och andelen förväntas öka ytterligare framöver. Erfarenheter från många bostadsmarknader visar att denna grupp ofta efterfrågar mer lättskötta bostäder när hushållen blir äldre, och att flytten då ofta går från småhus till bostadsrätt i ett läge som upplevs som attraktivt och funktionellt i vardagen. Det innebär att nyproduktion av bostadsrätter riktade mot denna målgrupp i vissa fall kan vara ett mer effektivt sätt att frigöra småhus än att enbart planera för nyproduktion av villor.

När äldre hushåll lämnar sina villor kan dessa i stället tas över av barnfamiljer, vilket skapar flyttkedjor som successivt frigör bostäder i olika delar av bostadsbeståndet. På så sätt kan nyproduktion av bostadsrätter indirekt bidra till ett ökat utbud av småhus och därmed underlätta inflyttning av nya familjer till kommunen.

Mot denna bakgrund kan det finnas skäl att fördjupa analysen av denna dynamik. I ett nästa steg bör därför dels en mer detaljerad analys genomföras av hur äldre hushåll i kommunen faktiskt bor i dag, dels en regelrätt flyttkedjeanalys för att bättre förstå vilka effekter olika typer av nyproduktion kan få för rörligheten på bostadsmarknaden. En sådan analys kan ge ett mer robust underlag för prioriteringar i den framtida bostadsplaneringen.

## PORTFÖLJSTYRNING



Analysen visar att de planer som finns i kommunen sammantaget omfattar fler bostäder än vad det bedömda marknadsdjupet på kort och medellång sikt motiverar. Detta kan tolkas på olika sätt. Ett perspektiv är att se glaset som halvtomt, där planerna överstiger den efterfrågan som i nuläget kan realiseras på marknaden. Ett annat är att se glaset som halvfullt. I denna analys görs den senare tolkningen.

En god planberedskap innebär att kommunen står bättre rustad om efterfrågan på bostäder ökar. Om marknaden stärks finns då färdiga planer som kan möjliggöra en snabbare ökning av bostadsproduktionen. Alternativet, att sakna planlagd mark när efterfrågan ökar, riskerar i stället att skapa flaskhalsar i utbyggnaden.

Detta ställer samtidigt krav på en aktiv portföljstyrning av kommunens planerade bostadsutveckling. Genom att se planerna som en portfölj av möjliga projekt kan kommunen löpande prioritera mellan olika områden beroende på marknadsförutsättningar och genomförbarhet. I detta arbete är det särskilt viktigt att följa utvecklingen av bygggrättsvärden och marknadens betalningsvilja för nyproduktion. På så sätt kan säkerställas att planerna finns i lägen som är ekonomiskt byggbara och att rätt prioriteringar görs mellan olika utvecklingsområden över tid.

## STADSKVALITETER



Avslutningsvis finns det också skäl att lyfta betydelsen av stadskvaliteter i den fortsatta utvecklingen. Analysen visar att prisnivåerna i kommunen i dag ligger på en viss nivå, men dessa nivåer är inte statiska. Erfarenheter från många andra kommuner visar att bostadspriser över tid påverkas av hur stadsutvecklingen genomförs och vilka kvaliteter som successivt byggs upp.

När områden utvecklas, eller befintliga områden förtätas och kompletteras med service, förbättrad kollektivtrafik och attraktiva offentliga miljöer, kan den strukturella prisnivån förändras. Det innebär att det finns ett värde i att analysera hur prisnivåerna utvecklas geografiskt och vilka faktorer som driver dessa förändringar. Genom att förstå dessa samband blir det möjligt att identifiera vilka stadskvaliteter som har störst betydelse och identifierar olika lägens unika potential.

För kommunen innebär detta ett strategiskt arbete där planering och investeringar i stadsutveckling kan bidra till att stärka attraktiviteten i olika delar av kommunen. Målet är att skapa miljöer där den strukturella prisnivån successivt kan utvecklas i en positiv riktning. Detta är särskilt viktigt i de områden där det i dag kan vara utmanande att få ihop kalkylerna för den typ av nyproduktion som kommunen på sikt vill se.

# Evidens erbjuder kvalificerad analys och strategisk rådgivning åt aktörer inom samhällsbyggnadssektorn

evidens:

Elin Davidsson

Thomas Sandberg

Hugo van Eelen Swanepoel

Katarina Wallin

Georg Wingstrand



**Evidens**

Sibyllegatan 32, 2 tr

114 43 Stockholm

Tfn växel: + 46 8 599 05 170

[www.evidensgruppen.se](http://www.evidensgruppen.se)