

Bostadsmarknadsanalys

INFÖR BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM

Östhammar kommun
SEPTEMBER 2023

Innehållsförteckning

- 3. Bakgrund
- 4. Nulägesanalys bostadsmarknaden
- 12. Demografisk utveckling
- 24. Arbetsmarknad, inkomst och utbildning
- 31. Marknadsförutsättningar: Bostadsbestånd och nyproduktion
- 52. Geografisk analys
- 74. Bostadsbehov som inte tillgodoses på lokala marknaden
- 99. Efterfrågan och bostadsbehov
- 111. Slutsatser och rekommendationer

Bakgrund

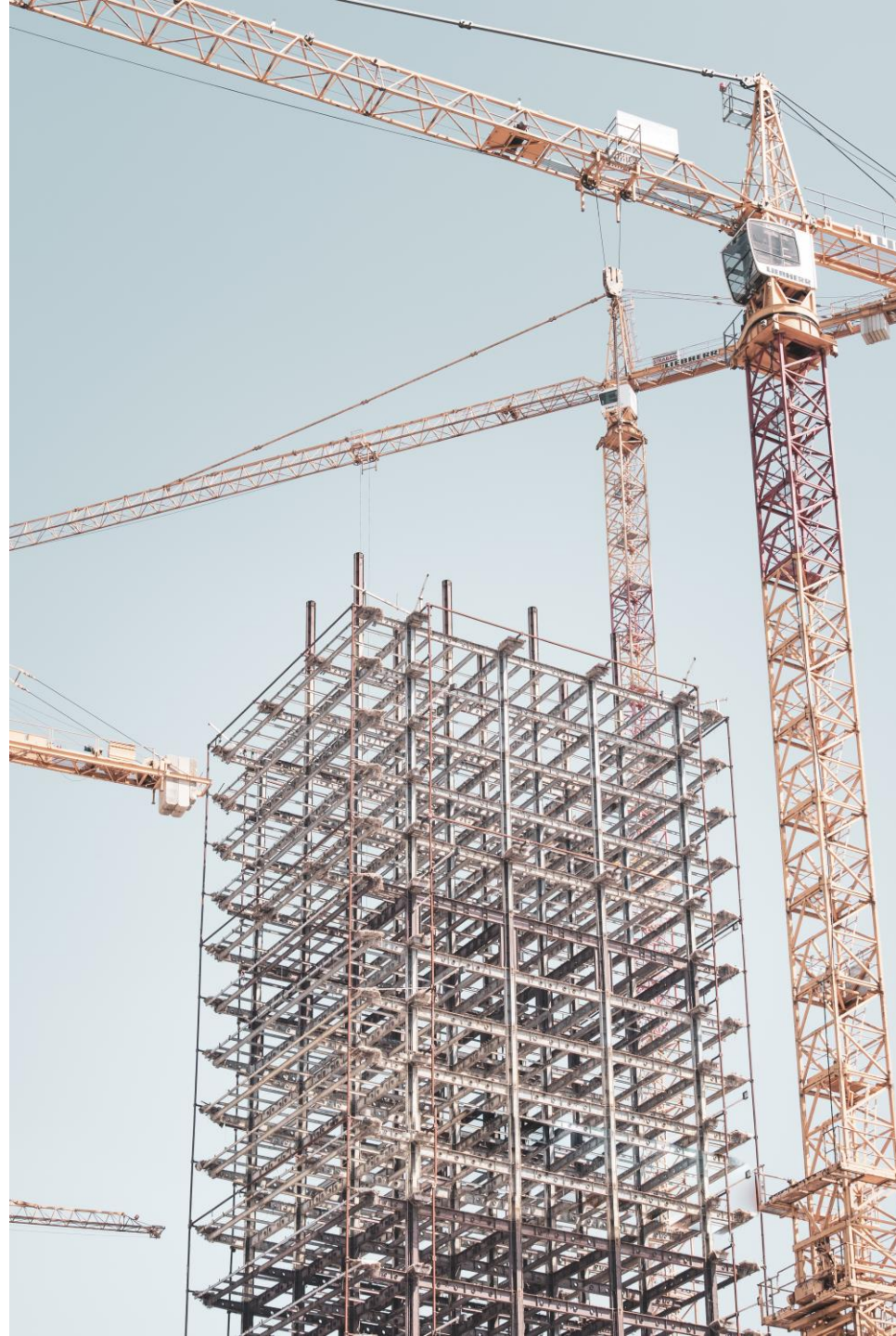
Östhammar kommun har i dialog med Svefa efterfrågat en bostadsmarknadsanalys. Målet med analysen är att undersöka de aspekter som omnämns i Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar:

- Demografisk utveckling
- Marknadsförutsättningar
- Bostadsbehov som inte tillgodoses på lokala marknaden

Syftet med analysen är att den skall fungera som ett underlag till utformning av kommande riktlinjer för bostadsförsörjning.

Analysen är avsedd för internt bruk och kan komma att fungera som ett beslutsunderlag inför framtida bostadsplanering samt verka som ett stöd för hur kommunen kan bidra med balans på bostadsmarknaden.

Teodora Jevdic & Katrin Wallensjö, Svefa
Stockholm, september 2023



Nulägesanalys bostadsmarknaden

Översikt: Nuläge bostadsmarknad

Osäker bostadsmarknad men svagt positiv marknadstro

Sverige rör sig mot en lågkonjunktur med mycket svagare ekonomi än normalt. Till följd av penning- och finanspolitiska stimulanser under pandemin och störningar i globala transport- och leveranskedjor började inflationen stiga. Efter Rysslands invasion av Ukraina i slutet av februari 2022 steg råvaru-, livsmedels- och energipriser ytterligare vilket gjorde att inflationen blev allt högre. Till följd av detta höjdes styrräntorna snabbt, från 0 % i april 2022 till dagens 3,75 % (juli 2023) i ett försök att stävja den stigande inflationen. Riksbanken signalerar att räntan kan komma att höjas minst en gång till i år.

De kraftigt höjda räntorna har lett till en bred nedgång av bostadspriserna och en tydlig minskad aktivitet på nyproduktionsmarknaden. Från toppen i mars 2022 till botten i december 2022 föll bostadsrättspriserna med 13%. Sedan dess har priserna stigit för att sedan falla igen, vilket tyder på en osäker bostadsmarknad. Under de senaste 12 månaderna har snittköpeskillingen "enbart" backat 2,4 %.

Kraftigt stigande kapitalkostnader, bygg- och exploateringskostnader i kombination med en svag bostadsmarknad medför en fortsatt stor osäkerhet avseende nyproduktion för bostäder. Bostadsbyggandet har sjunkit 65% under det andra kvartalet 2023 jämfört med motsvarande period 2022. Antalet affärer avseende nyproducerade bostäder på privatbostadsmarknaden har minskat kraftigt. Under det andra kvartalet 2023 låg en nyproducerad bostad ute till salu i snitt 249 dagar, vilket kan jämföras med 87 dagar under samma kvartal föregående år. Flertalet bostadsutvecklare har sänkt priserna eller erbjudit avgiftsrabatter för att underlätta försäljning.

Marknadstron är en viktig faktor för privatbostads- och nyproduktionsmarknaden. Boprisindikatorn har sedan hösten 2022 rört sig uppåt, vilket tyder på att fler hushåll tror på stigande priser. Detta pekar på en ökad optimism bland hushållen.

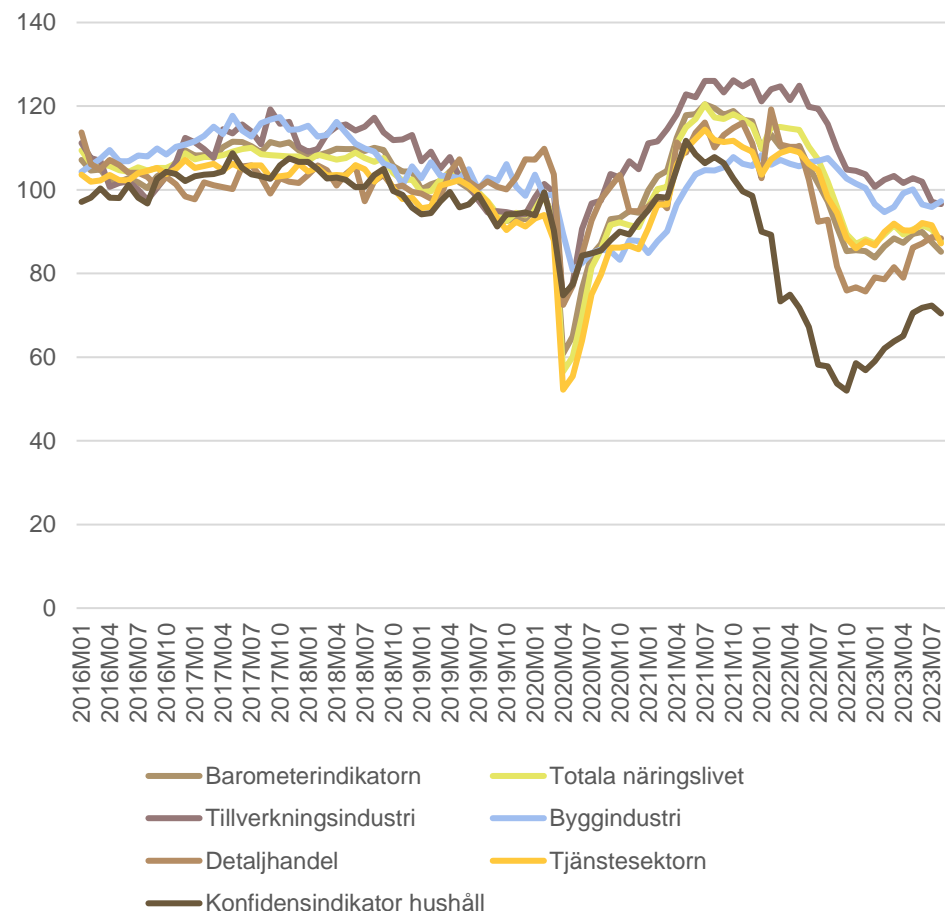


Sveriges ekonomi är mycket svagare än normalt

Konjunktoren i Sverige har kraftigt bromsat in. Inflationen är exceptionellt hög och uppgick till 7,5% i augusti. Riksbanken bedömer att inflationen kommer vara fortsatt hög under 2023 med en gradvis nedgång i slutet av 2023 med en fortsatt nedgång under 2024.

För att motverka inflationen höjde Riksbanken styrräntan med 0,25 % till 4,00 % i september. Räntan kan komma att höjas ytterligare. Utvecklingen är mycket osäker men inflationen förväntas falla tillbaka och vara nära inflationsmålet 2024.

Barometerindikatorn indikerar att ekonomin är mycket svagare än normalt och minskade i augusti med 2,5 enheter (85,2) jämfört med föregående månad. Nedgången förklaras av företagens förväntningar på framtida produktion. Tillverkningsindustrins konfidensindikator minskade med 4,8 enheter i juli och ytterligare 0,9 i augusti. Bygg- och anläggningssektorn var den enda av konfidensindikatorerna som ökat, +1,4 enheter. Detaljhandels konfidensfaktor minskade med -0,3 enheter. Hushållens konfidensindikator sjönk med 2,1 enheter och ligger fortsatt på historiskt låga nivåer.



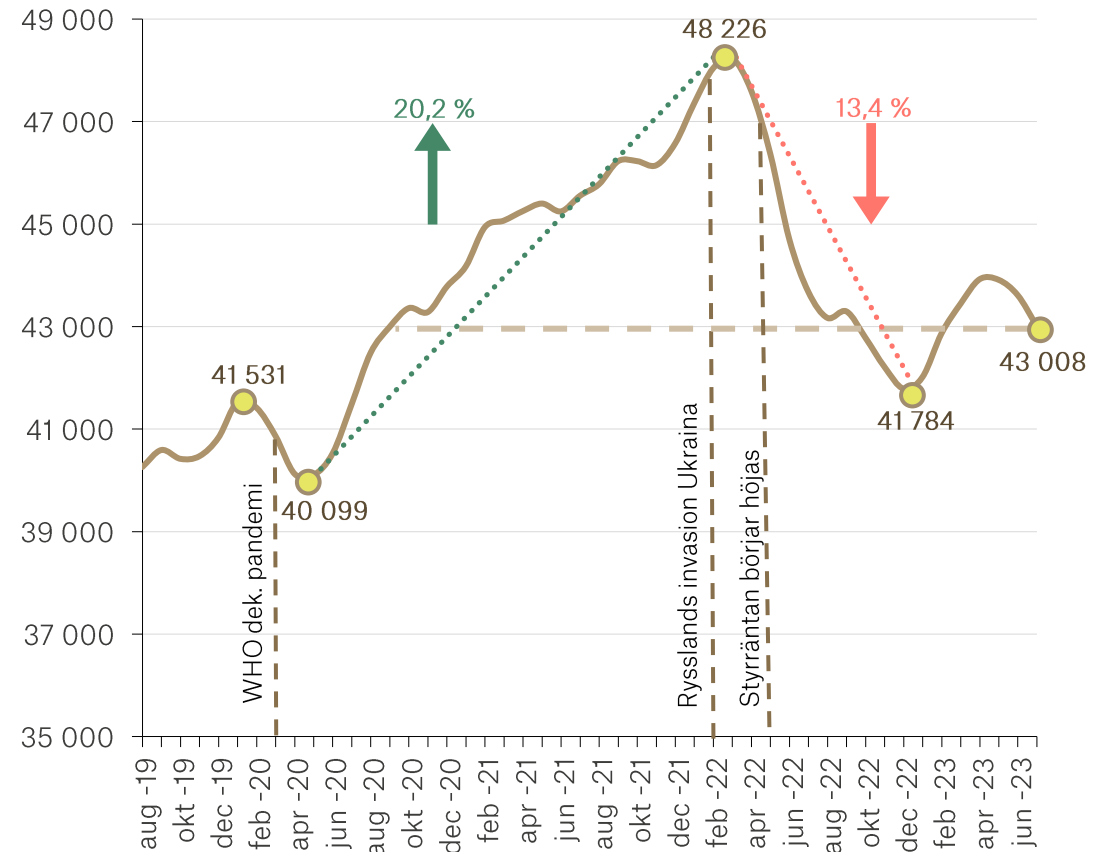
Källa: Konjunkturinstitutet (avser augusti 2023)

Osäker bostadsmarknad

Medelpriset för en bostadsrätt i Sverige uppgick till cirka 38 300 kr/kvm under 2019. Priserna toppade i januari 2020 och uppgick då till cirka 41 500 kr/kvm innan de vände neråt i samband med pandemins utbrott. Bostadsrättspriserna backade med 3,4 % från toppen i januari till maj 2022 innan priserna började öka expansivt.

Priserna toppade i mars 2022 och hade då ökat med drygt 20 % under två år och uppgick till 48 300 kr/kvm. Inflationen började därefter stiga till följd av omfattande penning- och finanspolitiska stimulanser under pandemin och störningar i globala transport- och leveranskedjor. Efter Rysslands invasion av Ukraina i slutet av februari 2022 steg råvaru-, livsmedels- och energipriser ytterligare vilket gjorde att inflationen blev allt högre. Till följd av detta höjdes styrräntorna snabbt, från 0 % i april 2022 till dagens 3,75 %. Bostadspriserna vände neråt i takt med att räntan höjdes.

I december 2022 uppgick snittköpeskillingen för en bostadsrätt till cirka 41 800 kr/kvm, vilket är nedgång med 13,4% sedan toppen. Sedan dess har priserna både gått upp och ner och bostadsmarknaden befinner sig i ett mycket osäkert läge. Under juli 2023 uppgick snittköpeskillingen till 43 000 kr/kvm, vilket är 10,8 % lägre än toppen i mars 2022 men i nivå med priserna under hösten 2020.



Källa: Bostadsrättspriser Sverige (Svensk Mäklarstatistik) & Svefa

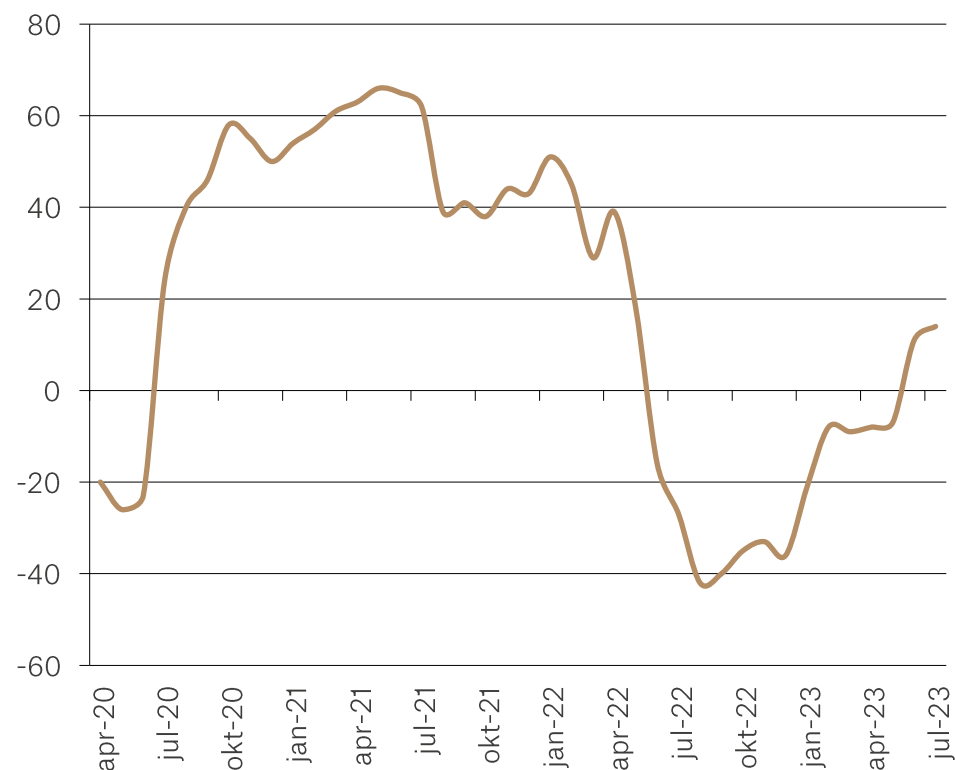
Marknadstron har stabiliserats från väldigt låga nivåer

Efterfrågan

Fram till och med 2021 har låga bostadsräntor och förväntan om fortsatt låga räntor framöver bidragit till att stimulerat efterfrågan och därmed driva upp bostadspriserna. De låga räntorna har samtidigt även motverkat en minskad efterfrågan med hänsyn till tidigare införda restriktioner som skuldkvotstak och amorteringskrav. Med anledning av den nu höga inflationen och den kraftigt höjda styrräntan ökar osäkerheten kring efterfrågan framöver pga. ett högre och osäkert ränteläge för bostadskonsumenter.

Marknadstron är en viktig faktor för privatbostadsmarknaden vad gäller nyproduktion. Under hösten 2021 och under inledningen av 2022 låg boprisindikatorn relativt stabilt men avtagande vilket då indikerade en något minskad tro på fortsatta prisuppgångar. En nivå som låg mer eller mindre oförändrad fram till utvecklingen och oron i omvärlden under första delen av 2022. I takt med noterade prisnedgångar på bostadsmarknaden och räntehöjningar minskade marknadstron tydligt och boprisindikatorn sjönk kraftigt till den lägsta nivån sedan finanskrisen (och något under nivån i inledningen av pandemin). Under hösten 2022 har marknadstron stabiliserats och boprisindikatorn rörde sig uppåt under första hälften av 2023 från tidigare låga nivåer.

Boprisindikatorn

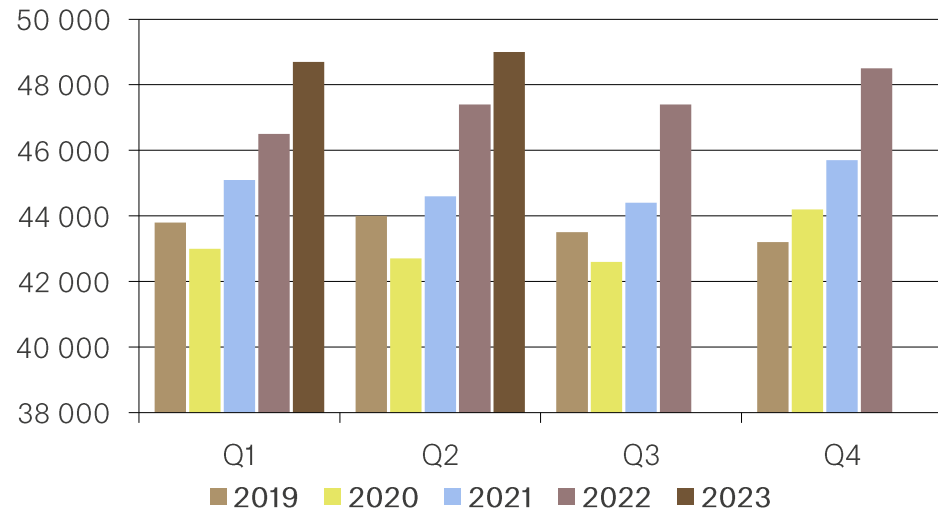


Källa: Demoskop på uppdrag av SEB

Nyproduktionsmarknaden

Kvadratmeterpris på utbud (medel)

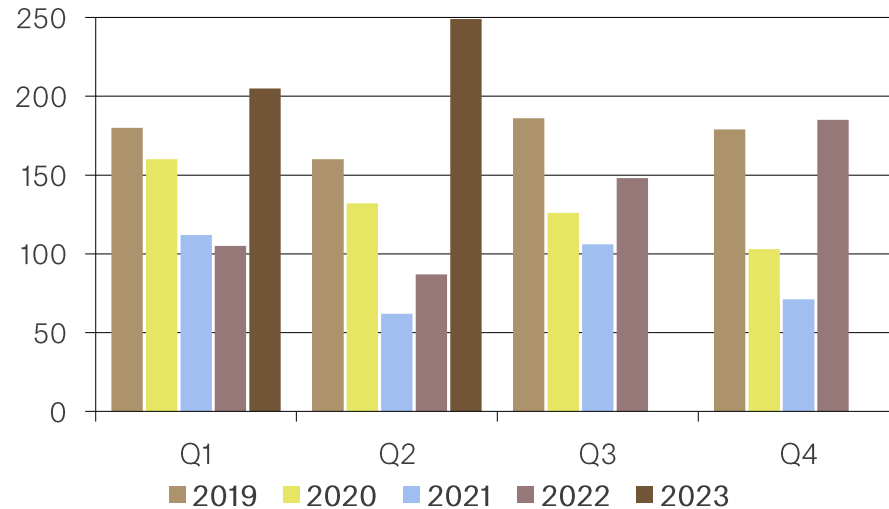
Enligt statistik från Booli är priserna på nyproduktion fortsatt rekordhöga. Under Q2 2023 kostade en nyproducerad bostad i snitt 49 000 kronor, vilket är 3,4 % ökning mot Q2 2022. Trots det osäkra ekonomiska läget har utgångspriserna på nyproduktion varit ganska opåverkade. Detta beror sannolikt på att priserna i nyproduktion sätts i ett tidigt skede. Då kostnaderna har ökat kan det även vara så att det inte finns marginaler att sänka priserna. Även om det ännu inte gett någon genomslag i statistiken har flertalet bostadsutvecklare valt att sänka priserna bland annat Ikano Bostad, OBOS, Bonava och Alm Equity. Andra utvecklare som HSB lockar med avgiftsrabatter. Antal nyproducerade bostäder som fanns ute på marknaden under de första halvåret 2023 uppgick till 34 431, vilket är ungefär i nivån med utbudet 2022.



Källa: Booli Pro

Antal dagar på Booli (median)

Det är betydligt svårare att sälja nyproducerade bostäder idag. Antalet sålda nyproducerade bostäder har sjunkit och försäljningstiderna har ökat. I snitt låg en nyproducerad bostad ute till salu i 249 dagar under Q2 2023. Det är en kraftig ökning med motsvarande kvartal tidigare år då den genomsnittliga tiden var 87 dagar under 2022 och 62 dagar under 2021.



9 Källa: Booli Pro

Under 2021 påbörjades 71 000 bostäder – 27 000 bostäder spås påbörjas 2023

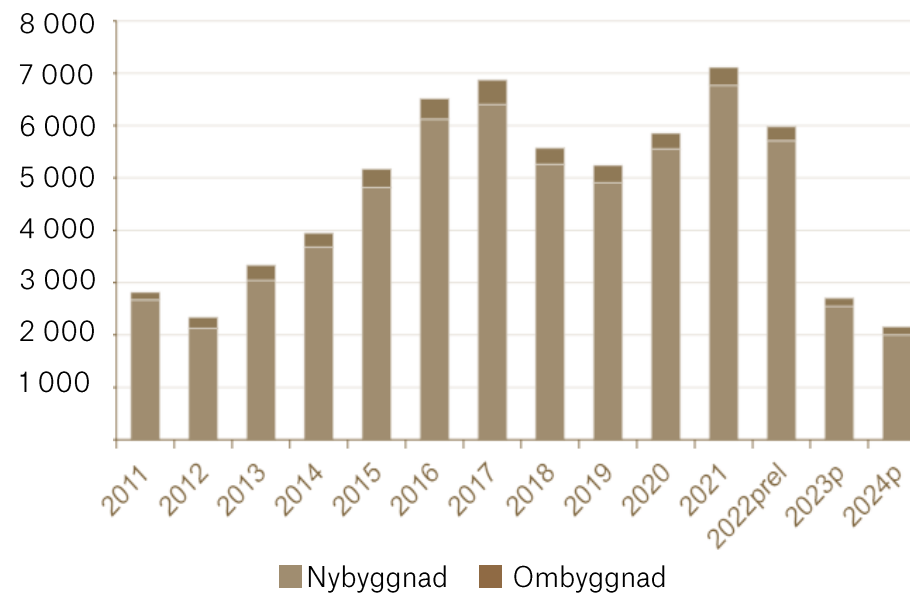
Behov

Det underliggande bostadsbehovet är fortsatt stort i landets tillväxtkommuner. Dels för att möta prognostiserad befolkningsutveckling, dels för att hantera ett ackumulerat underskott på grund av tidigare otillräcklig bostadsproduktion. Boverkets bedömda bostadsbehov fram till 2030 är cirka 63 400 nya bostäder per år för att svara mot den förväntade framtida befolkningsökningen och hantera det latenta behovet av bostäder som byggts upp under de senaste femton åren då bostadsbyggandet inte motsvarat befolkningsutvecklingen.

Påbörjade bostäder

Enligt boverkets prognos minskar antalet påbörjade bostäder från 71 000 bostäder under toppåret 2021 till cirka 27 000 bostäder år 2023 och cirka 21 500 bostäder år 2024. Enligt Boverket bedöms antalet påbörjade bostäder öka något under 2025, men att ökningen blir låg då höga byggkostnader och räntor fortsatt bedöms vara begränsande faktorer. Boverket anger dock att det råder ett stort osäkerhetsintervall i prognosen med hänsyn till svårförutsägbar utveckling i samhällsekonomin.

Påbörjade bostäder inklusive nettotillskott genom ombyggnad



Källa: SCB & Boverket

Marknaden för nyproduktion har noterat en tydlig minskad aktivitet

Faktorer som påverkar nyproduktionstakten

Kraftigt stigande kapitalkostnader, bygg- och exploateringskostnader i kombination med en svag bostadsmarknad medför en fortsatt stor osäkerhet för nyproduktion. Byggekostnaderna har stigit med ca 27 % sedan början av 2023. Byggandet minskar kraftigt i hela landet. Under det andra kvartalet 2023 påbörjades cirka 5 950 bostäder vilket innebär att bostadsbyggandet rasade 65 % jämfört med motsvarande period 2022. Men det finns även andra faktorer som bidragit till minskad aktivitet på nyproduktionsmarknaden.

Det statliga investeringsstödet har de senaste åren bidragit till en ökad efterfrågan för byggrätter tilltänkta att uppföras som hyresrätt. 2022 beslutades att investeringsstödet skulle tas bort. Detta bedöms skapa en minskad efterfrågan där det planerats att uppföra bostäder med procentuellt stora inslag av planerade projekt med investeringsstöd. Den tidigare höga byggtakten av hyresbostäder kan vidare bidra till en minskad efterfråga på sikt, speciellt i mindre attraktiva lägen där efterfrågan kan ha mätts.

Vidare har även Svea Hovrätts domslut om begränsad möjlighet till hyresjustering av presumtionshyra bidragit till minskad aktivitet på nyproduktionsmarknaden. I juni meddelade dock regeringen att man avser att ta fram förslag för hur reglerna kring presumtionshyror ska kunna återställas, vilket kommer att få en positiv påverkan på investeringskalkyler för nyproduktion.



Demografisk utveckling

Översikt: Demografisk utveckling

Växande men åldrande befolkning

Östhammar är en kommun med drygt 22 300 invånare som vuxit med 5 % under de senaste 10 åren. Befolkningen är äldre än snittet i riket och det finns en hög andel invånare över 60 år. Under den senaste tioårsperioden har antalet personer i 70-årsålder ökat med 47 %.

Befolkningen väntas växa mellan 5 – 6 % på tio år baserat på SCBs prognos (som bygger på historisk statistik avseende födelse- och dödstal samt flyttningar) och regionens befolkningsprognos (som även tar hänsyn till kommunens förväntade färdigställda bostäder). Åldersgruppen som väntas öka mest är 80+ år med 63 %. Östhammars kommun har ingen egenframtagen befolkningsprognos.

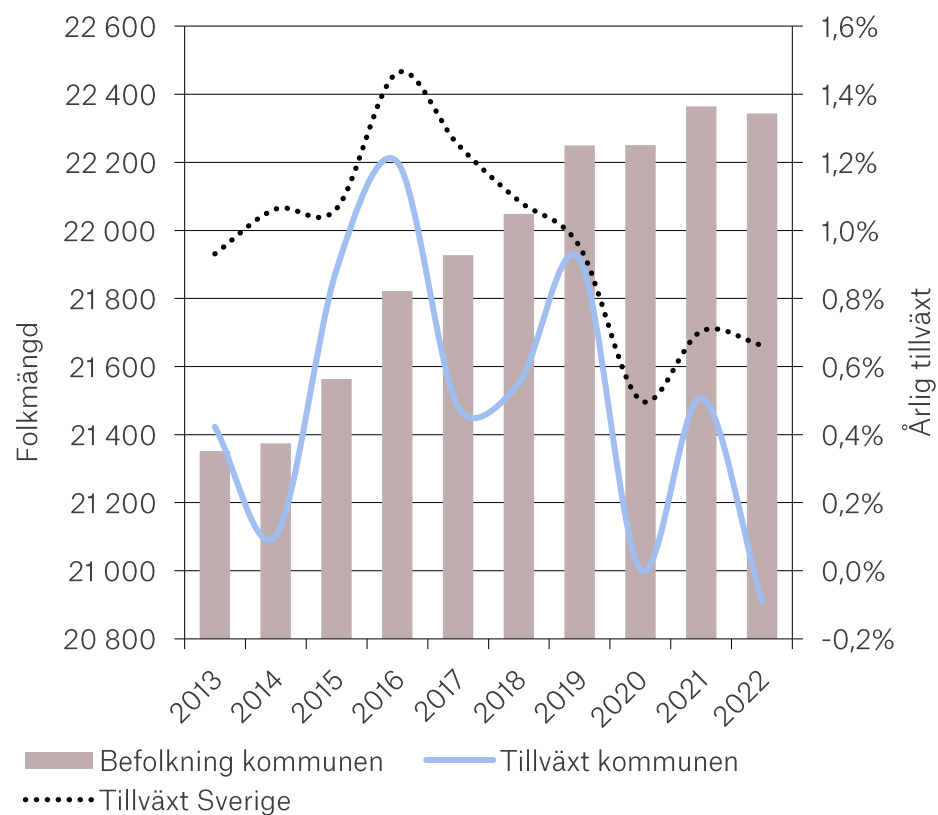
Under den senaste tioårsperioden har kommunen årligen haft ett positivt flyttnetto med fler som flyttar till kommunen än från. Det totala flyttnettot under tidsperioden summeras till ca 1 500 personer. Ungefär hälften av de som flyttar till Östhammar har tidigare bott inom länet. Det är dock även en hög andel, motsvarande 43 %, som flyttar till kommunen från övriga län. De flesta som flyttar till Östhammar är i 20-årsåldern och barn i småbarnsåldern (0 – 4 år). Majoriteten av de som lämnar Östhammar är mellan 20 och 24 år.

I Östhammar finns en betydligt lägre andel hushåll med barn jämfört med riket. Jämfört med rikssnittet finns dock en högre andel sammanboende hushåll med ett barn. Detta indikerar på att det i kommunen bor mindre barnfamiljer (sett till antalet barn) men främst hushåll utan barn.



Befolkningsutveckling

Under de senaste tio åren har befolkningen växt med 5 %



Källa: SCB

I Östhammar bor drygt 22 300 invånare. Under den senaste tioårsperioden har antalet invånare i Östhammar kommun ökat med 992 personer, vilket motsvarar en befolkningstillväxt om 4,6 %. I Sverige ökade befolkningen med 9,1% under samma period.

De högsta befolkningstillväxterna i Östhammar noterades i åldersgrupperna 70 - 79 samt 30 - 39 år där befolkningen ökade med 46,5 respektive 30,2 %.

Ålder	Antal 2013	Antal 2022	Förändring (st)	Förändring (%)	Förändring (riket)
0 - 9 år	2 236	2 353	117	5,2%	5,3%
10 - 19 år	2 331	2 371	40	1,7%	17,3%
20 - 29 år	2 411	2 034	-377	-15,6%	-3,9%
30 - 39 år	1 996	2 598	602	30,2%	22,0%
40 - 49 år	2 712	2 283	-429	-15,8%	-1,6%
50 - 59 år	2 887	2 861	-26	-0,9%	13,8%
60 - 69 år	3 292	3 053	-239	-7,3%	-4,9%
70 - 79 år	2 163	3 169	1 006	46,5%	32,5%
80+ år	1 324	1 622	298	22,5%	17,0%
Summa	21 352	22 344	992	4,6%	9,1%

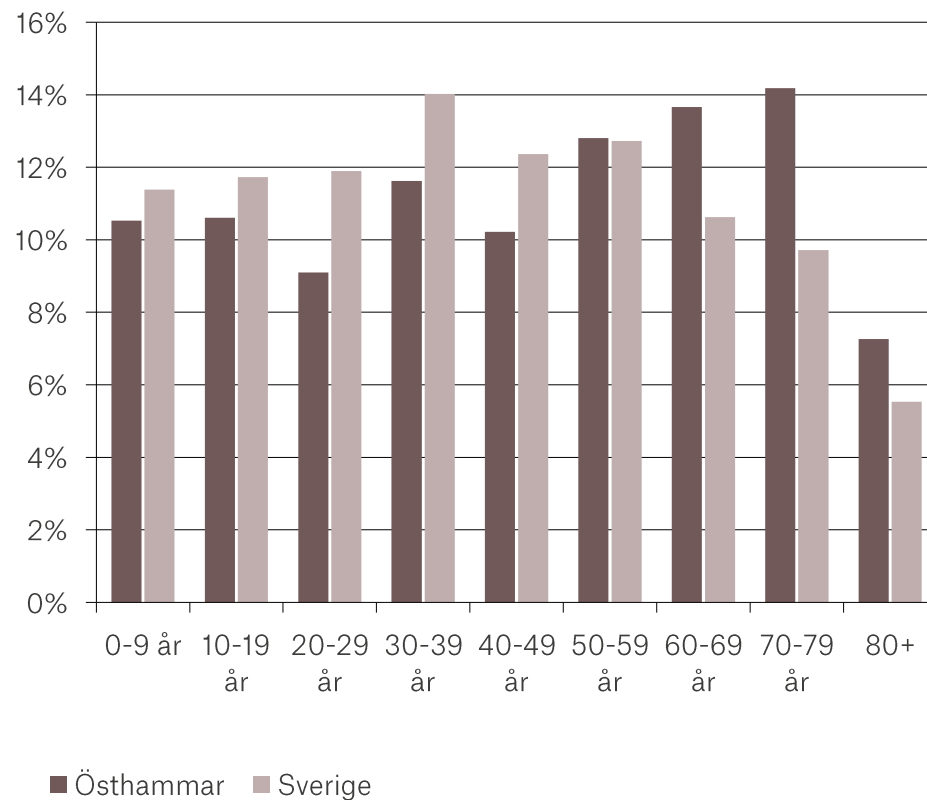
Källa: SCB

Åldersfördelning

Färre invånare under 50 och fler över 60 år jämfört med riket

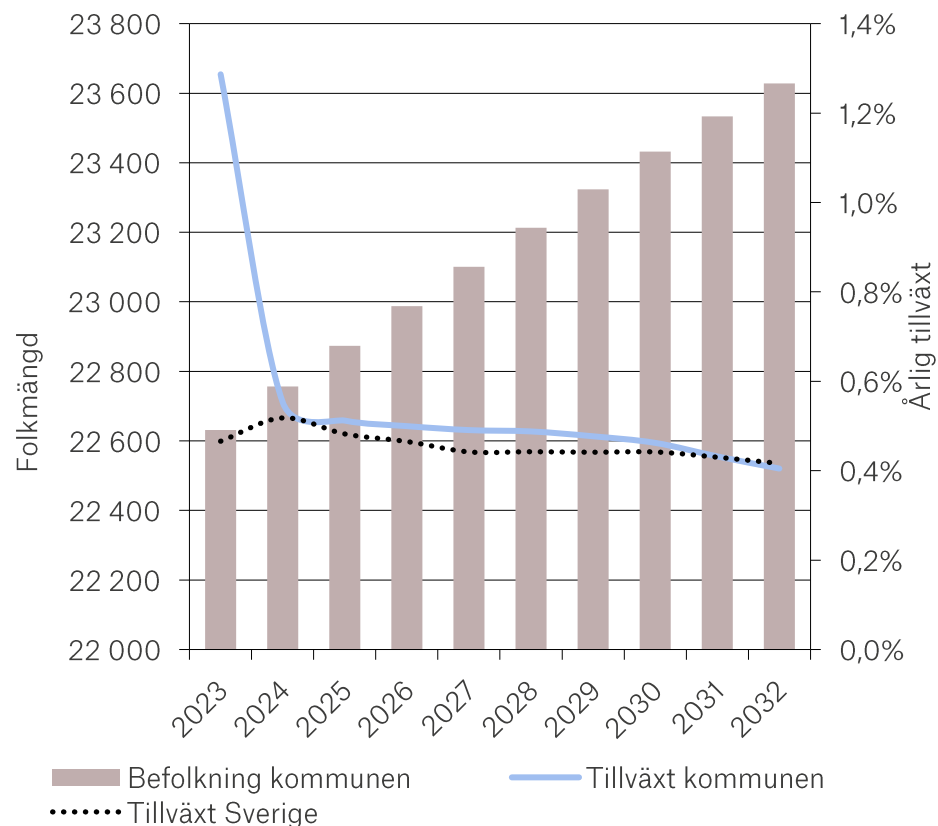
Åldersfördelning (2022)

Medelåldern i kommunen uppgår till 45,9 år (41,7 år rikssnittet). Jämfört med riket finns en högre andel invånare i 60- och 70-årsåldern, andelarna uppgår till 13,7 respektive 14,2 % (snittet i riket är 10,6 samt 9,7 %). Andelen invånare i under 50 år understiger rikssnittet. Totalt är 52,1 % av befolkningen i under 50 år, vilket kan jämföras med riket i helhet som uppgår till 61,4%. Det finns en betydligt lägre andel invånare i 20-årsåldern i kommunen. Andelen uppgår till 9,1 % vilket kan jämföras med rikssnittet om 11,9%.



Befolkningsprognos

Enligt SCB väntas befolkningen öka 6 % fram till 2032



Källa: SCB

Befolkningsprognosen från SCB bygger på antaganden avseende den framtida utvecklingen av fruktsamhet, dödlighet och flyttningsmönster med hänsyn till historisk utveckling. Beräkningarna tar ej hänsyn till planerat bostadsbyggande, företagsetableringar eller andra mål och förutsättningar i kommunen. Prognosen uppdaterades senast i maj 2022.

Enligt siffror från SCB beräknas befolkningen i Östhammar kommun öka med 5,7 % till och med år 2032.

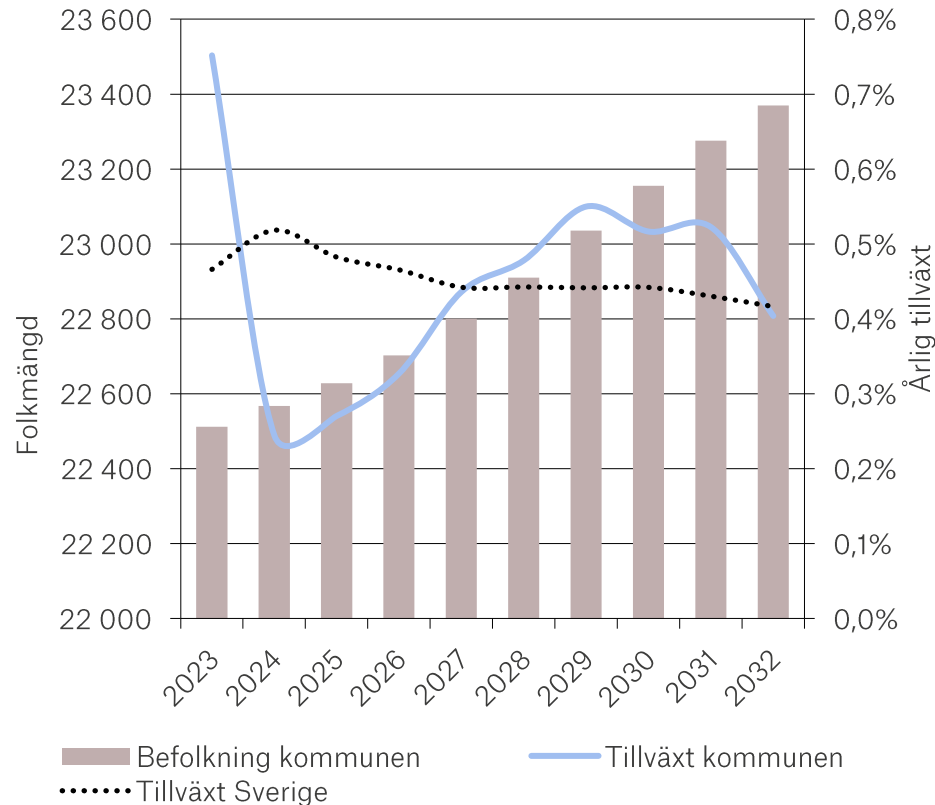
Åldersgruppen som ökar mest procentuellt är 80+ som väntas öka med 62,5 %. Motsvarande siffra för riket som helhet uppgår till 43,5 %.

Ålder	Antal 2022	Antal 2032	Förändring (st)	Förändring (%)	Förändring (riket)
0 - 9 år	2 353	2 319	-34	-1,4%	-3,5%
10 - 19 år	2 371	2 552	181	7,6%	2,0%
20 - 29 år	2 034	2 154	120	5,9%	7,0%
30 - 39 år	2 598	2 433	-165	-6,4%	-7,0%
40 - 49 år	2 283	2 867	584	25,6%	14,8%
50 - 59 år	2 861	2 487	-374	-13,1%	-4,1%
60 - 69 år	3 053	3 188	135	4,4%	14,3%
70 - 79 år	3 169	2 993	-176	-5,5%	-3,1%
80+ år	1 622	2 635	1 013	62,5%	43,5%
Summa	22 344	23 628	1 284	5,7%	4,6%

Källa: SCB

Befolkningsprognos

Enligt regionens befolkningsprognos väntas befolkningen öka 5 % fram till 2032



Källa: Region Uppsala

Region Uppsalas befolkningsprognos är baserad på antaganden avseende fruktsamhet, dödlighet och in- och utflyttningar. I den här prognosen har man tagit hänsyn till kommunernas egna bostadsprognoser. Prognosen togs fram i september 2022.

Enligt siffror från Region Uppsalas befolkningsprognos beräknas befolkningen i Östhammar kommun öka med 4,6 % till och med år 2032.

Åldersgruppen som ökar mest procentuellt är 80+ som väntas öka med 58,7 %.

Ålder	Antal 2022	Antal 2032	Förändring (st)	Förändring (%)
0 - 9 år	2 353	2 334	-19	-0,8%
10 - 19 år	2 371	2 507	136	5,7%
20 - 29 år	2 034	2 078	44	2,2%
30 - 39 år	2 598	2 550	-48	-1,9%
40 - 49 år	2 283	2 721	438	19,2%
50 - 59 år	2 861	2 505	-356	-12,4%
60 - 69 år	3 053	3 115	62	2,0%
70 - 79 år	3 169	2 986	-183	-5,8%
80+ år	1 622	2 574	952	58,7%
Summa	22 344	23 370	1 026	4,6%

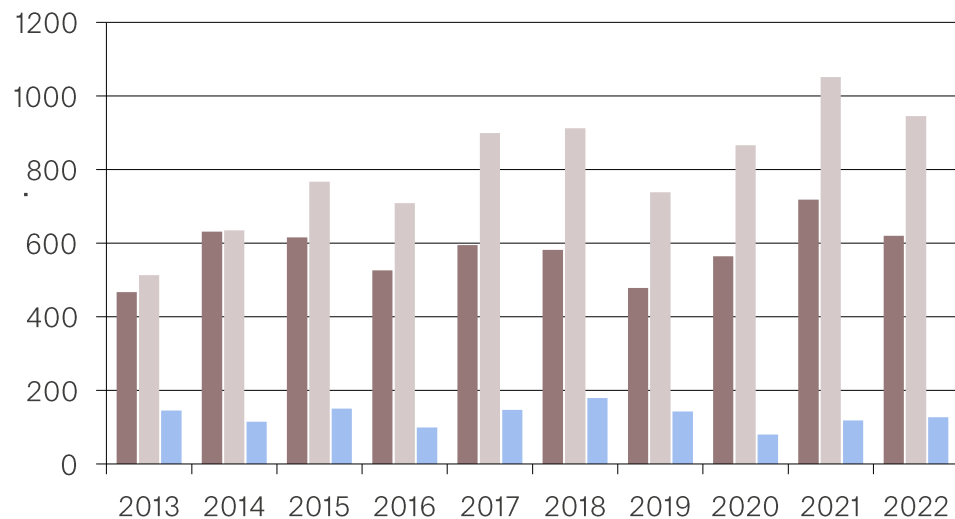
Källa: Region Uppsala

Flyttströmmar

Under de senaste 10 åren har ca 10 500 flyttat in och ca 9 000 flyttat ut

Inflyttningar

Under 2013 till 2022 har totalt 10 469 inflyttningar skett till Östhammar kommun. Cirka 47 % av de som flyttade till Östhammar bodde tidigare inom länet i andra kommuner. Inflyttningar från övriga län samt utrikes inflyttningar motsvarar 43,4 % respektive 9,9 % av inflyttningarna. Under den gångna tio årsperioden var 2016 det år som flest flyttade till Östhammar kommun, totalt 1 160 personer.

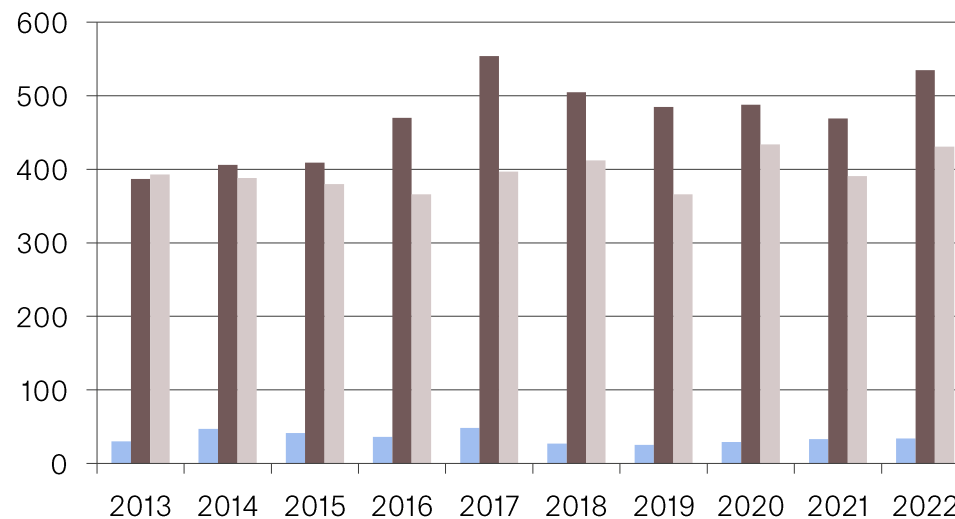


- Inflyttningar från kommuner inom länet
- Inflyttningar från övriga län
- Utrikes inflyttningar

Källa: SCB

Utflyttningar

Mellan åren 2013 till 2022 har 9 016 personer flyttat ut från Östhammar kommun. Cirka 52,2 % flyttade inom länet och 43,9 % flyttade utanför Uppsala län. Cirka 350 personer flyttade utrikes. Under perioden skedde flest utflyttningar 2022 då totalt 1 000 personer flyttade ut från Östhammar.



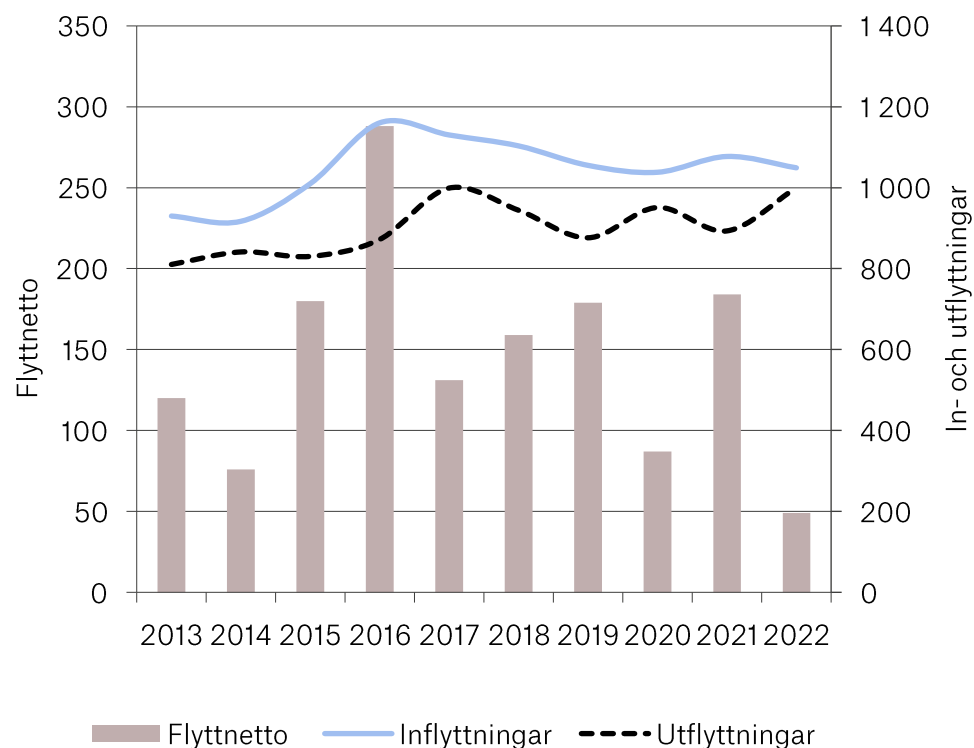
- Utrikes utflyttningar
- Utflyttningar till kommuner inom länet
- Utflyttningar till övriga län

18
Källa: SCB

Flyttnetto

Flyttnettot har varit positivt varje år under den senaste 10-årsperioden

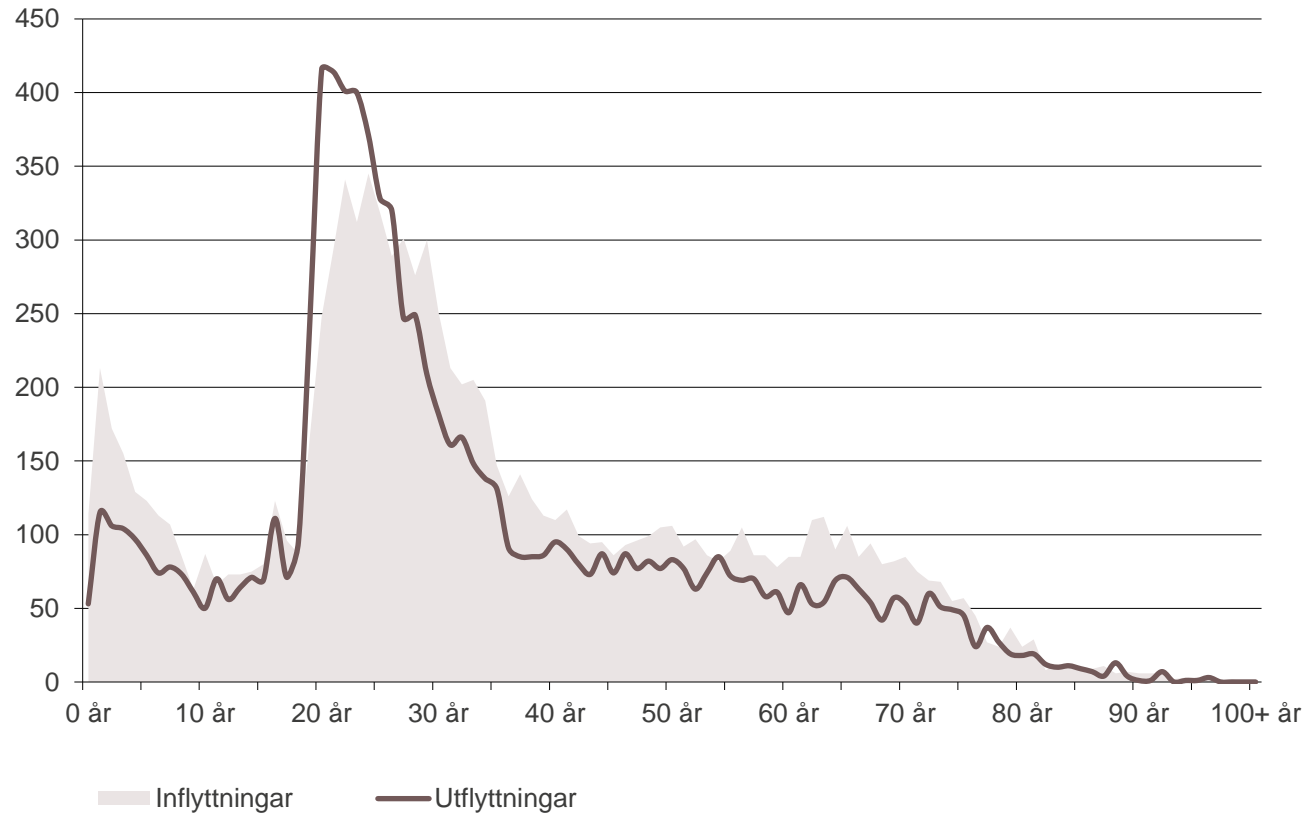
Flyttnettot har varit positivt varje år under den senaste tio-årsperioden. Under perioden har totalt 10 469 flyttat till Östhammar kommun och 9 016 personer har flyttat från kommunen under samma period. Detta motsvarar ett positivt flyttnetto om totalt 1 453 personer. Detta motsvarar ett genomsnittligt flyttnetto om 145 personer per år.



Källa: SCB

Åldersfördelning flyttströmmar (2013 – 2022)

De flesta som flyttar från Östhammar är mellan 20 – 30 år



Källa: SCB

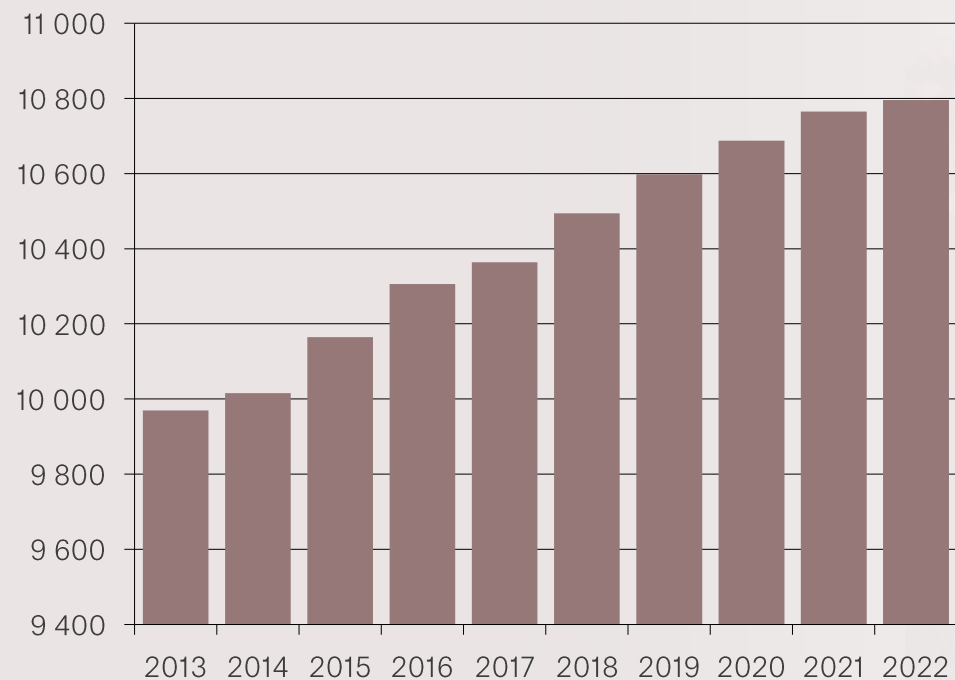
Diagrammet visar åldersfördelningen mellan de 10 469 personerna som flyttade från och till Östhammar kommun under 2013 - 2022.

På inflyttningssidan noterades två toppar, barn i småbarnsåldern och personer i tjugoårsåldern.

De flesta som flyttar från Östhammar kommun är personer mellan 20 – 24 år.

Historisk hushållssammansättning

Sedan 2013 har antalet hushåll i Östhammar kommun ökat från 9 970 hushåll till 10 796 hushåll år 2022. Detta innebär en ökning om 826 hushåll.



Hushållssammansättning

Högre andel hushåll utan barn i Östhammar

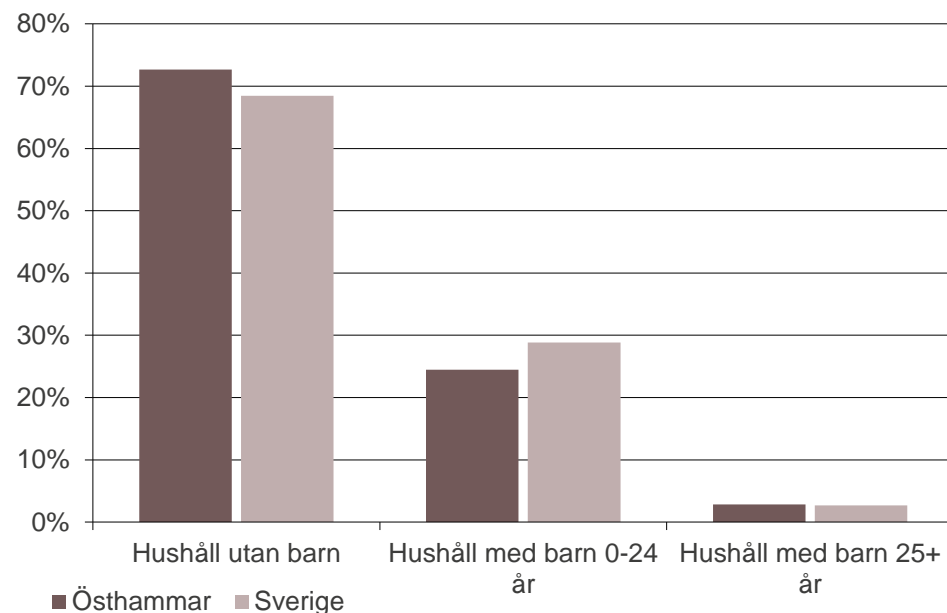
Andel hushållstyper (2022)

SCB utgår från tre huvudtyper av hushåll: ensamstående, sammanboende och övriga hushåll. I gruppen övriga ingår till exempel hushåll med tre generationer, kompisboende och kollektiv. Varje huvudgrupp delas in i tre undertyper: hushåll med barn, hushåll utan barn och hushåll med vuxna barn (över 25 år). Majoriteten av hushållen i Östhammar, motsvarande 41,6 %, består av ensamstående utan barn.

Hushållstyp	Andel (Östhammar)	Andel (Sverige)
ensamstående utan barn	41,6%	41,1%
ensamstående med barn 0-24 år	4,8%	5,9%
ensamstående med barn 25+ år	1,2%	1,2%
sammanboende utan barn	28,5%	23,9%
sammanboende med barn 0-24 år	18,1%	20,4%
sammanboende med barn 25+ år	1,4%	1,3%
övriga hushåll utan barn	2,6%	3,6%
övriga hushåll med barn 0-24 år	1,6%	2,5%
övriga hushåll med barn 25+ år	0,2%	0,2%
uppgift saknas	0,0%	0,0%

Källa: SCB

Till skillnad från snittet i riket finns det en högre andel hushåll utan barn. Andelen uppgår till 72,7 % i Östhammar (rikssnittet uppgår till 68,5 %). Vidare finns en lägre andel hushåll med barn under 25 år i Östhammar.



Hushållssammansättning

Något högre andel sammanboende hushåll med ett barn

I Östhammar finns en lägre andel hushåll med barn jämfört med riket, detta gäller samtliga hushållstyper och antal barn med ett undantag. Det finns en något högre andel sammanboende med ett barn i Östhammar jämfört med rikssnittet.

Antal barn	Ensamstående		Sammanboende		Övriga hushåll	
	Östhammar	Riket	Östhammar	Riket	Östhammar	Riket
0	41,6%	41,1%	28,5%	23,9%	0,6%	3,6%
1	3,4%	4,1%	8,2%	7,8%	0,7%	1,0%
2	1,8%	2,2%	4,4%	9,9%	0,3%	0,9%
3+	0,8%	0,8%	0,0%	4,1%	0,0%	0,7%

Hushållen 2022, fördelade över hushållstyper och antal barn.
Andel av alla hushåll (SCB)

Arbetsmarknad, inkomst och utbildning

Översikt: Arbetsmarknad, inkomst & utbildning

Låg arbetslöshet och många satsningar väntas

Arbetsmarknaden i Östhammar är starkt präglad av tillverknings- och utvinningsindustrin som utgör 18 % av arbetstillfällena i kommunen. De största privata arbetsgivarna är Sandvik Coromant och Forsmark som är verksamma inom metall- respektive kärnkraftsindustrin.

Arbetslösheten i kommunen är låg och uppgår till 4 % i kommunen, rikssnittet ligger på 7 %. Även ungdomsarbetslösheten är betydligt lägre i kommunen jämfört med riket. Andelen med eftergymnasial utbildning i Östhammar betydligt lägre jämfört rikssnittet, något som möjligen speglas i de lägre medelinkomsterna i kommunen jämfört rikssnittet.

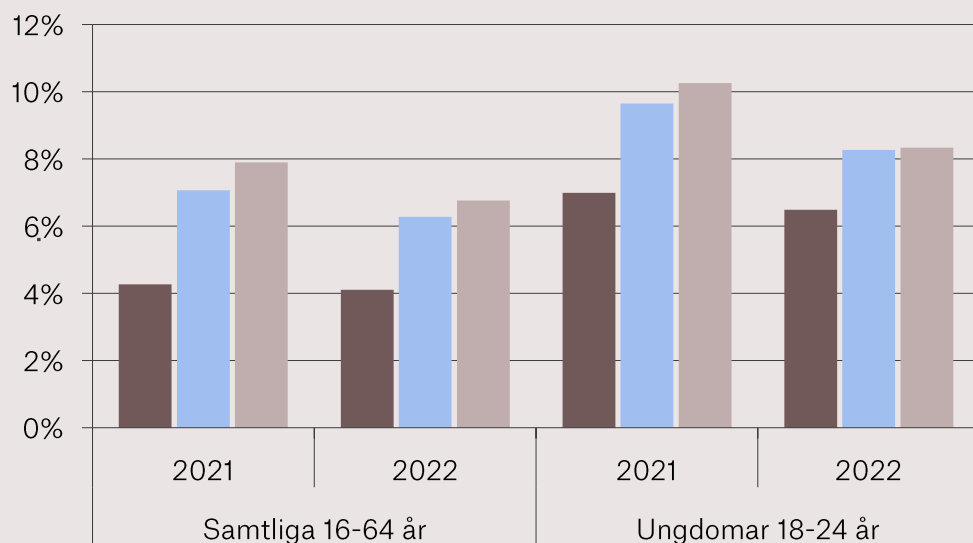
Flera stora satsningar väntas i kommunen, bland annat slutförvar för kärnkraftsbränsle, flygbränslefabrik samt nyöppning av Dannemora gruvan. Även om detta innebär många nya arbetstillfällen så är en av de största utmaningarna som kommunen står inför att tillgodose näringslivet med rätt kompetens. En annan viktig fråga är bostadsförsörjningen.



Arbetslöshet och medelinkomst

Lägre arbetslöshet samt lägre medelinkomst jämfört med riket

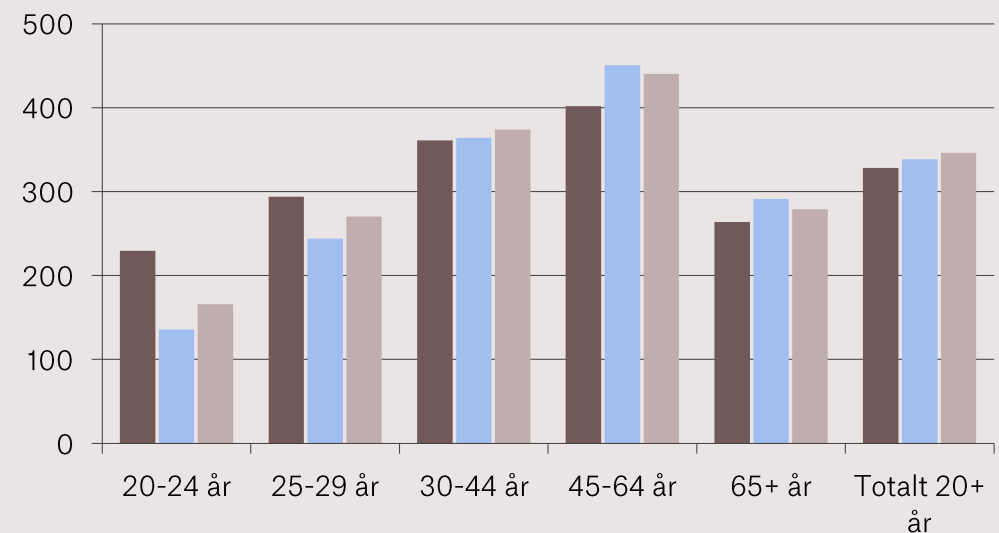
Inskrivna arbetslösa i % av den registerbaserade arbetskraft
Arbetslösheten i Östhammar kommun ligger på relativt låga nivåer i förhållande till Uppsala län och riket i stort. Arbetslösheten i kommunen för personer i arbetsför ålder uppgår till 4,1 % och understiger riksgenomsnittet med cirka 3,8 procentenheter för 2022. Arbetslösheten bland unga i Östhammar kommun uppgår till 6,5 %, vilket är lägre än rikssnittet om 8,3 %.



■ Östhammar ■ Uppsala län ■ Sverige

Källa: Arbetsförmedlingen

Sammanräknad förvärvsinkomst för boende i Sverige efter region
Inkomstnivåerna i Östhammar är högre jämfört med Uppsala län och riket för åldersgrupperna mellan 20 och 29 år. Medelinkomsten i Östhammar för åldersgrupperna över 30 år understiger snittet i länet och riket. Inkomstnivån för personer över 20 år i Östhammar uppgår till 328,3 tkr vilket understiger nivåerna i Uppsala län och riket vars medelinkomster uppgår till 338,5 respektive 346,1 år.

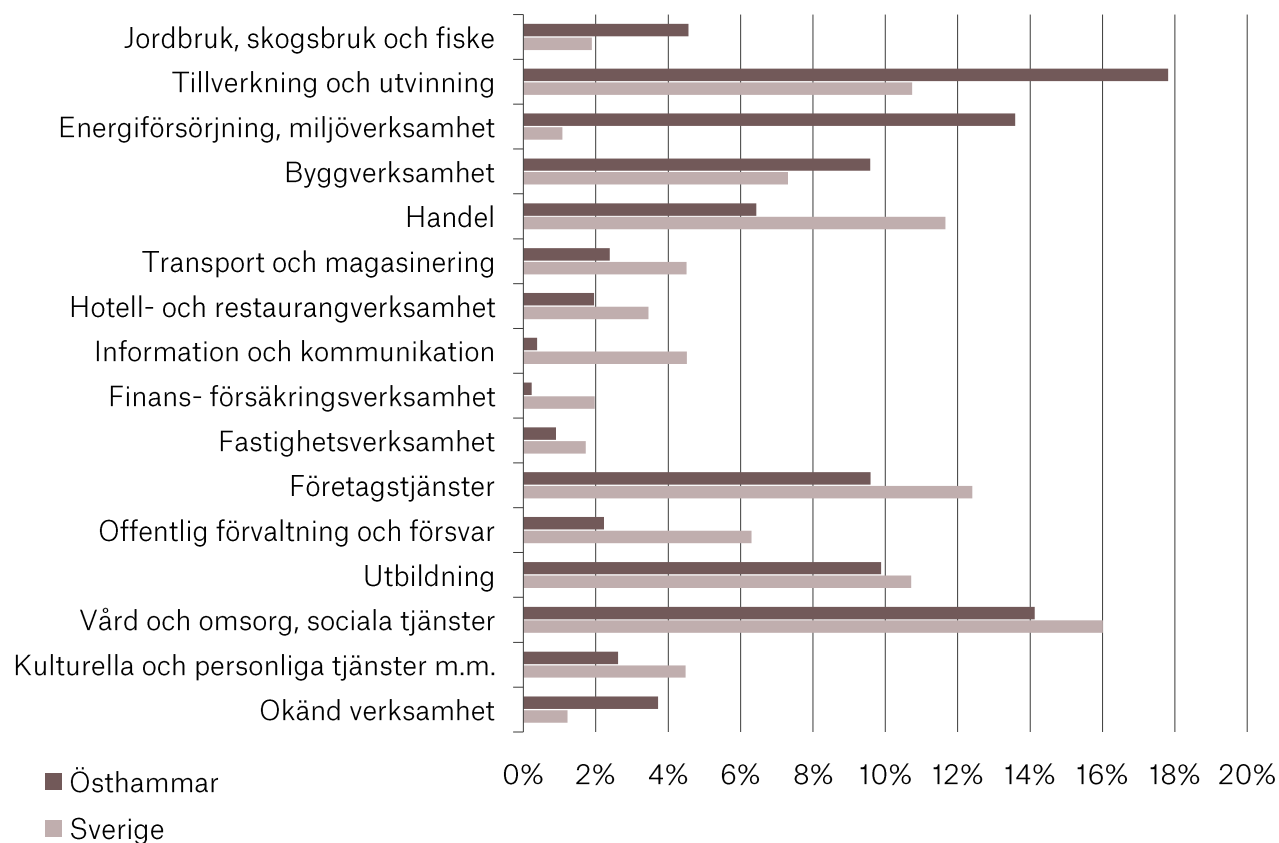


■ Östhammar ■ Uppsala län ■ Sverige

26 Källa: SCB (publicerades januari 2023)

Andel anställda per näringsgren (2021)

Högre andel sysselsatta inom tillverkning och utvinning



Källa: SCB

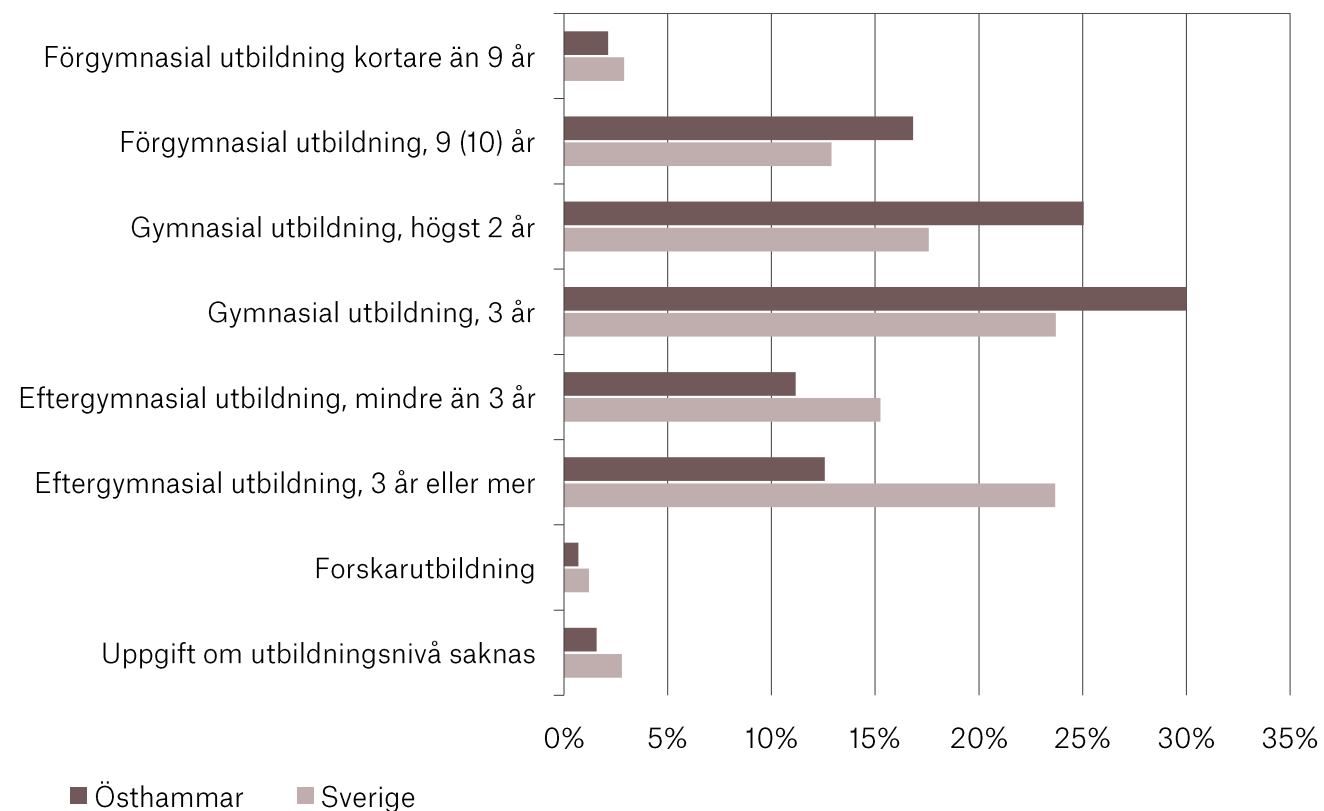
I Östhammar kommun finns en hög andel anställda inom näringsgrenen tillverkning och utvinning. Branschen utgör 17,8 % av arbetstillfällena i Östhammar, vilket motsvaras av cirka 1 800 anställda. Genomsnittet i riket uppgår till 10,7 %. Den näst vanligaste näringsgrenen är vård och omsorg/sociala tjänster, tätt följt av energiförsörjning och miljöverksamhet.

Det finns färre arbetstillfällen inom näringsgrenarna handel och företagstjänster i Östhammar jämfört med övriga riket. Endast 6,4 respektive 9,6 % av invånarna arbetar inom segmenten, vilket kan jämföras med rikets 11,7 respektive 12,4 %.

I Östhammar finns drygt cirka 2 700 aktiva företag och organisationer. Den största arbetsgivaren i kommunen är Östhammars kommun med cirka 2 300 anställda. Den största privata arbetsgivaren är Aktiebolaget Sandvik Coromant med cirka 1 200 anställda. Bolaget är världsledande leverantör av verktyg till metallbearbetningsindustrin. Utanför bruksorten Forsmark i Östhammar kommun ligger Forsmarks kärnkraftverk med cirka 1 200 anställda.

Utbildningsnivå (2022)

Lägre andel med eftergymnasial utbildning



I Östhammar är andelen av befolkningen med eftergymnasial utbildning lägre än riket i snitt. Andelen uppgår till 24,4 % i Östhammar vilket kan jämföras med snittet i riket som uppgår till 40,1%.

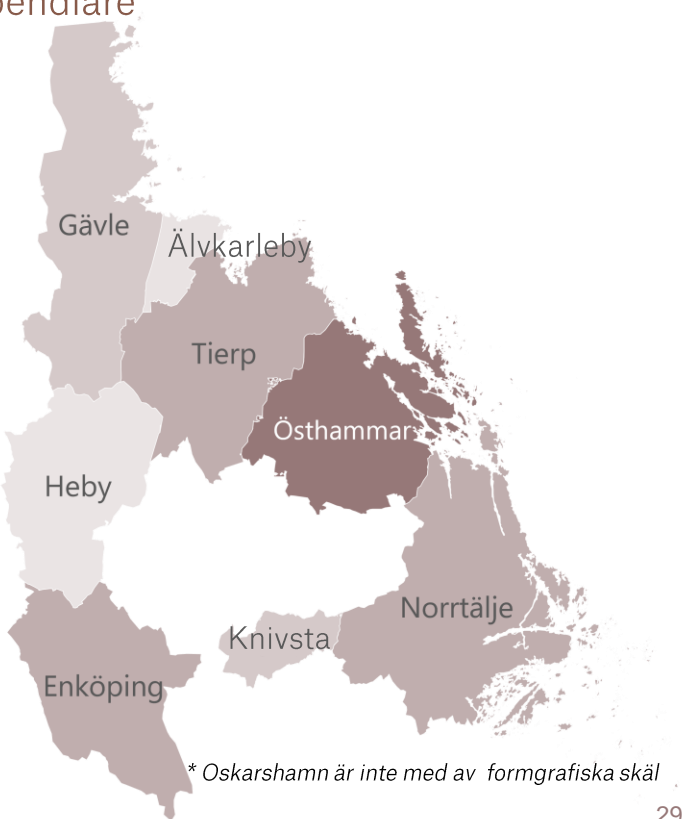
Majoriteten av invånarna i Östhammar, motsvarande 30 %, har en gymnasial utbildning som högsta utbildningsnivå.

In- och utpendling (2021)

Totalt bor och arbetar 7 483 personer i kommunen, 2 445 är inpendlare från annan kommun och 3 355 pendlar ut från Östhammars kommun

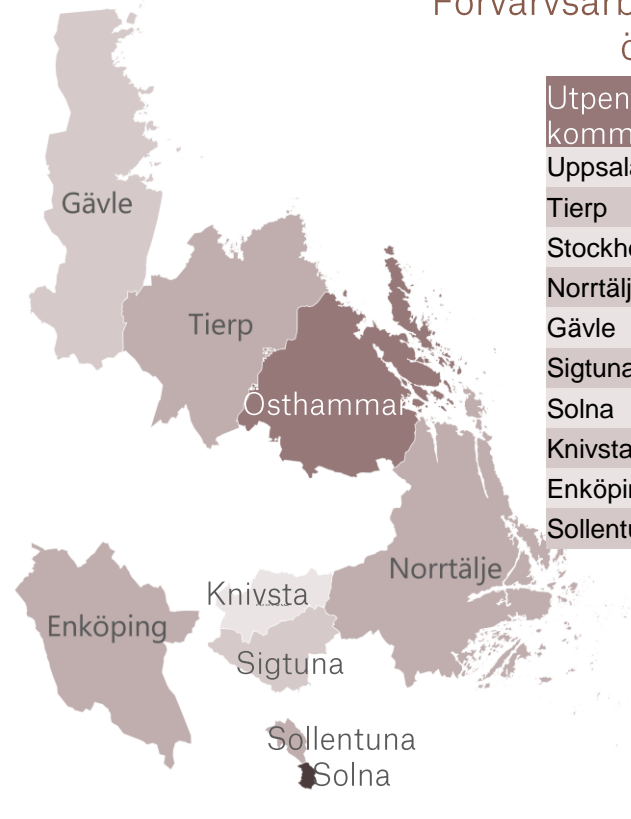
Förvärvsarbetande inpendlare över kommungräns

Inpendlingskommun	Antal pendlare
Uppsala	1034
Tierp	500
Gävle	183
Norrtälje	169
Älvkarleby	97
Stockholm	65
Knivsta	23
Heby	19
Enköping	17
Oskarshamn	15



Förvärvsarbetande utpendlare över kommungräns

Utpendlingskommun	Antal pendlare
Uppsala	2204
Tierp	208
Stockholm	196
Norrtälje	124
Gävle	85
Sigtuna	81
Solna	75
Knivsta	35
Enköping	21
Sollentuna	15



Nya satsningar

Flera stora investeringar planeras i Östhammar kommun, bland annat:



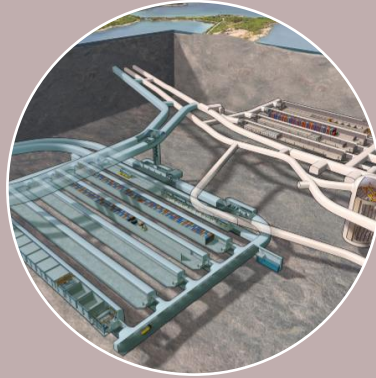
Kärnbränsleförvar

Placering: Söderviken, nära Forsmark

Avser: Slutförvar för 12 000 ton använt kärnbränsle. Byggs på 500 m djup. Tunnlarna ska uppgå till 60 km. Planerad byggstart under 2020-talet och klar för drift 10 år senare. Fullt utbyggt ca 2080-talet.

Investering: 13 mdkr

Bemanning: Upp till 400 vid bygg och 250 vid drift



Utbyggnad av SFR

Placering: Forsmark

Avser: Utökning av lagret för lågaktivt avfall. Dagens anläggning rymmer 63 000 m³ och är tänkt att utökas med ytterligare 117 000 m³. Planerad byggstart hösten 2024

Investering: 4 mdkr

Bemanning: Upp till 200 vid bygg och 25 vid drift



Flygbränslefabrik

Placering: Forsmark

Avser: SAS, Vattenfall, Shell och LanzaTech undersöker möjligheten världens första storskaliga produktionsanläggning för syntetiskt flygbränsle. Förutsatt ett investeringsbeslut kan produktionen starta 2027.

Investering: 800 miljoner €

Bemanning: 50 arbetstillfällen



Fossilfri gruva

Placering: Dannemora

Avser: Planering av återöppning av gruvan som ska förse europeiska marknaden med ca 1,1 miljoner ton koldioxidfri malm årligen. Ambition att inleda produktion år 2025.

Investering: 4 mdkr

Bemanning: Ca 200 lokala arbetstillfällen (inkl underleverantörer).

Marknadsförutsättningar: Bostadsbestånd och nyproduktion

Översikt: Bostadsbestånd och nyproduktion

Bostadsbeståndet

Bostadsbeståndet i Östhammar utgörs till stor del av småhus. Fördelningen mellan småhus och flerbostadshus uppgår till cirka två tredjedelar respektive en tredjedel av beståndet. Detta innebär att det i Östhammar finns en betydligt högre andel småhus jämfört med riket, vilket gör att bostäderna i kommunen är betydligt större än rikssnittet. Sett till enbart flerbostadshusboståndet så har kommunen en högre andel mindre lägenheter med 1 respektive 2 rum och kök jämfört med rikssnittet.

Äganderätten är den vanligaste boendeformen för samtliga åldersgrupper. Flyttströmmar till hyres- och bostadsrätter sker främst i 20-årsåldern för att sedan vända till äganderätter i 30- och 40-årsåldern. Småhus avtar i popularitet efter 60-årsåldern till förmån för bostads- och hyresrätter. Trenden blir sedan starkare desto högre ålder där fler troligtvis säljer sina småhus, blir kapitalstarka och sedan köper bostadsrätter eller hyr. En del äldre flyttar även till specialbostäder så som äldreboenden. Det är dock en hög andel äldre som bor kvar i småhus och ensamstående över 65 år har den högsta genomsnittliga bostadsarean per person. Detta kan tyda på att det kan finnas brist på alternativa boendeformer för äldre i kommunen.

Nyproduktion

Det byggs en del i Östhammar och under de senaste 10 åren har totalt 762 bostäder. Under samma period växte Östhammar med 826 hushåll. Bostäderna som uppfördes var ganska jämnt fördelat mellan småhus och bostäder i flerbostadshus. Drygt hälften av bostäderna uppfördes som äganderätter, 30 % som hyresrätter och 20 % som bostadsrätter. År 2014 uppfördes flest bostäder, totalt 173. Detta kan ha varit en bidragande faktor till befolkningsökningen som följde kommande åren i synnerhet 2016 då befolkningen ökade med 1,2% jämfört med året innan. Privata aktörer har stått för nästan 90 % av nyproduktionen i Östhammar, vilket gör att marknaden bedöms vara positiv då privata aktörer gör långsiktiga investeringar i kommunen.

Nyproduktionen i Östhammar påverkas av kommunens problematik avseende VA-frågan. Östhammar kommun har under många år haft problem med vattentillgången med ett reningsverk som nått sin maxkapacitet. Samtidigt finns behov att ansluta fler fastigheter till det kommunala VA-nätet. Kapaciteten behöver utökas för att bygga ut nätet och skapa goda förutsättningar för tillväxt och bebyggelseutveckling.

Översikt: Privatbostads- och hyresrättsmarknaden

Privatbostadsmarknaden

Privatbostadsmarknaden har under de senaste tio åren varit stark i Östhammar med en prisuppgång om cirka 80 % för både småhus och bostadsrätter. Snittköpeskillingen är dock betydligt lägre i Östhammar jämfört med riket. Under de senaste 12 månaderna uppgick den genomsnittliga köpeskillingen i kommunen till cirka 18 000 kr/kvm för bostadsrätter (43 100 kr/kvm i riket) och 22 100 kr/kvm för småhus (29 600 kr/kvm i riket) enligt Svensk Mäklarstatistik. Bostadspriserna har påverkats kraftigt av det osäkra läget som råder på bostadsmarknaden och under de senaste 12 månaderna har priserna backat runt 12 % i Östhammar. Snittköpeskillingen för tomtmark i kommunen uppgick till cirka 451 kr/kvm. De högsta priserna på tomtmark noterades i Öregrund, Östhammar och Gimo. I kommunen pågår brf-projekt där snittköpeskillingen uppgår till 39 500 kr/kvm. Utropspriset för nyproducerade bostadsrätter i kommunen uppgick till 40 800 kr/kvm under första halvåret 2023 enligt Booli Pro.

Hyresrättsmarknaden

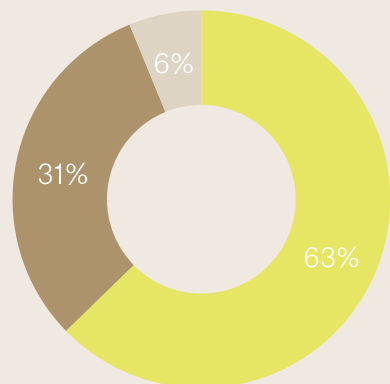
Kommunens största bostadsfastighetsägaren är bostadsstiftelsen Östhammarshem som äger närmare 2 000 bostäder. I deras bestånd finns fler 1 och 2 ROK jämfört med allmännyttiga bolag i Sverige. Vakansgraden i beståndet är väldigt låg och uppgår till 0,2 %. Under första kvartalet 2023 uppgick den genomsnittliga kötiden till 2,5 år och cirka 5 900 personer stod i kö.

Enligt Svefas marknadsparametrar har en lägenhet, på 3 rum och kök om cirka 75 – 80 kvm i normal standard, en hyra mellan 750 – 1 410 kr/kvm/år beroende på bland annat värdeår. Den genomsnittliga hyran i Östhammar är 17 % lägre än snittet i Sverige. Skillnad i hyresnivåerna är mer påtaglig från 2020 och framåt. Detta kan bero på att under 2020 - 2022 uppfördes enbart 66 hyresrätter. En hög andel nyproducerade hyresrätter ökar generellt snitthyran.

Fördelning bostadsbestånd (2022)

Fler småhus och färre flerbostadshus i Östhammar kommun jämfört med riket

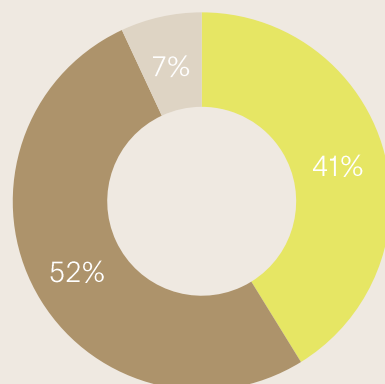
Fördelning bostadsbestånd i Östhammar



- Småhus
- Flerbostadshus
- Övriga hus & Specialbostäder

Källa: SCB

Fördelning bostadsbestånd i Sverige



- Småhus
- Flerbostadshus
- Övriga hus & Specialbostäder

Källa: SCB

I Östhammar kommun finns 11 113 bostäder varav 6 970, motsvarande 62,7 %, är småhus. Det finns 3 453 bostäder belägna i flerbostadshus, vilket motsvarar 31,1 % av beståndet. Övriga 6,2 % av beståndet utgörs av övriga hus och specialbostäder som omfattar exempelvis äldreboende och studentbostäder.

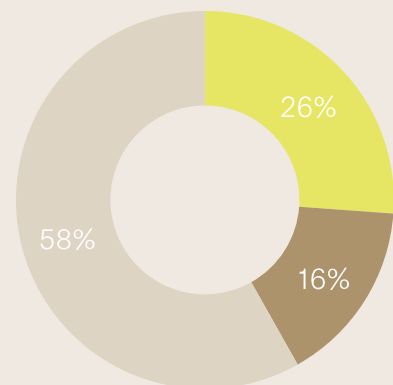
Jämfört med riket som helhet har Östhammar en högre andel småhus och en lägre andel flerbostadshus.

Östhammar kommun finns många fritidshus, närmare bestämt 5 950. 85,6 % av ägarna till fritidshusen är folkbokförda i en annan kommun.

Fördelning upplåtelseformer (2022)

Fler äganderätter och färre hyresrätter i Östhammar kommun jämfört med riket

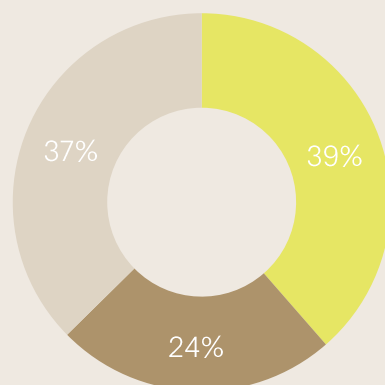
Fördelning upplåtelseform i Östhammar



■ Hyresrätt
■ Bostadsrätt
■ Äganderätt

Källa: SCB

Fördelning upplåtelseform i Sverige



■ Hyresrätt
■ Bostadsrätt
■ Äganderätt

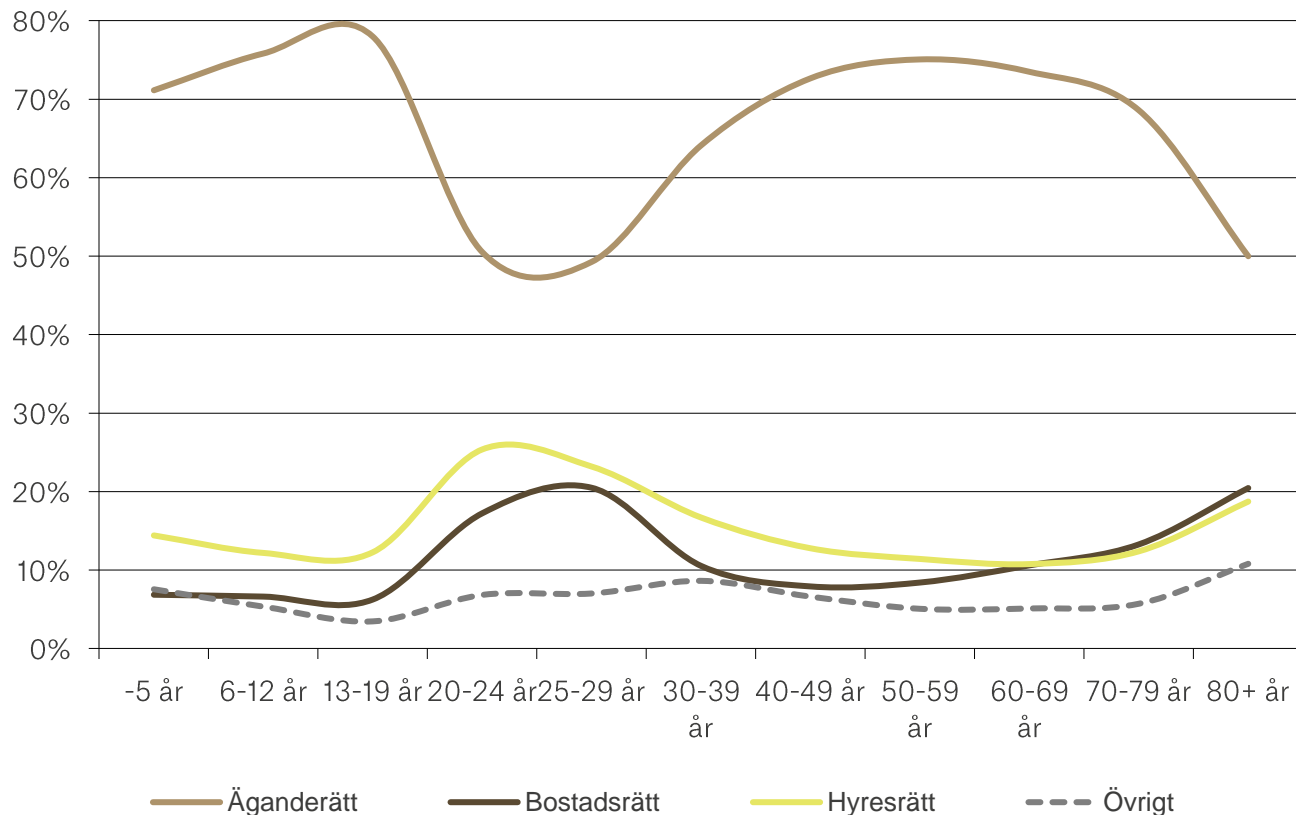
Källa: SCB

I Östhammar kommun finns 11 113 bostäder varav 6 458, motsvarande 58 %, är äganderätter. Totalt finns 1 741 bostadsrätter, vilket motsvarar 15,7 % av beståndet. I kommunen är 26,1 % av beståndet hyresrätter, vilket motsvarar 2 904 bostäder.

Jämfört med riket som helhet har Östhammar en lägre andel hyresrätter och en högre andel äganderätter.

Upplåtelseform efter ålder (2022)

Den vanligaste boendeformen för samtliga åldersgrupper är äganderätt (småhus).



Källa: SCB

Diagrammet visar andel invånare per upplåtelseform i Östhammar kommun år 2022.

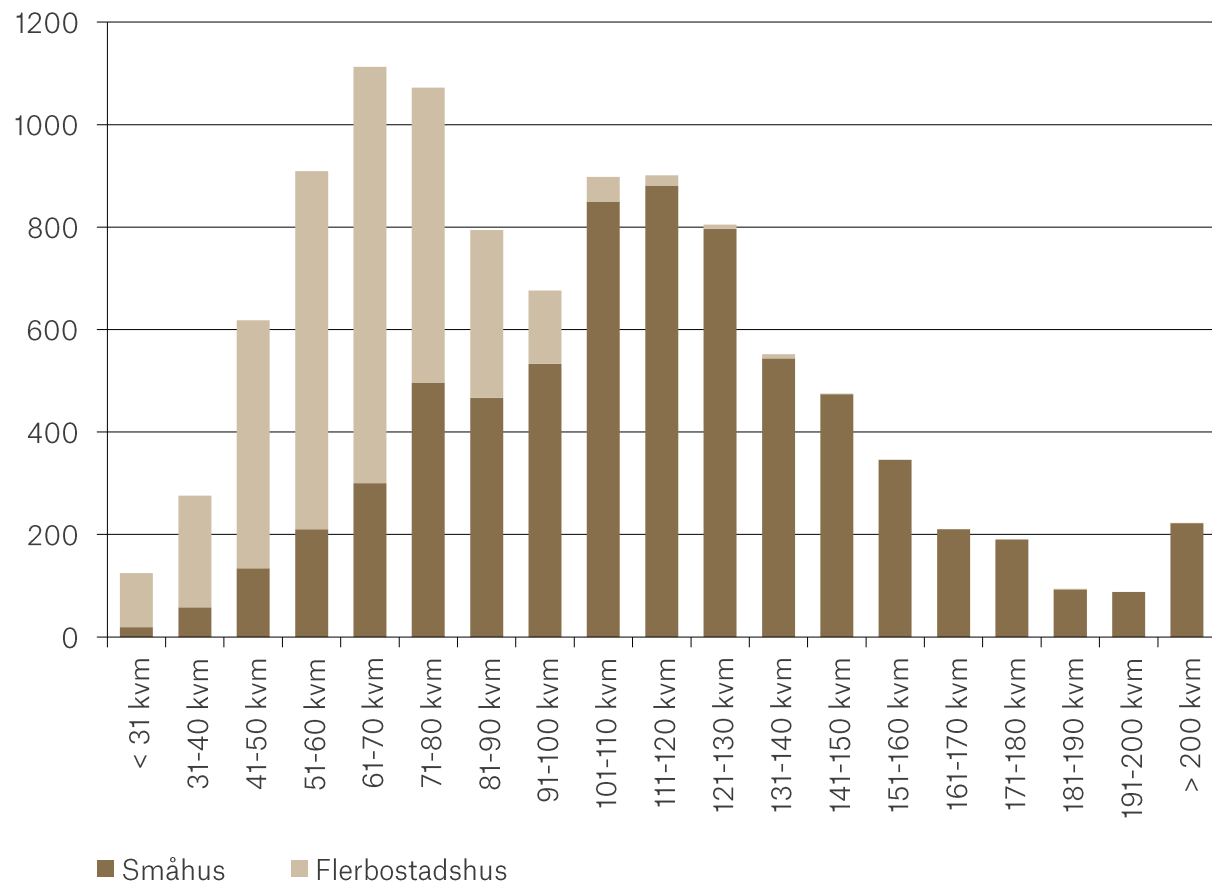
Statistiken ger endast en ögonblicksbild men visar tydliga flyttströmmar.

Statistiken indikerar större flyttströmmar till bostadsrätter och hyresrätter från äganderätter främst i 20 - 29 årsåldern och bland invånare över 80 år.

För de äldre åldersgrupperna avtar andelen som bor i äganderätt succesivt till förmån för främst bostadsrätter och hyresrätter. Det finns även en mindre andel äldre som flyttar till boendeformen övrigt, vilket inkluderar olika boendeformer för äldre. Dock är det en stor andel äldre som bor kvar i äganderätter, vilket kan indikera att det kan finnas behov av fler bostäder för äldre och vårdboenden i kommunen.

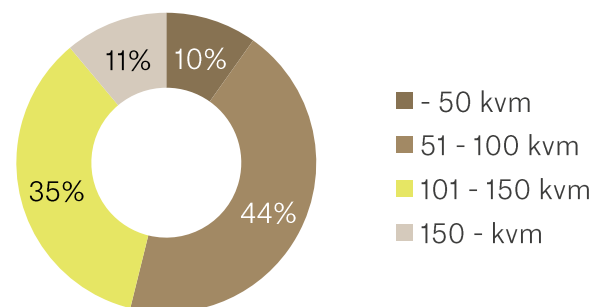
Antal bostäder efter bostadsarea (2022)

Vanligaste bostadsarean är mellan 61 - 70 kvm



Diagrammet till vänster visar antal bostäder efter bostadsarea i Östhammar kommun år 2022.

Statistiken visar att de flesta bostäderna i Östhammar har en yta om 61-70 kvadratmeter, vilket även är den mest förekommande ytan i flerbostadshus. Den vanligaste arean i småhusen uppgår till 111 - 120 kvadratmeter.



Källa: SCB

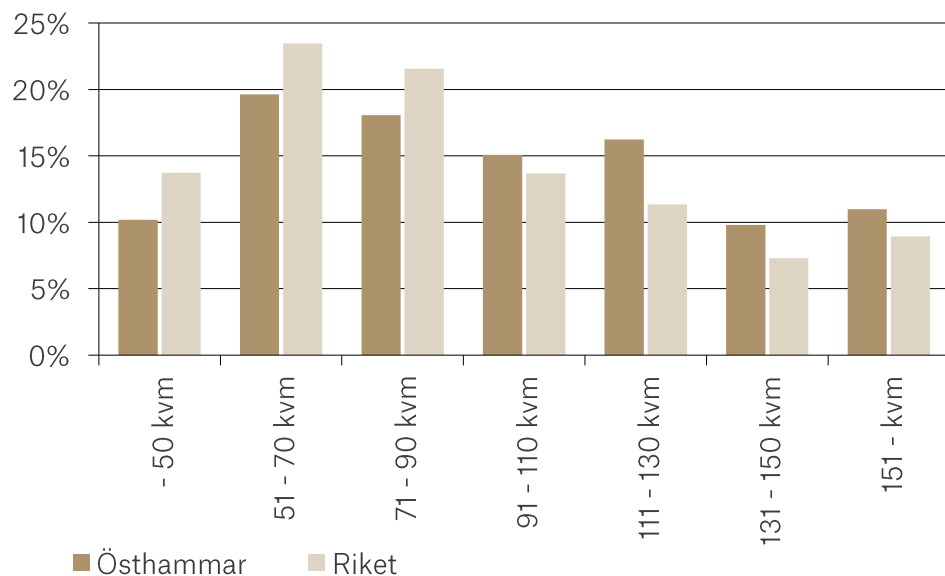
Bostadsarea och lägenhetsstorlekar

Högre andel stora bostäder jämfört med snittet

Andel bostäder efter bostadsarea (2022)

Jämfört med riket i stort har Östhammar en lägre andel bostäder som är 90 kvadratmeter och under. Andelen uppgår till 47,9 %. I Sverige ryms 58,8 % av bostäderna inom den angivna arean.

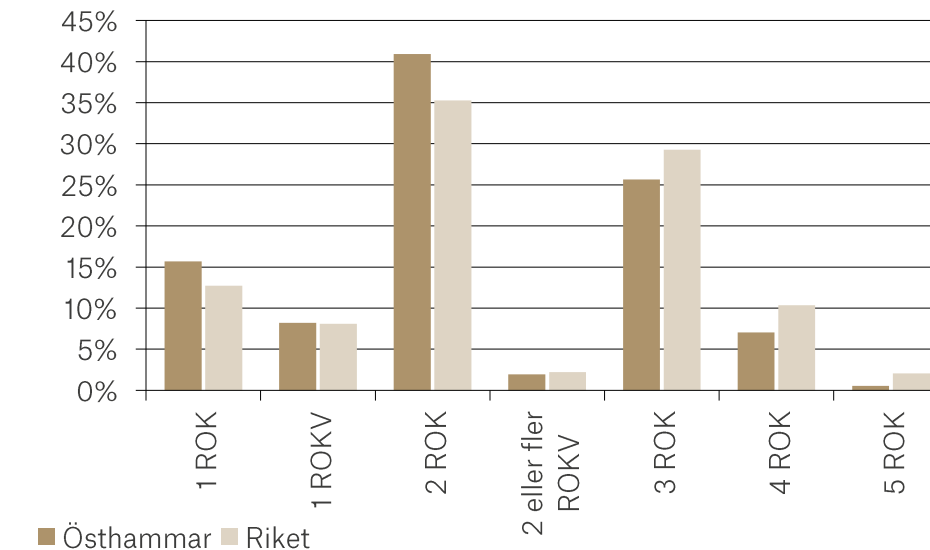
I Östhammar finns en högre andel bostäder över 90 kvadratmeter. I Sverige har 41,2 % av bostäderna en area som överstiger 90 kvadratmeter, motsvarande andel i Östhammar uppgår till 52,1 %.



Lägenhetsstorlekar i flerbostadshus (2022)

Jämfört med riket i stort har Östhammar en högre andel lägenheter med 2 rum och kök, totalt 40,9 % av bostadsstocken utgörs av tvåor vilket kan jämföras med rikssnittet om 35,3 %. Östhammar har även en högre andel lägenheter med 1 rum och kök där andelen uppgår till 15,7 % (rikssnittet uppgår till 12,7 %).

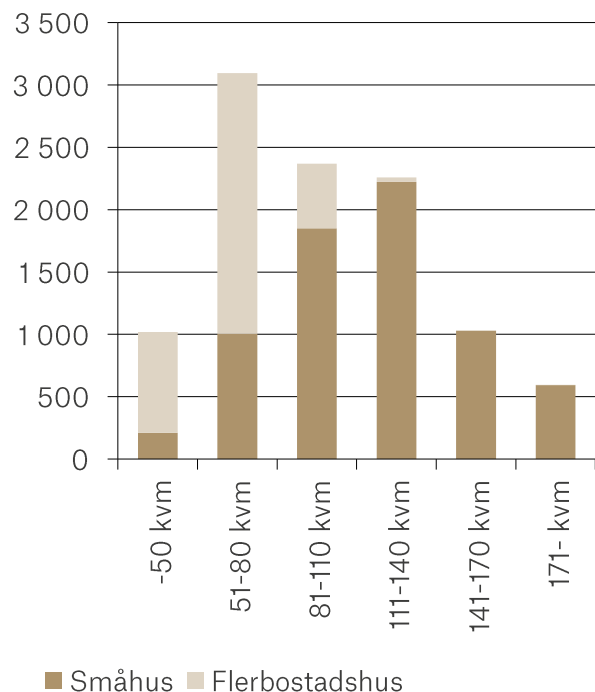
Östhammar har en lägre andel lägenheter med 3 och 4 rum och kök och andelen uppgår till 25,6 respektive 7,0 % av stocken, vilket kan jämföras med snittet i riket om 29,3 % respektive 10,4 %.



Hushåll och bostadsarea (2022)

Äldre personer bor störst

Antal hushåll efter bostadsarea (2022)



Genomsnittlig bostadsarea per person efter hushållstyp (2022)

Hushåll	Snittarea
ensamstående kvinnor -64 år utan barn	73
ensamstående kvinnor 65- år utan barn	81
ensamstående män -64 år utan barn	76
ensamstående män 65- år utan barn	86
ensamstående kvinnor med barn 0-24 år	34
ensamstående män med barn 0-24 år	44
sammanboende utan barn	56
sammanboende med barn 0-24 år, 1 barn	39
sammanboende med barn 0-24 år, 2 barn	31
sammanboende med barn 0-24 år, 3+ barn	25
övriga hushåll utan barn 0-24 år	41
övriga hushåll med barn 0-24 år	25
samtliga hushåll	48

I Östhammar bor majoriteten av hushållen, 64,3 %, i småhus. 29,0 % bor i ett flerbostadshus. De flesta hushållen i Östhammar, totalt 3 094 hushåll, bor i en bostad med en area om 51 - 80 kvadratmeter.

I tabellen till vänster framgår den genomsnittliga boytan efter hushållstyp per person. Den största snittytan har ensamstående män och kvinnor över 65 år utan barn som har en genomsnittlig bostadsarea om 86 respektive 81 kvadratmeter. Detta tyder på att många äldre bor kvar i sina småhus. En orsak kan vara avsaknad av attraktiva boenden för äldre.

Antal färdigställda bostäder per år (2013 – 2022)

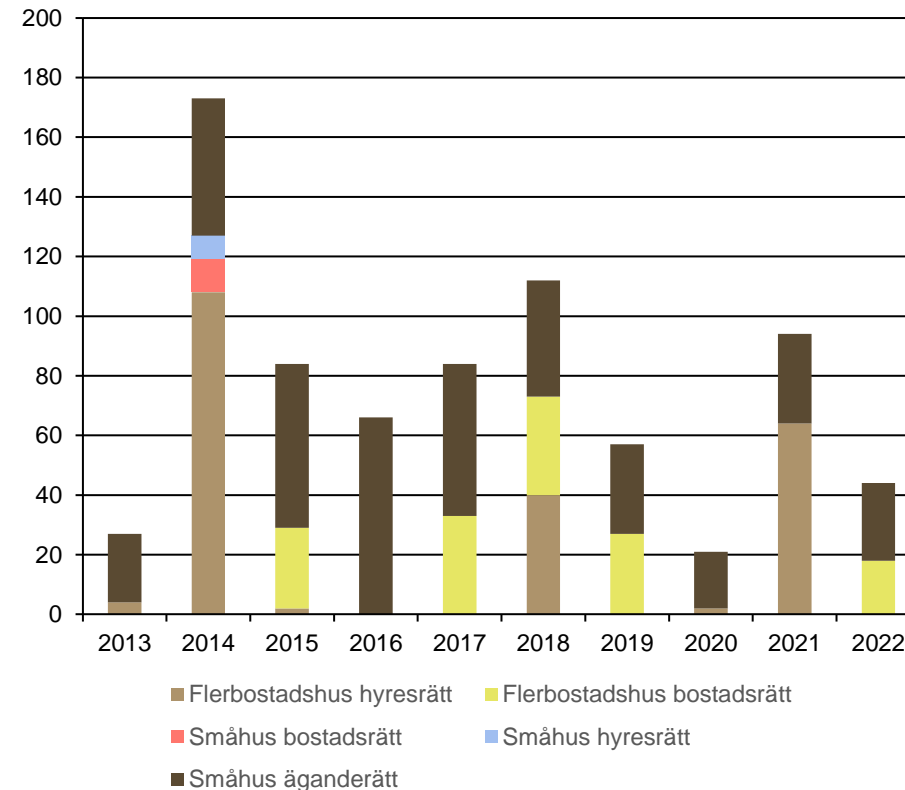
Ganska jämn fördelning mellan småhus och lägenheter

Totalt har 762 bostäder uppförts i Östhammar under 2013 till 2022. Av dessa är 47,0 % lägenheter i flerbostadshus, motsvarande 358 bostäder. Under åren 2013 till 2022 har totalt 404 småhus uppförts i kommunen.

Majoriteten, 50,5 %, av bostäderna som uppfördes under perioden var äganderätter. Färdigställandet av äganderätter hade rekordår 2016 då 66 bostäder uppfördes.

Den näst vanligaste upplåtelseformen på de nyproducerade bostäderna var hyresrätter. Totalt uppfördes 228 hyresrätter, vilket motsvarar 29,9 % av nyproduktionsstocken. År 2014 uppfördes flest hyresrätter under perioden, totalt 116 bostäder.

Under perioden uppfördes även 149 bostadsrätter.



Källa: SCB

Nyproduktion och ägare per år (2013 – 2022)

Privata aktörer har stått för nyproduktionen i Östhammar

Östhammar – Nyproduktion efter ägare		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summa	Medel
Flerbostadshus	Totalt	4	108	29	0	33	73	27	2	64	18	358	36
	Stat, landsting, kommuner	0	68	0	0	0	0	0	0	0	0	68	7
	Allmännyttiga bostadsföretag	0	0	0	0	0	23	0	0	0	0	23	2
	Kooperativa ägare	0	0	27	0	33	33	27	0	0	18	138	14
	Övriga enskilda ägare	4	40	2	0	0	17	0	2	64	0	129	13
Småhus	Totalt	23	65	55	66	51	39	30	19	30	26	404	40
	Stat, landsting, kommuner	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Allmännyttiga bostadsföretag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Kooperativa ägare	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	11	1
	Övriga enskilda ägare	23	54	55	66	51	39	30	19	30	26	393	39
Summa	Totalt	27	173	84	66	84	112	57	21	94	44	762	76

Östhammar – Nyproduktion per upplåtelseform		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summa	Medel
Totalt		27	173	84	66	84	112	57	21	94	44	762	76
Bostadsrätt		0	11	27	0	33	33	27	0	0	18	149	15
Hysesrätt		4	116	2	0	0	40	0	2	64	0	228	23
Äganderätt		23	46	55	66	51	39	30	19	30	26	385	39

Källa: SCB

Under perioden 2013 – 2022 uppfördes 358 bostäder i flerbostadshus. Den största ägaren till dessa bostäder, totalt 38,5 % är kooperativa ägare, det vill säga bostadsrättsföreningar. Den näst största ägaren är övriga enskilda ägare. Under perioden uppförde allmännyttan 23 bostäder i flerbostadshus.

Mellan 2013 – 2022 uppfördes 404 småhus där 97 % ägdes av övriga enskilda ägare, privatpersoner i de flesta fall, och 3 % ägdes av kooperativa ägare.

Under den senaste tioårsperioden är det privata aktörer som har stått för en övervägande majoritet av nyproduktionen i Östhammar, totalt 88,1 %. Att privata aktörer är beredda på att göra långsiktiga investeringar i kommunen tyder på en effektiv och dynamisk marknad.



Prisutveckling bostadsrätter

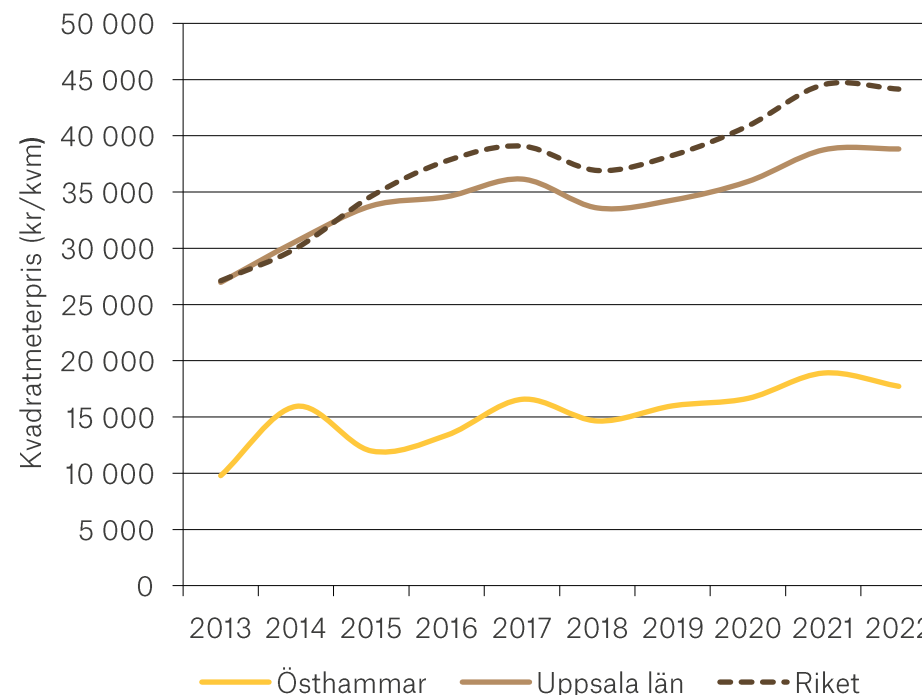
Snittköpeskilling: 18 000 kr/kvm (senaste 12 mån)

Prisutveckling bostadsrätter

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Östhammar kommun har varit stark den senaste tioårsperioden. År 2022 uppgick genomsnittligt kvadratmeterpris till cirka 17 700 kr/kvm, vilket kan jämföras med 2013 då en lägenhet i snitt kostade cirka 9 800 kr/kvm enligt Svensk mäklarsstatistik. Detta motsvarar en prisökning om 81,4 %, (rikssnitt 62,8 %). I Uppsala län steg bostadsrättspriserna 44,1 % under motsvarande tidperiod.

I Östhammar noteras en topp 2014 då priserna steg med 63,1 % jämfört med året innan. Detta beror sannolikt på att det under året färdigställdes 173 nyproducerade bostäder. Bostadsrättsmarknaden är vanligtvis mer volatil än hyresrättsmarknaden. Detta synliggjordes exempelvis under 2017 då en vikande efterfrågan, med fallande bostadsrättspriser som följd, skapade turbulens på bostadsrättsmarknaden. Det fanns då flera exempel på utvecklare som valde att konvertera om sina bostadsrättsprojekt till hyresrättsprojekt. Det finns en eftersläpning som kan påverka statistiken avseende nyproduktionen då köparen förvärvar bostaden långt innan tillträde. Under 2018 föll priserna med 11,6 % i Östhammar jämfört med året innan.

Hög inflation, ökade projektkostnader och stigande räntor har bidragit till en osäker bostadsmarknad. Under de senaste 3 månaderna har bostadsrättspriserna i Östhammar minskat med 23,0 % och kvadratmeterpriset har i snitt uppgått till 15 190 kronor per kvadratmeter. Dock är det enbart 32 köp som observerats. Under de senaste 12 månaderna har snittköpeskillingen uppgått till 17 950 kr/kvm.



Östhammar	Total omsättning	Omsättning per månad	Köpeskilling (tkr)	Köpeskilling (kr/kvm)	Prisutveckling
3 månader	32	11	1 052	15 189	-23,0 %
12 månader	126	11	1 188	17 951	-12,3 %

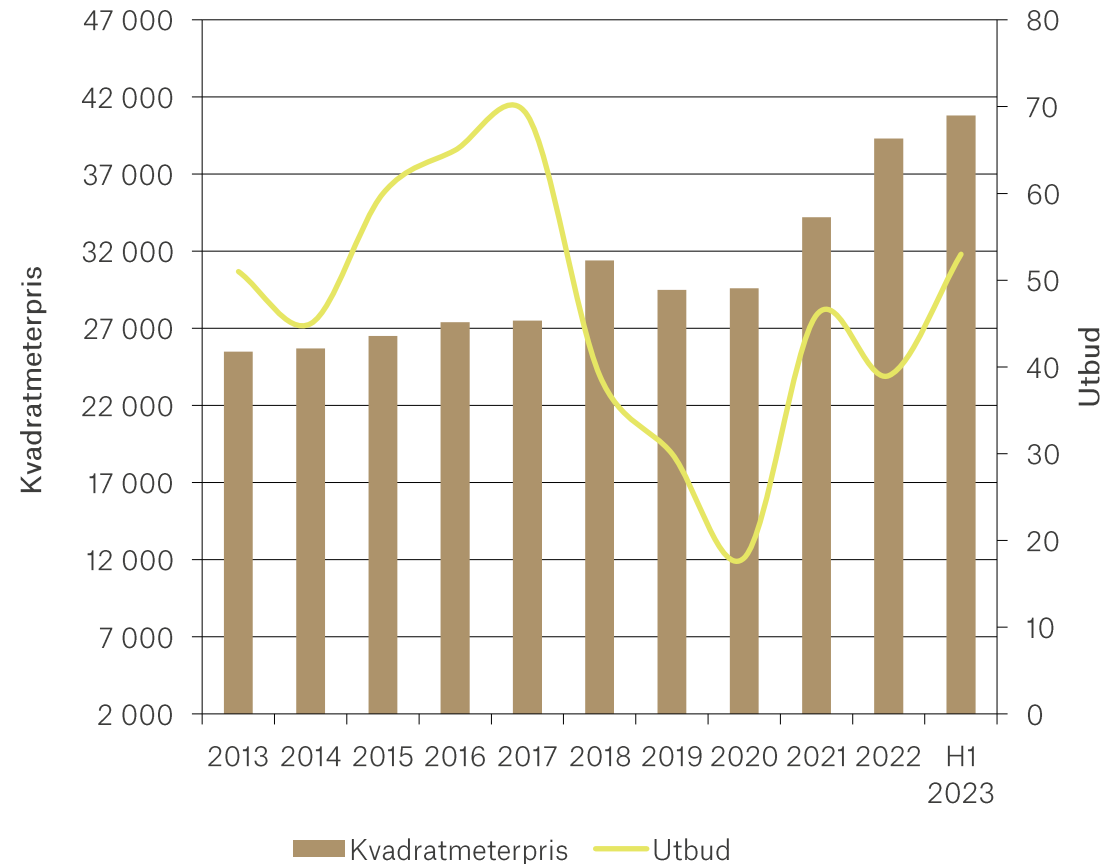
Källa: Svensk Mäklarstatistik, augusti 2023

Prisutveckling utbud av nyproducerade bostadsrätter

Genomsnittligt utropspris: 40 800 kr/kvm (senaste 6 mån)

Diagrammet avser medelvärdet av utropspris i kronor per kvadratmeter samt utbud av nyproducerade lägenheter i Östhammar kommun.

Under 2013 uppgick utropspriset för en nyproducerad lägenhet till 25 500 kr/kvm och det fanns ett utbud om 51 bostäder. Under första halvåret uppgick snittutropspriset till 40 800 kr/kvm. Detta motsvarar en ökning om 60,0%. Under andra halvåret 2023 uppgick utbudet av nyproducerade lägenheter till 53.



Källa: Booli Pro, augusti 2023

Exempel på pågående bostadsrättsprojekt



Havsvik Roslagen (Måsen)

Område: Norra Roslagen
Bostadsutvecklare: Vida Real Estate
Antal bostäder/antal sålda: 17/1
Snittarea: 69 kvm
Snittpris: 3 025 tkr
Snittpris: 44 100 kr/kvm
Avgift: 625 kr/kvm/år
Säljstart: 2022-05-12
Inflyttning: Under 2023 - 2024



Rikken

Område: Klacksjär
Bostadsutvecklare: Credentia AB
Antal bostäder/antal sålda: 14/5
Snittarea: 72 kvm
Snittpris: 2 520 tkr
Snittpris: 34 900 kr/kvm
Avgift: 851 kr/kvm/år
Säljstart: 2021-11-01
Inflyttning: Kvartal 2024

Källa: Booli Pro

Prisutveckling småhus

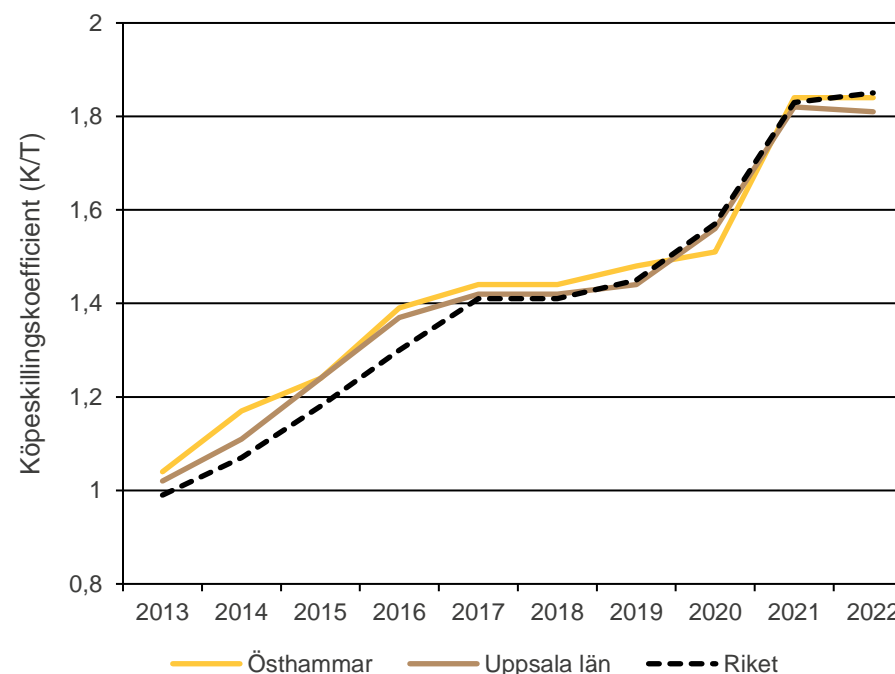
Snittköpeskilling: 22 100 kr/kvm (senaste 12 mån)

Prisutveckling småhus

Svensk Mäklarstatistik mäter prisutvecklingen på småhus genom den så kallade köpeskillingskoefficienten, K/T-talet, som är kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet för överlåtna fastigheter. Genom att ta hänsyn till fastighetens läge, storlek, ålder och standard blir beräkningarna mer tillförlitliga. Småhuspriserna i Östhammar kommun ökade med 76,9 % under perioden mellan 2013 till 2022, vilket är lägre än utvecklingen i Uppsala och rikssnittet som uppgick till 77,5 % respektive 86,9 %.

Snittköpekillingen ökade stadigt i Östhammar fram till 2018 då prisuppgången stannade av för att sedan öka 2019. Detta skulle kunna vara en konsekvens av det skärpta amorteringskravet som infördes den 1 mars 2018 som innebar att nya bolånetagare med bolån som överstiger 4,5 gånger av bruttoinkomsten ska amortera minst 1 procent av skulderna utöver det befintliga amorteringskravet.

Även småhusmarknaden har drabbats av det försämrade ekonomiska läget. De senaste 12 månaderna har snittköpeskillingen i Östhammar backat med 10,9 %. Sett till de senaste 3 månaderna har priserna däremot ökat med 6,7 %. Detta tyder på en osäker bostadsmarknad.



Östhammar	Total omsättning	Omsättning per månad	Köpeskilling (tkr)	Köpeskilling (kr/kvm)	Prisutveckling
3 månader	52	17	2 270	21 675	6,7 %
12 månader	156	13	2 486	22 055	-10,9 %

Källa: Svensk Mäklarstatistik, augusti 2023, SCB, Svenska Bankföreningen

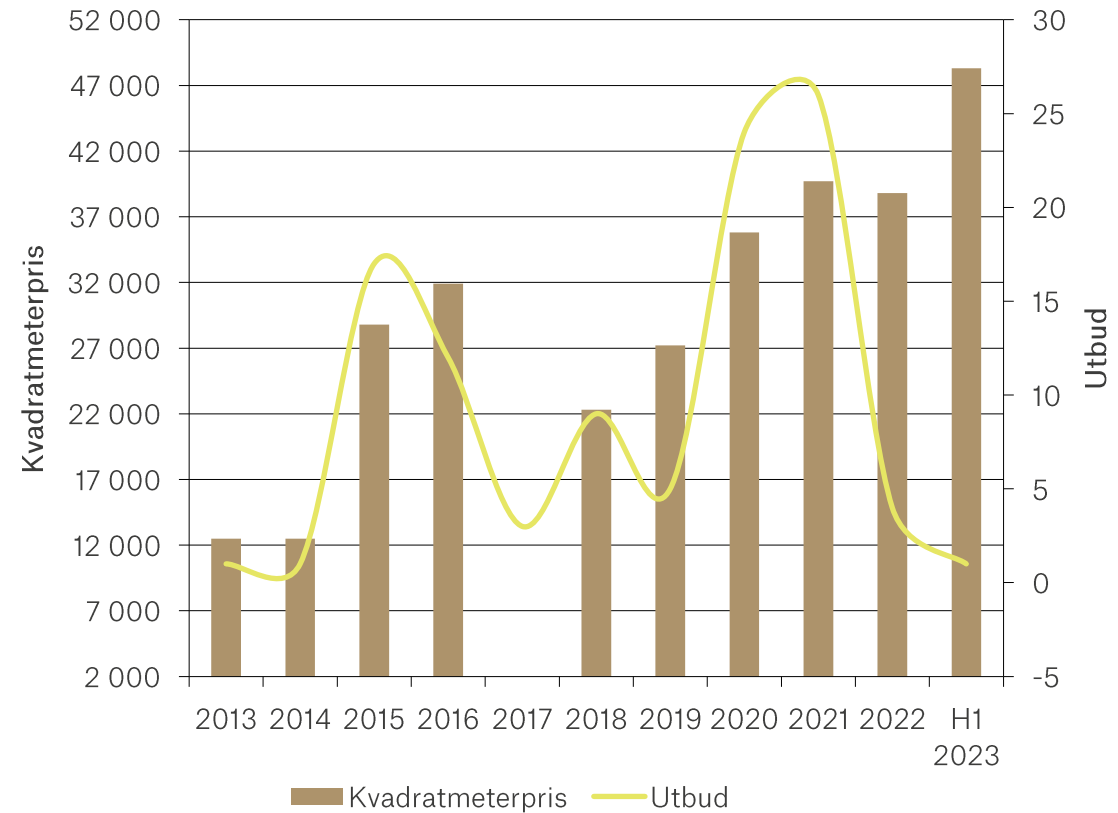
Prisutveckling utbud av nyproducerade äganderätter

Genomsnittligt utropspris: 38 800 kr/kvm (under 2022)

Diagrammet avser medelvärdet av utropspris i kronor per kvadratmeter samt utbud av nyproducerade äganderätter i Östhammar kommun.

Utbudet var som högst mellan 2020 – 2021 och uppgick då till 24 respektive 26 äganderätter. Kvadratmeterpriset uppgick till 35 800 kr under 2020 och 39 700 under 2021.

Under 2023 har enbart en nyproducerad äganderätt varit ute till försäljning och utropspriset uppgick till 48 300 kr/kvm.



Källa: Booli Pro, augusti 2023

Tomtförsäljningar, 12 månader

Höga tomtpriser även utanför tätorterna vid sjönära lägen

Köpeskillingen i tabellen nedan visar tomtförsäljningar i Östhammar kommun under perioden 2022-08-01 till 2023-08-01. Områdena i kommunen är uppdelade enligt tabellen nedan:

Totalt studerades 21 transaktioner efter gallring som syftade till att sortera ut avvikelser som icke marknadsmässiga transaktioner exempelvis mellan familjemedlemmar. I Östhammar kommun har genomsnittstomten en yta om cirka 1 981 kvadratmeter och kostar i snitt 695 000 kronor, motsvarande cirka 451 kronor per kvadratmeter.

Det högsta priset per kvadratmeter tomtmark noterades i Öregrund där 4 försäljningar hade skett med en snittköpeskilling om 884 kronor per kvadratmeter. Lägst köpeskilling per distrikt noterades utanför tätorterna där 3 försäljningar skett med en köpeskilling om 80 kronor per kvadratmeter med en genomsnittlig tomt om 3 913 kvadratmeter.

Område	Antal transaktioner	Tomtarea (kvm)	Köpeskilling (tkr)	Köpeskilling (kr/kvm)
Öregrund	4	1 641	1 325	884
Östhammar	4	1 175	639	580
Gimo	2	891	375	419
Hargshamn	3	1 939	508	262
Sjönära utanför tätort	5	2 198	717	352
Utanför tätort	3	3 913	292	80

Källa: Svefa Real Estate, Booli Pro & Hemnet.se, perioden 2022-08-01 till 2023-08-01



Exempel på genomförda affärer i Östhammar

Transaktionslista

Urval av försäljningar av fastigheter med bostadsändamål i Östhammar sedan 2020. Transaktionsmarknaden för fastigheter med bostadsändamål i Östhammar, karakteriseras sett till köpeskilling och yta av relativt små transaktioner.

Objekt	Typkod	Säljare	Köpare	Köpedatum	Area, kvm	Antal lägenheter	Köpeskilling tkr	Köpeskilling kr/kvm
Öregrund 27:5	321 - Hyreshusenhet, bostäder och lokaler	Privatperson	Gästrike Nord Invest AB	2020-12-01	333	3	5 700	17 192
Östhammar 18:8	320 - Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder	Privatperson	Herrgårds Fastigheter AB	2021-03-01	400	4	3 200	7 875
Films-Österby 3:41	320 - Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder	Dannemora Hem AB	Privatperson	2022-08-01	356	5	2 700	7 584

Källa: Svefa Real Estate & Datscha

Hyresbestånd i Östhammar kommun

Lägre vakanser och lägre hyra än riket i snitt

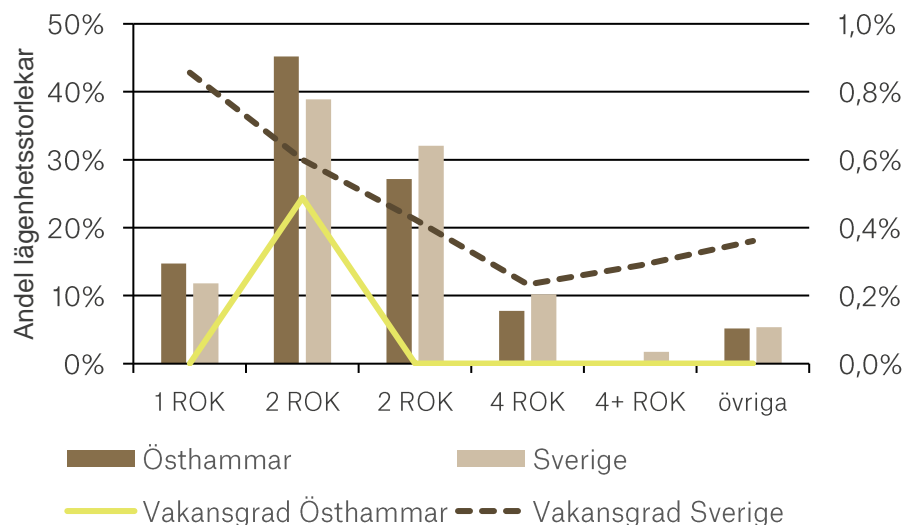
Allmännyttan (2021)

Den allmännyttiga bostadsstiftelsen Östhammarshem är kommunens största bostadsfastighetsägare. Totalt äger Östhammarshem närmare 2 000 bostäder. Diagrammet nedan visar fördelningen av lägenhetsstorlekar i allmännyttans bestånd. Majoriteten av lägenheterna som Östhammarshem äger har 2 rum och kök, vilket är vanligaste lägenhetsstorleken hos allmännyttiga bolag i Sverige. Vakansgraden i Östhammarshems bestånd har under 2021 i snitt uppgått till 0,2 % (rikssnitt uppgår till 0,5 %). Flest vakanser i Östhammar har lägenheter med 1 rum och kök där vakansgraden uppgår till 0,5%.

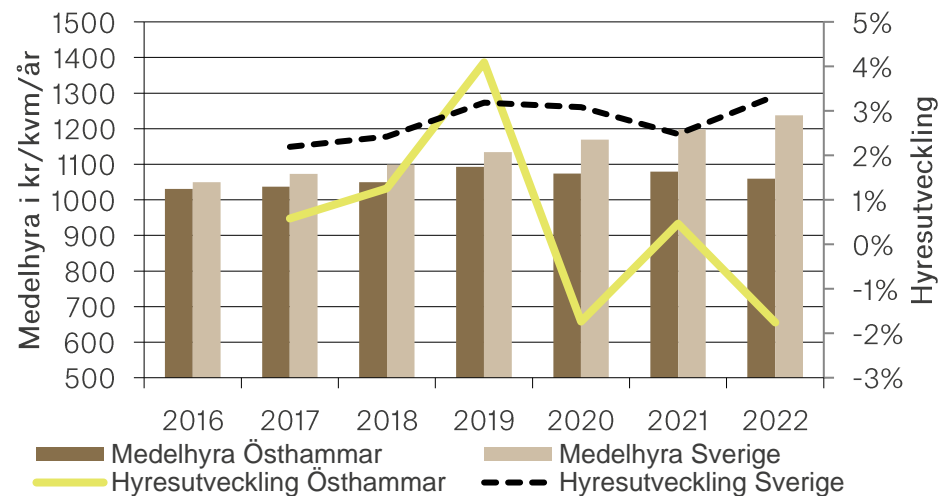
Genomsnittshyra i flerbostadshus

Sedan 2016 har genomsnittshyran i Östhammar ökat med 2,8 % vilket är en lägre utveckling än riket i snitt med en hyresökning om 17,9 % under motsvarande period. Hyresutvecklingen i Östhammar motsvarar en årlig ökning om 0,5 %. Hyresökningen i riket uppgår i snitt till 2,8 % per år.

Hyresnivån i Östhammar är lägre än rikssnittet. I Östhammar uppgick genomsnittshyran under 2022 till 1 060 kronor per kvadratmeter och år. Snitthyran i Sverige under samma år uppgick till 1 238 kronor per kvadratmeter, vilket är 16,8 % högre än snitthyran i Östhammar.



Källa: SCB (senaste publicering 2021-12-16)



49

Källa: SCB



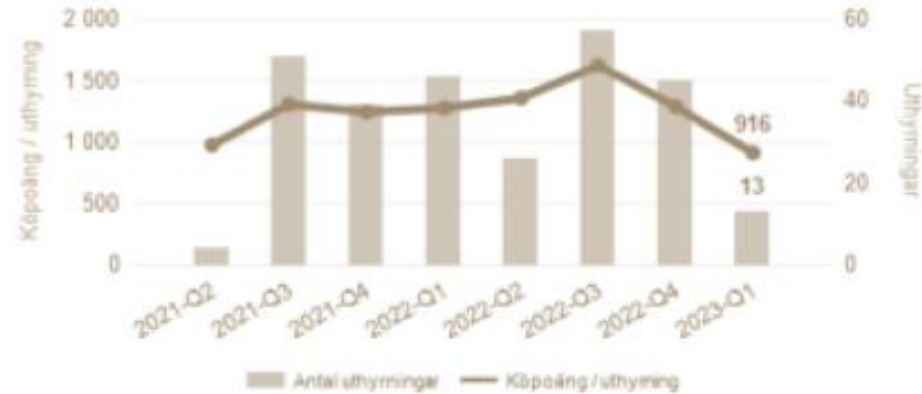
Kötider Östhammarshem

Kötiden under Q1 2023 uppgick till 2,5 år

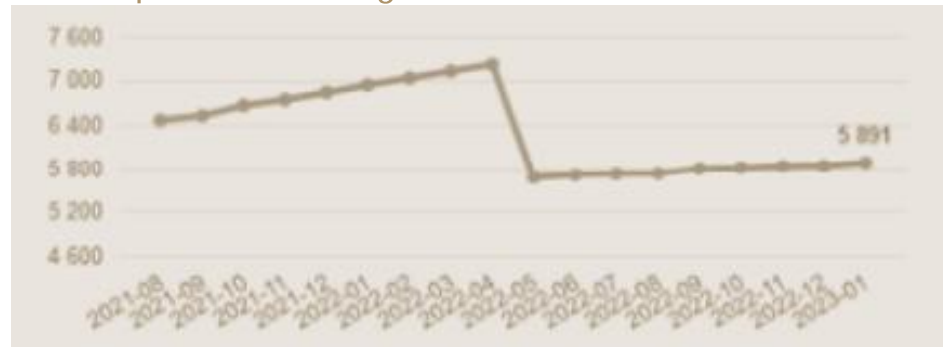
I Östhammarshem fanns 5 891 personer i kö (januari 2023). Antalet personer i kö översteg 7 000 under våren 2022 men antalet föll till cirka 5 800 ett år senare. Utveckling som följer har varit ganska linjär.

Under 2022 skedde 174 uthyrningar. Under första kvartalet 2023 uppgick antalet uthyrningar till 13 och den genomsnittliga kötiden uppgick till 916 köpoäng. För varje dag man står i kö samlar man ett poäng. Detta innebär att den genomsnittliga kötiden för Q1 2023 uppgick till 2,5 år.

Köpoäng/Uthyrning



Antalet personer i kö lägenhet



Svefas marknadsparametrar

Enligt Svefas lägesindelning för hyresbostäder tillhör hela Östhammar kommun samma värdeområde. Tabellen nedan visar hyresnivåer, direktavkastningskrav samt vakansgrader för flerbostadshus med olika värdeår i Östhammar kommun. Marknadsdata baseras på en typlägenhet som avses är en bostadslägenhet på 3 rum och kök om cirka 75-80 m² med en normal standard för åldersklassen. Hyresbostäder som avviker från denna typlägenhet kan erhålla andra marknadsparametrar.

Angivna min- och maxnivåer speglar ett genomsnitt av de lägre och högre noteringarna och ska således inte ses som lägsta- respektive högstanivåer.

Värdeår	Hyra, kr/kvm/år			Direktavkastningskrav, %			Vakans, %		
	Min	Median	Max	Min	Median	Max	Min	Median	Max
-1964	750	830	920	4,45	5,35	6,20	0,00	1,00	3,00
1965 - 1975	800	880	970	4,45	5,35	6,20	0,00	1,00	3,00
1976 - 1989	850	970	1050	4,45	5,35	6,20	0,00	1,00	3,00
1990 - 1999	970	1100	1240	4,45	5,35	6,20	0,00	1,00	3,00
2000 - 2008	1080	1190	1260	4,45	5,35	6,20	0,00	1,00	3,00
2009 - 2013	1190	1260	1310	4,45	5,35	6,20	0,00	1,00	3,00
2014 -	1310	1360	1410	4,45	5,35	6,20	0,00	1,00	3,00

Källa: Svefa Real Estate (uppdaterat 2023-07-01)



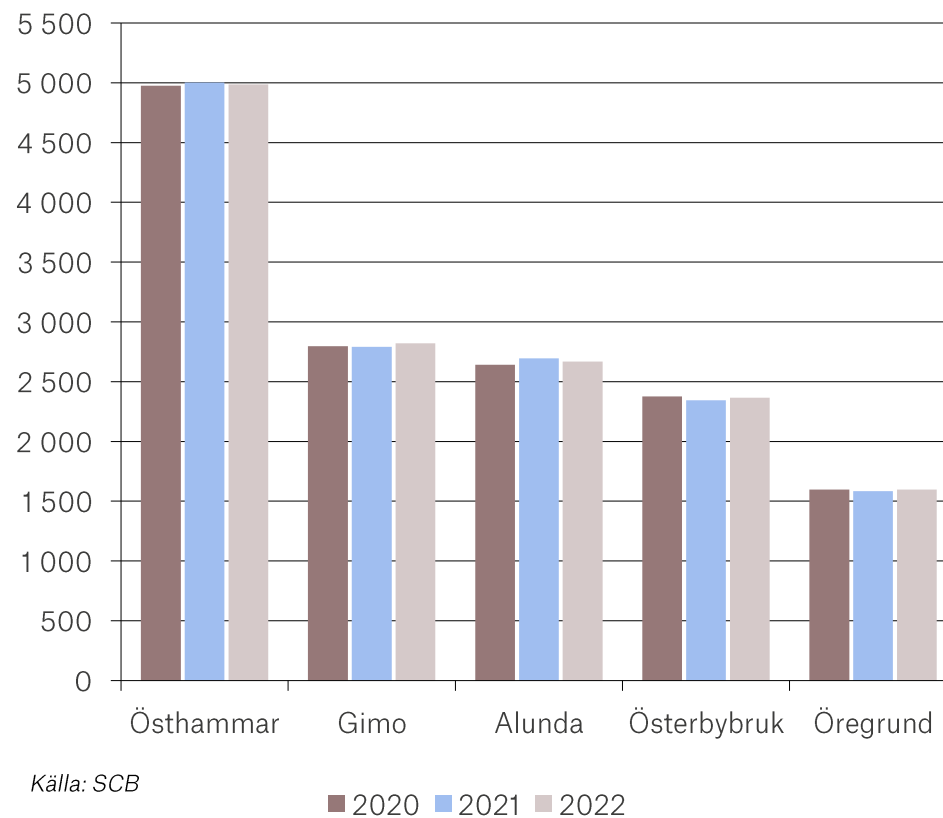
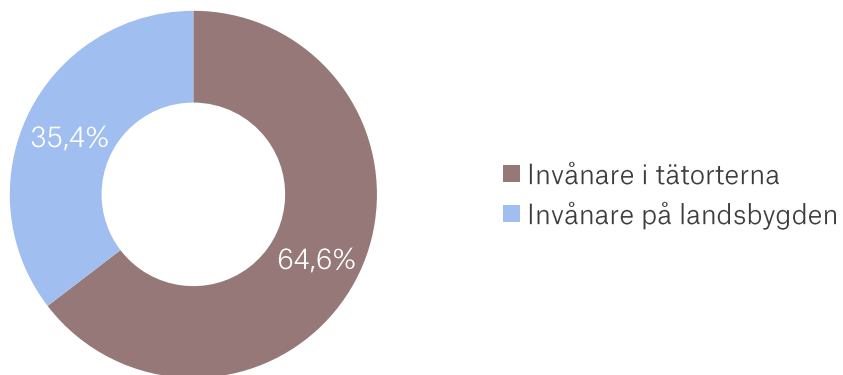
Geografisk analys av tätorterna

Översikt: Geografisk analys av tätorterna

Drygt var tredje invånare bor på landsbygden

I Östhammar kommun finns (enligt SCBs definition) åtta tätorter; Östhammar, Gimo, Alunda, Österbybruk, Öregrund, Hargshamn, Dannemora och Skoby (efter storleksordning). De tre sistnämnda har dock under 300 invånare och har inte studerats närmare i denna analys.

Majoriteten av invånarna i Östhammar kommun bor i en tätort. År 2022 bodde totalt 14 435 personer av kommunens invånare i tätorterna, vilket motsvarar 64,6 % av invånarna. Drygt var tredje invånare i kommunen bor på landsbygden.



Östhammar tätort

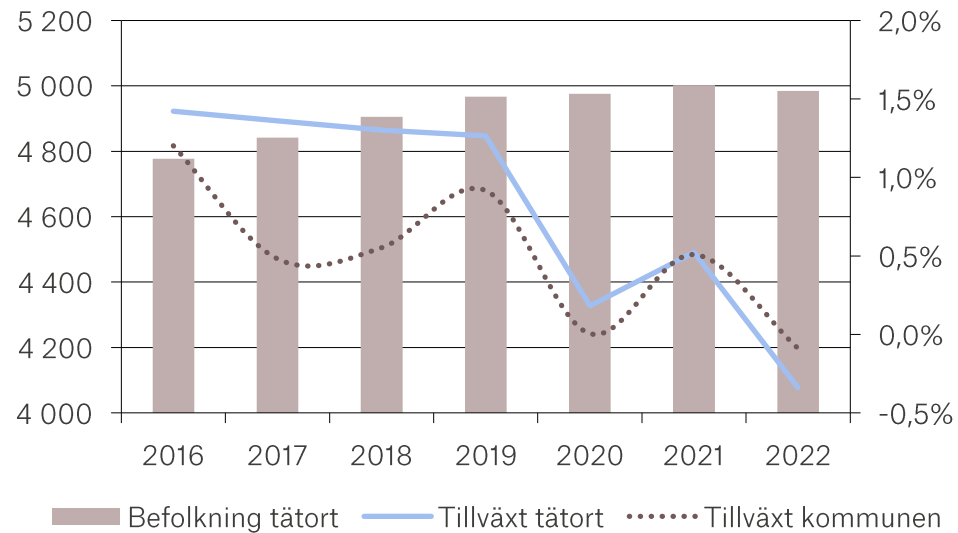


Befolkning i tätorten Östhammar

Kommunens största tätort med cirka 5 000 invånare

Befolkning Östhammar

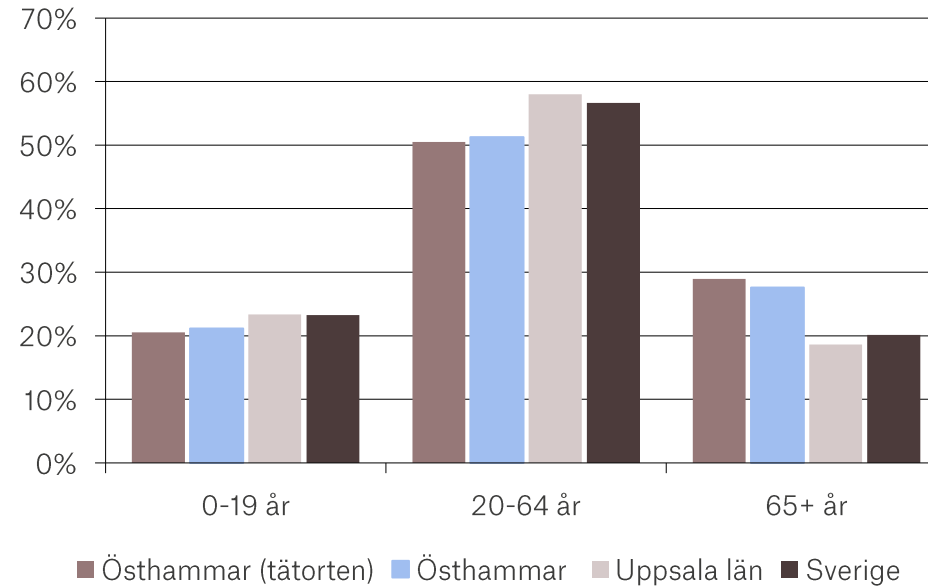
Östhammar är kommunens största tätort med 4 985 invånare (2022). Sedan 2016 har antalet invånare ökat med 4,4 %. I genomsnitt har den årliga tillväxten uppgått till 0,7 %. Den högsta befolkningstillväxten i tätorten noterades 2019 då befolkningen ökade med 1,4 % jämfört med året innan. Tillväxten i kommunen samma år motsvarade 1,2 %.



Källa: SCB

Åldersfördelning (2020)

I tätorten Östhammar är cirka 20,5 % av invånarna under 20 år, 50,5 % är mellan 20 till 64 år och 29,0 % är över 65 år (2020). Jämfört med snittet i kommunen, länet och riket finns en lägre andel personer mellan 0 – 19 år samt 20 – 64 år. Samt en betydligt högre andel 65+ år i Östhammar tätort.



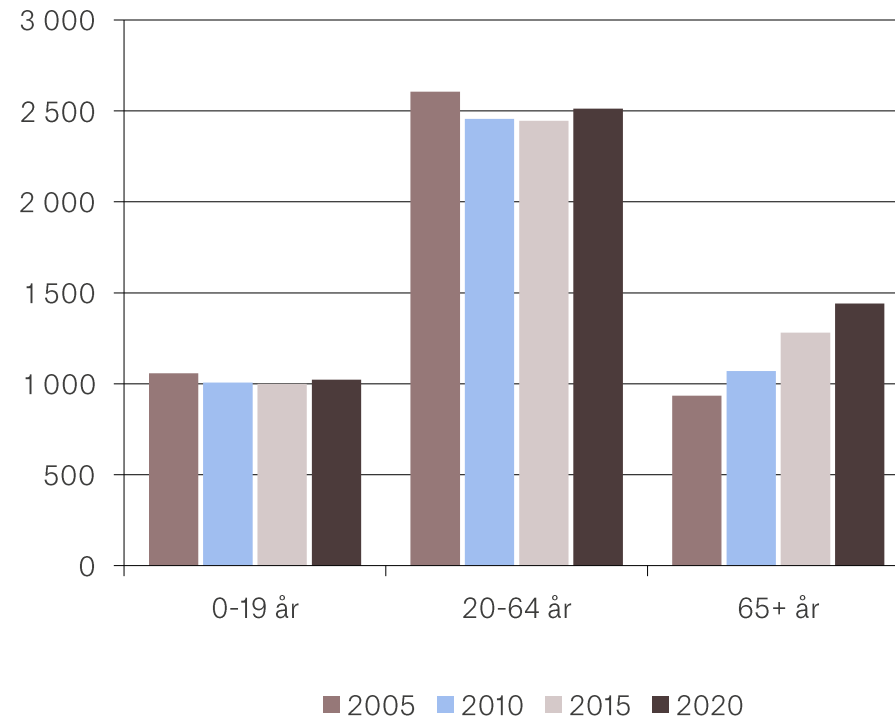
Källa: SCB (uppdateras vart 5:e år)

Åldersstruktur Östhammar

Antal invånare över 65 år har ökat med 54 % från 2005 till 2020

Åldersfördelning Östhammar (2020)

Befolkningen i Östhammar tätort minskade mellan 2005 - 2010 för att sedan öka under 2015 och 2020. Totalt har befolkningen i tätorten ökat med 8,2 % mellan 2005 - 2020. Under samma tidsperiod minskade åldersgrupperna 0 - 19 år samt 20 - 64 år med 3,4 % respektive 3,6 %. Antal invånare över 65 år har ökat med 54,3 % från 2005 till 2020.

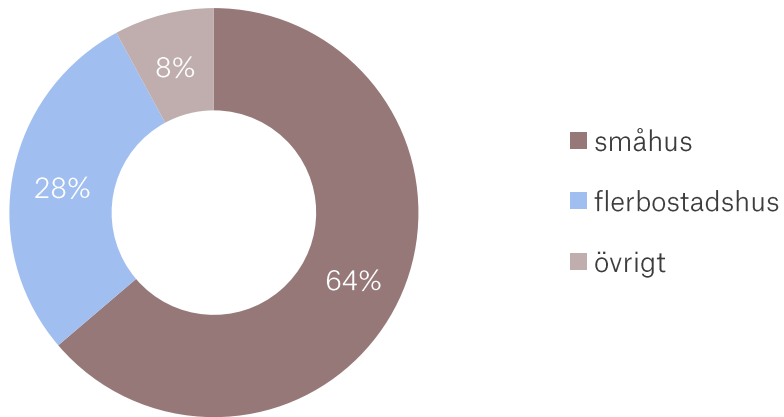


Bostäder i Östhammar

Flest flerbostadshus i kommunen

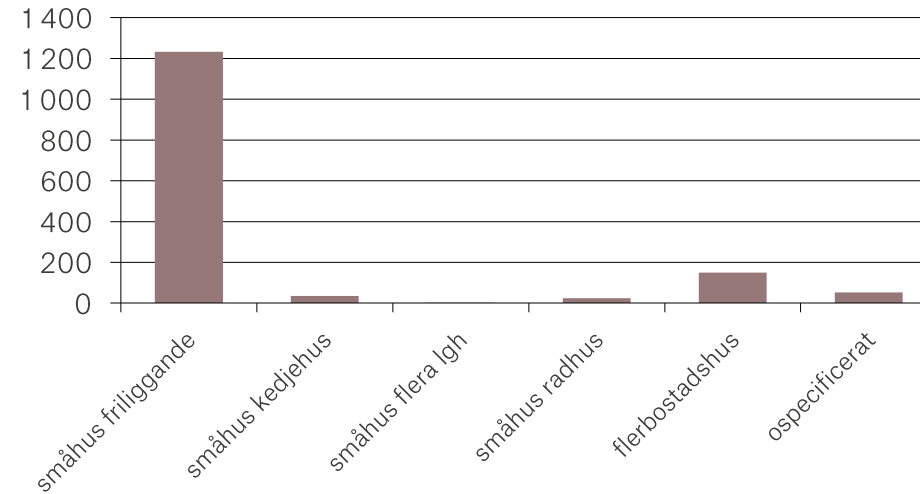
Totalt bor 63,7 % av invånarna i Östhammar tätort i småhus. Den vanligaste bostadsbebyggelsen är friliggande villor som utgör 82,5 % av den totala bostadsbebyggelsen på orten. På orten finns 149 flerbostadshus, vilket gör Östhammar till den mest flerbostadshustäta orten i kommunen. Flest bostäder uppfördes under 1970-talet.

Befolkning i tätorterna efter typ av bostad (2020)

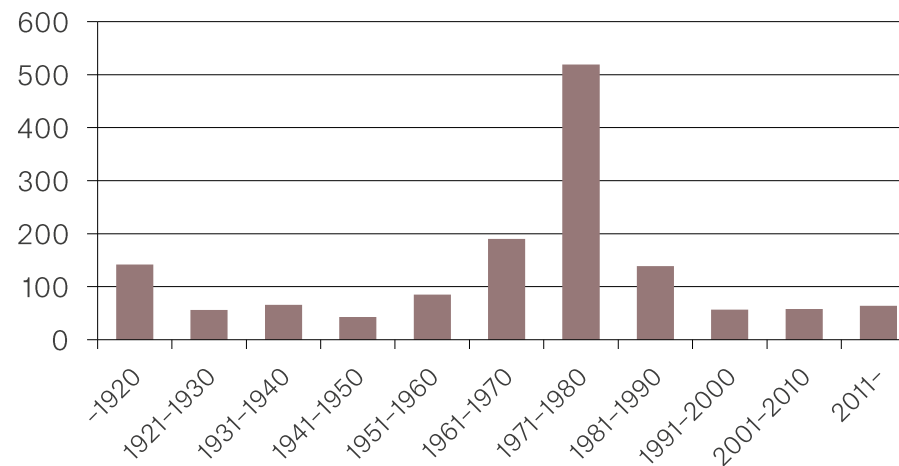


Källa: SCB (uppdateras vart 5:e år)

Antal byggnader efter typ av bostad (2020)



Antal byggnader efter byggår (2020)



Gimo tätort



Källa: Dobfisher

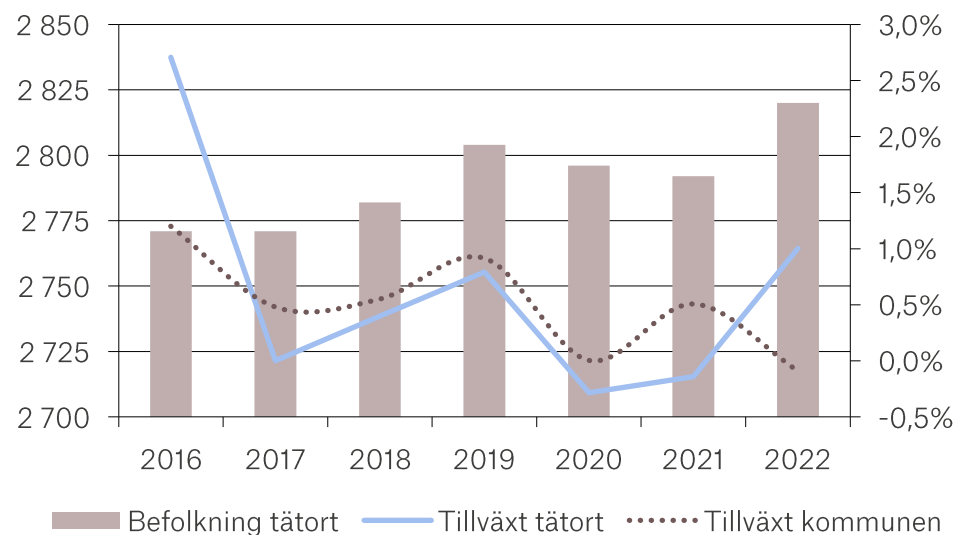


Befolkning i tätorten Gimo

Kommunens näst största tätort med cirka 2 800 invånare

Befolkning Gimo

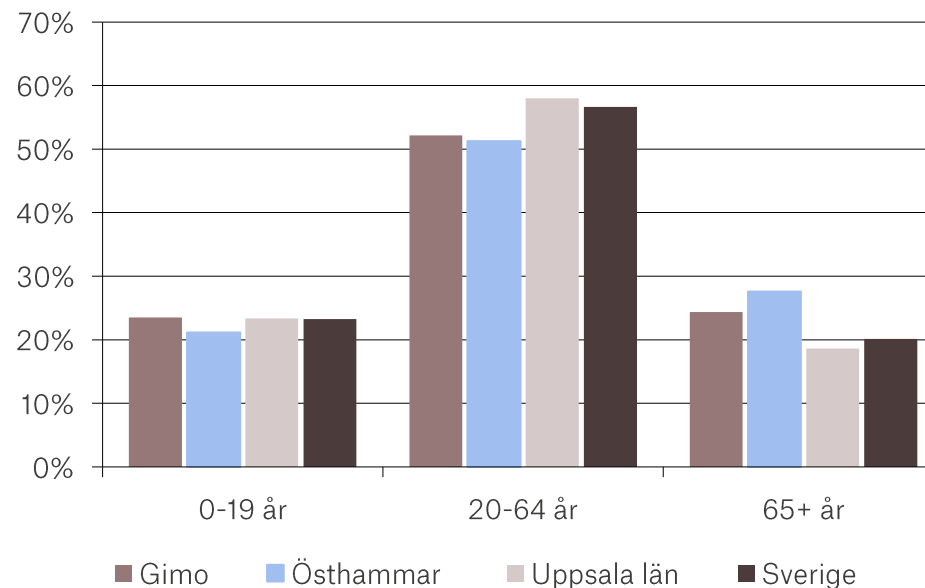
Gimo är kommunens näst största tätort med 2 820 invånare (2022). Sedan 2016 har antalet invånare i Gimo ökat med 1,8 %. I genomsnitt har den årliga tillväxten uppgått till 0,3 %. Den högsta befolkningstillväxten i tätorten noterades 2016 då befolkningen ökade med 2,7 % jämfört med året innan. Tillväxten i kommunen samma år motsvarade 1,2 %.



Källa: SCB

Åldersfördelning (2020)

I tätorten Gimo är cirka 23,5 % av invånarna under 20 år, 52,1 % är mellan 20 till 64 år och 24,4 % är över 65 år (2020). Jämfört med snittet i kommunen finns det något högre andel invånare under 20 år i Gimo. Fördelningen följer snittet i länet och landet. Det finns även en något högre andel invånare mellan 20 - 64 år i Gimo jämfört med kommunen. Andelen är dock lägre än fördelningen i länet och landet. Jämfört med Uppsala län och rikssnittet finns en högre andel äldre personer över 65 år i Gimo. Andelen är dock lägre än snittet i kommunen.



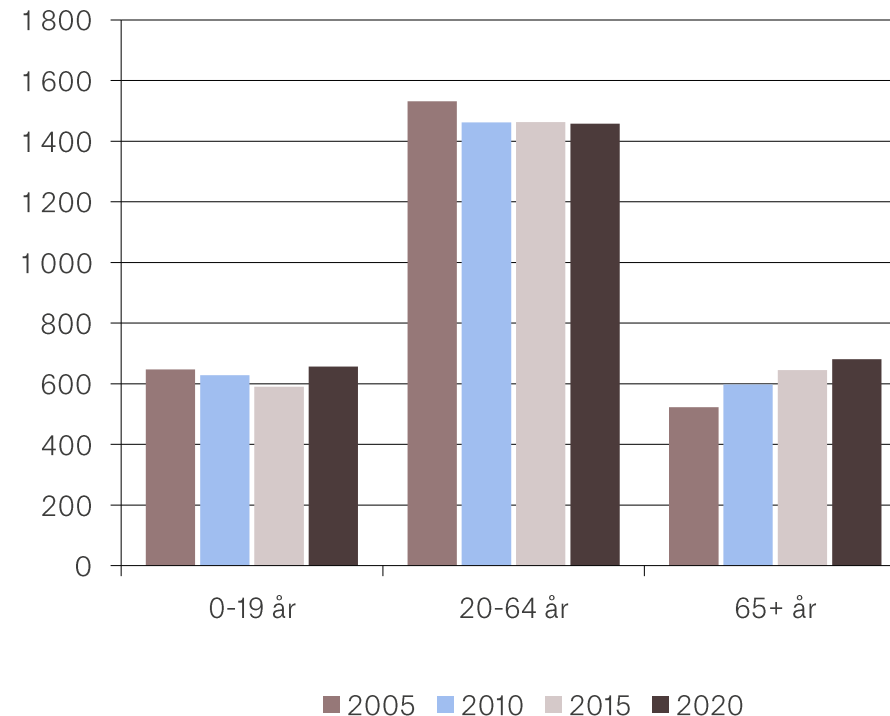
Källa: SCB (uppdateras vart 5:e år)

Åldersstruktur Gimo

Antal invånare över 65 år har ökat med 30 % från 2005 till 2020

Åldersfördelning Gimo (2020)

Befolkningen i Gimo tätort minskade mellan 2005 – 2010 för att sedan öka under 2015 och 2020. Totalt har befolkningen i tätorten ökat med 3,5 % mellan 2005 – 2020. Under samma tidsperiod minskade åldersgruppen 20 – 64 år med 4,8 %. Antal invånare under 20 år ökade med 1,5 % från 2005 till 2020. Under samma tidsperiod ökade befolkning över 65 år med 30,2 %.



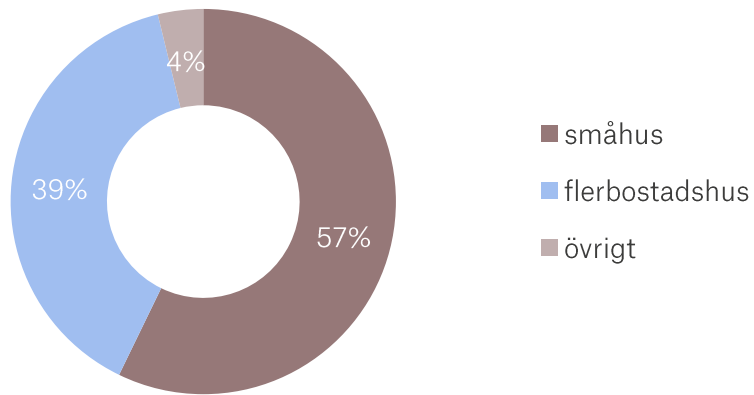
Källa: SCB (uppdateras vart 5:e år)

Bostäder i Gimo

Tätort med högst andel invånare som bor i flerbostadshus

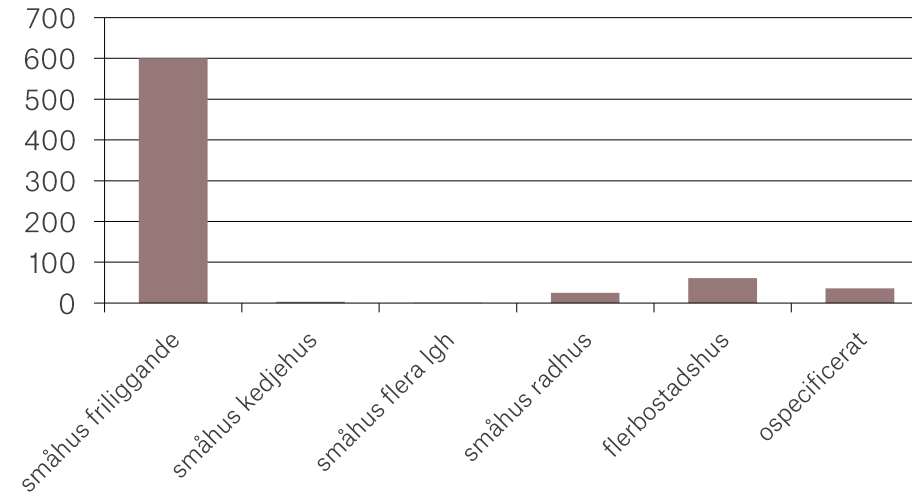
Totalt bor 57,2 % av invånarna i Gimo tätort i småhus och 39,0% bor i flerbostadshus. Detta gör Gimo till den tätort i kommunen med högsta andel av befolkning som bor i flerbostadshus. Den vanligaste bostadsbebyggelsen är friliggande villor som utgör 82,6 % av det totala bostadsbebyggelsen på orten. På orten finns 61 flerbostadshus. Flest bostäder uppfördes under 1960- och 70-talet.

Befolkning i tätorterna efter typ av bostad (2020)

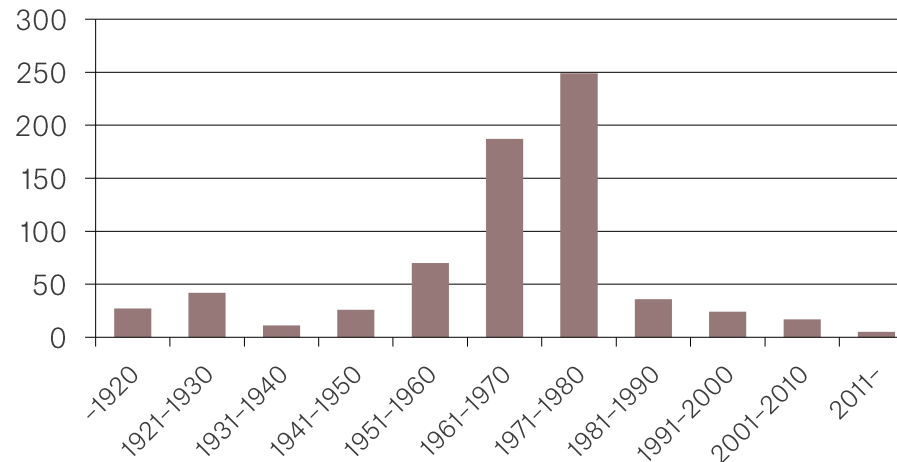


Källa: SCB (uppdateras vart 5:e år)

Antal byggnader efter typ av bostad (2020)



Antal byggnader efter byggår (2020)



Alunda tätort



Källa: Fastighetsbyrån

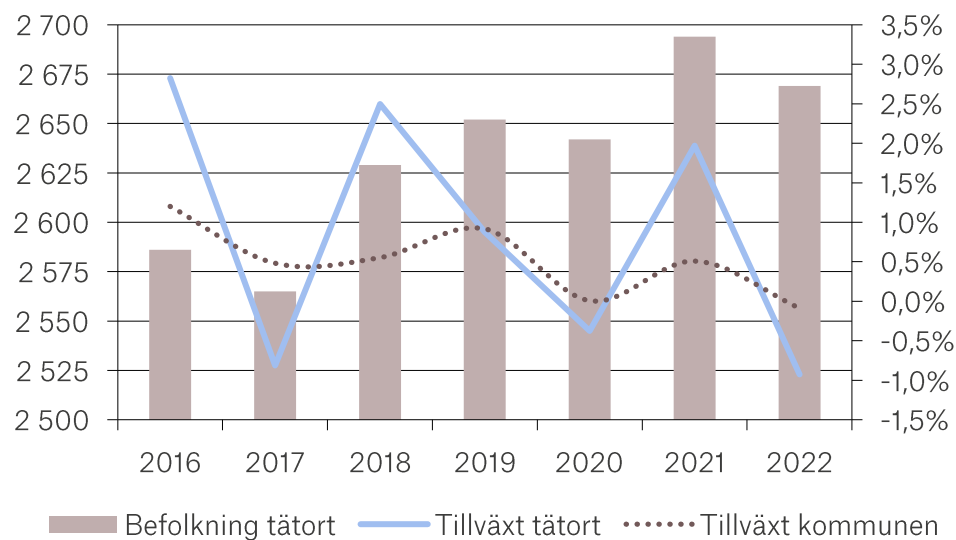


Befolkning i tätorten Alunda

Tätort med cirka 2 700 invånare

Befolkning Alunda

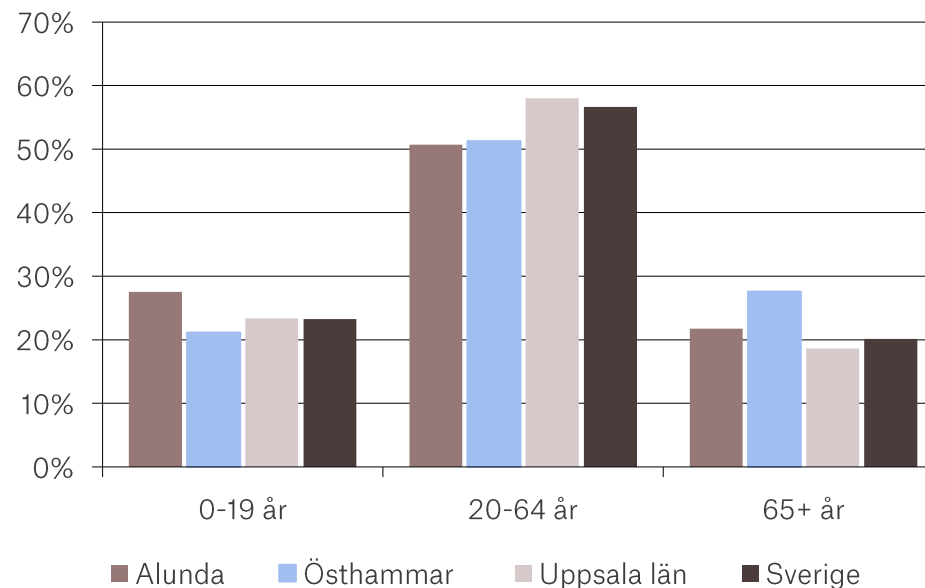
I Alunda bor 2 669 invånare (2022). Sedan 2016 har antalet invånare i Alunda ökat med 3,2 %. I genomsnitt har den årliga tillväxten uppgått till 0,5 %. Den högsta befolkningstillväxten i tätorten noterades 2016 då befolkningen ökade med 2,8 % jämfört med året innan. Tillväxten i kommunen samma år motsvarade 1,2 %.



Källa: SCB

Åldersfördelning (2020)

I tätorten Alunda är cirka 27,6 % av invånarna under 20 år, 50,7 % är mellan 20 till 64 år och 21,8 % är över 65 år (2020). Jämfört med snittet i kommunen, länet och riket finns en lägre andel personer mellan 20 - 64 år samt 65+ år i Alunda. I Alunda bor en högre andel personer under 20 år.



Källa: SCB (uppdateras vart 5:e år)

Åldersstruktur Alunda

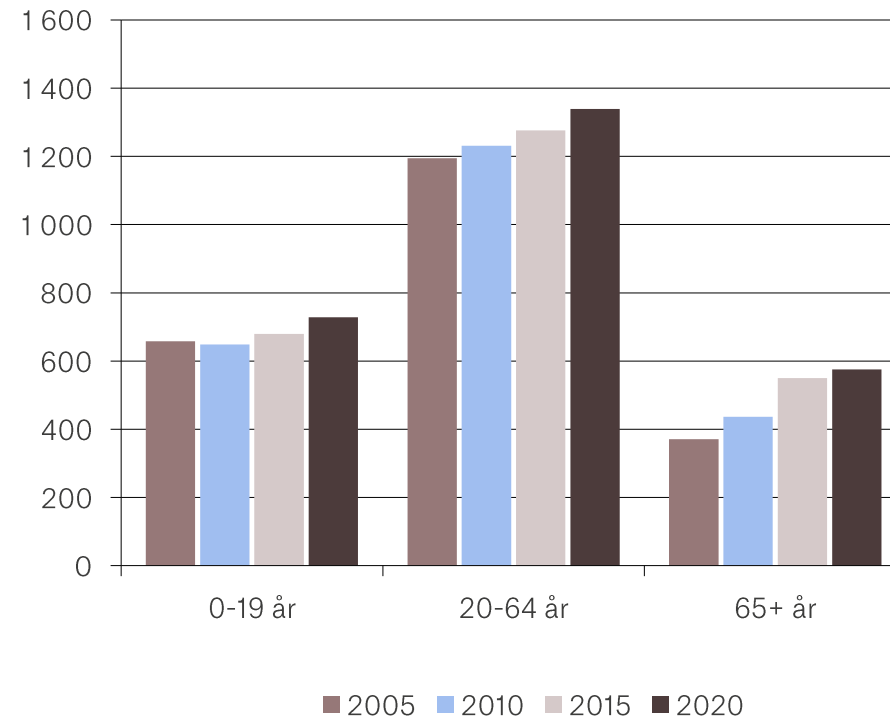
Befolkningen har ökat med 19 % (2005-2020)

Åldersfördelning Alunda (2020)

Befolkningen i Alunda har befolkningen ökat med 18,8 % mellan 2005 – 2020. Detta gör tätorten till den ort i kommunen som växt mest under perioden.

Samtliga åldersgrupper ökade mellan 2005 och 2020 enligt nedan:

- 0 – 19 år: + 10,6 %
- 20 – 64 år: + 12,1 %
- 65+ år: + 55,0 %.



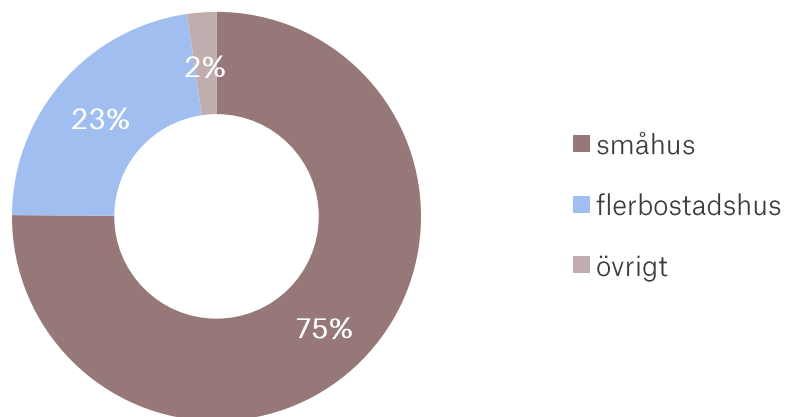
Källa: SCB (uppdateras vart 5:e år)

Alunda

Tätort med högst andel invånare som bor i småhus

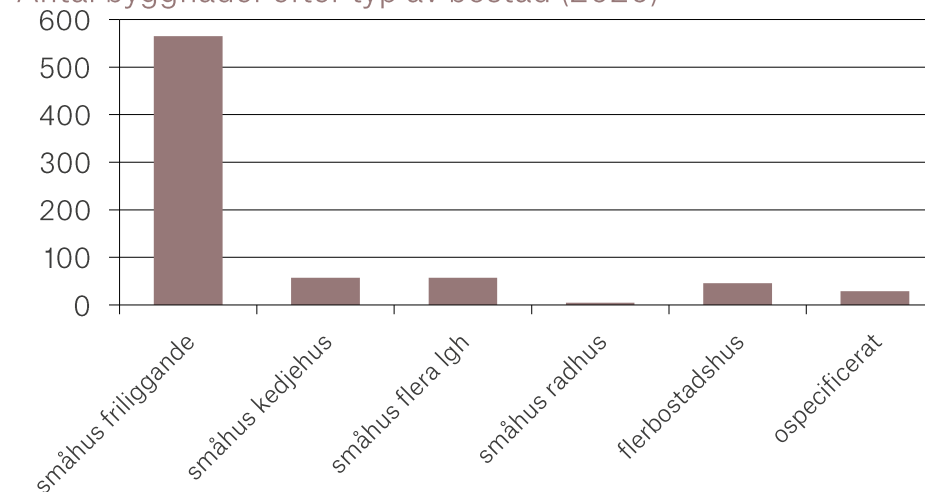
Totalt bor 75,1 % av invånarna i Alunda tätort i småhus. Detta gör Alunda till den tätort i kommunen med högsta andel av befolkning som bor i småhus. Den vanligaste bostadsbebyggelsen är friliggande villor som utgör 74,4 % av det totala bostadsbebyggelsen på orten. På orten finns 46 flerbostadshus. Flest bostäder uppfördes under 1970 och 80-talet.

Befolkning i tätorterna efter typ av bostad (2020)

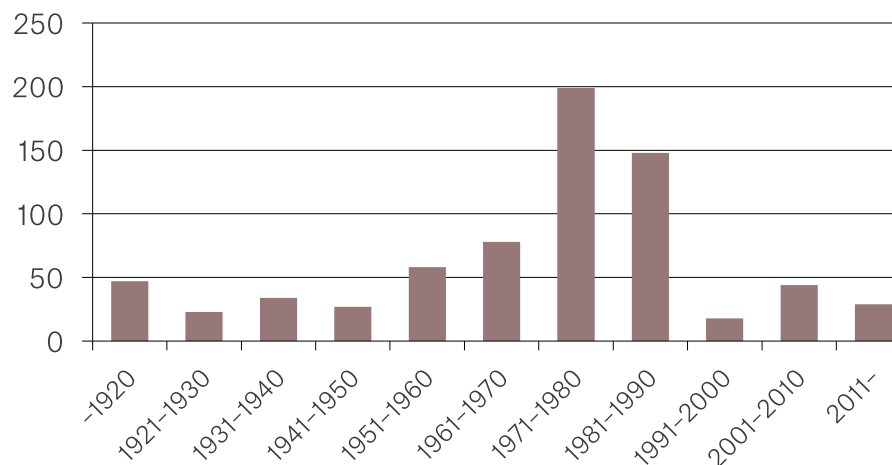


Källa: SCB (uppdateras vart 5:e år)

Antal byggnader efter typ av bostad (2020)



Antal byggnader efter byggår (2020)



Österbybruk tätort



Källa: Visit Roslagen

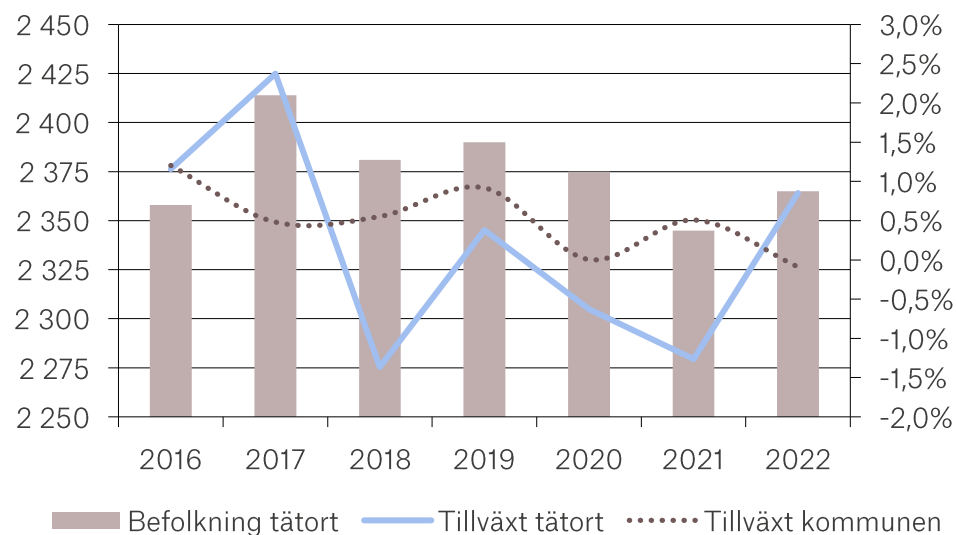


Befolkning i tätorten Österbybruk

Tätort med cirka 2 400 invånare

Befolkning Österbybruk

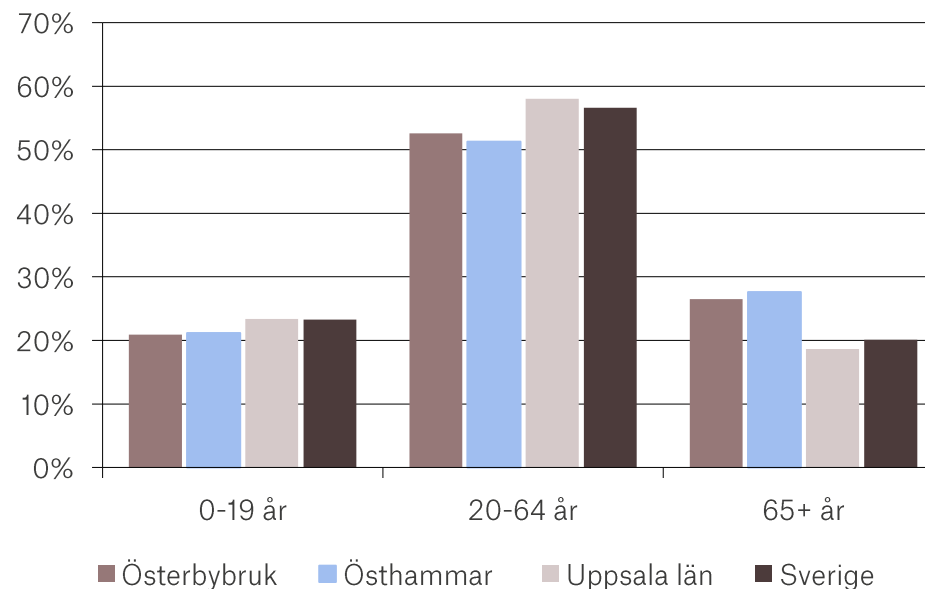
Österbybruk är en tätort med 2 365 invånare (2022). Sedan 2016 har befolkningen växt med 7 invånare. Den högsta befolkningstillväxten i tätorten noterades 2017 då befolkningen ökade med 2,4 % jämfört med året innan. Tillväxten i kommunen samma år motsvarade 0,5 %.



Källa: SCB

Åldersfördelning (2020)

I tätorten Österbybruk är cirka 20,9 % av invånarna under 20 år, 52,6 % är mellan 20 till 64 år och 26,5 % är över 65 år (2020). Jämfört med snittet i kommunen, länet och riket finns en lägre andel personer under 20 år. Andelen invånare mellan 20 – 64 år är ungefär lika stor i Österbybruk som kommunen som helhet, dock lägre än snittet i länet och riket. Andelen över 65 år är lägre än snittet i kommunen men betydligt högre än läns- och rikssnittet.



Källa: SCB (uppdateras vart 5:e år)

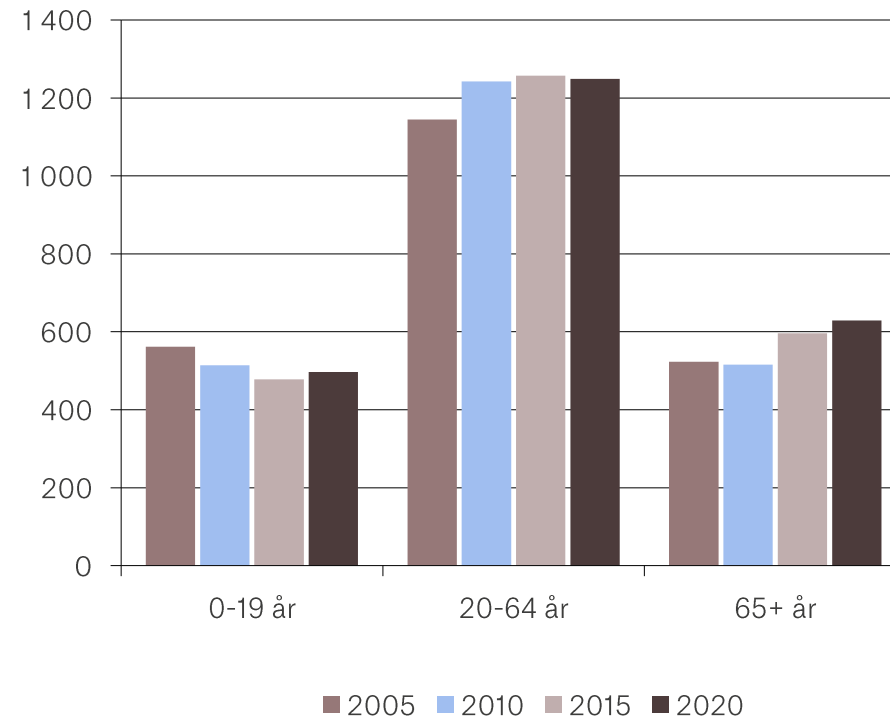
67

Åldersstruktur Österbybruk

Andelen barn och unga minskade med 12 % (2005-2020)

Åldersfördelning Österbybruk (2020)

Befolkningen i Österbybruk har ökat med 6,5 % mellan 2005 – 2020. Under samma tidsperiod minskade antalet invånare i åldersgruppen under 20 år med 11,6 %. Antal invånare mellan 20 – 64 år samt 65 + år ökade med 9,1 % respektive 20,3 % från 2005 till 2020.



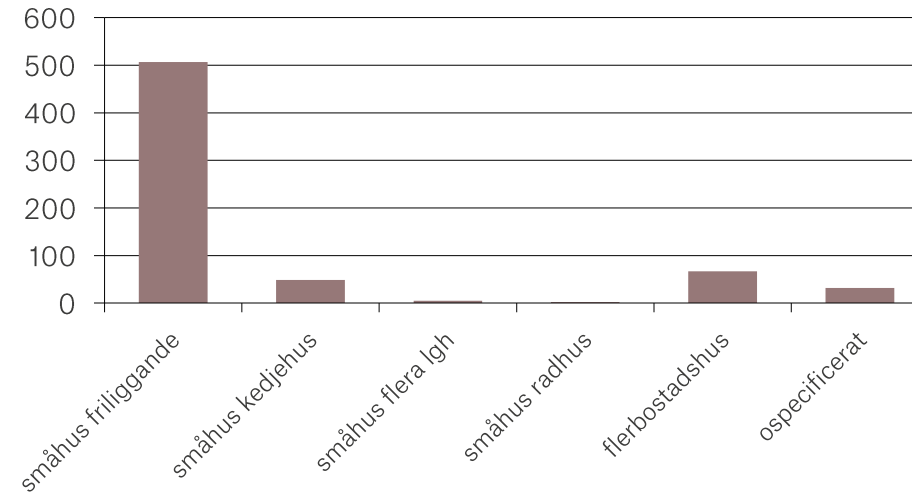
Källa: SCB (uppdateras vart 5:e år)

Österbybruk

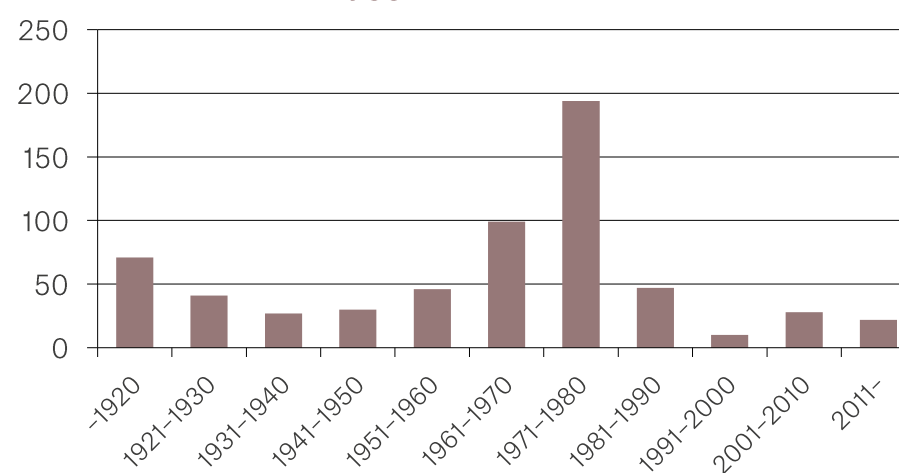
Tätort med högst andel flerbostadshus

Ungefär två tredjedelar av invånarna i Österbybruk bor i småhus och en tredjedel bor i flerbostadshus. Den vanligaste bostadsbebyggelsen är friliggande villor som utgör 76,6 % av det totala bostadsbebyggelsen på orten. På orten finns 67 flerbostadshus, vilket motsvarar 10,1 % av bostadsbebyggelsen på orten. Österbybruk är därmed den tätort med högst andel flerbostadshus. Flest bostäder uppfördes under 1970-talet.

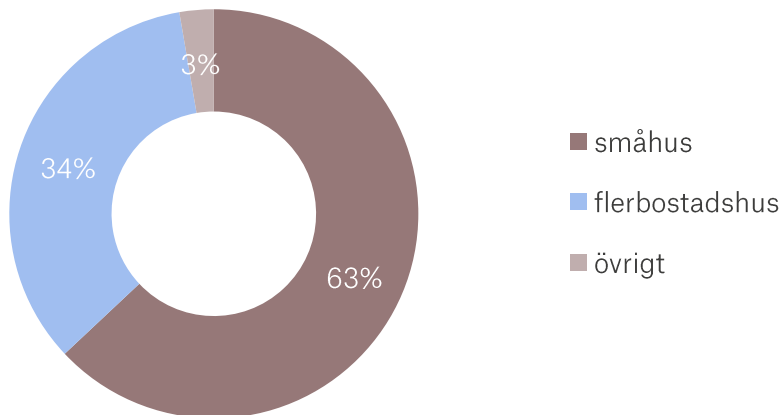
Antal bostäder efter typ av bostad (2020)



Antal bostäder efter byggår (2020)



Befolkning i tätorterna efter typ av bostad (2020)



Källa: SCB (uppdateras vart 5:e år)

Öregrund tätort



Källa: Anne Sofie Eriksson

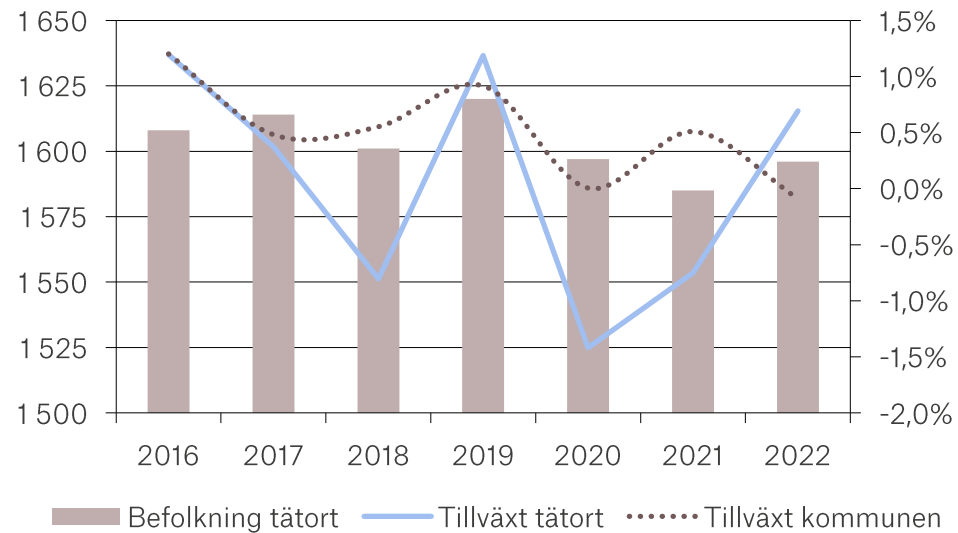


Befolkning i tätorten Öregrund

Tätort med cirka 1 600 invånare

Befolkning Öregrund

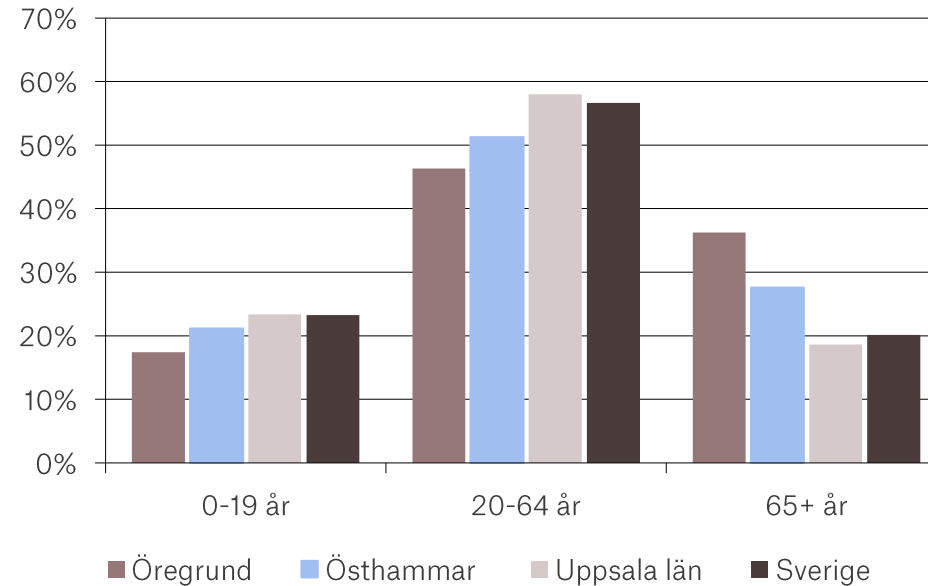
Öregrund är en tätort med 1 596 invånare (2022). Sedan 2016 har befolkningen minskat med 12 invånare. Den högsta befolkningstillväxten i tätorten noterades 2016 då befolkningen ökade med 1,2 % jämfört med året innan, tillväxten i kommunen var densamma.



Källa: SCB

Åldersfördelning (2020)

I tätorten Öregrund är cirka 17,4 % av invånarna under 20 år, 46,3 % är mellan 20 till 64 år och 36,3 % är över 65 år (2020). Jämfört med snittet i kommunen, länet och riket finns en lägre andel personer mellan 0 – 19 år samt 20 – 64 år. Vidare finns en betydligt högre andel 65+ år i Öregrund.



Källa: SCB (uppdateras vart 5:e år)

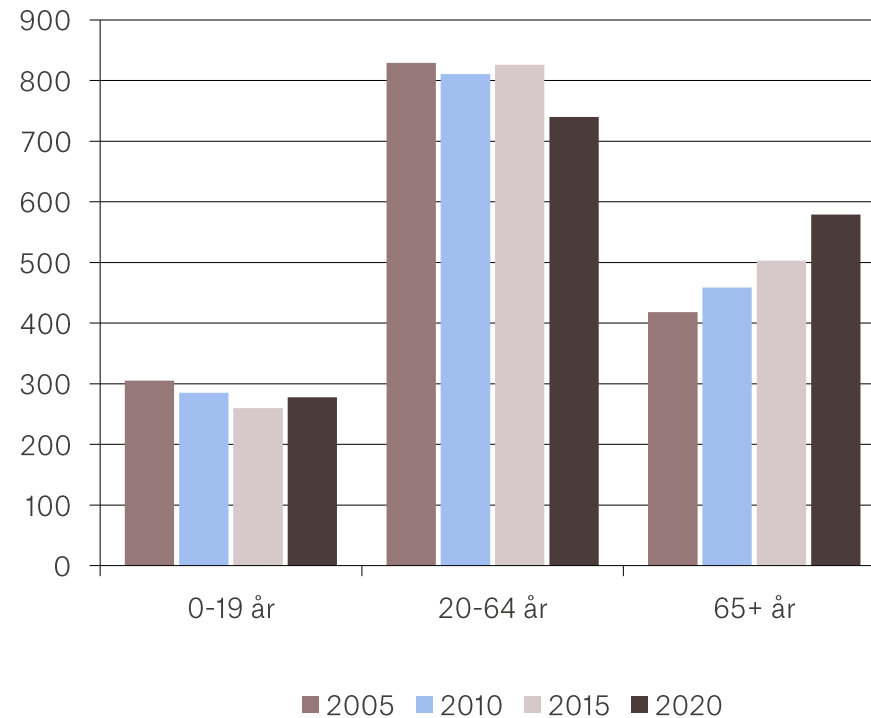
71

Åldersstruktur Öregrund

Åldersgruppen 65 + år ökade med 38,5 % (2005-2020)

Åldersfördelning Öregrund (2020)

Befolkningen i Öregrund har ökat med 2,9 % mellan 2005 - 2020. Antal invånare under 20 och mellan 20 - 64 år minskade med 8,9 % respektive 10,7 % från 2005 till 2020. Under samma tidsperiod ökade antalet invånare i åldersgruppen 65+ år med 38,5 %.



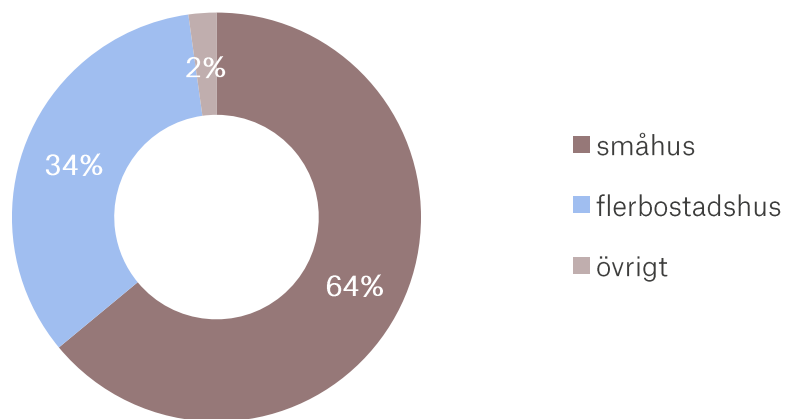
Källa: SCB (uppdateras vart 5:e år)

Öregrund

De flesta bostäderna är uppförda under 1920-talet

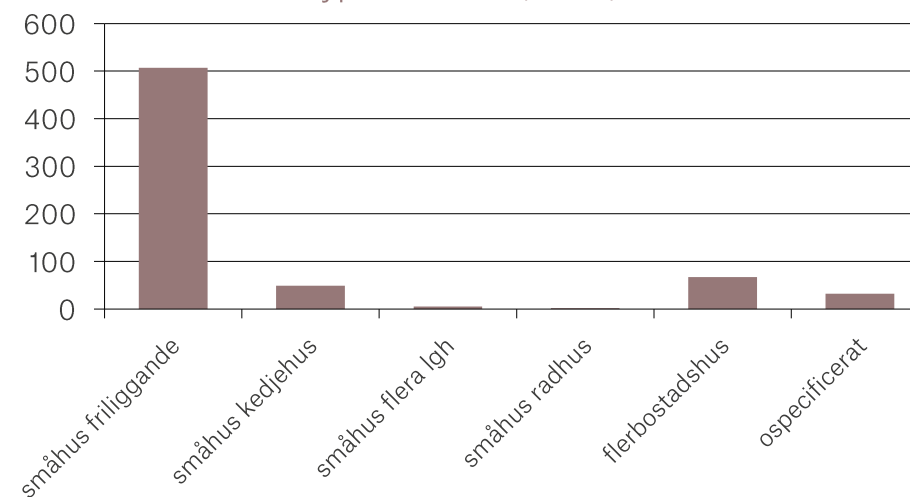
Ungefär två tredjedelar av invånarna i Öregrund bor i småhus och en tredjedel bor i flerbostadshus. Den vanligaste bostadsbebyggelsen är friliggande villor som utgör 78,5 % av den totala bostadsbebyggelsen på orten. På orten finns 83 flerbostadshus. Flest bostäder uppfördes innan 1920.

Befolkning i tätorterna efter typ av bostad (2020)

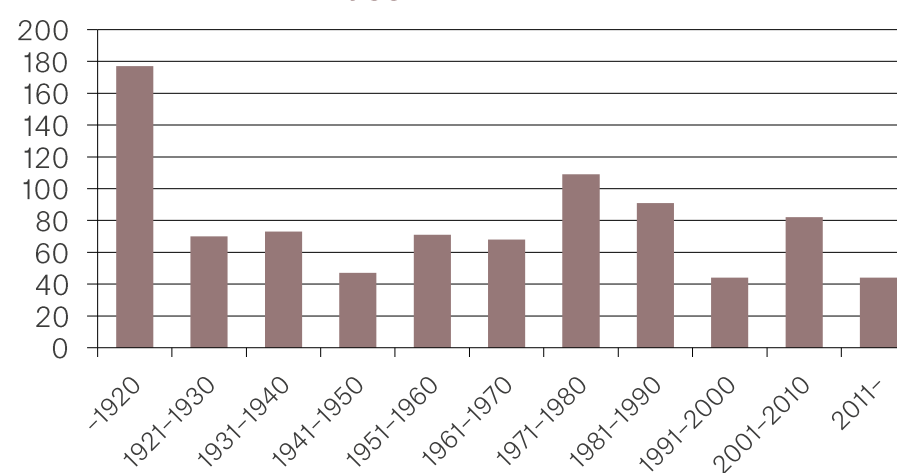


Källa: SCB (uppdateras vart 5:e år)

Antal bostäder efter typ av bostad (2020)



Antal bostäder efter byggår (2020)



Bostadsbehov som inte
tillgodoses på lokala
marknaden

Översikt: Mått på bostadsbrist

Boverket har tagit fram mått avseende hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån en uppsättning av kriterier och normer.

I Östhammars kommun hade 2021:

- 358 hushåll en ansträngd boendekonomi
- 2 443 hushåll en ansträngd boendekonomi (KALP*)
- 540 hushåll var trångbodda
- 47 hushåll var trångbodda med en ansträngd boendekonomi
- 149 hushåll var trångbodda med en ansträngd boendekonomi (KALP)
- 105 hushåll med upprepade flyttningar
- 374 hushåll med hemmaboende vuxna barn
- 805 hushåll med återkommande problem

* *Kvar -Att -Leva-På*

De mått som stack ut mest i förhållande till rikssnittet var: ansträngd boendekonomi baserat på KALP och trångboddhet.

Hushåll anses ha en ansträngd boendekonomi om den disponibla inkomsten inte räcker för att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en "kvar att leva på" (KALP)- kalkyl. I Östhammar kommun ansågs 23 % av hushållen ha en ansträngd boendekonomi, vilket är betydligt högre än rikssnittet om 3 %.

I Östhammar anses 10 % av hushållen vara trångbodda, vilket är dubbelt så hög andel jämfört med rikssnittet. Kommunen har dock en lägre andel trångbodda med en ansträngd boendekonomi (KALP) jämfört med rikssnittet, enbart 1 % uppfyller kombinationsmåttet (3% i riket). Detta kan tyda på att det är inte ekonomiska begränsningar som driver trångboddheten i kommunen, utan det kan handla om brist på alternativa bostäder. I Östhammar fanns många hushåll med hemmaboende vuxna barn, totalt 3,5 % av hushållen i kommunen, vilket motsvarar rikssnittet. Bostadsbrist bland unga kan driva på trångboddheten i kommunen.

Översikt: Bostadsbehov för olika grupper

Bostadsförsörjningslagens mål är att skapa förutsättningar för goda bostäder för alla i kommunen, därav har bostadsbehovet för olika grupper undersökts.

Det råder brist på bostäder för unga i Östhammar och för att underlätta för ungdomar har kommunen arbetat med nyproduktion med överkomliga hyror. I Östhammar är ungdomarna dock mer kapitalstarka jämfört med rikssnittet med högre medelinkomster och lägre arbetslöshet. Detta i kombination med den förhållandevis låga andelen hyresrätter i kommun och låga vakansgraden i allmännyttans bestånd kan tyda på att det är brist på hyresrätter i kommunen som driver bostadsbristen för unga i kommunen.

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät råder det brist på studentbostäder i kommunen. Närmaste universitet ligger cirka 70 km söder om Östhammar, dock finns en vuxenutbildning i kommunen. Det finns inga särskilda studentbostäder i kommunen samtidigt som underlaget bedöms vara begränsat i kommunen.

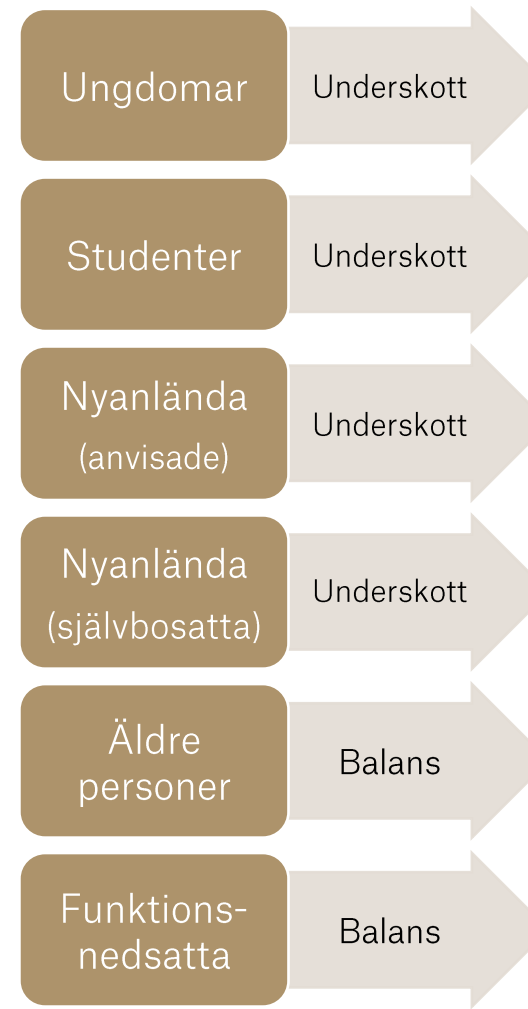
I kommunen råder det brist på bostäder för självbosatta nyanlända. Under 2022 har Östhammar tagit emot 8 nyanlända som varit självbosatta. Det framgår dock inte hur kommunen arbetar för att underlätta bosättningen av denna grupp.

I nuläget råder ingen bostadsbrist i särskilda boenden för äldre. Östhammar har dock en åldrande befolkning där personer över 80 år väntas öka med 63% om 10 år. Detta tyder på att kommunen bör planera för bostäder för äldre för att det i framtiden inte ska uppkomma stora underskott på bostäder. En stor andel av äldre i Östhammar bor kvar i småhus, vilket kan spegla brist på alternativa boendeformer. Det bedöms finnas en efterfrågan och brist på seniorbostäder och trygghetsboenden.

Kommunen bedömer att marknaden för gruppboende är i balans men att det finns ett överskott av servicebostäder för personer med funktionsnedsättning.

Källa: Boverket (2023)

Övergripande bostads- marknadsläge 2023



Mått på bostadsbrist

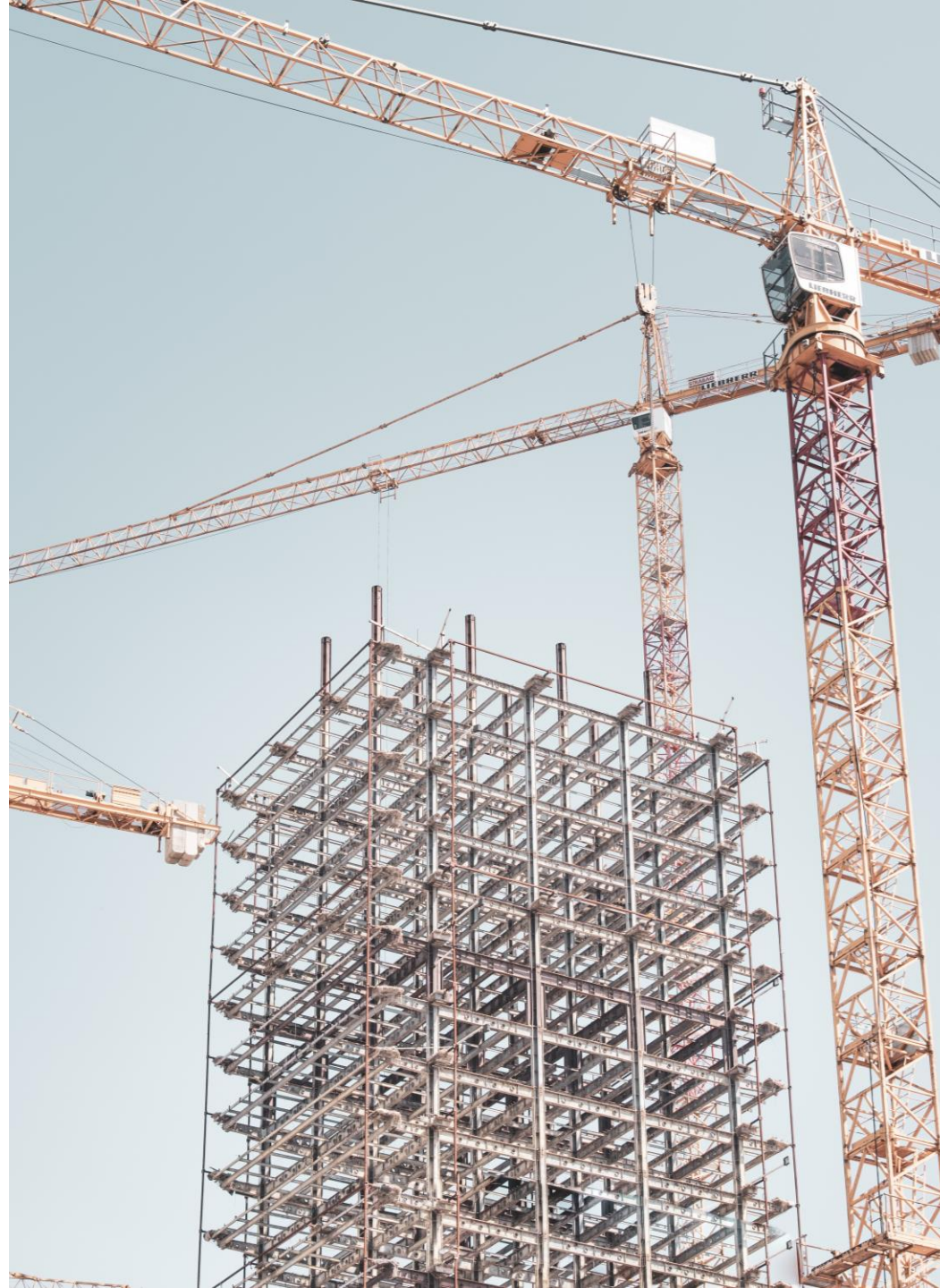
Då lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningen ändrades tog Boverket fram ett underlag som ska stödja kommunen i deras arbete med bostadsförsörjningen. Underlaget består av olika mått över antalet hushåll som saknar en rimlig bostad utifrån en uppsättning kriterier och normer.

Mått som Boverket tagit fram är:

- ansträngd boendeekonomi
- ansträngd boendeekonomi baserat på KALP
- trångboddhet
- trångboda och ansträngd boendeekonomi, 2 mått
- flyttar ofta
- hemmaboende vuxna barn
- återkommande problem

Måtten som beskrivs under kommande sidor kommer från underlaget som Boverket tagit fram år 2023.

Källa: Boverket (2023)



Ansträngd boendekonomi

Definition

Måttet "Ansträngd boendekonomi" beskriver hushållens möjlighet att betala boende och egen konsumtion.

Ett hushåll anses ha en ansträngd boendekonomi om den disponibla inkomsten inte räcker för att täcka en baskonsumtion. Måttet utgår från en relativt låg nivå på konsumtion.

Inom baskonsumtionen ingår:

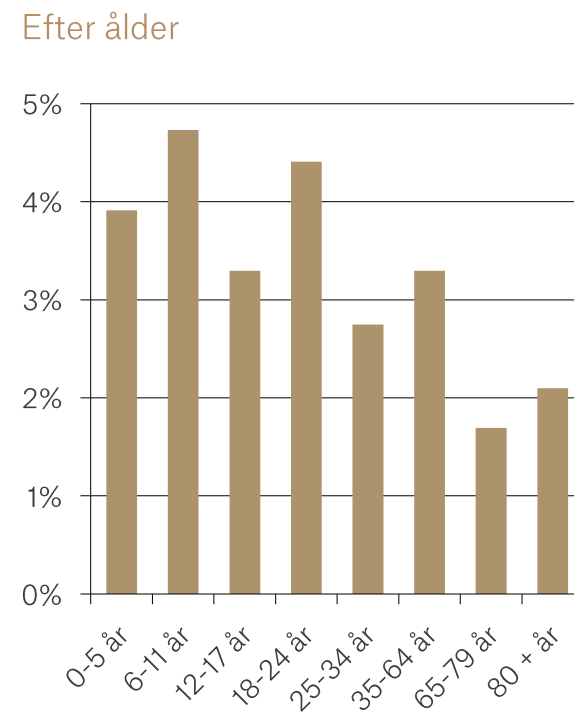
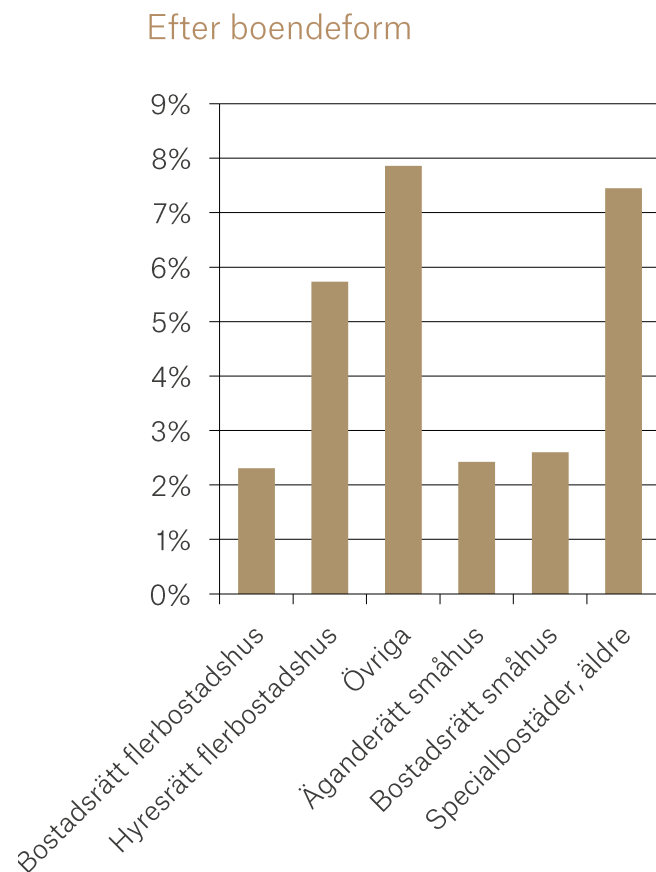
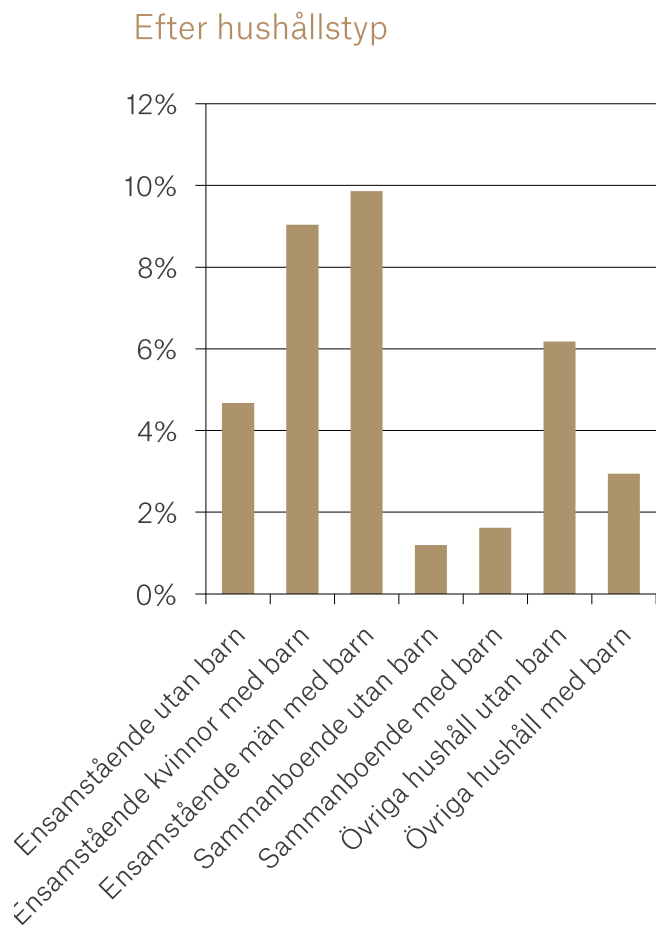
- Genomsnittshyror på orten
- Riksnormen som består av summan av personliga kostnader för samtliga medlemmar i hushållet och de gemensamma hushållskostnaderna.
- Utgifter för hushållsel, barnomsorg, lokala resor för personer som är 18 år och äldre, fack- och A-kasseavgift för personer mellan 20 – 64 år samt hemförsäkring.

Östhammar

Under 2021 hade 358 hushåll i Östhammar en ansträngd boendekonomi, detta motsvarar 3,4 % av hushållen i kommunen. I Sverige samma år ansågs 4,8 % av hushållen ha en ansträngd boendekonomi.

De flesta hushåll med ansträngd boendekonomi i Östhammar är ensamstående män och kvinnor med barn. Den vanligaste boendeformen för hushåll med ansträngd boendekonomi är övriga boende och specialbostäder för äldre personer. Övriga boende inkluderar bostäder i byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadslägenheter, exempelvis byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktioner. I Östhammar lever 4,7 % av barn mellan 6 – 11 år samt 4,4 % av personer mellan 18 – 24 år i ett hushåll med ansträngd boendekonomi.

Andel hushåll med ansträngd boendekonomi i Östhammar (2021)



Källa: Boverket (2023)

Ansträngd boendekonomi baserat på KALP

Definition

Måttet "Ansträngd boendekonomi baserat på KALP" är ett ytterligare mått på ansträngd boendekonomi men här används en annan baskonsumtion.

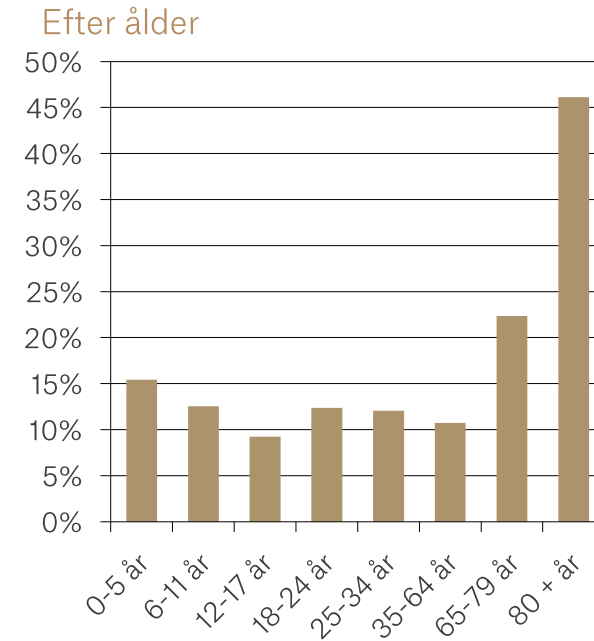
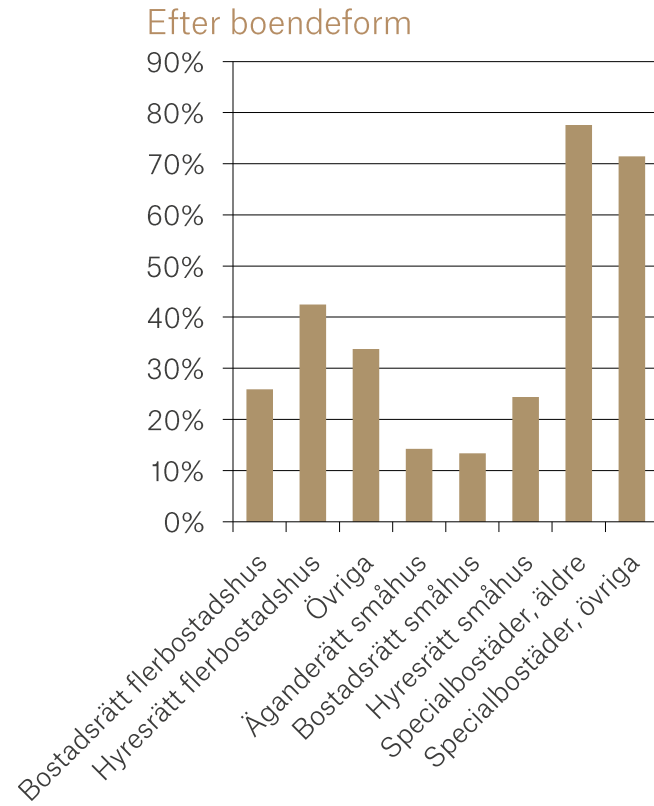
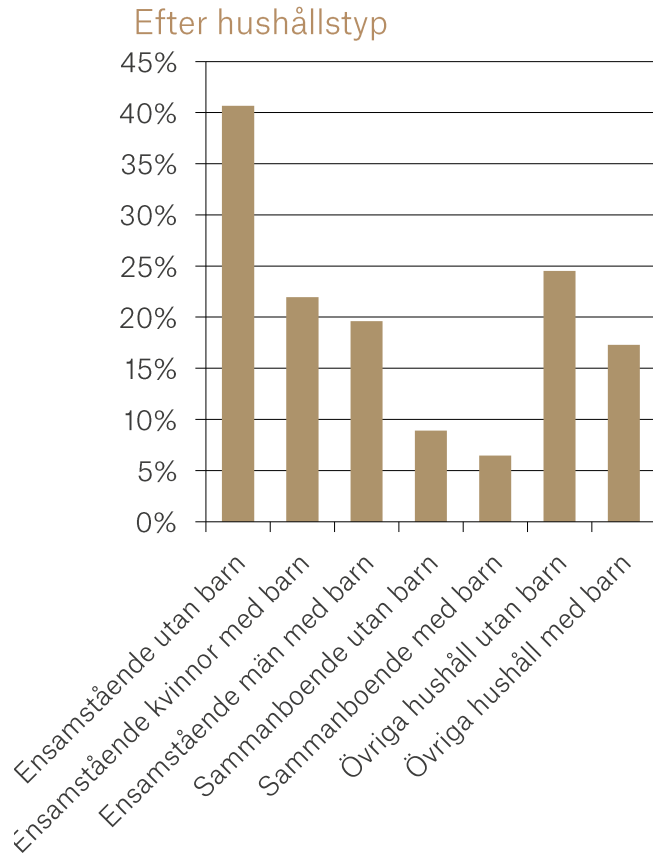
Ett hushåll anses ha en ansträngd boendekonomi om den disponibla inkomsten inte räcker för att täcka en baskonsumtion beräknad utifrån genomsnittshyror på orten och en "kvar att leva på" (KALP)- kalkyl. Boverkets KALP-kalkyl är baserad på genomsnittet av en kalkyl som bankerna använder för att bedöma hushållets betalningsförmåga vid köp av en bostad. Kalkylen är hämtad från Finansinspektionen.

Östhammar

Under 2021 hade 2 443 hushåll i Östhammar en ansträngd boendekonomi, detta motsvarar 22,8 % av hushållen i kommunen. I Sverige samma år ansågs 3,1 % av hushållen ha en ansträngd boendekonomi. Nästan hälften av invånarna över 80+ år har en ansträngd ekonomi enligt KALP.

Totalt 77,6 % och 71,4 % av hushållen som bor i specialbostäder för äldre respektive övriga specialbostäder lever med ansträngd boendekonomi enligt KALP. Av hushållen som bor i hyresrätter i flerbostadshus anses 42,5 % ha en ansträngd boendekonomi baserat på KALP.

Andel hushåll med ansträngd boendekonomi baserat på KALP i Östhammar (2021)



Källa: Boverket (2023)

Trångboddhet

Definition

Måttet "Trångboddhet" är ett mått på hur trångbodda hushållen är. Det finns olika skäl till varför hushåll bor trångt. Måttet "Trångboddhet" tar inte hänsyn till preferenser och således till vilken grad hushållet väljer att bo trångbott. Måttet beskriver helt enkelt hur många hushåll som uppfyller kriterierna.

Kriterierna är:

- Ensamstående hushåll utan barn ska inte vara trångbodda
- Utöver vardagsrum och kök/kokvrå ska det finnas ett sovrum
- Två barn under 12 år kan dela rum
- För hushåll där det saknas information om antal rum utgår man från boendeyta per person. Om hushållet har mindre än 20 kvm per person räknas det som trångbott.

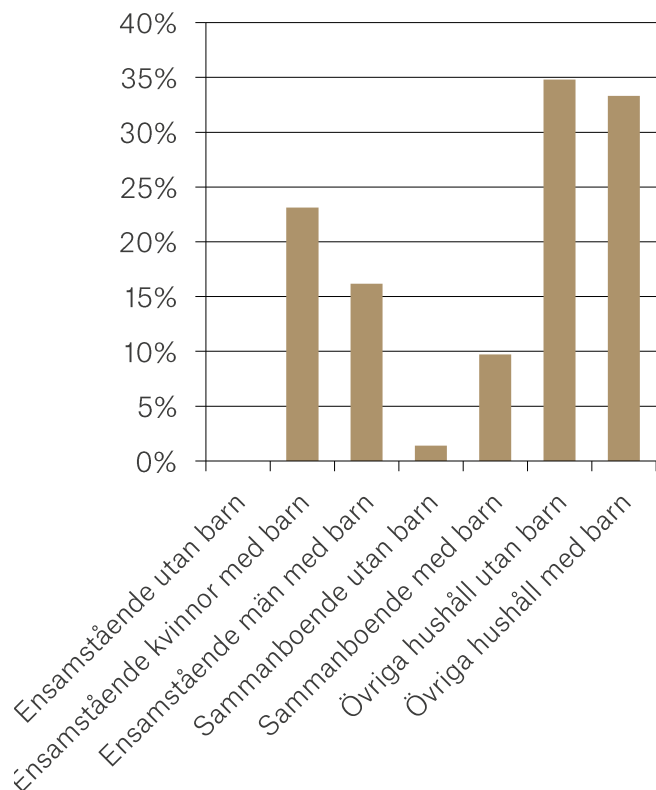
Östhammar

I Sverige 2021 beräknas 9,6 % av hushållen vara trångbodda enligt denna definition. I Östhammar är cirka 5,0 % av hushållen trångbodda, vilket motsvarar 540 hushåll. Det är främst "övriga hushåll" med och utan barn som anses vara trångbodda. Till gruppen "övriga hushåll" hör flera hushåll som delar samma bostad, exempelvis hushåll med tre generationer, kompisboende och kollektiv.

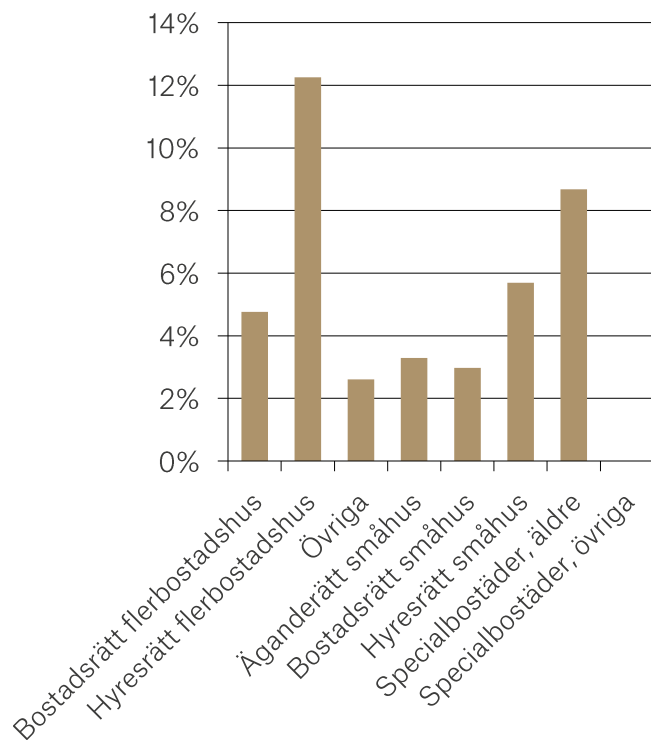
Den vanligaste boendeformen för trångbodda hushåll är hyresrätter i flerbostadshus. Det är främst barn som bor trångt. I åldrarna 0-5, 6-11 samt 12-17 bor cirka 20 % i respektive åldersgrupp trångt.

Andel trångbodda hushåll i Östhammar (2021)

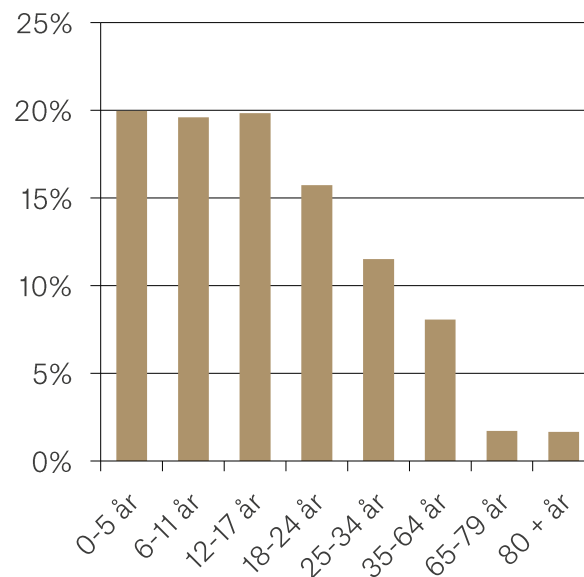
Efter hushållstyp



Efter boendeform



Efter ålder



Källa: Boverket (2023)

Trångbodda och ansträngd boendekonomi

Definition

Måttet "Trångbodda och ansträngd boendekonomi" är en kombination av mått. Det avser hushåll som uppfyller kriterierna för båda måtten, trångboddhet och ansträngd boendekonomi. Måttet ger en indikation på antal hushåll som är trångbodda med troligen en begränsad valfrihet och möjlighet att ändra sin boendesituation på egen hand.

Östhammar

I Sverige 2021 anses 1,1 % av hushållen vara trångbodda med en ansträngd boendekonomi. Om måttet KALP används för ansträngd boendekonomi används anses 3,1 % av hushållen vara trångbodda och ha en ansträngd ekonomisk boendesituation.

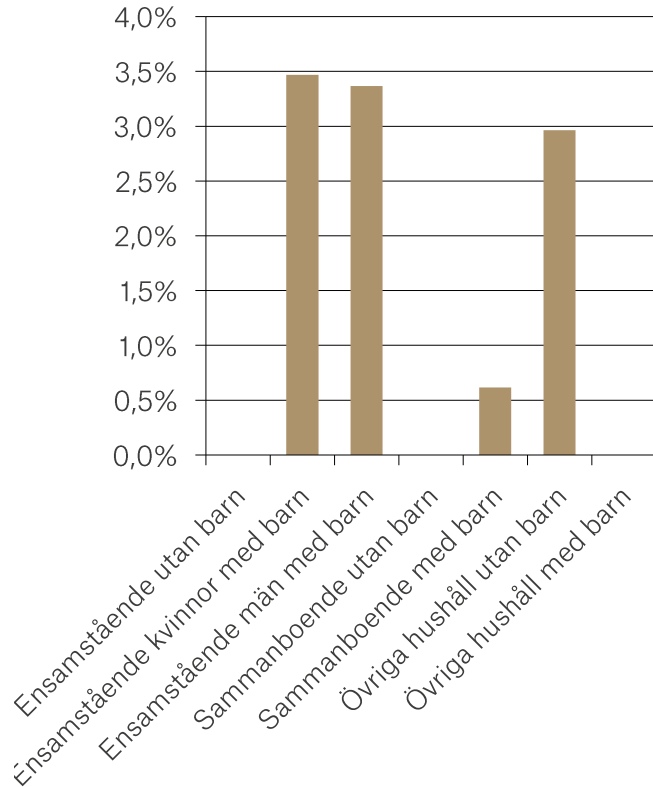
I Östhammar anses 0,4 % respektive 1,4 % (KALP) av hushållen uppfylla kombinationsmåtten beroende vilket mått för ansträngd boendekonomi som används. Detta motsvarar 47 respektive 149 hushåll.

Enligt måttet trångbodda med en ansträngd boendekonomi är de flesta hushåll ensamstående med barn. I åldersgruppen 6-11 år bor 2,5 % i ett hushåll som är trångbodda med en ansträngd boendekonomi. Av hushållen som bor i hyresrätt i ett flerbostadshus i Östhammar anses 2,1 % vara trångbodda med en ansträngd boendekonomi.

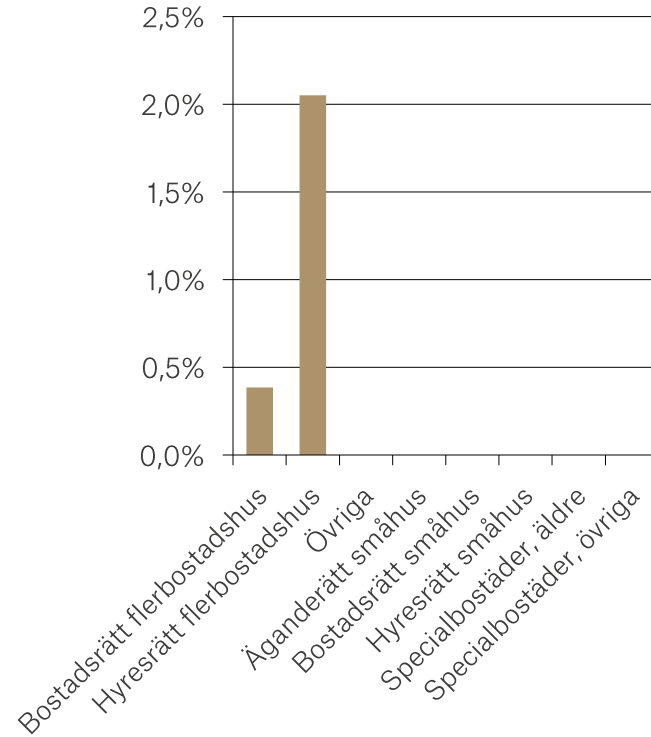
Måttet trångbodda med en ansträngd boendekonomi KALP visar på att det är främst övriga hushåll utan barn som är trångbodda med ekonomiska svårigheter. Övriga hushåll motsvarar flera hushåll som delar samma bostad exempel kompisboende och kollektiv. Vidare bor de flesta i den här situationen i specialbostäder för äldre. Barn under 6 år bor i störst utsträckning i trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi enligt KALP.

Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendeekonomi i Östhammar (2021)

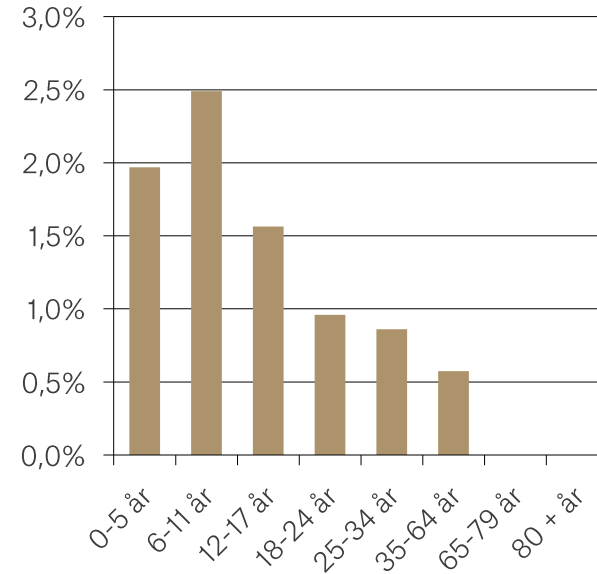
Efter hushållstyp



Efter boendeform



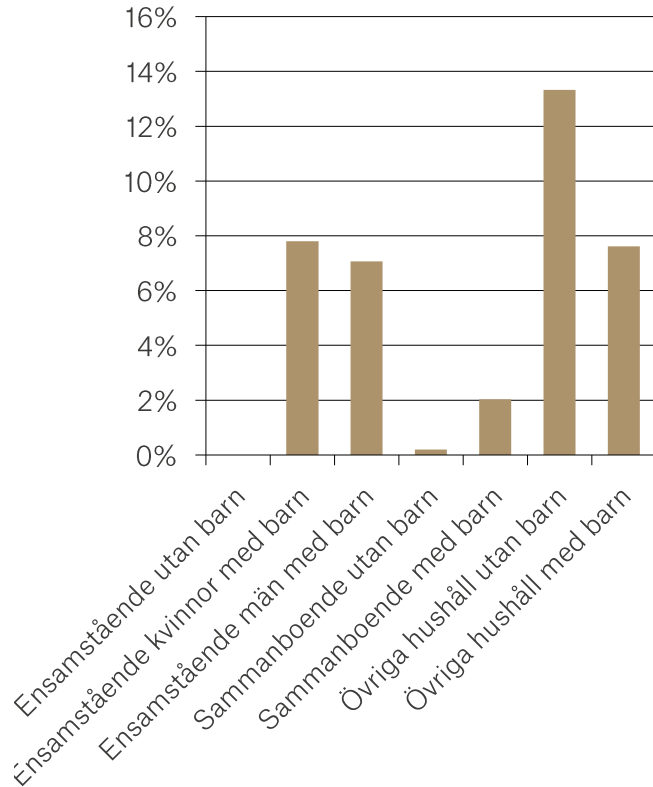
Efter ålder



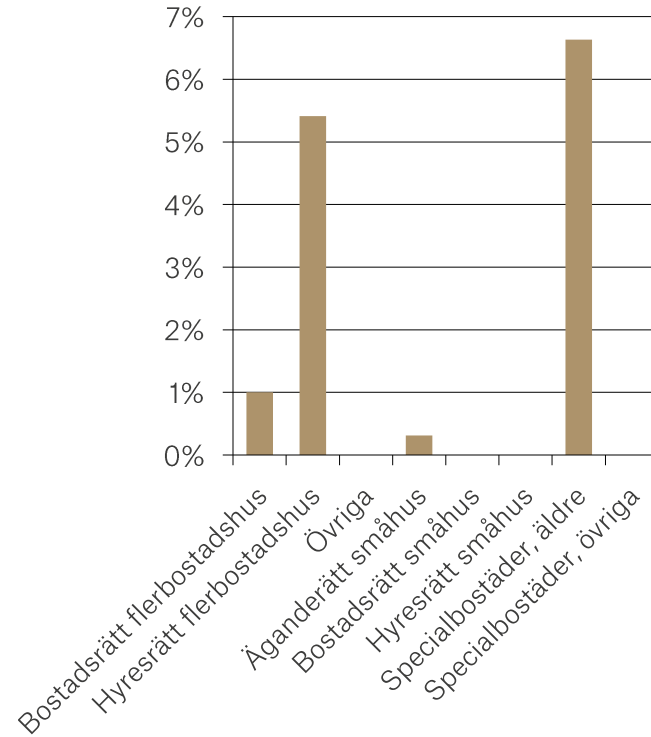
Källa: Boverket (2023)

Andel trångbodda hushåll med ansträngd boendekonomi (KALP) i Östhammar (2021)

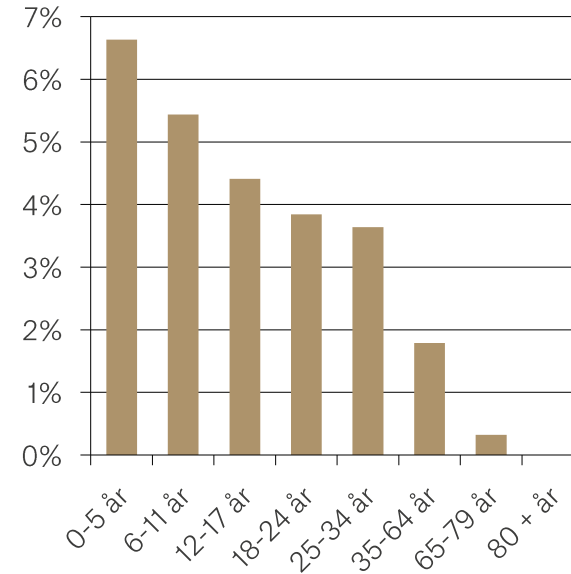
Efter hushållstyp



Efter boendeform



Efter ålder



Källa: Boverket (2023)

Flyttar ofta

Definition

Måttet "Flyttar ofta" är en indikation på huruvida hushållet har en osäker boendesituation. Måttet tas fram genom att följa hushållens flyttningar över tid. Kriteriet är att hushållet måste ha flyttat minst en gång om året de senaste tre åren.

Kopplingen mellan höga flyttfrekvenser och bostadsbrist är dock inte helt fastställd. Det kan ske snabba förändringar i hushållsammansättningar under vissa perioder i livet som bidrar till en anpassning av hushållets boendebehov såsom första boende, samboskap, familjebildning eller dylikt. Detta kan ge upphov till höga flyttfrekvenser. Låga flyttfrekvenser i en sådan situation skulle indikera en svårighet för hushåll att anpassa sitt boende.

Östhammar

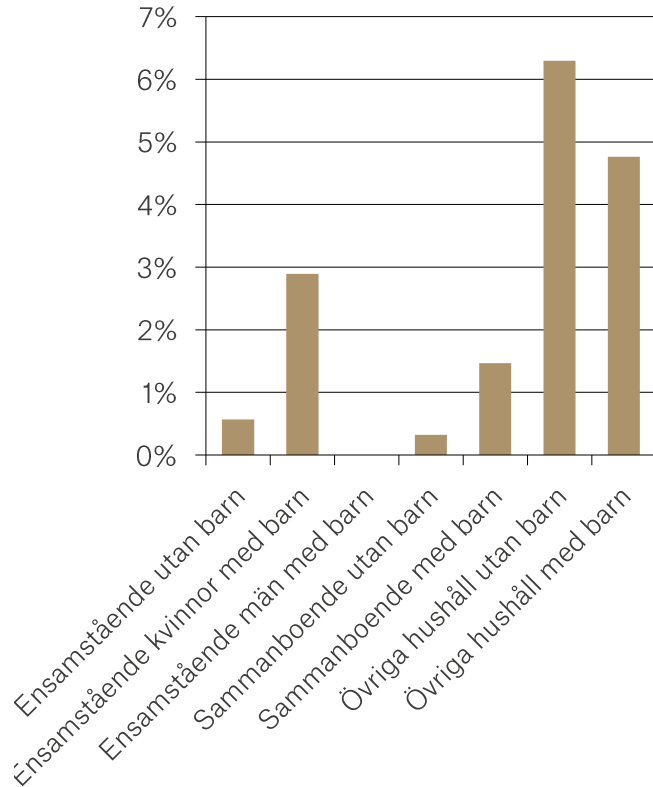
I Sverige 2021 anses 1,8 % av hushållen uppfylla kriteriet. I Östhammar anses cirka 1,0 % hushåll flytta ofta, vilket motsvarar 105 hushåll. Det är främst "övriga hushåll" med och utan barn som har en högre andel upprepade flyttningar. Till gruppen "övriga hushåll" hör flera hushåll som delar samma bostad, exempelvis hushåll med tre generationer, kompisboende och kollektiv.

De flesta hushåll som flyttar ofta bor i antingen en hyresrätt i flerbostadshus eller en bostadsrätt i ett småhus.

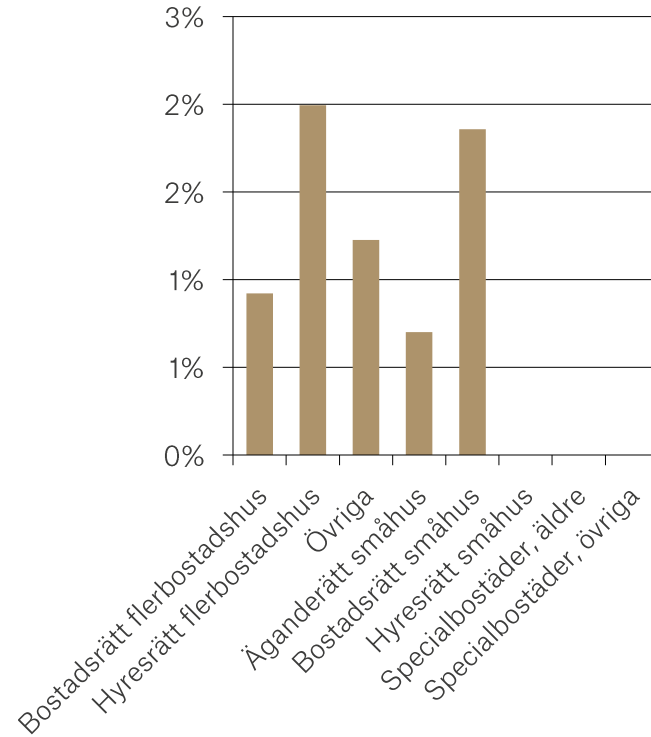
I åldersgruppen 18 - 24 år står för den högsta andelen upprepade flyttningar.

Andel upprepade flyttningar Östhammar (2021)

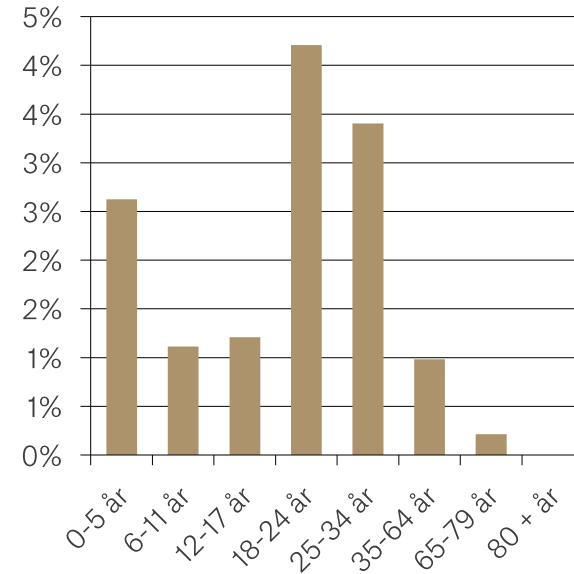
Efter hushållstyp



Efter boendeform



Efter ålder



Källa: Boverket (2023)

Hemmaboende vuxna

Definition

Måttet "Hemmaboende vuxna" indikerar om det finns hemmaboende barn som är 25 år eller äldre i hushållet.

Måttet kan indikera att det finns problem för unga vuxna att flytta hemifrån till följd av brist på lämpliga bostäder. Det grundar sig dock på en norm att barnen flyttat hemifrån vid en viss ålder. I takt med att allt fler studerar längre och etablerar sig senare på arbetsmarknaden, sker även en senare etablering på bostadsmarknaden. Det är inte ovanligt i många kommuner att vuxna barn väljer att bo kvar hemma. Frågan är dock om detta sker självmant eller inte.

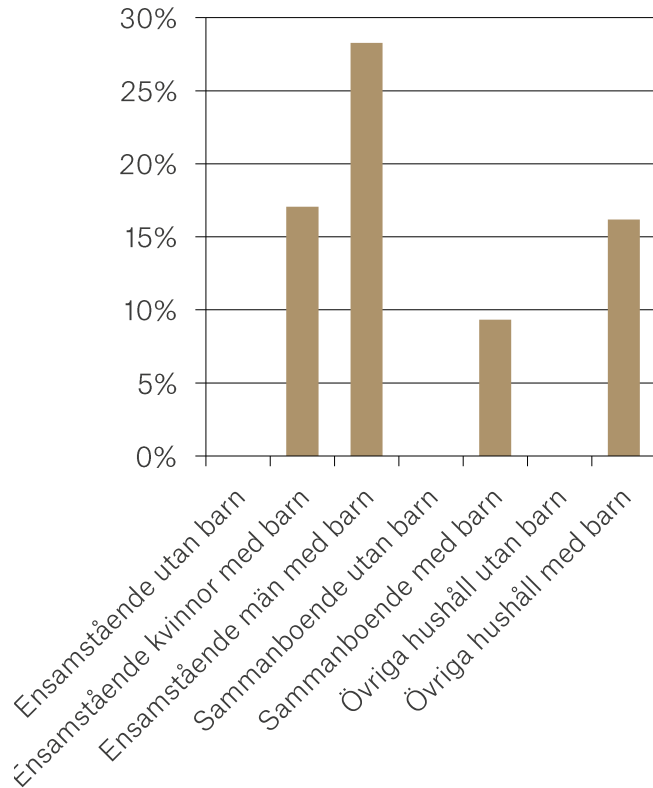
Östhammar

Cirka 3,5 % av hushållen i Östhammar består av hushåll med hemmaboende vuxna, vilket är linje med rikssnittet. Detta motsvarar 374 hushåll.

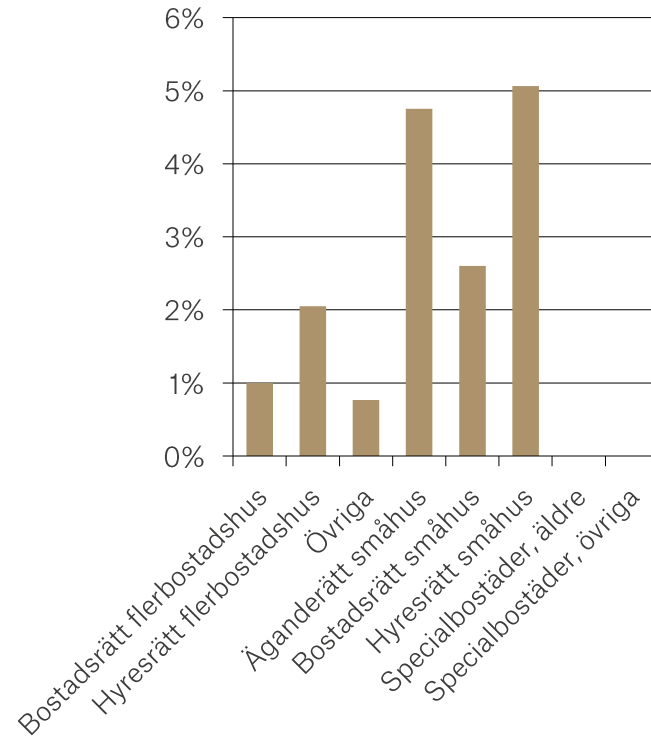
I 28,3 % av fallen i hushåll bestående av ensamstående män med barn utgörs barnen av hemmaboende vuxna. Hushåll med hemmaboende vuxna bor till största del i småhus som är upplåtna med antingen hyresrätt eller äganderätt.

Andel hushåll med hemmaboende vuxna barn i Östhammar (2021)

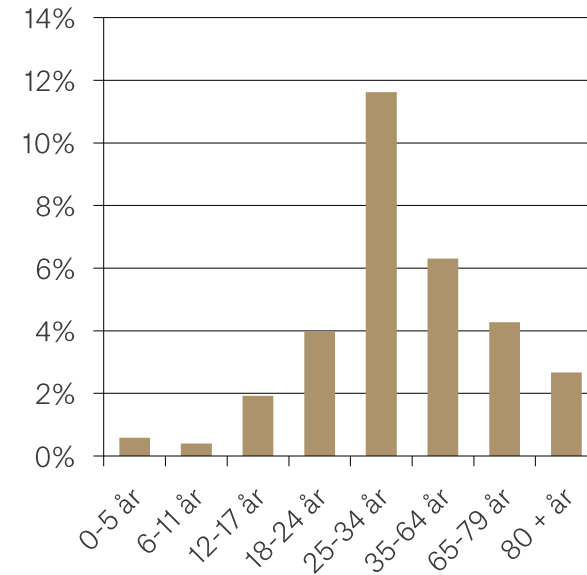
Efter hushållstyp



Efter boendeform



Efter ålder



Källa: Boverket (2023)

Återkommande problem

Definition

Måttet "Återkommande problem" är ett mått på huruvida de boendeproblemen som hushållen har är mer eller mindre långvariga.

Till återkommande problem hör hushåll som uppfyller minst ett följande mått två år i rad:

- ansträngd boendekonomi
- trångboddhet
- hushållet har hemmaboende vuxna barn två år i rad

Problemet behöver inte avse samma mått under två år utan kan kombineras och ändå höra till ett återkommande problem.

Måttet syftar till att ge en indikation avseende antal hushåll som kan ha långvariga problem med att hitta en bostad som matchar dess behov.

Källa: Boverket (2023)

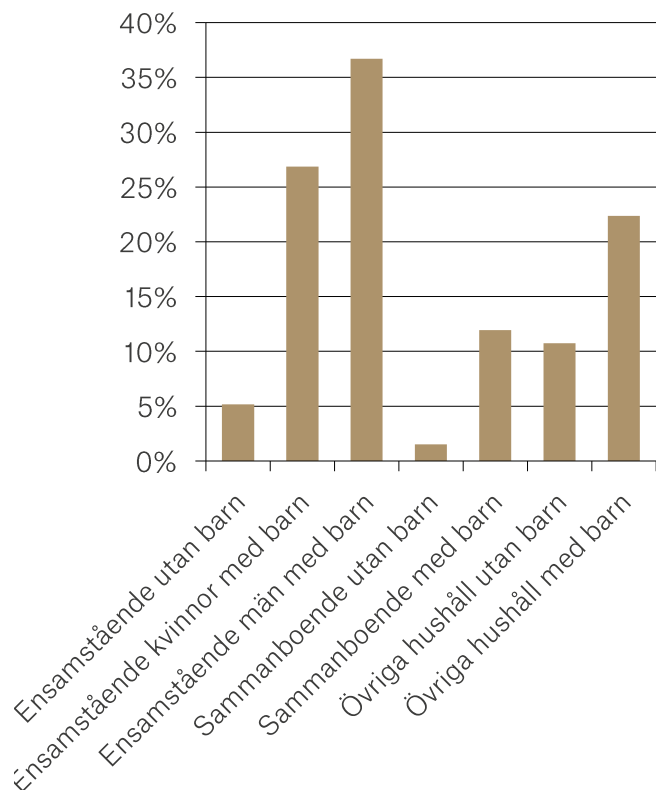
Östhammar

I Sverige 2021 anses 9,6 % av hushållen ha återkommande problem enligt denna definition. I Östhammar har cirka 7,5 % av hushållen återkommande problem, vilket motsvarar 805 hushåll. Det är främst ensamstående utan barn som anses ha återkommande problem.

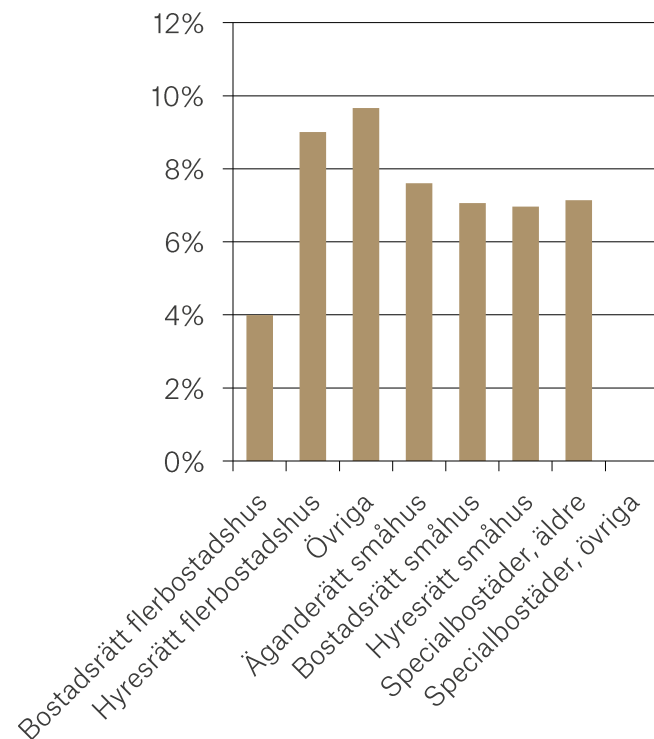
Den vanligaste boendeformen för hushåll med återkommande problem är övriga boendeformer och hyresrätter i flerbostadshus. Övriga boende inkluderar bostäder i byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadslägenheter, exempelvis byggnader avsedda för verksamhet eller samhällsfunktioner. Ungefär 16,8 % av personer i åldern 25 – 34 år bor i ett hushåll som har återkommande problem.

Andel hushåll med återkommande problem i Östhammar (2021)

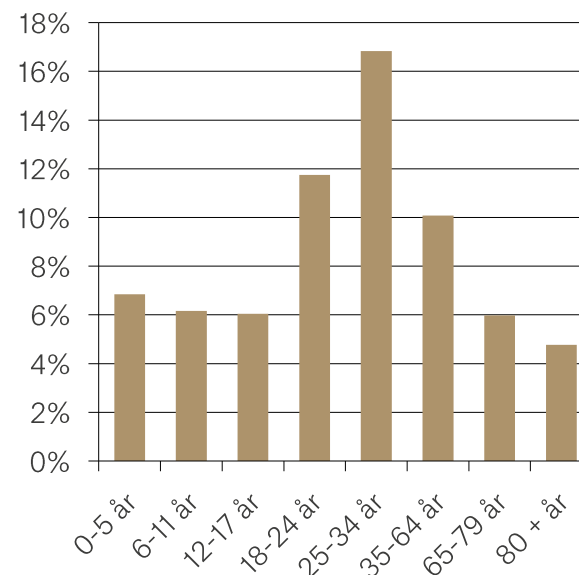
Efter hushållstyp



Efter boendeform



Efter ålder



Källa: Boverket (2023)

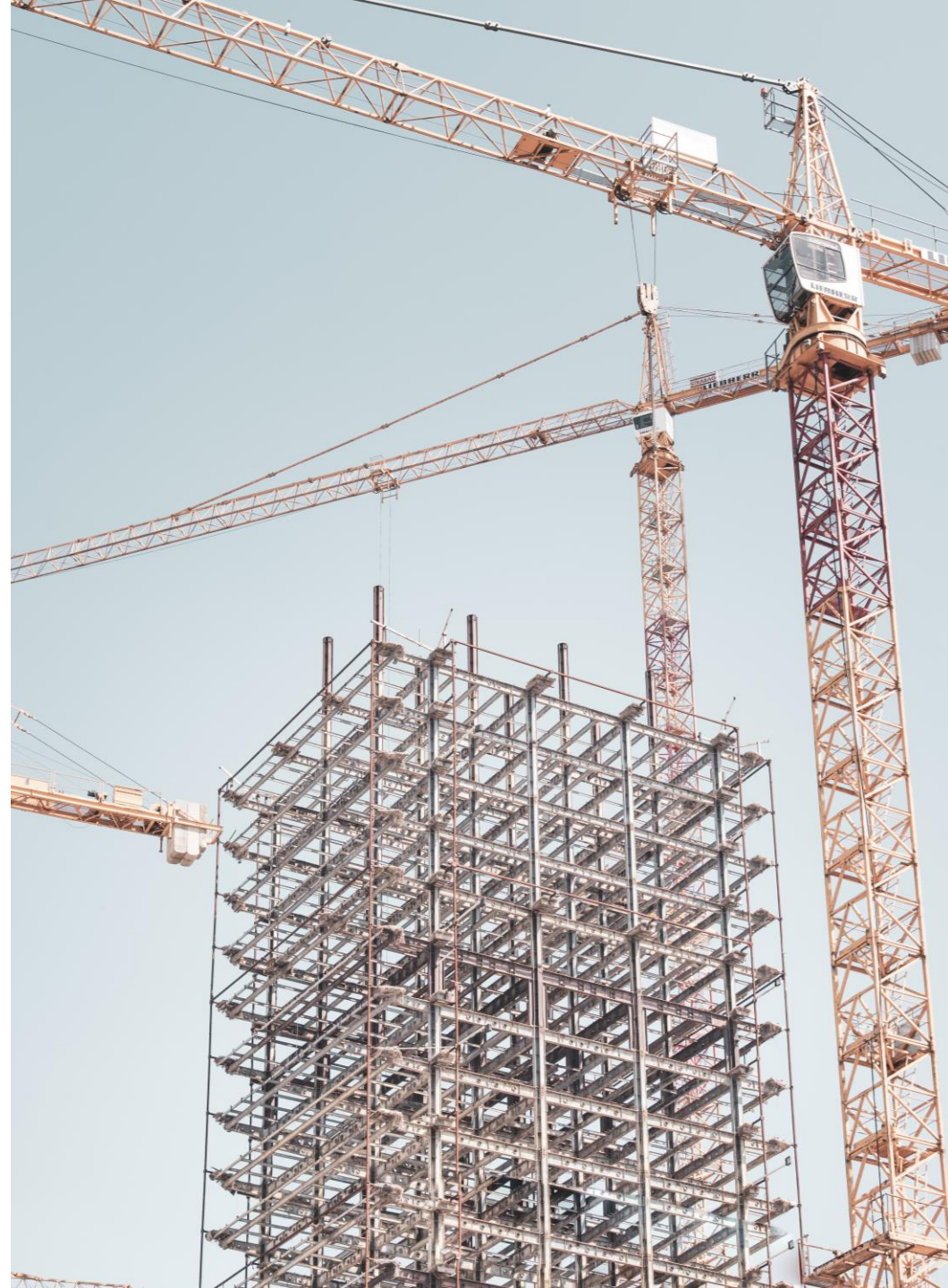
Bostadsbehov för olika grupper

Syftet med bostadsförsörjningslagen är att skapa förutsättningar för att alla i kommunen ska leva i goda bostäder. Med detta som grund krävs en analys av bostadsbehovet för särskilda grupper. Möjligheterna att få en bostad påverkas av läget på bostadsmarknaden och en marknad i obalans slår hårdast mot de grupper som har svag ställning.

Bostadsbehovet för följande grupper kommer studeras:

- Ungdomar
- Studenter
- Nyanlända
- Äldre personer
- Personer med funktionsnedsättning

Källa: Boverket (2023)



Ungdomar

Allmänt

Ungdomar har generellt sätt svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. I flera år har de flesta kommuner bedömt att det råder bostadsbrist för ungdomar, de senaste åren är dock trenden positiv och underskott minskar.

Problematik kopplat till hyresrätter:

- Referenser (svårt om man enbart bott hemma)
- Långa kötider (har inte haft lika lång tid att stå i kö)
- Inkomstkrav (inkomsten är ofta oregelbunden och betalningsförmågan begränsad till följd av ex studier, tillfällig anställning och arbetslöshet)

Problematik kopplat till bostadsrätter:

- Höga priser (har inte hunnit göra en bostadskarriär än)
- Insats (har inte hunnit spara ihop en insats)
- Svårt att ta lån (inkomsten är ofta oregelbunden och betalningsförmågan begränsad till följd av ex studier, tillfällig anställning och arbetslöshet)

Det kan därav behövas riktade insatser på mindre bostäder som är ekonomiskt överkomliga för ungdomar. Vissa allmännyttiga bolag erbjuder hyresrabatter åt ungdomar. Sedan 2016 är det möjligt att skapa gruppboende likt studentbostäder med delat kök, vardagsrum och badrum, något som många ungdomar kan tänka sig bo i.

Källa: Boverket (2023) och Länsstyrelsen Uppsala län (2023)

Östhammar

I Östhammar är 9,1 % av befolkningen i 20-årsåldern, vilket är en lägre andel jämfört med rikssnittet om 11,9 %. Bland unga i Östhammar är arbetslösheten lägre och medelinkomsterna väsentligt högre jämfört med rikssnittet. Detta innebär att ungdomar i Östhammar är mer kapitalstarka.

I 2023 års bostadsmarknadsenkät uppgav 154 av 272 svarande kommuner att det råder brist på bostäder för ungdomar. Östhammar var en av de 154 kommunerna. Kommunen uppgav att för att underlätta för ungdomarna arbetar man med nyproduktion av bostäder med överkomliga hyror samt bostadsinformation särskilt till ungdomar.



Studenter

Allmänt

Generellt är studenter en ekonomisk svag grupp. Det är ofta svårt att få tag på en ekonomisk överkomlig bostad på rimligt avstånd från universitetet eller högskola. Majoriteten av studenterna bor inom det ordinarie beståndet. Enbart en mindre andel bor i studentbostäder.

Antagning på en utbildning i annan ort innebär att man snabbt behöver få tag på en bostad på en ny bostadsmarknad där man saknar kontakter, lokalkännedom och kötid samt har en väldigt begränsad ekonomi.

Östhammar

Östhammar ligger inte nära något universitet eller högskola. Den närmaste universitetet är beläget i Uppsala, 70 km söder om Östhammar. Detta motsvarar en pendlingstid om cirka 1,5 timme enkel väg med bussbyte. I kommunen finns dock vuxenutbildning som har sina lokaler i Gimo. Jämfört med riket har Östhammar en lägre andel invånare med eftergymnasial utbildning.

Kommunen bedömer dock att det finns en brist på studentbostäder och anledningen är att det finns för få små vakanta lägenheter samt att de vakanta bostäderna är för dyra för studenter. Det finns dock inga särskilda studentbostäder i Östhammar kommun.

Källa: Boverket (2023) och Länsstyrelsen Uppsala län (2023)



Nyanlända

Allmänt

En person som är mottagen i en kommun och har beviljats uppehållstillstånd för bosättning räknas som en nyanländ. Det kan omfatta personer som har beviljats uppehållstillstånd i Sverige som flyktingar, skyddsbehövande, p.g.a. synnerligen ömmande omständigheter eller som anhöriga. Man räknas som nyanländ under den tid som man omfattas av lagen om etableringsinsatser, 2 – 3 år.

Generellt är nyanlända en ekonomiskt svag grupp då de är nya på bostadsmarknaden och saknar både kontakter och kötid.

I enlighet med bosättningslagen har kommunen ett direkt ansvar för vissa nyanlända. Med stöd av bosättningslagen kan kvotflyktingar och hushåll som bott i Migrationsverkets boenden under asyltiden anvisas.

Syftet med lagen är en jämnare ansvarsfördelning mellan kommuner och att förbättra förutsättningarna för integration. Kommunanvisning av nyanlända sker genom Migrationsverket. Kommunen måste ha beredskap för att ta emot nyanlända och måste kunna erbjuda nyanlända hushåll en bostad.

Källa: Boverket (2023) och Länsstyrelsen Uppsala län (2023)

Östhammar

Enligt statistik från Migrationsverket har Östhammar mottagit 47 nyanlända under 2022. Av dessa togs 39 emot i kommunen efter anvisning om bosättning. I Tidöavtalet framkommer att Sverige ska ta emot 900 kvotflyktingar per mandatperiod. Länsstyrelsen i Uppsala län har beslutat att Östhammar ska ta emot 16 individer för bosättning under 2023.

Kommunens möjlighet att för närvarande erbjuda bostäder vid anvisning bedöms vara en 3:a på en sjugradig skala där 1 motsvarar mycket dåliga och 7 innebär mycket goda möjligheter.

I syfte att säkerställa att det finns bostäder för anvisade nyanlända har kommunen ett regelbundet samarbete med det allmännyttiga bostadsbolaget.

Vid bosättning av anvisade nyanlända erbjuds tidsbegränsade kontakt. Kontrakten upphör när den nyanlända på egen hand etablerat sig på bostadsmarknaden i anvisningskommunen eller efter en specificerad tid och hänvisas då till den ordinarie bostadsmarknaden.

Kommunen bedömer att det finns ett underskott på bostäder för självbosatta nyanlända. Östhammar kommun erbjuder inte någon bostadsrelaterad service, verksamhet eller information till självbosatta nyanlända.

Äldre

Allmänt

Befolkningen i Sverige blir allt äldre. Var femte invånare i Sverige är 65 år eller äldre. Hög andel äldre befolkning återfinns framförallt i mindre kommuner som under lång tid haft en nettoutflyttning av människor i yrkesverksam ålder.

1940-talisterna var en stor barnkull och under 2020-talet kommer de succesivt bli över 80 år gamla och då i större behov av vård och omsorg. Det är vanligast att de äldre bor i det ordinarie bostadsbeståndet samt att vård och omsorg sker i hemmet. Enbart 13 % av männen och 20 % av kvinnorna som passerat 80 år bor i särskilda boendeformer.

Flyttfrekvensen bland äldre är rätt låg vilket delvis speglar äldre personers preferenser om att vilja bo kvar hemma så länge som möjligt. Flyttfrekvensen kan även spegla att det finns ett begränsat utbud av alternativa boendeformer för äldre.

Det efterfrågas alltmer nya bostäder med inriktning på äldre på många håll i landet. Detta kan hänföras till flera faktorer men bland annat att stora delar av det ordinarie beståndet är inte tillgänglighetsanpassade och saknar hiss.

Källa: Boverket (2023) och Länsstyrelsen Uppsala län (2023)

Östhammar

I Östhammar är 28,3% av befolkningen 65 år och äldre. Ensamstående kvinnor och män över 65 år bor stort i Östhammar med en snittarea om 81 respektive 83 kvm. Den vanligaste upplåtelseformen bland äldre är äganderätten. Nästan 70 % av invånarna i 70-årsåldern och cirka hälften av invånarna äldre än 80 år bor i äganderätter. Detta kan spegla brist på alternativa boendeformer för äldre. En parallell kan dras till utfallet "ansträngd ekonomi KALP" där äldre finns överrepresenterade bland annat inom specialbostäder. Detta kan hindra flyttfrekvensen då det finns risk att ekonomin kraftigt förändras vid flytt till en specialanpassad bostad.

Kommunen bedömer att det för närvarande finns tillräckligt antal platser i särskilda boenden för äldre. Totalt finns 218 bostäder i särskilt boende samt 10 korttidsplatser. Dock anser kommunen att behovet inte kommer vara täckt på två och fem års sikt.

I Östhammar finns inte några trygghetsboenden dock bedöms det finnas ett behov av denna boendeform. Kommunen planerar därför att påbörja 30 trygghetsbostäder år 2023-2024.

I kommunen finns totalt 8 seniorbostäder och man bedömer att det finns ett underskott på seniorbostäder.

Personer med funktionsnedsättning

Allmänt

Funktionspolitikens nationella mål är att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Personer med funktionsnedsättning kan vara i behov av en särskild anpassad bostad för att uppnå jämlikhet i levnadsvillkor och kunna vara delaktig i samhället.

I ungefär hälften av Sveriges kommuner finns det brist på bostäder för personer med funktionsnedsättning. Läget är dock bättre i mindre kommuner där andelen kommuner med underskott är betydligt lägre i kommuner med färre än 25 000 invånare.

Särskild anpassade bostäder finns i form av gruppboendestad, serviceboendestad och särskilt anpassad bostad. Gruppboendestäder erbjuds till personer med stora behov av tillsyn och omvårdnad som har behov av personal dygnet runt. Personalen ska även täcka boendes stödbehov inom fritids- och kulturella intressen. Gruppboendet består av ett mindre antal lägenheter samt gemensamma utrymmen. Serviceboendestäder utgörs av ett antal lägenheter som har tillgång till gemensam service och en fast personalgrupp. Lägenheterna ligger oftast i samma eller kringliggande hus. Stöd erbjuds i hemmet dygnet runt givet omfattningen som krävs. Särskild anpassad bostad är en egen bostad som är anpassad efter boendes behov men där ingen fast bemanning, omvårdnad eller fritids- och kulturverksamheter ingår.

Källa: Boverket (2023) och Länsstyrelsen Uppsala län (2023)

Östhammar

I Östhammar kommun finns 57 bostäder inom särskilda boendestäder för personer med funktionsnedsättning. Kommunen bedömer att detta motsvarar ett tillräckligt antal bostäder. Det är dock svårt att bedöma behovet i framtiden.

Kommunen upplever att det finns tillräckligt många gruppboendestäder men att det finns ett överskott av serviceboendestäder. Boendestaden särskilt anpassad bostad saknas i kommunen.

Östhammar bedömer att inga bostäder för personer med funktionsnedsättning kommer att påbörjas under 2023.

Efterfrågan och bostadsbehov

Översikt: Efterfrågan

Bostadsbrist

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät råder det bostadsbrist i Östhammar med ett underskott på bostäder i kommunen som helhet och på centralorten. Bostadsbristen bedöms bestå under de kommande tre åren i centralorten. Bostadsmarknaden i kommunen som helhet bedöms vara i balans om tre år. Faktorer som begränsar bostadsbyggandet är bland annat brist på rätt kompetens inom kommunen och detaljplanelagd mark. Vidare påverkas nyproduktionen i kommunen av begränsningar i fiber- och VA-nät.

Efterfrågan

För att tydliggöra efterfrågan på bostäder har intervjuer genomförts med mäklare och bostadsutvecklare verksamma i kommunen.

Östhammar bedöms vara en attraktiv kommun med generellt en god privatbostadsmarknad. Dock gör rådande bostadsläge att det tar längre tid att sälja bostäder och att försäljningen av nyproduktion kraftigt mattats. Den långsiktiga efterfrågan bedöms dock vara stabil.

Östhammar har två bostadsmarknader, en för fritidshus och en för permanentboende. Tidigare har fritidshus varit mer eftertraktade men det har skett ett skifte där det är främst permanentboende som efterfrågas. Detta är starkt kopplat till hushållens lägre köpkraft på grund av stigande inflation och räntor.

Många nyproducerade bostäder som uppförts under senare år har varit förhållandevis dyra och det upplevs att många inte har råd. Det bedöms finnas en efterfrågan på bostäder i lägre prisklass i högre grad än premiumbostäder samt seniorbostäder.

Vidare bedöms det även finnas en efterfrågan på rad- och parhus upplåtna med bostadsrätter. Utbyggnaden av slutförvaret i Forsmark med nya arbetstillfällen bedöms skapa en efterfrågan på bostäder på sikt, bland annat hyresrätter.

Idag finns ett större intresse för successionsmarknaden. Det är främst småhus runt 120 kvadratmeter som efterfrågas, bland annat enplanshus och radhus upplåtna som bostadsrätter. Vidare finns en efterfrågan på större bostadsrätter med 3 – 4 rum och kök. Det bedöms finnas ett utbudunderskott för dessa typer av bostäder.

Det är främst barnfamiljer och äldre som söker sig till Östhammar. Det finns en del hemvändare som flyttar tillbaka i familjebildande ålder. Den troligaste köparen av en nyproducerad bostad är främst kapitalstarka personer, oftast äldre som sålt en villa och söker sig till bostäder som är mer lättskötta och tillgänglighetsanpassade.

Kommunens mer attraktiva bostadsområden anses vara Östhammar, Österbybruk, Alunda samt Öregrund. Det som lockar köparna till kommunen är främst att det är en bättre prisbild för bostäder i Östhammar jämfört med kringliggande kommuner. Andra faktorer som närhet till natur och vatten, säkerhet och barnvänlighet skapar en dragningskraft till kommunen.

För att öka attraktiviteten i kommunen behöver kommunikationsmöjligheterna, fiber- och VA-nätet förbättras och serviceutbudet utökas.

Översikt: Bostadsbehov

Bostadsbehovet har bedömts med hjälp av Boverkets modell för bostadsbyggnadsbehov. Modellen består i huvudsak av delarna: buffert av bostäder, tillkommande byggbehov och utgående balans. Hänsyn tas till bland annat rivningar och vakanser i hyresbeståndet. I enlighet med Boverkets rekommendation sträcker sig prognosen tio år fram i tiden.

För att beräkna behovet har Svefa utgått från Region Uppsalas befolkningsprognos samt hushållskvoter. Med detta som grund har en hushållsprognos för Östhammar kommun beräknats. Under de kommande tio åren väntas antalet hushåll i kommunen öka med cirka 71 hushåll årligen. Fram till 2032 väntas 712 hushåll tillkomma.

Inga bostäder har rivits i Östhammar kommun under de senaste 10 åren. Vakansgraden i allmännyttans bestånd uppgick till låga 0,2% under 2021. För att skapa flyttkedjor och ha en välfungerande bostadsmarknad krävs en bostadsbuffert. I modellen har vi antagit en buffert om 1% av antalet hushåll 2023.

Bostadsbyggnadsbehovet har skattats utifrån nämnd indata till 833 bostäder år 2032.

Bostadsbehovet har även skattats årsvis med hänsyn till förändring i antalet hushåll, bostadsbuffert samt nyproduktion. Utifrån denna modell framgår att den faktiska nyproduktionen av bostäder i kommunen har understigit det kalkylerade behovet under 2018-2020 och överstigit behovet under 2021 – 2022. Under 2023 väntas bostadsbehovet överstiga den planerade bostadsproduktionen.

Bostadsbrist inom kommunen

Under den senaste tioårsperioden har 762 bostäder uppförts samtidigt som 826 nya hushåll tillkommit i Östhammar. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät råder det bostadsbrist i Östhammar med ett underskott på bostäder i kommunen som helhet och på centralorten. Bostadsbristen bedöms bestå under de kommande tre åren i centralorten. Bostadsmarknaden i kommunen som helhet bedöms vara i balans om tre år. Detta innebär att konsumenternas efterfrågan möter ett utbud på bostadsmarknaden som svarar mot behoven. Faktorer som begränsar bostadsbyggandet är bland annat brist på rätt kompetens inom kommunen samt brist på detaljplanlagd mark för bostäder som exploatörer vill bebygga. Det är även svårt för privatpersoner att få lån. Andra faktorer som Östhammar påtalat är begränsningar i VA-kapacitet i de mest attraktiva lägena samt brist på kollektivtrafik på delar av kommunen.

Enligt Länsstyrelsen Uppsala Läns analys av den regionala bostadsmarknaden år 2023 framkommer att efterfrågan på bostäder är större än utbudet. Detta avser bland annat äldre som önskar att flytta från sin villa utan att lämna sin bostadsort men det finns inte ett tillräckligt utbud på orten. Vidare är det svårare att få in ny arbetskraft om de önskar egna boenden. Det är också svårt att för ungdomar som söker sitt första boende då utbudet inte motsvarar efterfrågan. En annan grupp är större nyanlända familjer som söker prisrimliga större bostäder.

Källa: Boverket & Länsstyrelsen Uppsala län



Efterfrågeanalys

Intervjuer med mäklare

För att tydliggöra efterfrågan på bostäder har intervjuer med två mäklare verksamma i kommunen genomförts.

Marknadsläge

Mäklarnas syn är att det generellt är en god marknad dock tar längre tid att sälja bostäder på grund av det rådande ekonomiska läget. I Östhammar finns två bostadsmarknader, en för fritidshus och en för permanentboende och efterfrågan kan skilja mellan dessa. Tidigare har fritidshus varit mer eftertraktat men det har skiftat till att vara mer fokus på permanentboende. I dagsläget undviker konsumenter att köpa nyproducerat då det ofta är dyrare och nya bostadsrättsföreningar har ofta högre avgifter. Det finns ett större intresse för successionsmarknaden både för lägenheter och villor.

Geografi

Tätorterna som Östhammar, Österbybruk, Alunda (med goda kommunikationsmöjligheter till Uppsala) och Öregrund (som framhålls som en fin sommarstad) uppges vara kommunens mer attraktiva delar. Närhet till vattnet, väg 288 samt goda pendlingsmöjligheter skapar även attraktivitet.

Efterfrågan bostäder

Mäklarna anser att det som efterfrågas är främst småhus, särskilt intressant är småhus runt 120 kvadratmeter samt enplansvillor. En mäklare bedömer också att det finns en efterfrågan på större bostadsrätter med 3 och 4 rum och kök. Detta är särskilt intressant för äldre som vill sälja sina småhus och flytta till lägenheter för att få mindre underhåll att sköta. Lägenheter med hiss och i markplan skapar stor efterfrågan.

Målgrupp

Personer som söker sig till Östhammar är främst barnfamiljer och äldre. En mäklare menar att det är även många hemvändare som flyttar tillbaka till kommunen när man bildar familj. Under pandemin då möjligheterna för hemarbete öppnades upp var det en hel del som flyttade till kommunen från Uppsala och Stockholm.

Efterfrågeanalys

Intervjuer med mäklare

För att tydliggöra efterfrågan på bostäder har intervjuer med två mäklare verksamma i kommunen genomförts.

Efterfrågan nyproduktion

Efterfrågan på nyproduktion är beroende av vilken typ av bostad som säljs. Under senare år har många flerbostadshus uppförts men dessa har varit förhållandevis dyra och mäklarna upplever att det är många som inte har råd. En mäklare bedömer att det finns en efterfrågan på mer budgetvänliga bostäder, seniorbostäder samt radhus upplåtna som bostadsrätter. Det är främst äldre som flyttar från villan som har möjlighet att efterfråga en nyproducerad bostad.

Attraktionskraft

Det är en bättre prisbild för bostäder i Östhammar jämfört med kringliggande kommuner vilket i kombination med bra kommunikationsmöjligheter till Stockholm och Uppsala skapar en attraktionskraft till kommunen. Närheten till vatten och natur lockar. Kommunen framhålls även som säker, vilket attraherar barnfamiljer. För barnfamiljer är det viktigt med närhet till förskola och skola. För att göra kommunen mer attraktiv skulle man behöva bättre fibernät och VA-nät. Fibernätet är bristfälligt på många platser och detta är något som folk prioriterar när de väljer bostad. Vidare behöver kommunen bygga ut VA-nätet då detta saknas på flera ställen och hämmar nyproduktion. Andra faktorer som skulle kunna bidra till en mer attraktiv kommun är bättre kommunikationer till andra kommuner, bättre pendlingsmöjligheter (ex cykelvägar) och fler skolor.

Efterfrågeanalys

Intervjuer med bostadsutvecklare

För att tydliggöra efterfrågan på bostäder har intervjuer med två bostadsutvecklare verksamma i kommunen genomförts.

Marknadsläge

Bostadsutvecklarnas syn är att Östhammar har ett läge som folk attraheras av men att efterfrågan har mattats av med tanke på konjunkturen och hushållens ekonomiska förutsättningar. Det säljs inte så mycket nyproduktion då nyproducerade bostäder generellt sätt är dyrare och då nya föreningar har högre avgifter. Det säljs mer på successionsmarknaden och många väljer att sitta kvar i sina befintliga bostäder i den här marknaden med lägre utgångspriser och höga räntor.

Geografi

De större orterna Östhammar, Alunda (pendlingsort till Uppsala) och Öregrund (sommarestad) bedöms vara kommunens mest attraktiva delar. Kustnära lägen lockar många köpare.

Efterfrågan bostäder

Tidigare fanns en stor efterfrågan på fritidshus, detta är dock något som svängt och nu är det permanentbostäder som efterfrågas i första hand. På grund av ränteläget efterfrågas färre bostadsrätter. De bostadsrätter som efterfrågas är främst 3:or i storleken 70 - 80 kvadratmeter. En av bostadsutvecklarna har ett pågående projekt i havsnära läge där efterfrågan bedöms vara hyfsad. Det fanns ett uppdämt behov av bostäder som en bostadsutvecklare bedömer börjar bli mättat nu. Dock är det troligt att satsningarna avseende utbyggnaden av kärnbränsleförvaret kan komma att bidra till ett ökat behov och efterfrågan på bostäder. Potentiellt skulle fler hyresrätter efterfrågas då fler arbetstillfällen skapas.

Målgrupp

Bostadsutvecklarna bedömer att den troligaste köparen av en nyproducerad bostad är kapitalstarka personer, oftast äldre personer som sålt sin villa. Dock är det många äldre som inte väljer att inte göra några bostadsaffärer i dagens ekonomiska läge. En bostadsutvecklare upplever att det är främst personer som verkligen behöver flytta, exempelvis på grund av ekonomiska faktorer eller separation, som är köpare idag. Ur ett långsiktigt perspektiv tror man dock att det är äldre personer som är den mest troliga köparen av en nyproducerad bostad.

Attraktionskraft

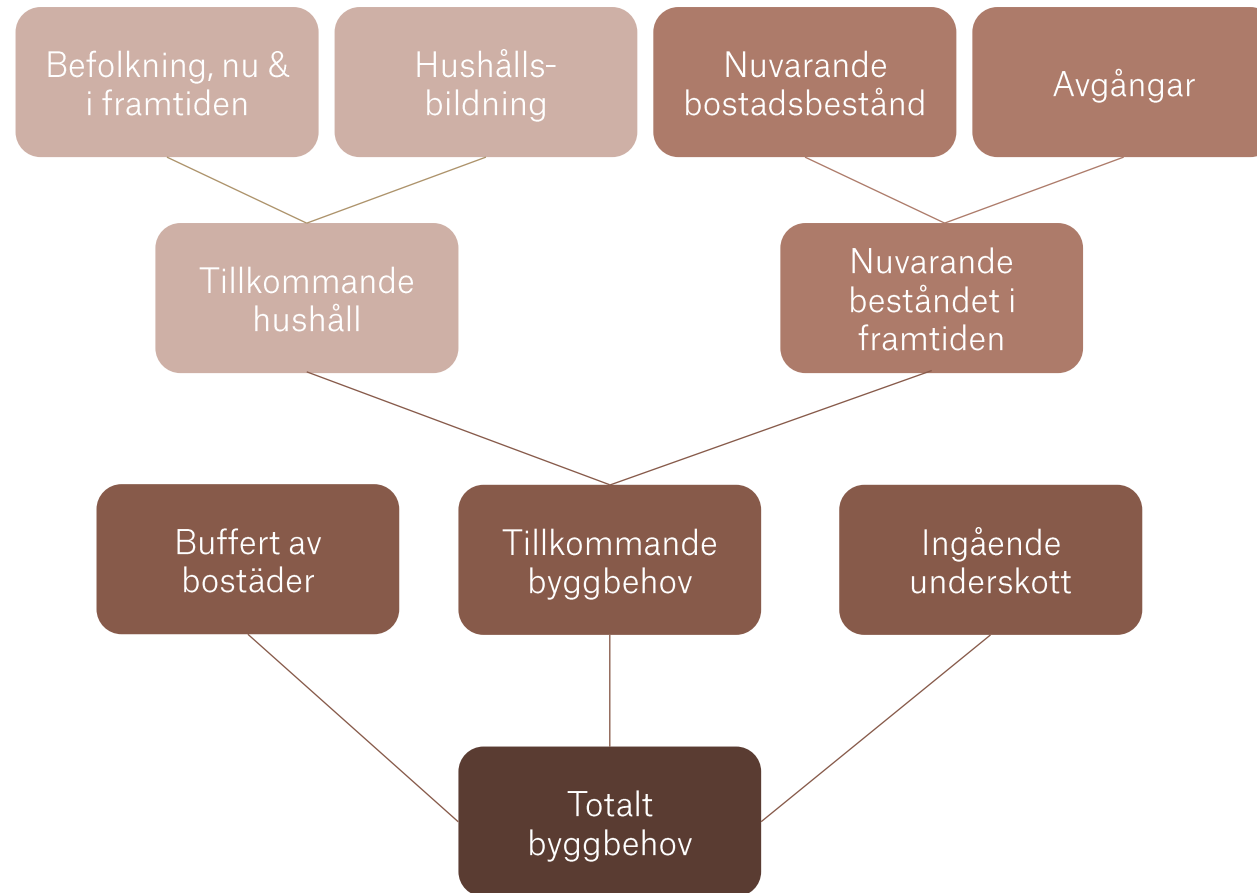
Östhammar har en lägre prisbild jämfört med närliggande kommuner vilket skapar en dragningskraft. Närhet till vatten och natur lockar många till kommunen. Närhet till skolor och arbete attraherar barnfamiljer. Det som hade gjort Östhammar mer attraktivt är fler arbetstillfällen samt att kommuner jobbar mer långsiktigt med att ta fram detaljplaner i attraktiva områden både för handel, bostäder och service. Om man vill ha en inflyttning till kommunen behöver man se över serviceutbudet, förskolor, matbutiker och bättre kommunikationsmöjligheter. Stadskärnan upplevs inte så levande i dagsläget. Bostadsutvecklarna anser att man behöver utöka alla delar för att skapa en bra mix.

Byggbehovsprognos

För att beräkna behovet av nya bostäder i framtiden har som metodik Boverkets modell används. Den består i huvudsak av tre delar: buffert av bostäder, tillkommande byggbehov och ingående underskott. Boverket föreslår att prognoshorisonten bör vara 10 år.

Det tillkommande byggbehovet tar hänsyn till Uppsala regions befolkningsframskrivningar och hushållskvoter i syfte att beräkna förändringen i antalet hushåll under prognostiden. Vidare läggs även antaganden om förändringar i det befintliga bostadsbeståndet till. Förändringarna utgörs av antal rivningar samt om det vid startperioden finns lediga bostäder som kan nyttjas i framtiden. Antal rivningar per år utgår från genomsnittliga rivningar i kommunen under de senaste 10 åren. Lediga lägenheter motsvarar andelen lediga lägenheter 2021.

Därefter görs ett antagande om att en viss andel lediga lägenheter behövs för att bostadsmarknaden ska fungera tillfredställande och möjliggöra flyttkedjor. Bostadsbufferten antas uppgå till en procent av antal hushåll år 2032. Ingående under- och överskottet består i beräknade förändringen i antalet hushåll samt förändringar i beståndet från startpunkt till nuläget.

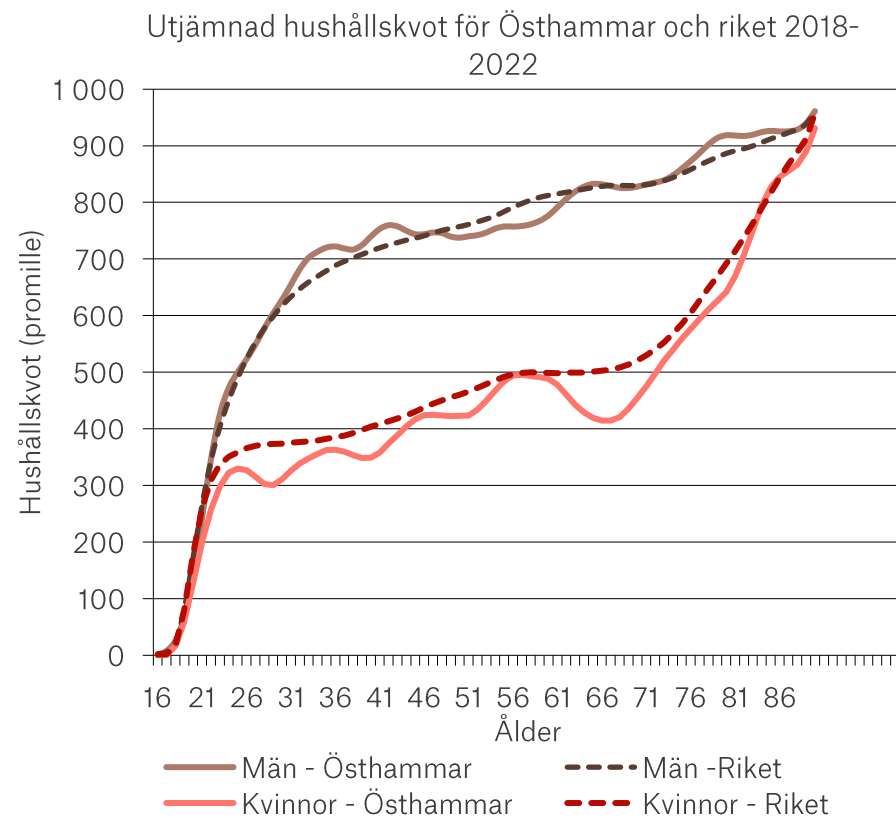


Hushållsutveckling

I diagrammet visas Östhammar kommuns och rikets utjämnade hushållskvoter för år 2018 – 2022. Generellt sett ökar hushållskvoterna i takt med åldern.

Det går att utläsa från diagrammet att om det finns 1 000 män och 1 000 kvinnor som är 80 år så skulle 1 560 (918 män och 642 kvinnor) av dessa 2 000 individer vara referenspersoner i deras hushåll. Referensperson innebär den personen i hushållet som får representera hushållet i statistiken. Man utgår ifrån den äldsta personen i ett hushåll är referenspersonen.

Motsvarande siffra för de som är 30 år uppgår till 980, vilket innebär att antalet hushåll ökar snabbare när den äldre befolkningen växer jämfört med den yngre.



Beräknat antal hushåll

År 2022 fanns 10 796 hushåll i Östhammar kommun. I tabellen presenteras förväntade antalet hushåll under 2023 – 2032 med utgångspunkt i befolkningsprognosen från region Uppsala samt utjämnad hushållskvot för 2018 – 2022.

Totalt beräknas antalet hushåll öka med ungefär 6,6 % från år 2022 till 2032, vilket motsvarar en genomsnittlig ökning om 71 hushåll per år.

Flest hushåll väntas tillkomma under åren 2023 och 2029. Fram till år 2032 förväntas totalt 712 hushåll tillkomma.

År	Beräknat antal hushåll	Förändring från föregående år
2022	10 796	
2023	10 876	80
2024	10 931	55
2025	10 991	60
2026	11 058	67
2027	11 134	76
2028	11 210	76
2029	11 290	80
2030	11 366	76
2031	11 443	77
2032	11 508	65

Bostadsbyggnadsbehov 2032

FORMEL	INDATA
Befolkningsförändring	Befolkningsstatistik & prognoser (SCB & Reg. Uppsala)
X	X
Hushållskvoter	Utjämnad hushållskvot 2018 -2022 (SCB)
=	=
Hushållsförändring	Hushållsförändring
+	+
Avgångar från befintligt bestånd	Genomsnitt antal rivningar 2013- 2022 (SCB)
-	-
Lediga lägenheter	Andel lediga lägenheter 2021 & Bostadsbestånd (SCB)
+	+
Bostadsbuffert	1 % av antal hushåll 2032
+	+
Ingående underskott av bostäder	Antal bostäder – antal hushåll (SCB)
=	=
Byggbehov	Byggbehov

Svefa har utgått från Boverkets modell vid bedömningen av bostadsbyggnadsbehovet. Enligt Region Uppsalas befolkningsprognos och utjämnad hushållskvot mellan 2018 – 2022 bedöms 712 hushåll tillkomma i Östhammar kommun år 2032.

Under de senaste tio åren har inga bostäder rivits i Östhammar och därför uppgår avgångar från befintligt bestånd till 0.

Lediga lägenheter har approximeras genom att ta andelen lediga lägenheter i allmännyttans bestånd och multiplicera andelen med det totala antalet hyresrätter i kommunen. Totalt beräknas 6 bostäder vara vakanta. Det antas att det inte finns några vakanser i bostadsrättsbeståndet och bland egna hem.

För att bostadsmarknaden ska fungera och omflyttningar av hushåll inom och mellan olika regioner ska kunna ske bör det finnas en andel lediga lägenheter, så kallad bostadsbuffert. I modellen har vi antagit att en bostadsbuffert om 1 % av antalet hushåll 2032.

I dagsläget finns fler bostäder (11 113 st) än hushåll (10 796 st) i kommunen. Om det råder överskott på bostäder ska det ingående underskottet sättas till 0 enligt Boverket modell.

Resultatet blir ett bedömt bostadsbyggnadsbehov om 833 bostäder år 2032.

RESULTAT
+1 026 invånare
X
Utjämnad hushållskvot 2018 -2022
=
712 hushåll
+
0 rivningar
-
0,2% vakansgrad * 2 904 hyresrätter = 6 lediga HR
+
1 % av 11 508 hushåll = 115
+
Om bostäder > antal hushåll → 0
=
Byggbehov är: 833 bostäder

Kalkylerat bostadsbehov

Bostadsbehov i förhållande till nyproduktion

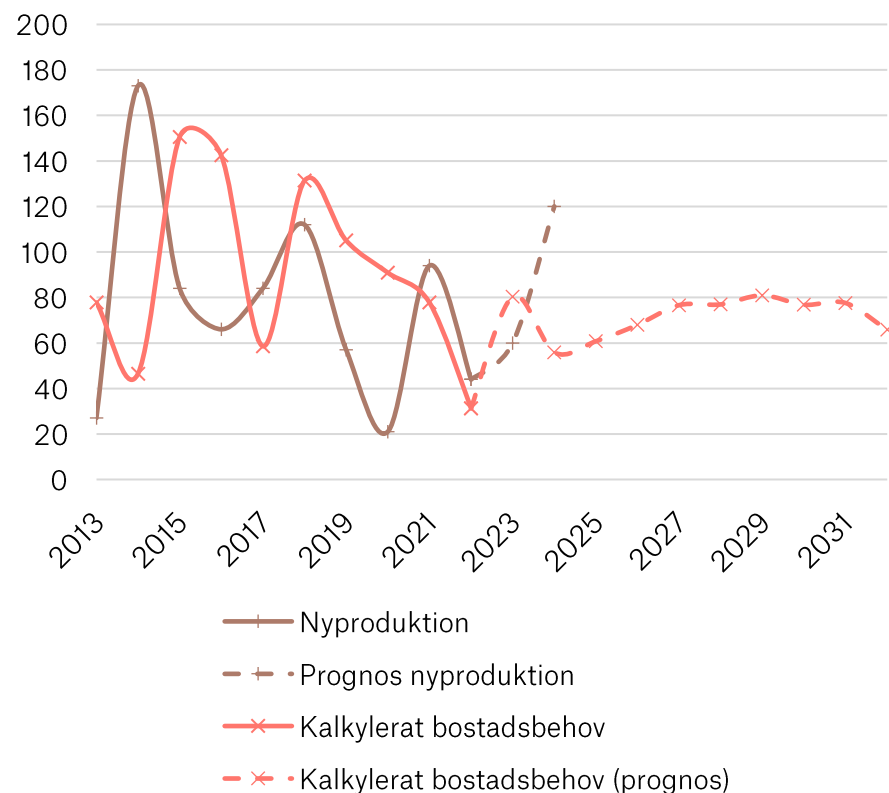
Diagrammet visar nyproduktion samt kalkylerat bostadsbehov årsvis i Östhammar kommun. Det kalkylerade bostadsbehovet utgår från antal tillkommande hushåll varje år i kommunen.

Det kalkylerade bostadsbehovet har gjorts genom att ta hänsyn historiskt antal hushåll samt hushållskvoter och prognostiserad befolkningsutveckling som Region Uppsala tagit fram. Hushållskvoterna och befolkningsprognosen avser att spegla bostadsbehovet. I modellen har en bostadsbuffert om 1 % av antalet hushåll vid varje givet år antagits.

Modellen har sedan kompletterats med SCBs data avseende historisk nyproduktion i Östhammar kommun samt prognostiserad nyproduktion baserad på Boverkets bostadsmarknadsenkät.

Diagrammet visar att den faktiska nyproduktionen av bostäder har understigit det kalkylerade behovet under 2018 – 2020. Samtidigt har nyproduktionen överstigit behovet under 2021 – 2022. Under 2023 beräknas bostadsbehovet uppgå till ca 80 bostäder. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät planeras ca 60 bostäder uppföras under 2023.

Till skillnad från Boverkets modell tar denna modell ej hänsyn till rivningar, lediga lägenheter samt ingående balanser.



Slutsatser och rekommendationer

Sammanfattande slutsatser



Nuläge bostadsmarknaden

- Svensk ekonomi mycket svagare än normalt
- Kraftigt höjd ränta vilket har lett till en bred nedgång av bostadspriserna
- Osäker bostads-/nyproduktionsmarknad
- Inbromsning i bostadsbyggandet
- Mycket svag efterfrågan på nyproduktion
- Svagt positiv marknadstro bland hushållen



Demografisk utveckling

- Befolknings-tillväxt 5% under senaste 10 år i Östhammar
- Åldrande befolkning
- Befolknings-prognos 5 - 6% kommande 10 år
- Den äldre befolkningen väntas växa mest
- Positivt flyttnetto
- Flest inflyttare är i småbarns- och 20 års- åldern.



Arbetsmarknad, inkomst och utbildning

- Tillverknings- och utvinnings-industrin dominerar
- Låg arbetslöshet
- Lägre andel eftergymnasial utbildning
- Något lägre medelinkomster
- Stora satsningar väntas: slutförvar, flygbränslefabrik & nyöppning gruva



Bostadsbestånd och nyproduktion

- Hög andel småhus/äganderätt
- Hög andel smålägenheter (1 & 2 ROK)
- Flyttströmmar hyres- & bostadsrätter främst i 20 årsåldern och äganderätter i 30 & 40 årsåldern
- Många äldre bor kvar i småhus → brist alternativ?
- 762 nya bostäder senaste 10 år med jämn fördelning mellan småhus och lägenheter.



Privatbostads- och hyresrättsmarknaden

- Prisuppgång 80 % småhus/BR senaste 10 åren
- Snittpris senaste 12 mån: 18 tkr/kvm (BR) & 22 tkr/kvm (småhus)
- Priserna backat ca 12% under 12 mån
- Tomtmark ca 450 kr/kvm
- Nyproduktion utropspris under 2023 ca 41 tkr/kvm (BR)
- Låg vakans i allmännyttans bestånd och 2,5 års kötid
- Hyra 750 - 1 410 kr/kvm/år (Svefa)

Sammanfattande slutsatser



Geografisk analys av tätorterna

- Finns 8 tätorter varav 5 har över 300 invånare
- Var tredje bor på landsbygden
- Östhammar är störst med 5 000 invånare och har flest flerfamiljs-hus i kommunen
- Gimo näst störst med högst andel invånare som bor i lägenheter
- Alunda har störst befolknings-tillväxt
- I Österbybruk minskar andelen barn & unga
- Bostäder från 1920 i Öregrund.



Mått på bostadsbrist

- Betydligt högre andel hushåll i Östhammar har en ansträngd boendekonomi (KALP) → 23 % (rikssnittet 3%)
- Dubbelt så hög andel trångbodda i Östhammar jämfört med riket.
- Dock sällan man har problem med både ansträngd boendekonomi + trångboddhet → inte ekonomin som driver trångboddhet? Brist alternativa bostäder?



Bostadsbehov för olika grupper

- Råder brist på bostäder för unga, studenter & nyanlända
- Brist på bostäder för unga kan drivas av brist på hyresrätter
- Anses finnas balans på bostäder för äldre och funktions-nedsatta
- Östhammar har en åldrande befolkning → kommunen bör planera för detta för att undvika stora underskott av bostäder i framtiden.



Efterfrågan på bostäder

- Råder underskott på bostäder
- Bedöms finnas efterfrågan bostäder i lägre prisklass, hus upplåtna som BR & större BR
- Fler HR p.g.a. arbets-satsningar
- Målgrupp främst barnfamilj/äldre
- Attraktiv kommun med attribut som lockar: vatten, natur, säkerhet & barnvänlighet
- Öka attraktivitet med bättre: kommunikation, VA- & fibernät



Bostadsbehov

- Har bedömts med Boverkets modell
- Kommande 10 år väntas ca 71 hushåll tillkomma årligen
- Bostadsbyggnad sbehovet skattas till 833 bostäder år 2032
- 2018 – 2020: Nyproduktion understeg behov
- 2021 – 2022: Nyproduktion översteg behov
- 2023: Nyproduktion beräknas understiga behov

Utvärdering av marknadsförutsättningar



Styrkor och möjligheter

- Östhammar har en kontinuerlig befolkningstillväxt. Under de senaste tio åren har befolkningen ökat med 5 %.
- Befolkningsprognosen visar på en befolkningstillväxt som förväntas uppgå till 5% enligt Region Uppsala och 6% enligt SCB fram till år 2032.
- Östhammar har haft ett positivt flyttnetto under de senaste tio åren med i snitt 1 050 inflyttningar per år, vilket motsvarar ett flyttnetto om 145 personer årligen.
- Det är främst barn i småbarnsåldern och personer i tjugoårsåldern som flyttar till kommunen.
- I Östhammar är arbetslösheten lägre än rikssnittet vilket förväntas ge ett bra beskattningsunderlag för kommunen.
- Ungdomar i Östhammar är mer kapitalstarka jämfört med unga i riket med en högre medelinkomst och lägre arbetslöshet.
- Privata aktörer har stått för 88 % av nyproduktionen under de senaste tio åren. Marknaden i Östhammar bedöms vara positiv då privata aktörer gör långsiktiga investeringar i kommunen.
- Enligt statistik från SCB föreligger nästintill inga vakanser i allmännyttans bostadsbestånd.
- Näringslivsutsattningsningar bedöms öka kommunens attraktivitet.
- Kommunen uppfattas vara lugn och barnvänlig med attribut som natur och hav som lockar, enligt intervjustudier.



Svagheter och hot

- Hög inflation, stigande räntor och höga kapital- och byggkostnader innebär osäkerhet kring hur svensk fastighetsmarknad kommer utvecklas framgent. Detta gäller även i Östhammar kommun, vilket kan skapa djupgående störningar i den lokala bostadsmarknaden.
- Försvagad konsumtionsutrymme hos hushållen bidrar till att flyttkedjor stannar.
- Under 2023 och 2024 väntas 60 respektive 120 bostäder uppföras i Östhammar. I rådande marknadsläge med en avvaktande nyproduktionsmarknad och i en kommun där privata aktörer står för majoriteten av nyproduktionen kan den planerade byggtakten vara svår att uppfylla.
- Trenden i Sverige med en åldrande befolkning förväntas även förefalla i Östhammars kommun. Åldersgruppen 80+ väntas öka med ca 60 %, fram till 2032 (rikssnittet 44 %). Kommande utmaningar i åldersstruktur ställer höga krav på kommunen avseende planering för kommande bostadsbyggande.
- Östhammar har en utflyttningstrend bland unga vuxna.
- De flesta bostäder i kommunen är småhus med äganderätt. Detta i kombination med en kötid om cirka 2,5 år för en hyresrätt i kommunen försvårar bostadskarriären för unga vuxna och kapitalsvaga.
- I Östhammar kommun ansågs 23 % av hushållen ha en ansträngd boendeekonomi (KALP), vilket är betydligt högre än rikssnittet om 3 %.
- VA-nätets kapacitet behöver utökas för möjliggöra nyproduktion av bostäder och bebyggelseutveckling.

Rekommendationer

- Svefa rekommenderar att utreda begräsningar i teknisk försörjning innan planering av nya bostadsområden.
- Kommunen bör noggrant följa utvecklingen av befolkningsstrukturen i Östhammar för att planera utbudet av specialanpassade bostäder för äldre.
- Bostadsbehovet hos kapitalsvaga och unga tillgodoses inte idag av de privata aktörerna. Detta i kombination med den låga vakansgraden och kötiden i allmännyttans bestånd skulle kunna möjliggöra för ökad produktion i allmännyttigt regi.
- Utreda möjligheten att bygga bostäder i lägre prisklass.
- Vid planering av nya områden möjliggöra för blandade bostads- och upplåtelseformer.



Teodora Jevdic
Marknadsanalytiker
Svefa

Katrin Wallensjö
Affärschef Analys
Svefa

