



Bostadmarknadsanalys
Knivsta
April 2023

Innehållsförteckning

- 3. Bakgrund
- 4. Generella marknadsförutsättningar
- 8. Demografisk utveckling
- 22. Arbetsmarknad och näringsliv
- 27. Befintligt bostadsbestånd
- 42. Bostadsrättsmarknaden
- 47. Äganderättsmarknaden
- 55. Hyresrättsmarknaden
- 61. Framtida behov och efterfrågan
- 65. Sammanfattande slutsatser

Bakgrund

Knivsta kommun har i dialog med Svefa efterfrågat en bostadsmarknadsanalys. Analysen syftar till att belysa situationen på bostadsmarknaden i Knivsta genom att studera bostadsbeståndet idag och på sikt samt genom att utreda efterfrågan och behovet av nya bostäder.

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.

Katrin Wallensjö & Teodora Jevdic, Svefa
Stockholm, april 2023



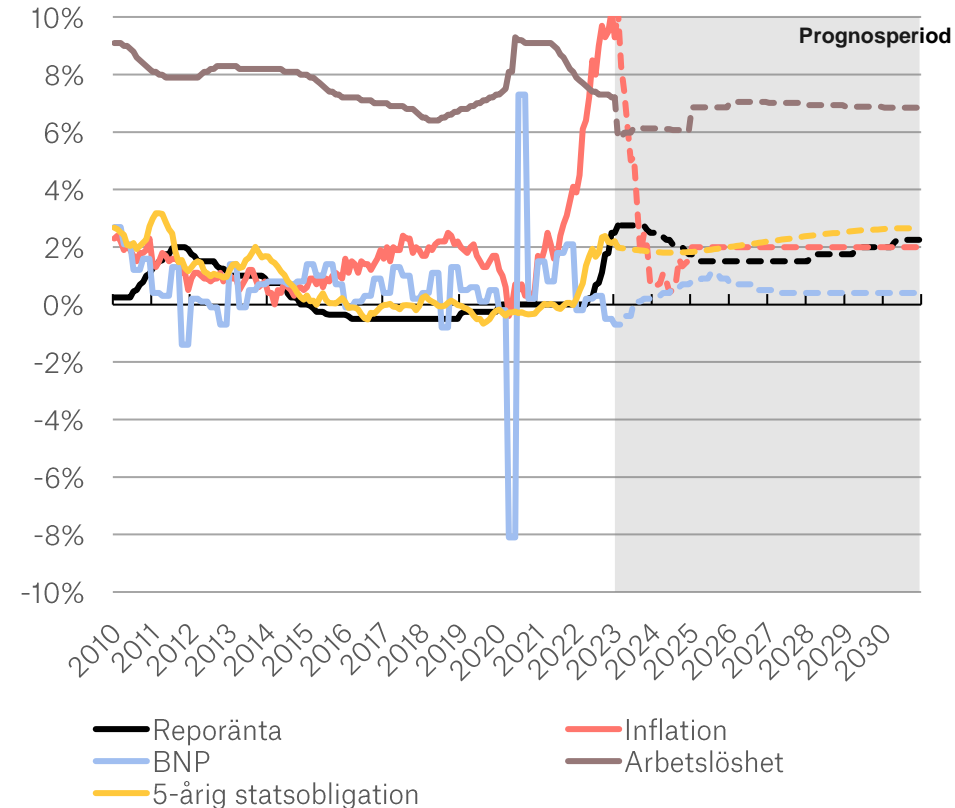
Generella marknadsförutsättningar

Hög inflation och stigande räntor

Konjunkturen i Sverige har kraftigt bromsat in. Inflationen är exceptionellt hög och uppgick till 10,6 % i mars. 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 0,5 % till 3,5 % i april. Räntan förväntas öka ytterligare 0,25 % antingen i juni eller i september.

Utvecklingen är mycket osäker men inflationen förväntas stabiliseras kring 2,0 % under 2024/2025.



Källa: SCB och Riksbanken. Prognoser avser Konjunkturinstitutets marsprognos

Konjunkturbarometern indikerar svagare ekonomi

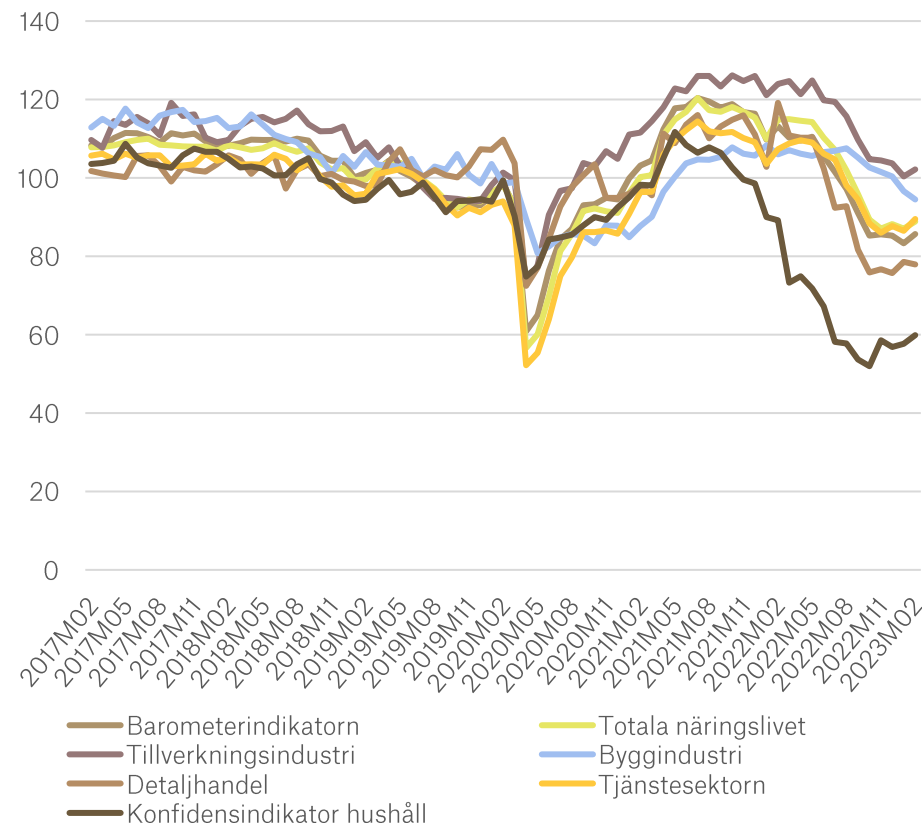
Barometerindikatorn från februari 2023 indikerar att ekonomi är mycket svagare än normalt, dock steg barometerindikatorn i februari till 85,7 från 83,3 i januari.

Konfidensindikatorn steg mest i tjänstesektorn, totalt 3,0 enheter. Anledningen till uppgången är bland annat en mindre negativ syn på framtida efterfrågeutveckling samt att utvecklingen av företagens verksamheter har under de senaste månaderna förbättrats.

Bygg- och anläggningssektorn minskade med 2,1 enheter. För husbyggarna är läget svagare än normalt och bland anläggsbyggarna är läget i branschen fortfarande bättre än normalt.

Detaljhandelns konfidensfaktor minskade och branschen hör till den sektor i näringslivet där stämningen är dystrast.

Hushållens konfidensindikator ökade men ligger fortfarande på historiskt låga nivåer.



Källa: Konjunkturinstitutet

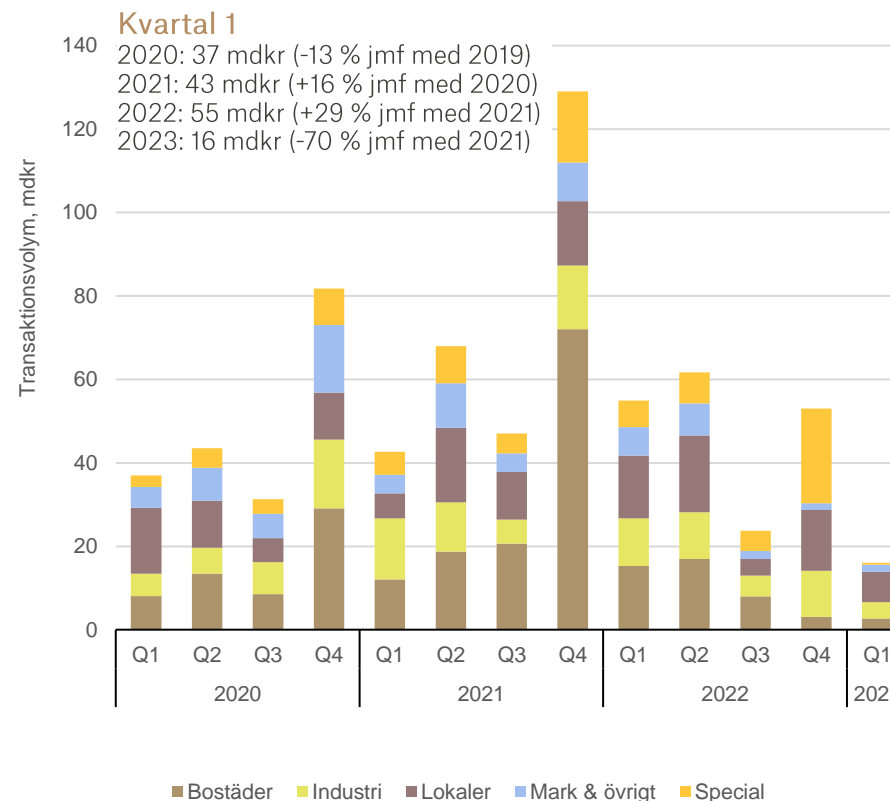
Transaktionsvolymen sjönk med 70 % under Q1 2023 jämfört med samma kvartal året innan

Det första kvartalet 2023 inleds svagt och tappar 70 % jämfört med rekordstarten under Q1 2022.

Kommersiella lokaler, exempelvis kontor och handel, utgör 46 % av affärsvolymen. Detta är en tydlig ökning från 25 % andel 2022, men en markant minskning med 50 % lägre volym.

Bostäder minskar i attraktivitet och utgör enbart 17 % av affärsvolymen.

Börsöverlåtelse lyser med sin frånvaro. Likaså utländska investerare som svarar för 10 % av den totala transaktionsvolymen.

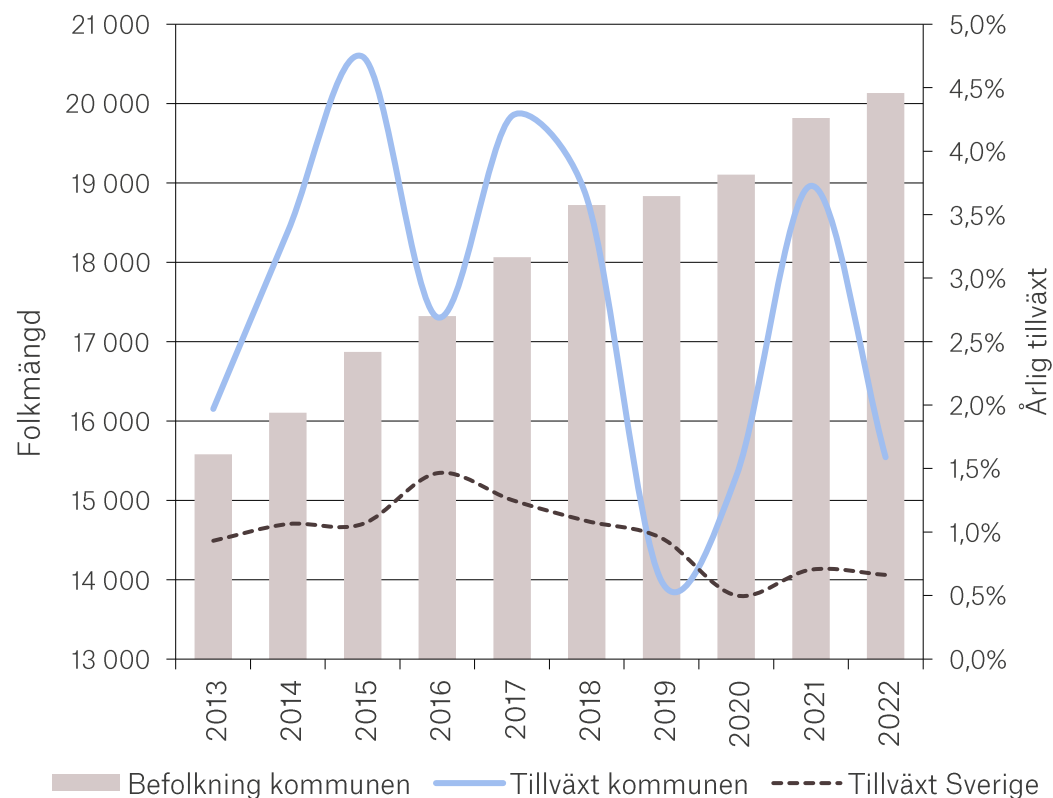


Källa: Svefa (affärer > 10 mkr exkl. förvärv av majoritetsposter i börsnoterade bolag).

Demografisk utveckling

Befolkningsutveckling

Under de senaste tio åren har befolkningen växt med 29 %



Källa: SCB

I Knivsta bor drygt 20 100 invånare. Under den senaste tioårsperioden har antalet invånare i Knivsta ökat med cirka 4 600 personer, vilket motsvarar en befolkningstillväxt om 29,2 %. I Sverige ökade befolkningen med 9,1% under samma period.

Den högsta befolkningstillväxten noterades i åldersgruppen 70 - 79 år där befolkningen ökade hela 85,6 %. Även åldersgrupperna 10 - 19 år samt 50 - 59 år hade en hög tillväxt om 45,1 % respektive 44,3 %.

Ålder	Antal 2013	Antal 2022	Förändring (antal)	Förändring (procent)	Förändring riket
0-9 år	2 655	2 999	344	13,0%	5,3 %
10-19 år	2 123	3 080	957	45,1%	17,3 %
20-29 år	1 510	1 893	383	25,4 %	-3,9 %
30-39 år	2 151	3 018	867	40,3 %	22,0 %
40-49 år	2 531	3 064	533	21,1%	-1,6 %
50-59 år	1 716	2 477	761	44,3 %	13,8 %
60-69 år	1 683	1 548	-135	-8,0 %	-4,9 %
70-79 år	786	1 459	673	85,6 %	32,5 %
80+	425	595	170	40,0 %	17,0 %
Summa	15 580	20 133	4 553	29,2 %	9,1 %

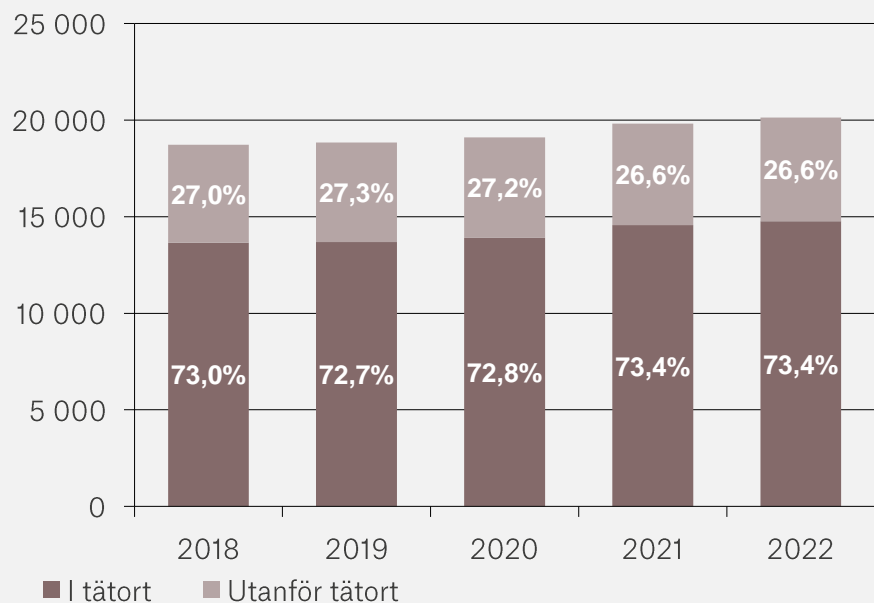
Källa: SCB

Befolkning i tätorterna

Majoriteten bor i tätorterna Knivsta och Alsike

Befolkning i och utanför tätorterna

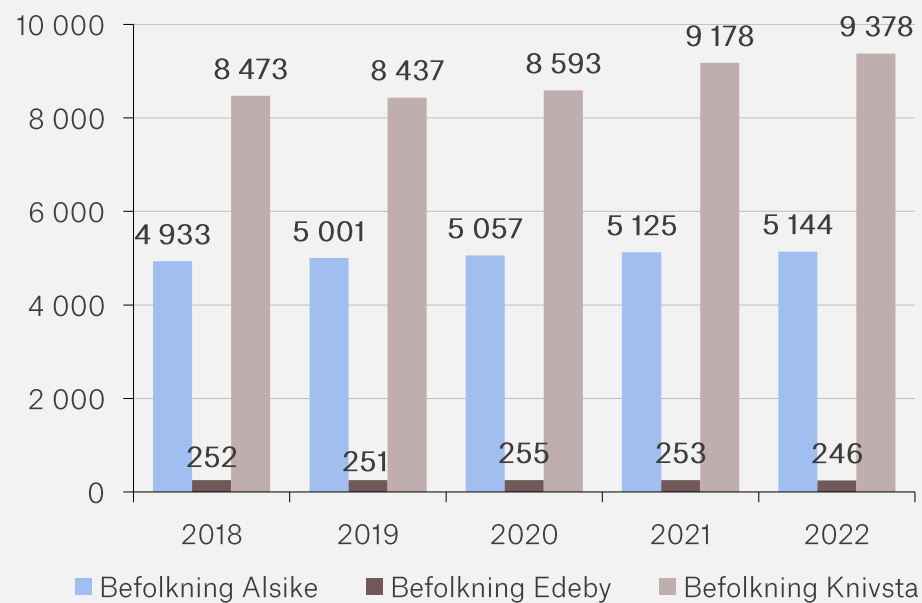
Majoriteten av befolkningen i Knivsta kommun bor i tätorterna. Tätortsinvånarna uppgick till cirka 14 800 personer (2022) vilket motsvarar 73,4 % av befolkningen i kommunen. Fördelningen mellan invånarna som bor i och utanför tätort har under de senaste åren varit oföränderlig med cirka 73 % i tätort och 27 % utanför.



Källa: SCB

Befolkning i tätorterna

I slutet av 2022 bodde 9 378 invånare i Knivsta tätort, 5 144 i Alsike och 246 i Edeby. Under femårsperioden mellan 2018 till 2022 ökade antalet invånare i Knivsta kommun med 10,7 %. Motsvarande siffra för Alsike uppgick till 4,3 %. I Edeby minskade befolkningen med 6 personer.



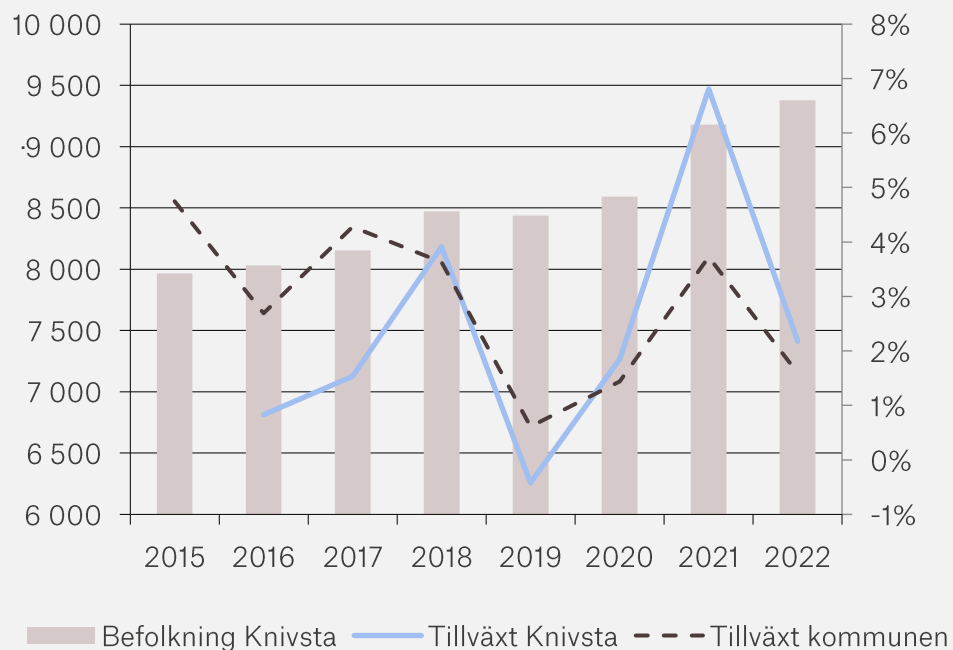
Källa: SCB

Befolkning i tätorten Knivsta

Kommunens största tätort med cirka 9 400 invånare

Befolkning Knivsta

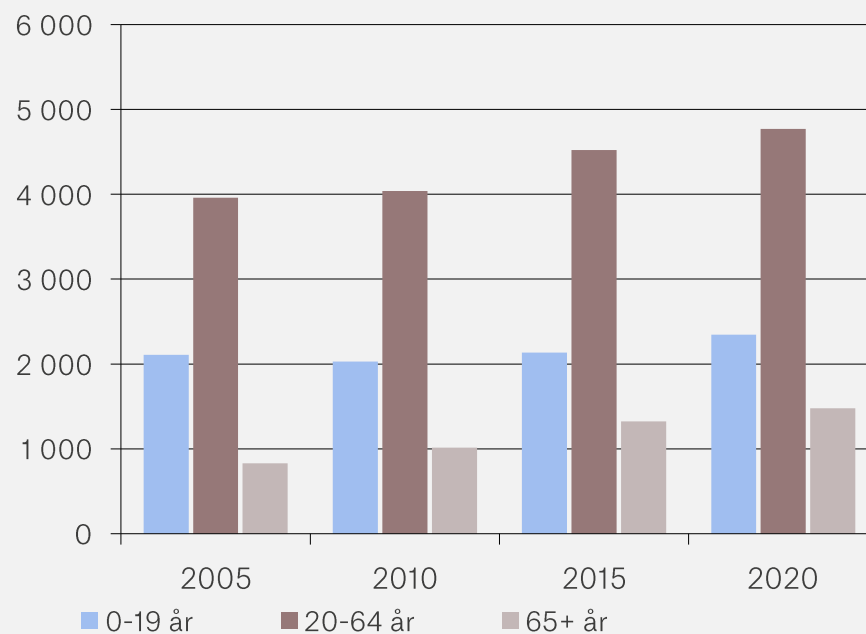
Knivsta är kommunens största tätort med 9 378 invånare (2022). Sedan 2015 har antalet Knivstabor ökat med 17,7 %. I genomsnitt har den årliga tillväxten uppgått till 2,4 %. Den högsta befolkningstillväxten i tätorten noterades 2021 då befolkningen ökade med 6,8 % jämfört med året innan. Tillväxten i kommunen samma år motsvarade 3,7 %.



Källa: SCB

Åldersfördelning Knivsta

I tätorten Knivsta är cirka 27,3 % av invånarna under 20 år, 55,5 % är mellan 20 till 64 år och 17,2 % är över 65 år (2020). Åldersgruppen som ökat mest procentuellt mellan 2005 till 2020 är personer över 65 år som totalt ökat med 78,0 % under perioden, från 830 invånare till 1 477 personer.



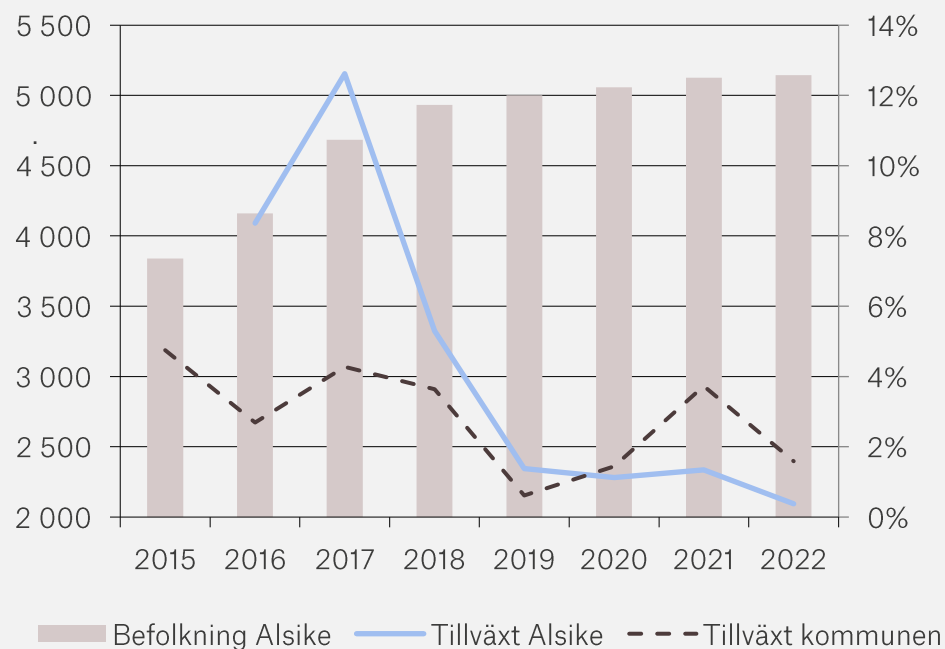
Källa: SCB (statistiken uppdateras vart 5:e år)

Befolkning i tätorten Alsike

Kommunens snabbast växande tätort med ca 5 100 invånare

Befolkning Alsike

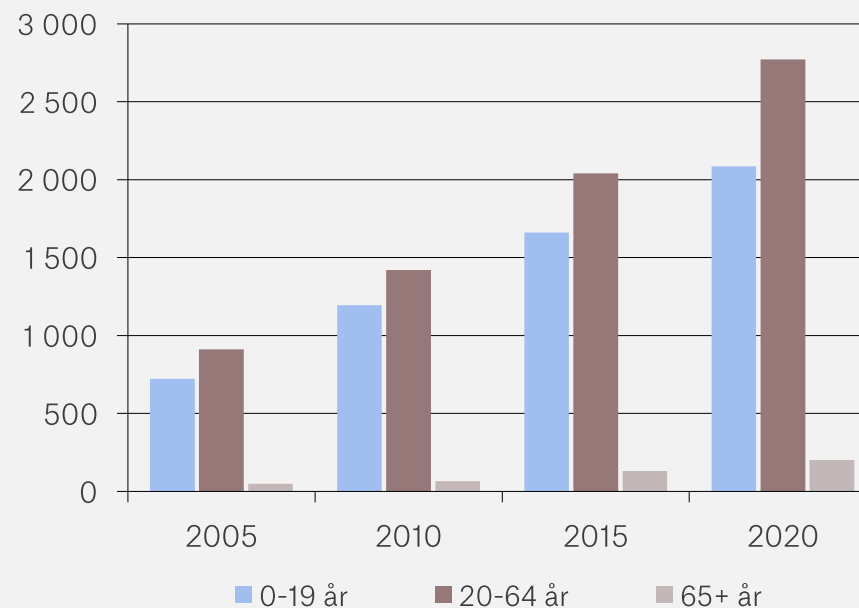
Alsike är kommunens näst största tätort med 5 144 invånare (2022). Sedan 2015 har befolkningen ökat med 34,0 % i tätorten. Den genomsnittliga tillväxttakten i Alsike uppgår till 4,3 % per år. Den högsta tillväxten skedde under 2017 då befolkningen ökade med 12,6 %. Tillväxten i kommunen samma år motsvarade 4,3 %.



Källa: SCB

Åldersfördelning Alsike

I tätorten Alsike är cirka 41,2 % av invånarna under 20 år, 54,8 % är mellan 20 till 64 år och 4,0 % är över 65 år (2020). Det bor alltså väldigt få äldre i tätorten. Samtliga åldersgrupper har växt mycket under åren 2005 till 2020 då befolkningen totalt ökade med 200,7 % från 1 682 till 5 057 personer.



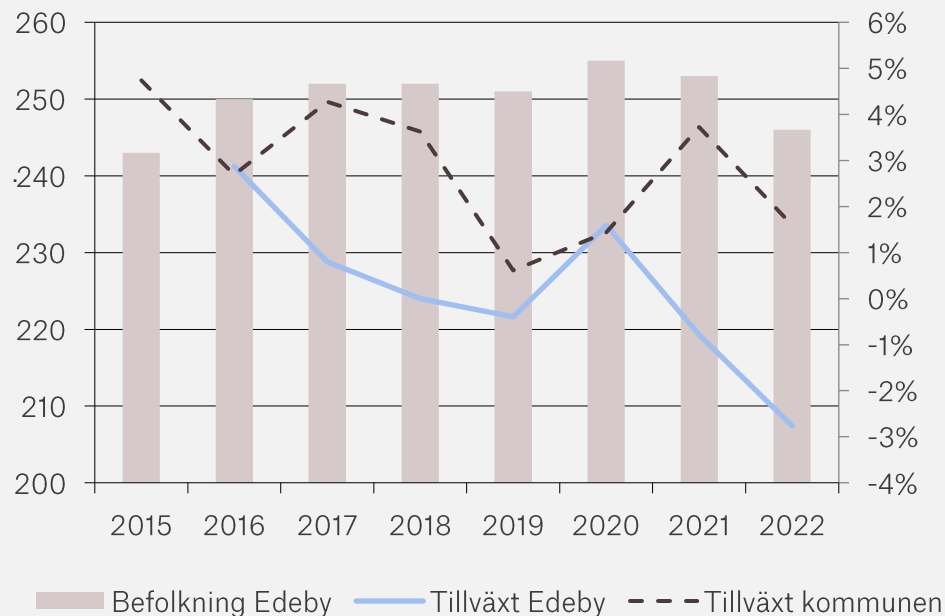
Källa: SCB (statistiken uppdateras vart 5:e år)

Befolkning i tätorten Edeby

Kommunens minsta av de tre tätorterna med 246 invånare

Befolkning Edeby

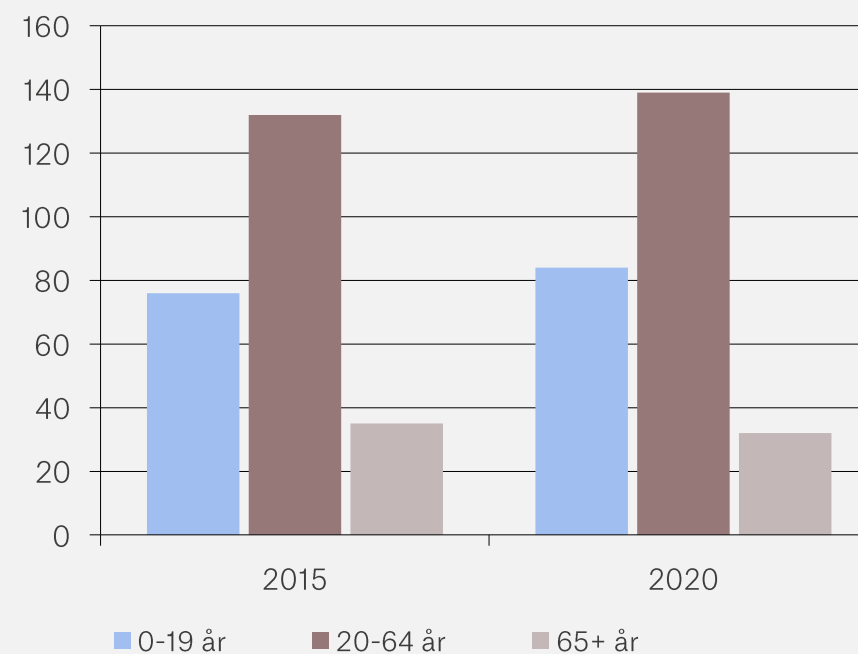
Edeby är kommunens minsta tätort med 246 invånare (2022). Mellan 2015 och 2022 har befolkningen i tätorten ökat med 1,2 %. Den största befolkningstillväxten inträffade under 2016 då befolkningen i tätorten ökade med 2,9%, vilket är ungefär lika mycket som befolkningstillväxten i kommunen i stort under samma år.



Källa: SCB

Åldersfördelning Edeby

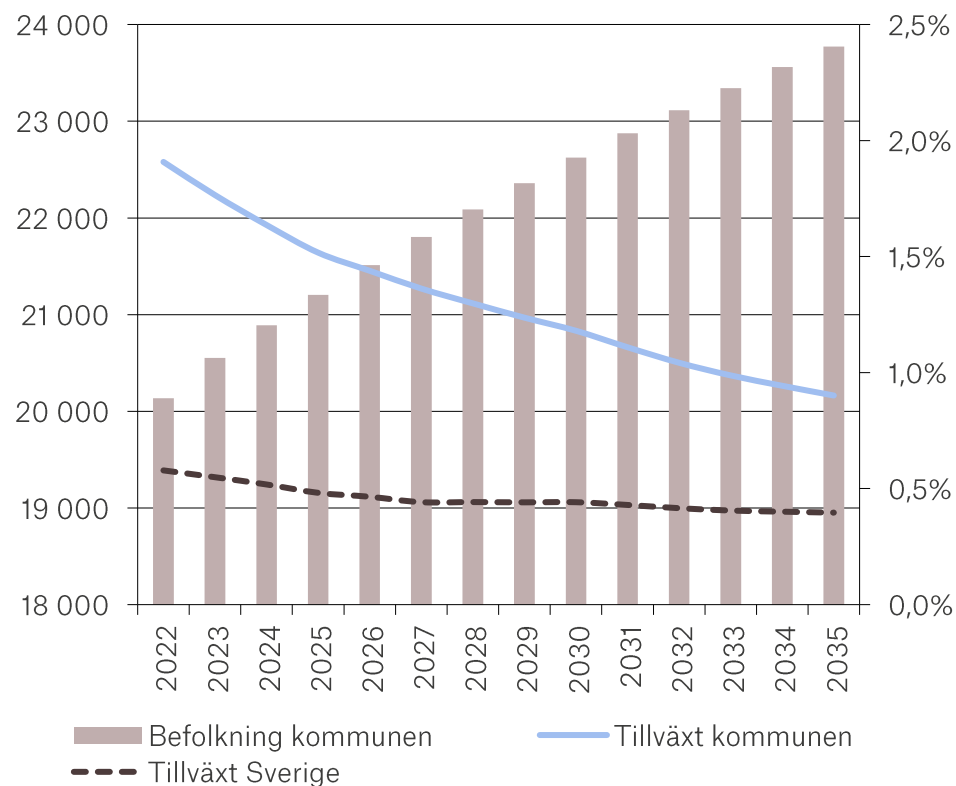
För Edeby finns enbart data från 2015 till 2020 då Edeby dessförinnan inte definierades som en tätort (krävs 200 invånare enligt SCB). I Edeby är cirka 22,9 % av invånarna under 20 år, 54,5 % är mellan 20 till 64 år och 12,5 % är över 65 år (år 2020).



Källa: SCB (statistiken uppdateras vart 5:e år)

Befolkningsprognos

Enligt SCB väntas befolkningen öka 18 % fram till 2035



Källa: SCB

Enligt siffror från SCB beräknas befolkningen i Knivsta kommun öka med 18,1 % till och med år 2035.

Åldersgruppen som ökar mest procentuellt är 80+ som väntas öka med 111,9 %. Motsvarande siffra för riket som helhet uppgår till 48,5 %. Även åldersgruppen 60 - 69 år väntas växa med 44,8 %, vilket är 30,9 procentenheter högre jämfört med motsvarande åldersgrupp i riket. Åldersgruppen 40 - 49 år väntas öka med 31,1 % (riksnittet uppgår till 19,1 %).

	Antal 2022	Antal 2035	Förändring (antal)	Förändring (procent)	Förändring riket
0-9 år	2 999	3 313	314	10,5%	-1,7%
10-19 år	3 080	3 312	232	7,5%	-1,6%
20-29 år	1 893	2 259	366	19,4%	9,7%
30-39 år	3 018	3 064	46	1,5%	-8,1%
40-49 år	3 064	4 017	953	31,1%	19,1%
50-59 år	2 477	2 815	338	13,6%	-3,1%
60-69 år	1 548	2 242	694	44,8%	13,9%
70-79 år	1 459	1 490	31	2,1%	2,8%
80+	595	1 261	666	111,9%	48,5%
Summa	20 133	23 773	3 640	18,1%	6,0%

Källa: SCB

Befolkningsprognos

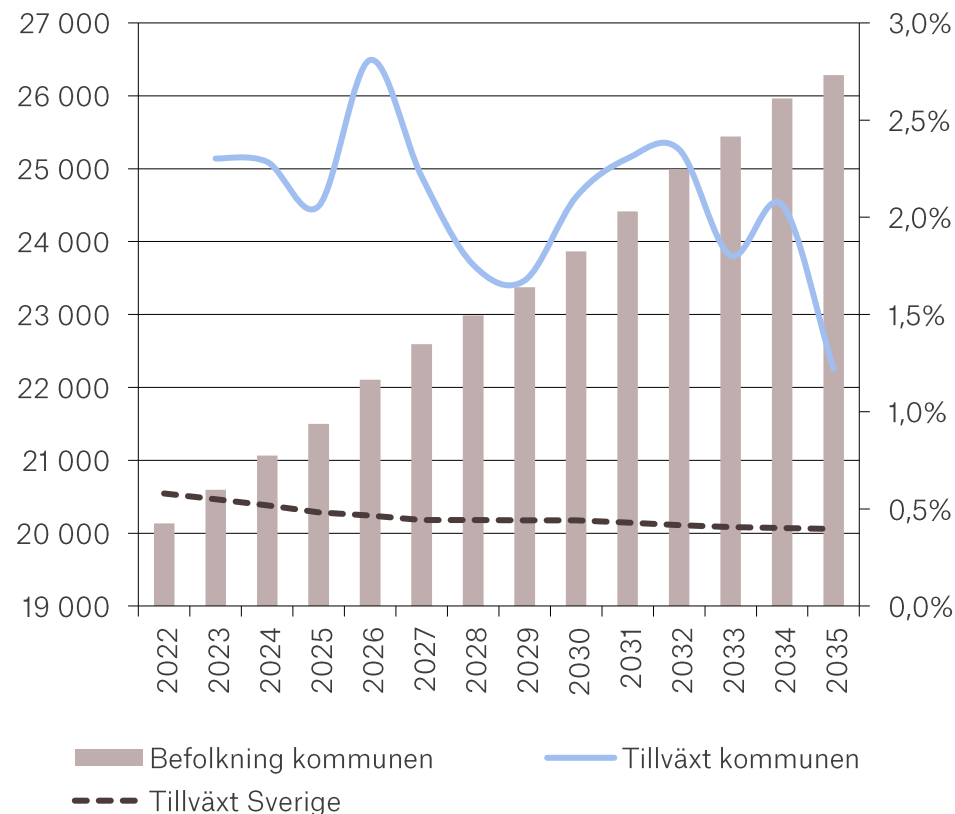
Enligt Region Uppsala väntas befolkningen öka 31 % fram till 2035

Enligt befolkningsprognosen som Region Uppsala tagit fram beräknas befolkningen i Knivsta kommun öka med cirka 30,5 % till och med år 2035.

Åldersgruppen som väntas växa mest är 80+ år som väntas öka med 104,4 %. Motsvarande siffra för riket som helhet uppgår till 48,5 %. Även åldersgruppen 60 - 69 år väntas öka med 53,6 %, vilket är 39,7 procentenheter högre jämfört med motsvarande åldersgrupp i riket. Åldersgruppen 40 - 49 år väntas öka med 38,5 % (rikssnittet 19,1 %).

	Antal 2022	Antal 2035	Förändring (antal)	Förändring (procent)	Förändring riket
0-9 år	2 999	3 817	818	27,3%	-1,7%
10-19 år	3 080	3 594	514	16,7%	-1,6%
20-29 år	1 893	2 527	634	33,5%	9,7%
30-39 år	3 018	3 855	837	27,7%	-8,1%
40-49 år	3 064	4 244	1180	38,5%	19,1%
50-59 år	2 477	3 117	640	25,9%	-3,1%
60-69 år	1 548	2 378	830	53,6%	13,9%
70-79 år	1 459	1 535	76	5,2%	2,8%
80+	595	1 216	621	104,4%	48,5%
Summa	20 133	26 283	6 150	30,5%	6,0%

Källa: Region Uppsala (Knivsta) / SCB (Riket)



Källa: Region Uppsala (Knivsta) & SCB (Riket)

Befolkningsprognos jämförelse

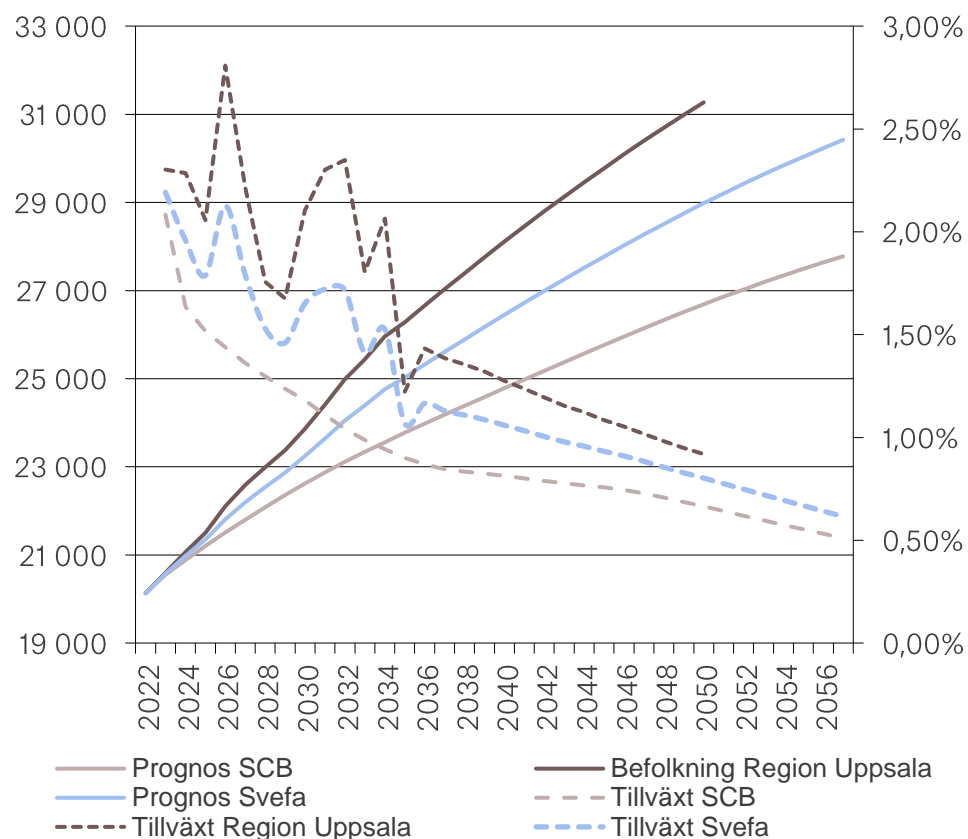
Region Uppsala prognostiserar en brantare befolkningstillväxt

Region Uppsalas befolkningsprognos estimerar en mer offensiv befolkningsutveckling jämfört med SCB. Enligt statistik som Region Uppsala tagit fram beräknas befolkningen uppgå till cirka 31 300 invånare år 2050 (vilket är så långt som prognosen sträcker sig). Detta motsvarar en befolkningsökning om 55,3 %. SCBs prognos indikerar cirka 26 700 invånare samma år, en ökning om 32,6%. Detta innebär att Region Uppsala tror att befolkningen kommer att öka med 17,2 % fler invånare än SCBs prognos år 2050.

Region Uppsalas befolkningsprognos är baserad på Knivsta kommuns förväntade färdigställda bostäder årligen fram till 2035. SCBs prognoser är rent demografiska och baseras på fruktsamhet, dödlighet och omflyttning.

Prognoserna följer varandra i början av prognosperioden. Efter 2026 börjar prognoserna peka åt var sitt håll. Skillnaderna i prognostiserat antal invånare blir som störst i slutet av prognosperioden.

Svefas estimerade befolkningsprognos överstiger prognosen från SCB men understiger prognosen från Region Uppsala. Svefa bedömer att Knivsta kommer att ha drygt 30 400 invånare år 2057, vilket motsvarar en befolkningstillväxt om 51,1%.



Källa: SCB & Region Uppsala

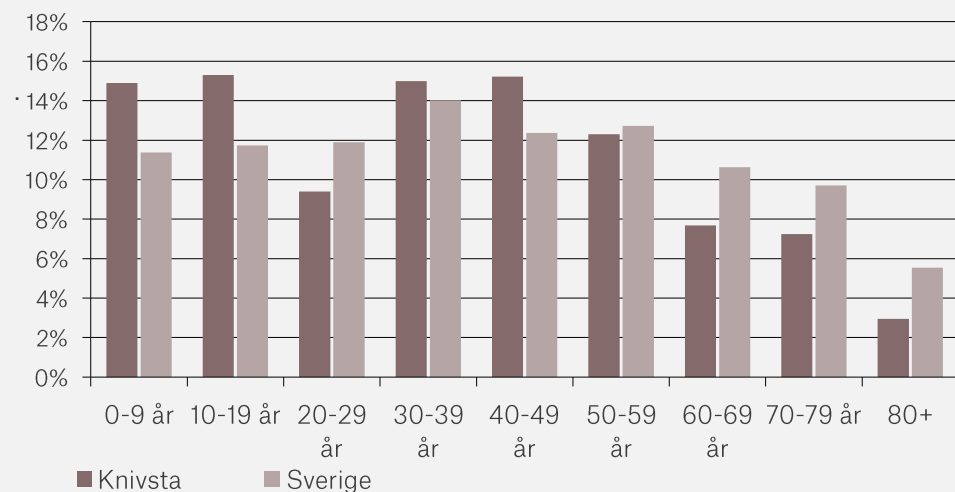
Åldersfördelning

Sveriges yngsta kommun

Åldersfördelning (2022)

Knivsta är Sveriges yngsta kommun med en medelålder om 37,0 år. Åldersgrupperna som sticker ut mest i förhållande till riket som helhet är grupperna 0 - 9 och 10 - 19 år. Drygt 30,2 % av befolkningen är under 20 år (riksnittet är 27,8%). Jämfört med riket finns även en högre andel invånare i 30- och 40- års åldern, andelarna uppgår till 15,0 respektive 15,2 % (snittet i riket är 14,0 % och 12,2 %).

Andelen invånare i Knivsta kommun över 60 år understiger rikssnittet. Totalt är 17,9 % av befolkningen i Knivsta över 60 år, vilket kan jämföras med riket i helhet som uppgår till 25,9 %. Även personer i 20-årsåldern finns det färre av i Knivsta, 9,4 % av befolkningen mot rikssnittet om 11,9 %.

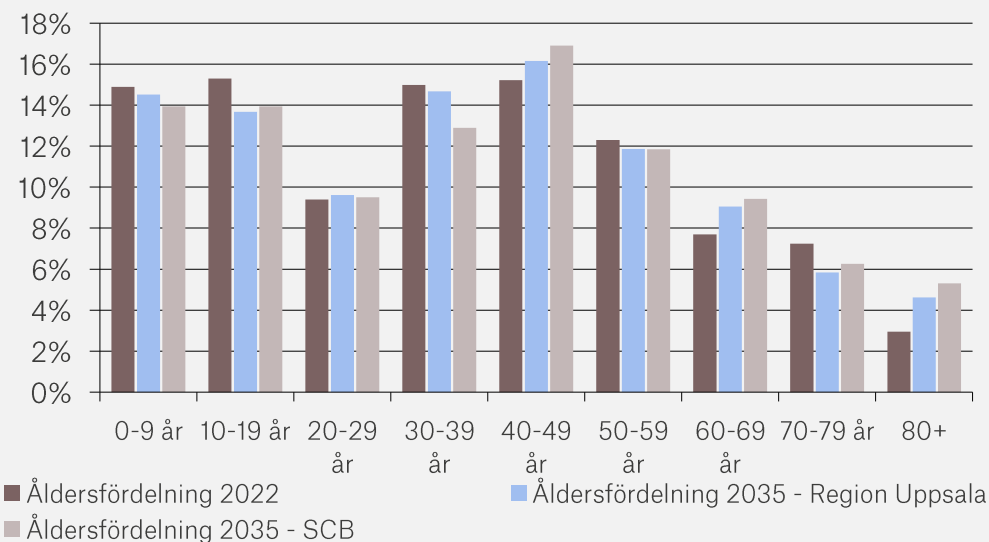


Källa: SCB

Prognostiserad åldersfördelning

Åldersfördelningen enligt SCBs och Region Uppsalas befolkningsprognoser följer ungefär samma utveckling. Åldersgruppen som avviker mest är 80 + där SCB tror på fler äldre invånare än vad Regionen gör. Det är även den åldersgrupp som väntas öka mest enligt båda prognoser. Även åldersgrupperna 40-49 år och 60 - 69 år väntas öka.

De stora åldersgrupperna 0 - 19 år samt 30 - 39 år väntas minska medan åldersgrupperna 20 - 29 samt 50 - 59 år kommer att förändras marginellt enligt prognoserna.



17

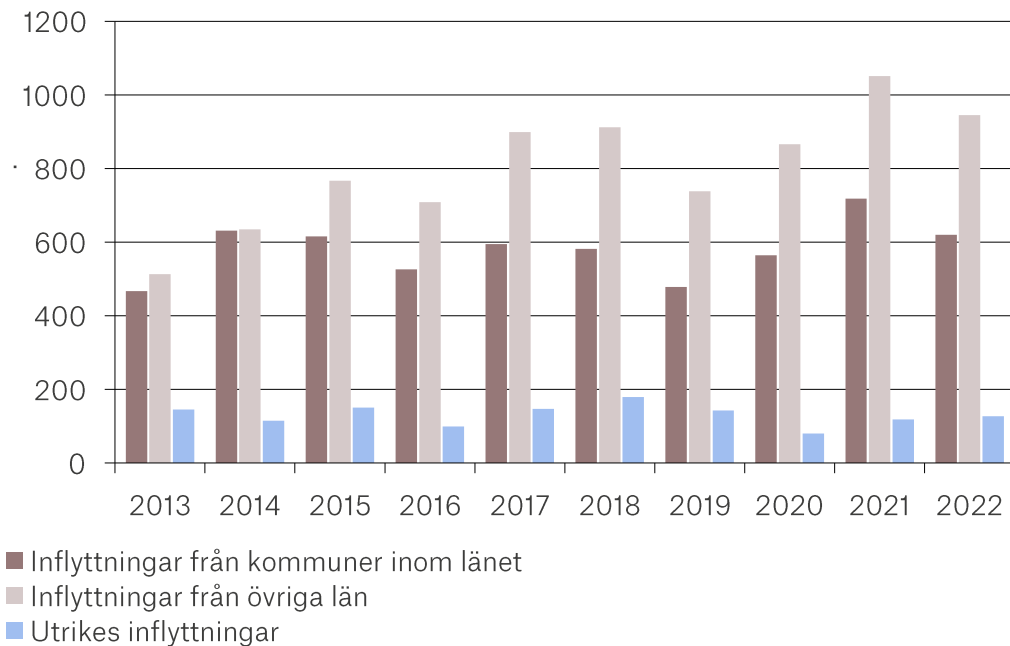
Källa: SCB & Region Uppsala

Flyttströmmar

Majoriteten av de som flyttar till Knivsta bodde utanför Uppsala län

Inflyttningar

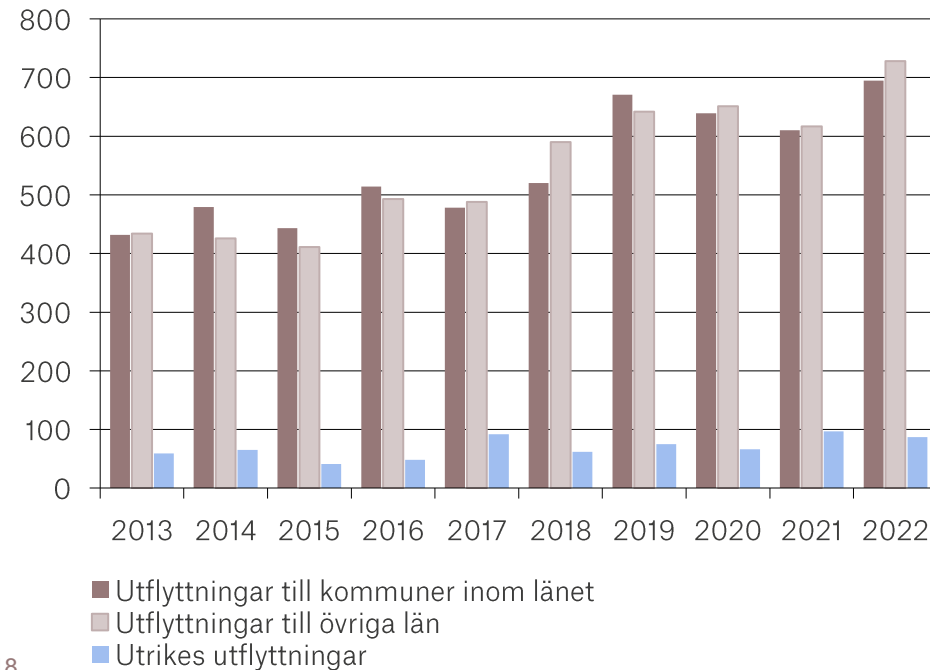
Under 2013 till 2022 har totalt 15 135 inflyttningar skett till Knivsta kommun. Drygt hälften av de som flyttade till Knivsta bodde utanför Uppsala län tidigare och cirka 40 % bodde inom länet. Cirka 1 300 personer flyttade till Knivsta från utriket under perioden. Under den gångna tio årsperioden var år 2021 det år som flest flyttade till Knivsta, totalt 1 887 personer.



Källa: SCB

Utflyttningar

Mellan åren 2013 till 2022 har 11 653 personer flyttat ut från Knivsta kommun. Lika många flyttade inom och utanför Uppsala län. Cirka 700 personer flyttade utrikes. Under perioden skedde flest utflyttningar 2022 då totalt 1 510 personer flyttade ut från Knivsta.



18

Källa: SCB

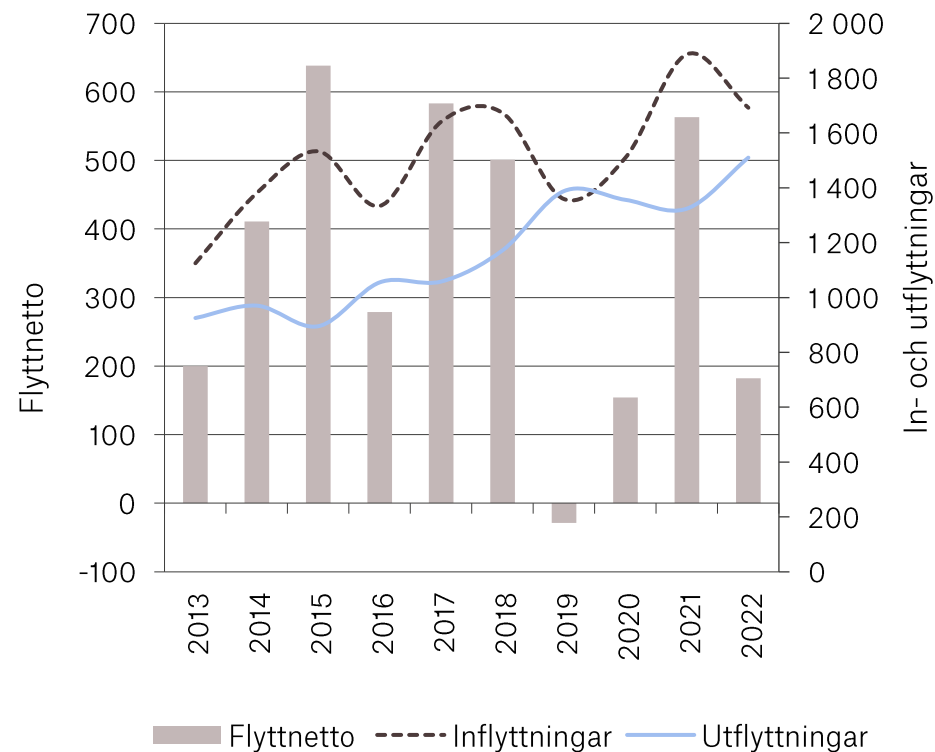
Flyttnetto

Fler flyttar till Knivsta kommun än från kommunen

Under de senaste tio åren har totalt 15 135 flyttat till Knivsta kommun och 11 653 personer har flyttat från kommunen under samma period. Detta motsvarar ett positivt flyttnetto om totalt 3 482 personer.

Flyttnettot har varit positivt, det vill säga att antalet inflyttningar överstigit antal utflyttningar, samtliga år under perioden med undantag för 2019. Det negativa flyttnettot skulle kunna hänföras till att det i kommunen enbart färdigställdes 23 bostäder under 2019 vilket kan ha lett till färre inflyttningar.

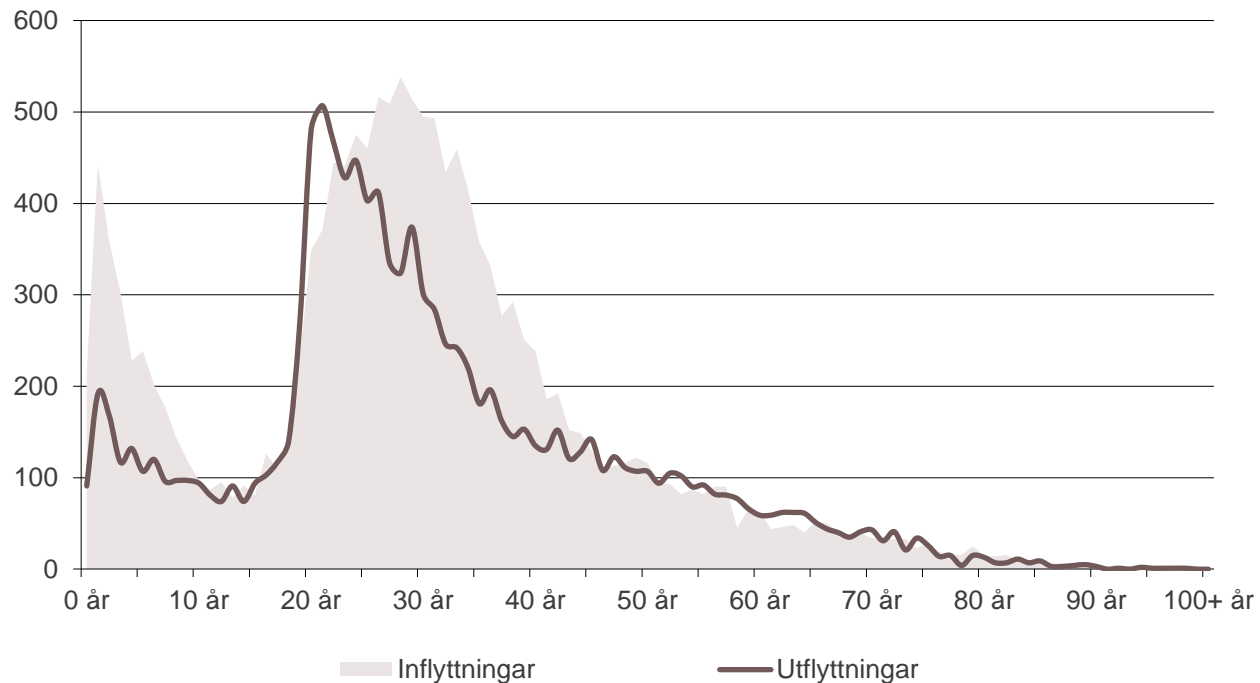
Under den gångna tio årsperioden har i genomsnitt 1 514 personer flyttat till och 1 165 personer flyttat från Knivsta kommun årligen. Detta motsvarar ett genomsnittligt flyttnetto om 349 personer per år.



Källa: SCB

Åldersfördelning flyttströmmar (2013 – 2022)

Barnfamiljer flyttar till Knivsta – unga vuxna flyttar ifrån



Källa: SCB

Diagrammet visar åldersfördelningen mellan de 26 788 personerna som flyttade från och till Knivsta kommun under 2013 - 2022.

På inflyttningssidan noterades två toppar, barn i småbarnsåldern och personer i trettioårsåldern, vilket tyder på att många barnfamiljer flyttar till kommunen.

De flesta som flyttar från Knivsta kommun är personer i tjugooårsåldern.

Antal person som flyttat till Knivsta efter kommun som flyttningar skett från

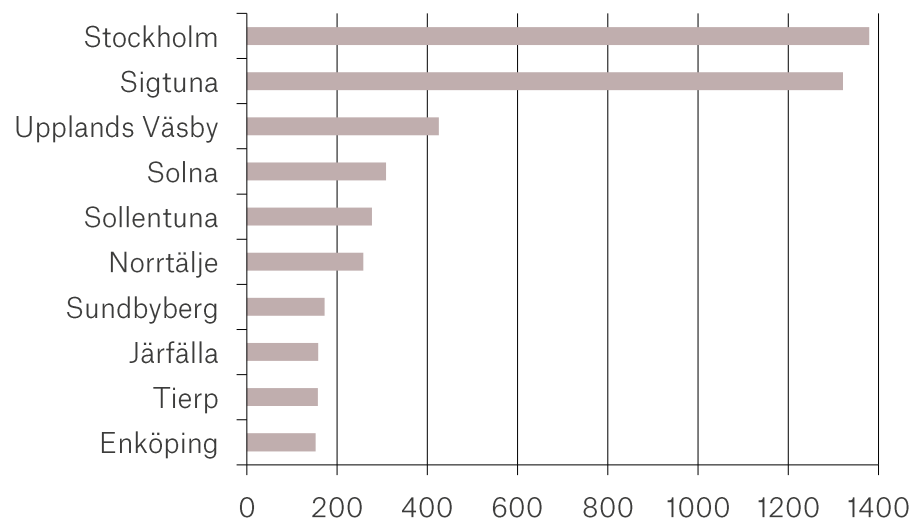
Flest flyttar från Uppsala följt av Stockholm och Sigtuna

Inflyttningar 2013 – 2022

Majoriteten av de som flyttade till Knivsta under 2013 – 2022 bodde tidigare i Uppsala kommun (36,8 % av inflyttningarna), motsvarande 5 069 flyttar. Övriga kommuner som man främst flyttat från är Stockholm och Sigtuna med drygt 1 300 inflyttningar vardera.

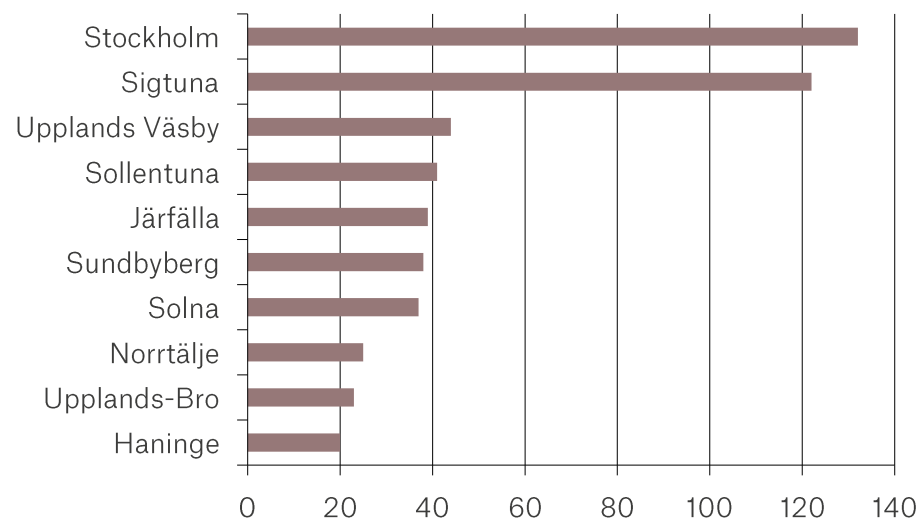
Inflyttningar 2022

Under var 35,1 % av inflyttningarna från Uppsala kommun, motsvarande 547 flyttar. Övriga kommuner som man främst flyttat från är Stockholm och Sigtuna med 132 respektive 122 inflyttningar, vilket motsvarar cirka 8 % av inflyttningarna vardera.



Källa: SCB

* = av formgrafiska skäl är Uppsala inte med i diagrammet ovan



Källa: SCB

* = av formgrafiska skäl är Uppsala inte med i diagrammet ovan

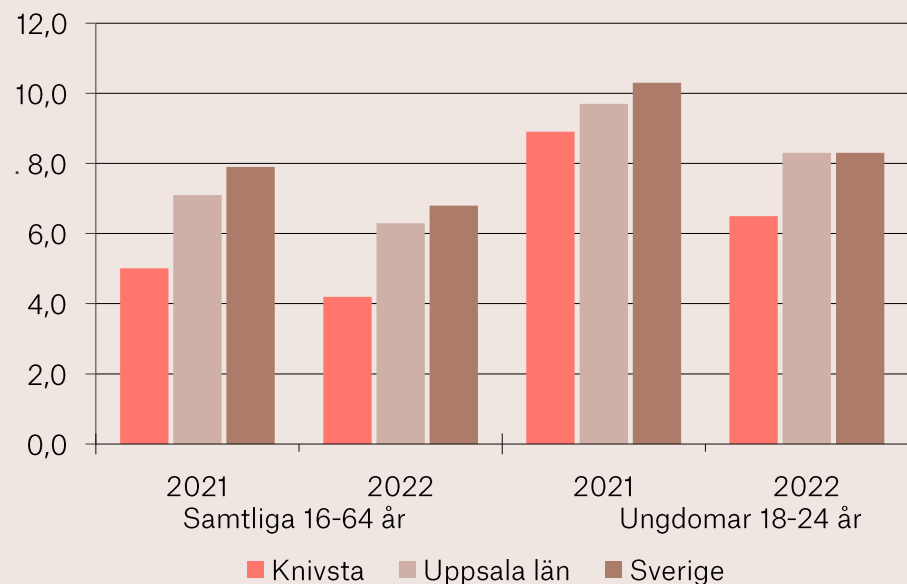
Arbetsmarknad och näringsliv

Arbetslöshet och medelinkomst

Låg arbetslöshet och hög medelinkomst i Knivsta

Arbetslöshet

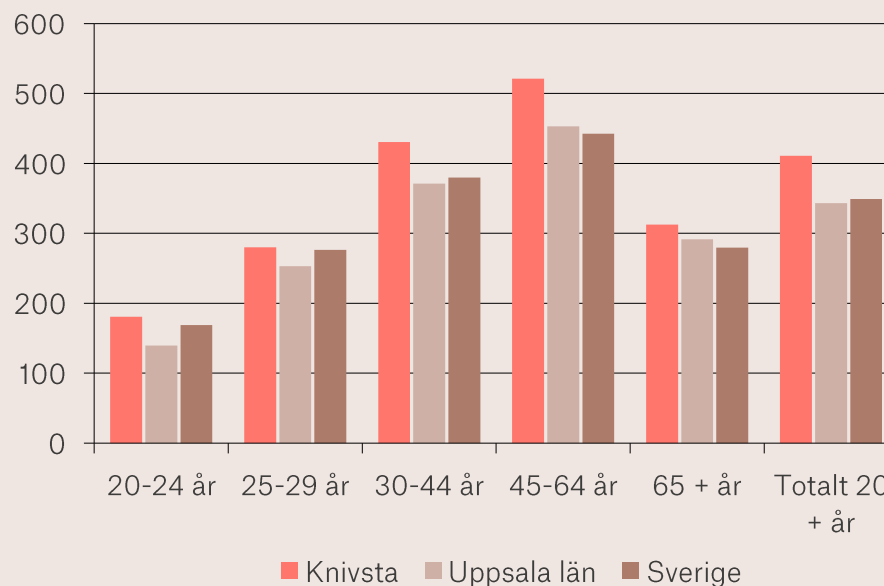
Arbetslösheten i Knivsta kommun ligger på relativt låga nivåer i förhållande till Uppsala län och riket i stort. Arbetslösheten i kommunen för personer i arbetsför ålder uppgår till 4,2 % och understiger riksgenomsnittet med cirka 2,6 procentenheter för 2022. Ungdomsarbetslösheten i Uppsala län och i riket i stort ligger på samma nivå, 8,3 %. Arbetslösheten bland unga är väsentligt lägre i Knivsta och uppgår till 6,5 %.



Källa: Arbetsförmedlingen

Medelinkomst 2021

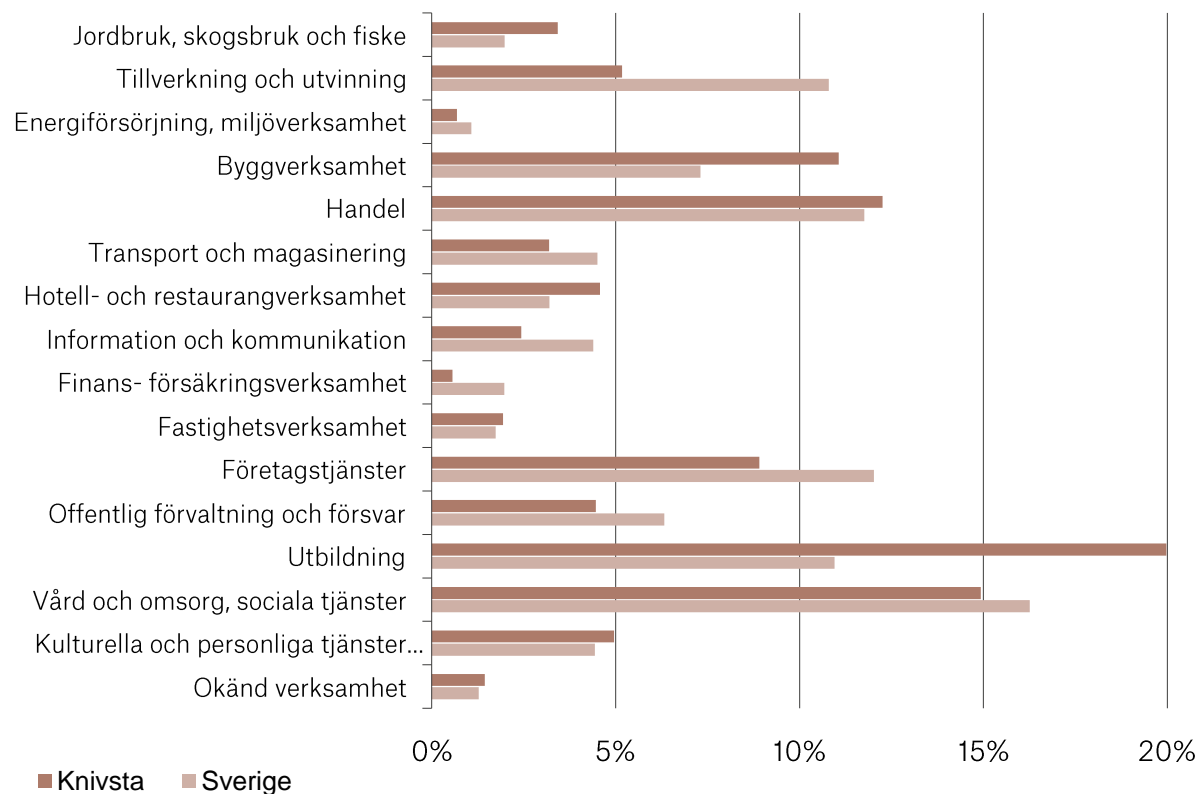
Inkomstnivåerna i Knivsta är marginellt högre jämfört med Uppsala län och riket. Medelinkomsten i Knivsta, för personer över 20 år, uppgår till 410,7 tusen kronor vilket överstiger riksgenomsnittet med 17,6%. Inkomstnivån i Knivsta överstiger genomsnittet i riket och Uppsala län i samtliga åldersgrupper.



Källa: SCB (publicerades januari 2023)

Andel anställda per näringsgren (2021)

Högre andel sysselsatta inom utbildning



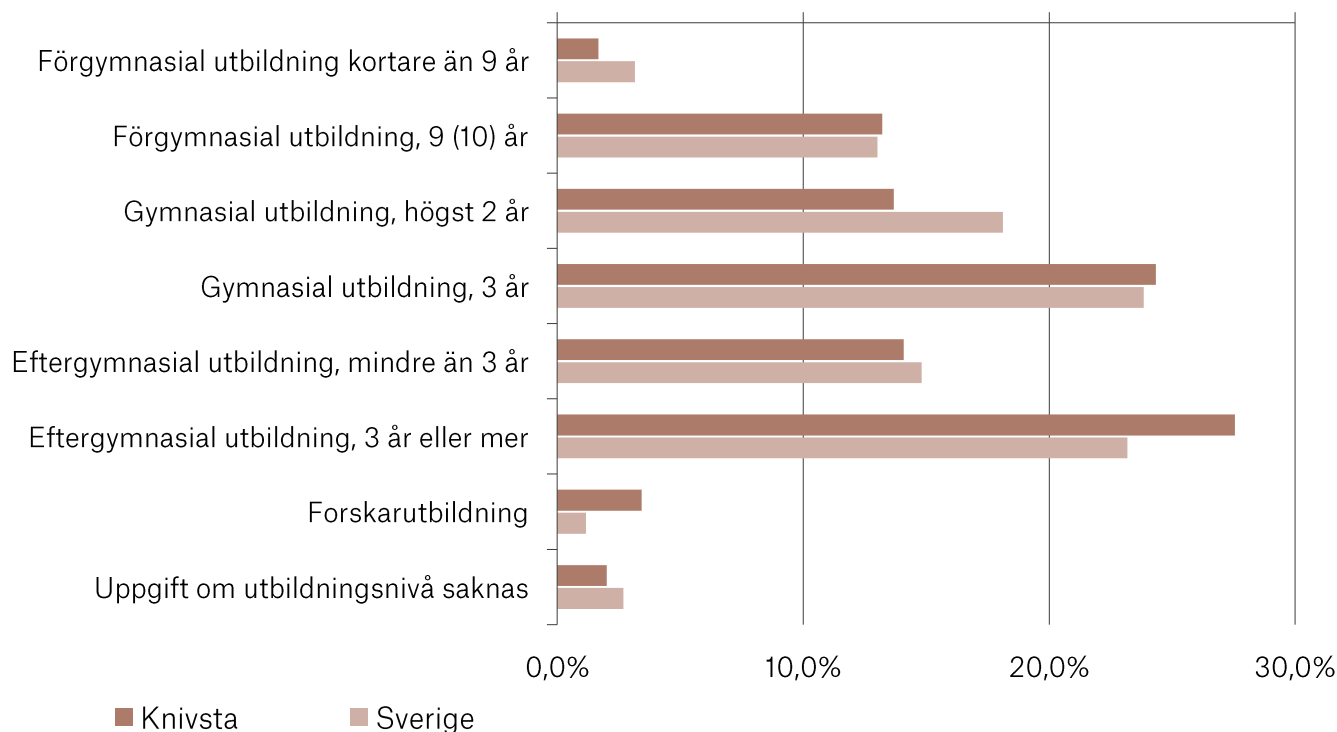
I Knivsta kommun finns en hög andel anställda inom näringsgrenen utbildning. Branschen utgör 20,0 % av arbetstillfällena i Knivsta, vilket motsvaras av cirka 926 anställda. Genomsnittet i riket uppgår till 10,9 %. Den näst vanligaste näringsgrenen är vård och omsorg, tätt följt av handel och byggverksamhet.

Det finns färre arbetstillfällen inom näringsgrenen företagstjänster i Knivsta jämfört med övriga riket. Endast 8,9 % av invånarna arbetar inom segmentet, vilket kan jämföras med rikets 12,0 %.

I Knivsta finns drygt 2 000 företag. Den största arbetsgivaren i kommunen är Knivsta kommun med totalt 1 475 anställda. Den största privata arbetsgivaren är Storbutiken i Knivsta AB (ICA Kvantum) med 125 anställda.

Utbildningsnivå (2021)

Knivsta har högre andel högutbildade jämfört med riket i stort



I Knivsta är andelen av befolkningen med eftergymnasial utbildning som överstiger tre år samt andelen som besitter en forskarutbildning väsentligt högre än riket i snitt. Andelen uppgår till 31,0 % i Knivsta vilket kan jämföras med snittet i riket som uppgår till 24,4 %.

I övrigt är utbildningsnivån i Knivsta jämförbar med riket i snitt med undantag för gymnasial utbildning som uppgår till högst två år. I Knivsta uppgår andelen som har en högst två årig gymnasial utbildning till 13,7 % vilket kan jämföras med rikssnittet om 18,1 %. Det var gymnasiereformen 1991 som fastställde att samtliga gymnasieprogram skulle vara tre år. Knivsta har Sveriges yngsta befolkning vilket kan ha bidragit till att färre gått på gymnasiet innan reformen.

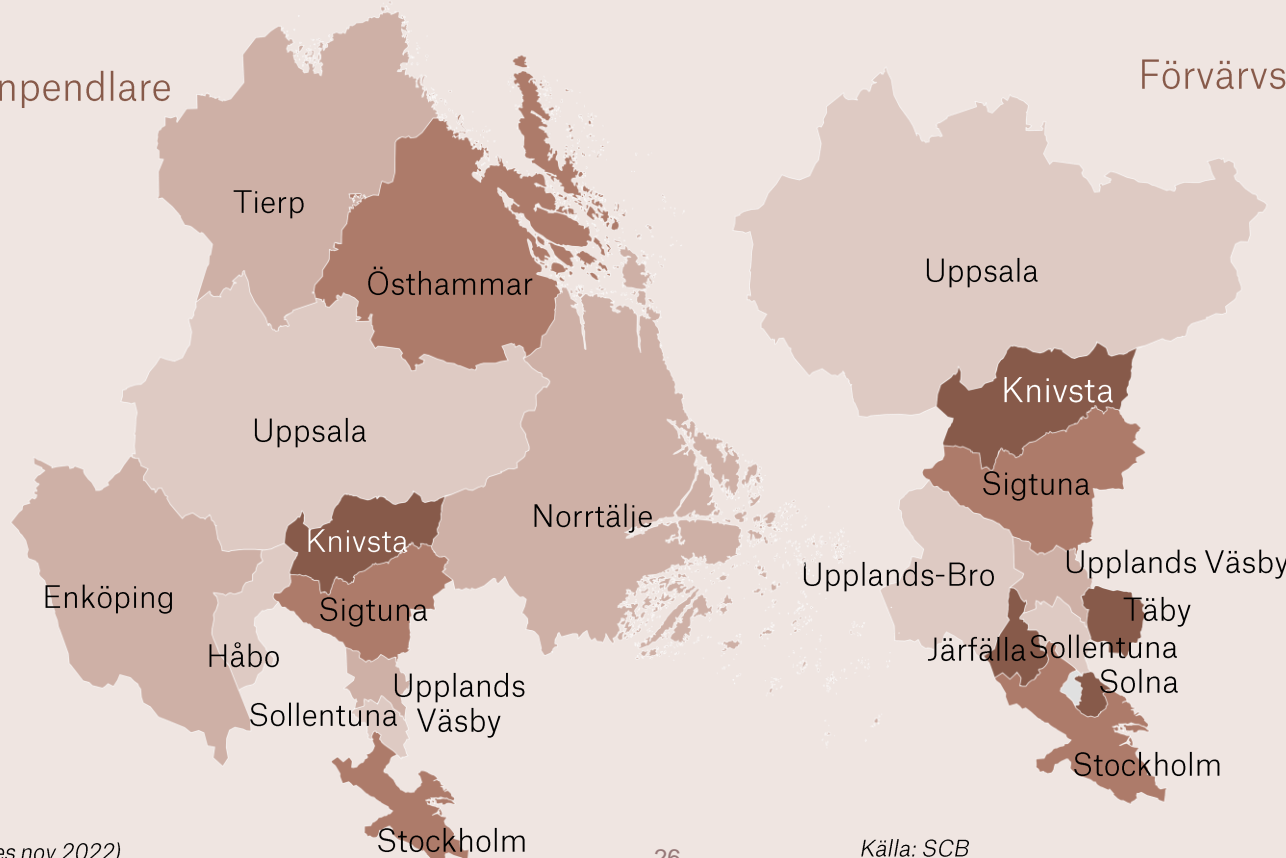
Källa: SCB (statistiken uppdateras i normalfallet i maj)

In- och utpendling (2021)

Totalt bor och arbetar 2 750 personer i kommunen, 2 102 är inpendlare över kommungräns och 7 608 är utpendlare över kommungräns

Förvärvsarbetande inpendlare över kommungräns

Inpendlingskommun	Antal pendlare
Uppsala	1186
Sigtuna	222
Stockholm	113
Norrtälje	75
Enköping	46
Upplands Väsby	45
Håbo	43
Östhammar	35
Sollentuna	31
Tierp	29



Förvärvsarbetande utpendlare över kommungräns

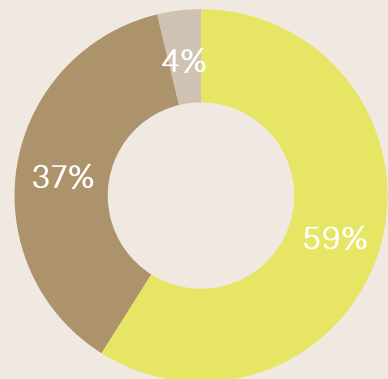
Utpendlingskommuner	Antal pendlare
Uppsala	3 158
Stockholm	1 652
Sigtuna	1 016
Solna	433
Upplands Väsby	207
Sollentuna	183
Sundbyberg	77
Järfälla	70
Täby	67
Upplands-Bro	55

Befintligt bostadsbestånd

Fördelning bostadsbestånd (2022)

Fler småhus och färre flerbostadshus i Knivsta kommun jämfört med riket

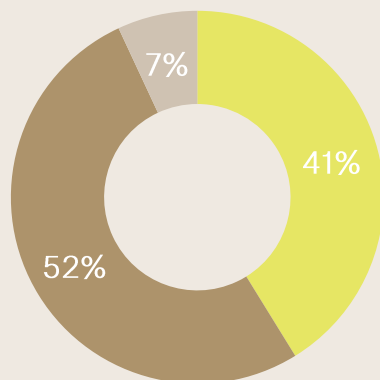
Fördelning bostadsbestånd i Knivsta



- Småhus
- Flerbostadshus
- Övriga hus och specialbostäder

Källa: SCB

Fördelning bostadsbestånd i Sverige



- Småhus
- Flerbostadshus
- Övriga hus och specialbostäder

Källa: SCB

I Knivsta kommun finns 8 294 bostäder varav 4 891, motsvarande 59,0 %, är småhus. Det finns 3 090 bostäder belägna i flerbostadshus, vilket motsvarar 37,3 % av beståndet. Övriga 3,8 % av beståndet utgörs av specialbostäder som omfattar exempelvis äldreboende och studentbostäder.

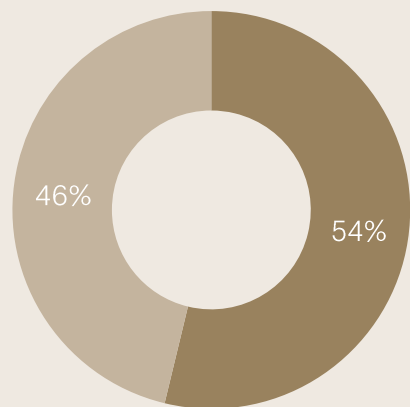
Jämfört med riket som helhet har Knivsta en högre andel småhus och en lägre andel flerbostadshus.

Befolkning i tätorterna efter typ av bostad (2020)

Jämnt fördelat i Knivsta tätort – många bor i småhus i övriga tätorterna

Befolkning i tätorten Knivsta efter bostadstyp

I Knivsta tätort bor 53,8 % av befolkningen i flerbostadshus, motsvarande cirka 4 000 personer. Cirka 4 600 personer, motsvarande 46,2 % av invånarna, bor i småhus.

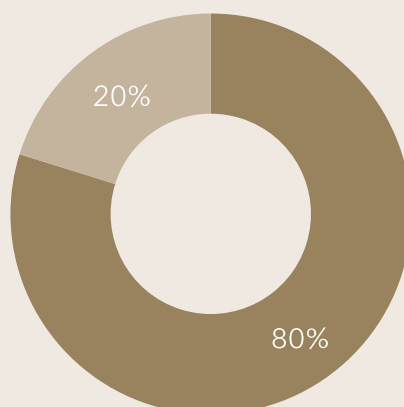


■ småhus ■ flerbostadshus

Källa: SCB (uppdateras vart 5:e år)

Befolkning i tätorten Alsike efter bostadstyp

Majoriteten, närmare bestämt 79,8 % av befolkningen i Alsike bor i ett småhus. Detta motsvarar cirka 4 000 personer. Cirka 1 000 personer, motsvarande 20,2 % av invånarna, bor i ett flerbostadshus.

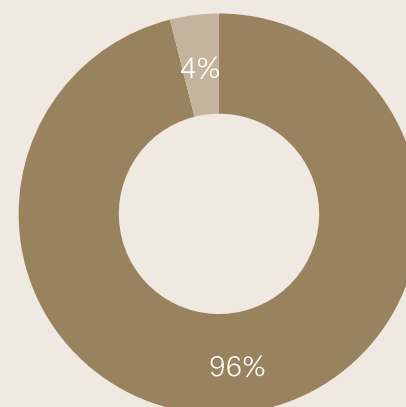


■ småhus ■ flerbostadshus

Källa: SCB (uppdateras vart 5:e år)

Befolkning i tätorten Edeby efter bostadstyp

Totalt bor 95,7 % av invånarna i Edeby i ett småhus. Enligt statistiken bor enbart 10 invånare i flerbostadshus i tätorten.



■ småhus ■ flerbostadshus

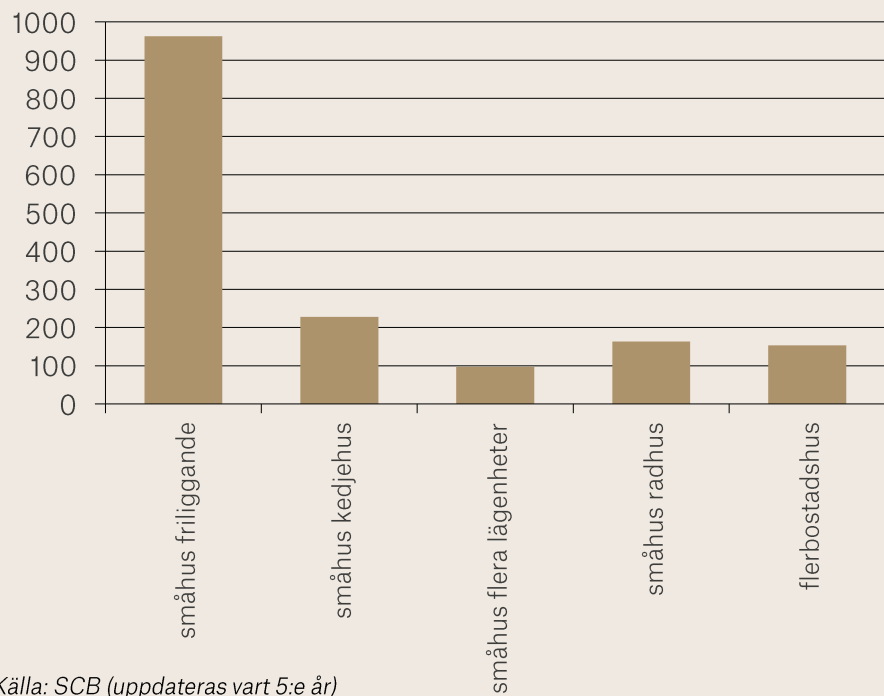
Källa: SCB (uppdateras vart 5:e år)

Bostadsbyggnader i Knivsta tätort (2020)

Majoriteten av bostäderna är uppförda under 1970-talet

Antal bostadsbyggnader (2020)

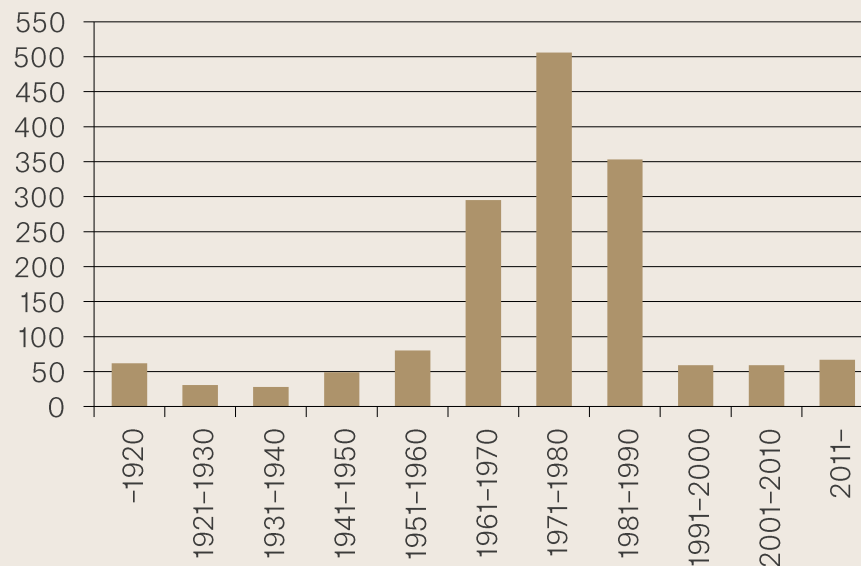
År 2020 fanns totalt 1 624 bostadsbyggnader i Knivsta tätort. Majoriteten av bostadsbyggnaderna var friliggande småhus som utgjorde 59,3 % av stocken. Vidare fanns 228 kedjehus och 163 radhus i tätorten. I tätorten fanns 153 flerbostadshus. Mellan 2015 och 2020 uppfördes 34 bostadsbyggnader i tätorten.



Källa: SCB (uppdateras vart 5:e år)

Bostadsbebyggelse efter byggår (2020)

Diagrammet nedan visar antal bostadsbyggnader uppdelat per byggår. Statistiken uppdateras vart femte år och tabellen nedan är baserad på siffror från 2020. Majoriteten av bostadsbyggnaderna i tätorten Knivsta uppfördes mellan 1961 – 1990. Under den här perioden uppfördes totalt 1 154 bostadsbyggnader, vilket motsvarar 71 % av beståndet i tätorten. Allra flest bostäder uppfördes under perioden 1971 – 1980, vilket ledde till ett tillskott om 506 byggnader.



30

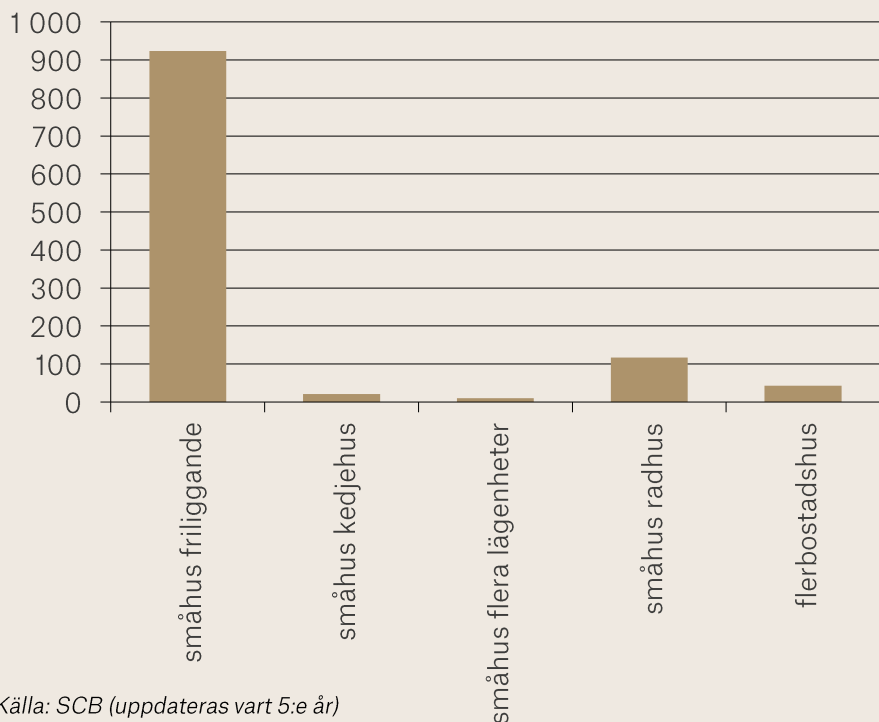
Källa: SCB (uppdateras vart 5:e år)

Bostadsbyggnader i Alsike tätort (2020)

Majoriteten av bostäderna i Alsike är nyproducerade villor

Antal bostadsbyggnader (2020)

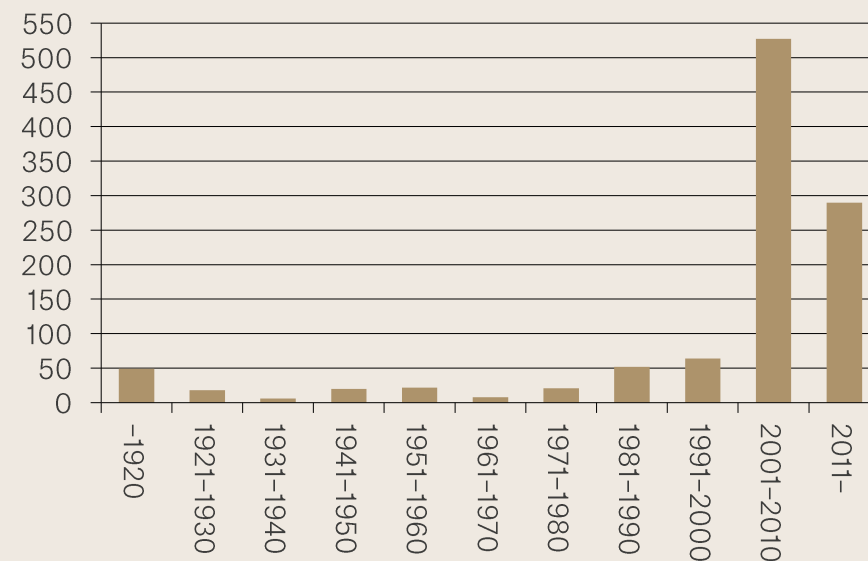
År 2020 fanns totalt 1 156 bostadsbyggnader i Alsike tätort. Majoriteten av bostadsbyggnaderna var friliggande småhus som utgjorde 82,9 % av stocken. Vidare fanns 117 radhus, 43 flerbostadshus och 21 kedjehus. Mellan 2015 och 2020 tillkom 195 bostadsbyggnader i tätorten.



Källa: SCB (uppdateras vart 5:e år)

Bostadsbebyggelse efter byggår (2020)

Diagrammet nedan visar antal bostadsbyggnader uppdelat per byggår. Statistiken uppdateras vart femte år och tabellen nedan är baserad på siffror från 2020. Majoriteten av bostadsbyggnaderna i Alsike uppfördes mellan 2001 och 2020. Under den här perioden uppfördes totalt 817 bostadsbyggnader, vilket motsvarar 70,7 % av beståndet i tätorten. Allra flest byggnader uppfördes under perioden 2001 - 2010, totalt 527 byggnader.



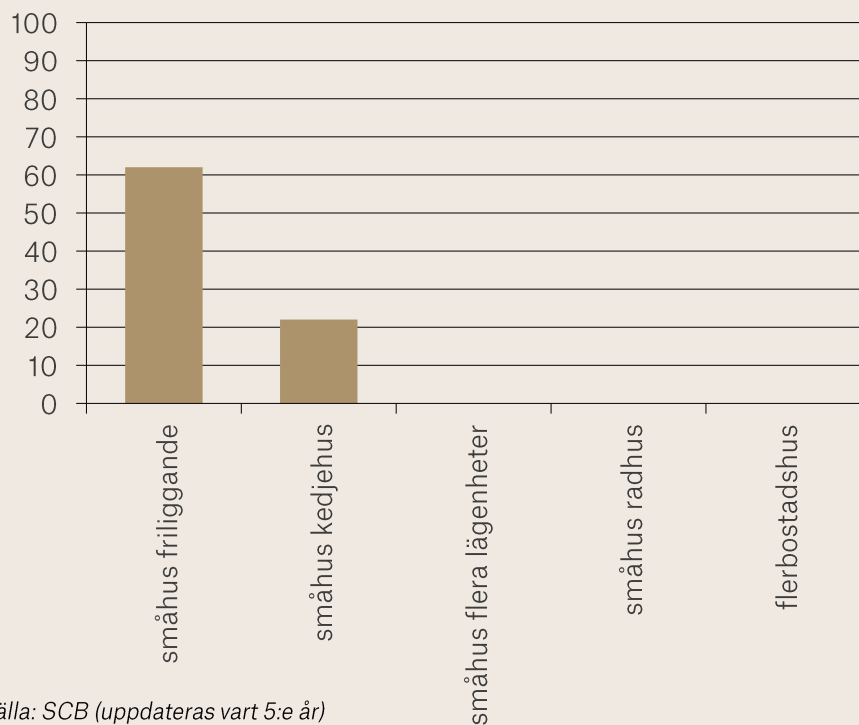
31 Källa: SCB (uppdateras vart 5:e år)

Bostadsbyggnader i Edeby tätort (2020)

I tätorten är samtliga bostäder småhus

Antal bostadsbyggnader (2020)

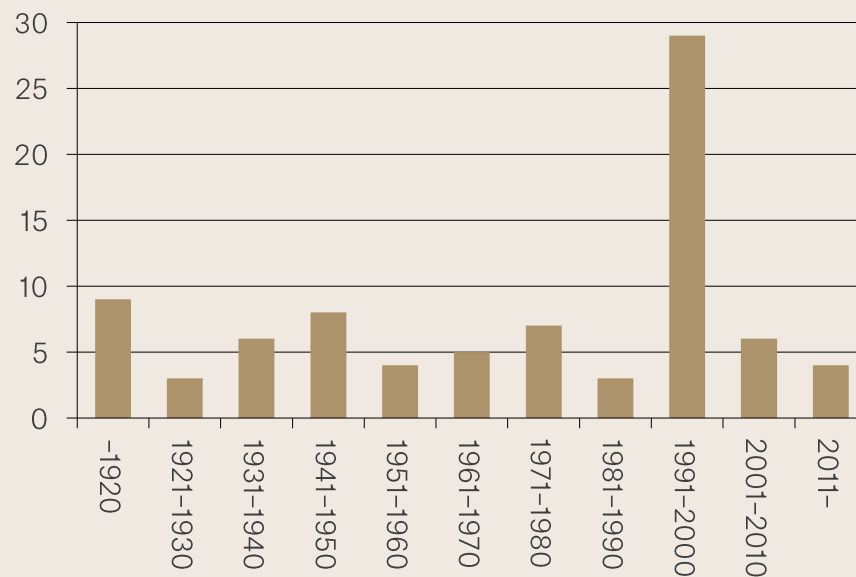
År 2020 fanns totalt 88 bostadsbyggnader i Edeby tätort. En fjärdedel av bostadsbyggnaderna utgjordes av kedjehus, övriga var friliggande småhus. Mellan 2015 och 2020 tillkom två bostadsbyggnader i tätorten.



Källa: SCB (uppdateras vart 5:e år)

Bostadsbebyggelse efter byggår (2020)

Diagrammet nedan visar antal bostadsbyggnader uppdelat per byggår. Statistiken uppdateras vart femte år och tabellen nedan är baserad på siffror från 2020. Majoriteten av bostadsfastigheterna i Edeby uppfördes mellan 1991 och 2000. Under den här perioden uppfördes totalt 29 bostadsbyggnader, vilket motsvarar cirka 33,0 % av beståndet i tätorten.

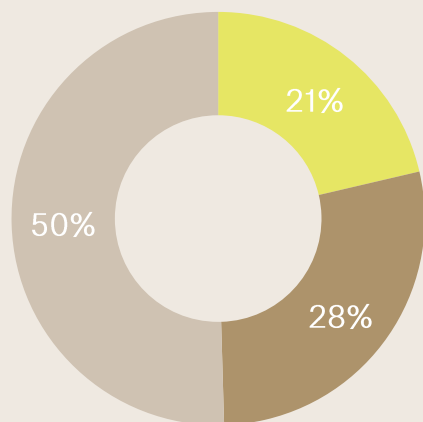


Källa: SCB (uppdateras vart 5:e år)

Fördelning upplåtelseformer (2022)

Fler äganderätter och färre hyresrätter i Knivsta kommun jämfört med riket

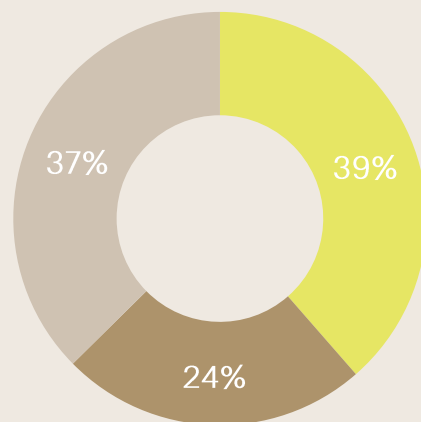
Fördelning upplåtelseform i Knivsta



■ Hyresrätt
■ Bostadsrätt
■ Äganderätt

Källa: SCB

Fördelning upplåtelse i Sverige



■ Hyresrätt
■ Bostadsrätt
■ Äganderätt

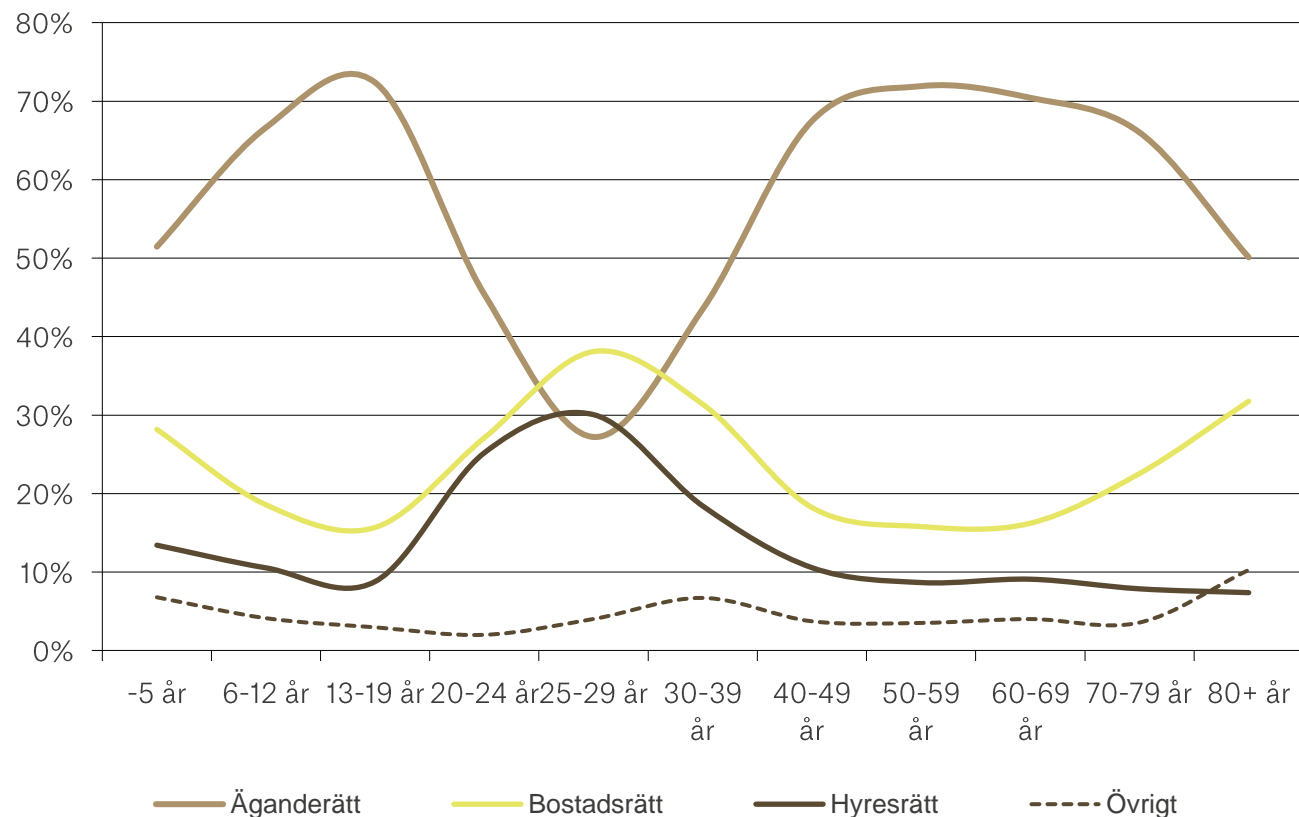
Källa: SCB

I Knivsta kommun finns 8 294 bostäder varav 4 170, motsvarande 50,3 %, är äganderätter. Totalt finns 2 330 bostadsrätter, vilket motsvarar 28,1 % av beståndet. I kommunen är 21,3 % av beståndet hyresrätter, vilket motsvarar 1 764 bostäder.

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

Upplåtelseform efter ålder (2022)

Unga vuxna bor främst i bostadsrätt, övriga i äganderätt (småhus)



Källa: SCB

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

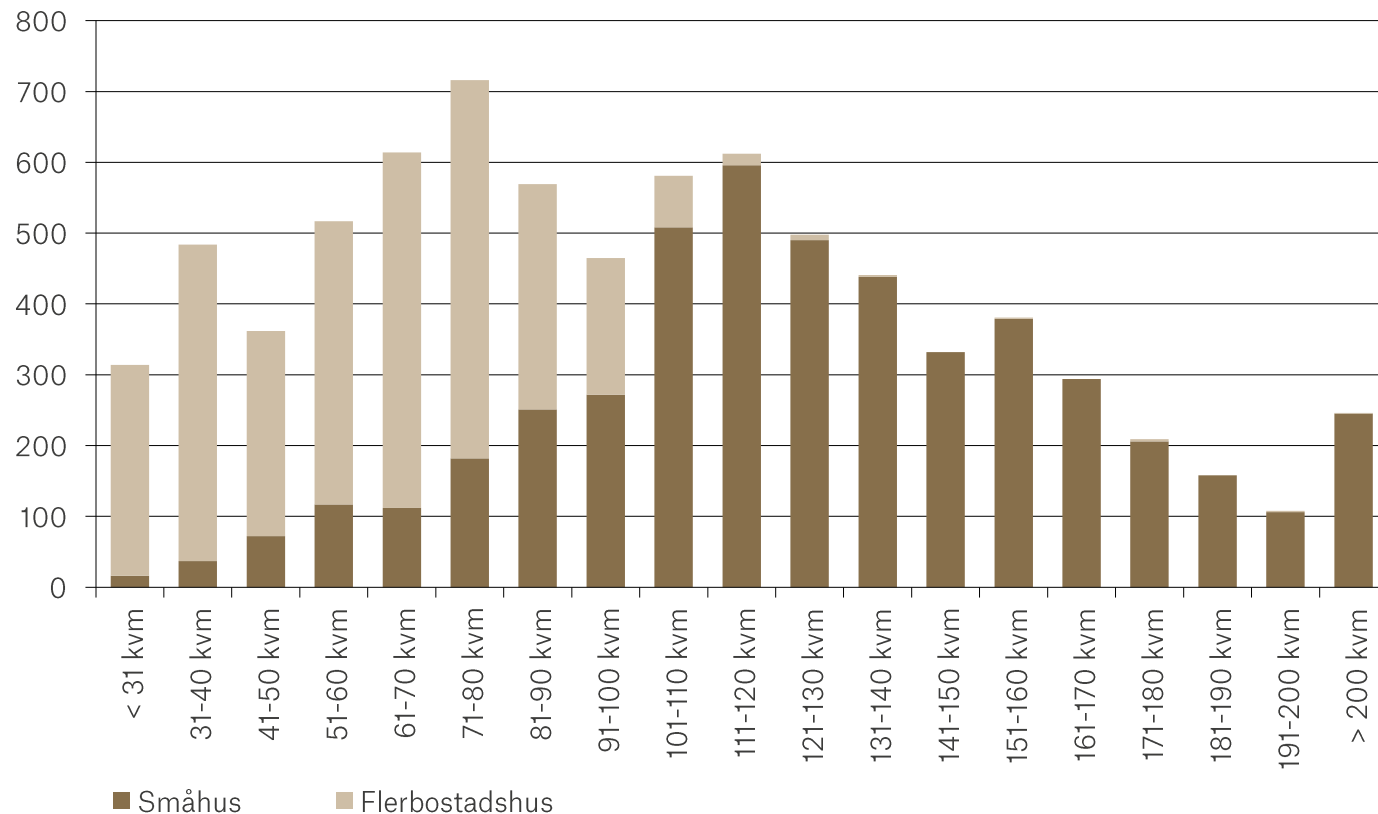
Statistiken ger endast en ögonblicksbild men visar tydliga flyttströmmar. Majoriteten av barn och ungdomar i Knivsta kommun bor i äganderätter. Totalt bor 72,4 % av invånarna mellan 13 -19 år i äganderätt.

Vid tjuugoårsåldern ökar andelen som bor i bostadsrätt och hyresrätt. Mellan 25 – 29 år bor 38,1 % av invånarna i bostadsrätt och 30,1 % i hyresrätt. Statistiken indikerar stora flyttströmmar till äganderätt från bostads- och hyresrätter främst i fyrtioårsåldern. I femtioårsåldern bor 71,9 % i äganderätt.

För de äldre åldersgrupperna avtar invånarna i äganderätt succesivt till förmån för främst bostadsrätt. Det är dock en hög andel äldre som bor kvar i småhus – vilket kan indikera att det kan finnas behov av fler bostäder för äldre och vårdboenden i kommunen.

Antal bostäder efter bostadsarea (2022)

Fler stora bostäder än små

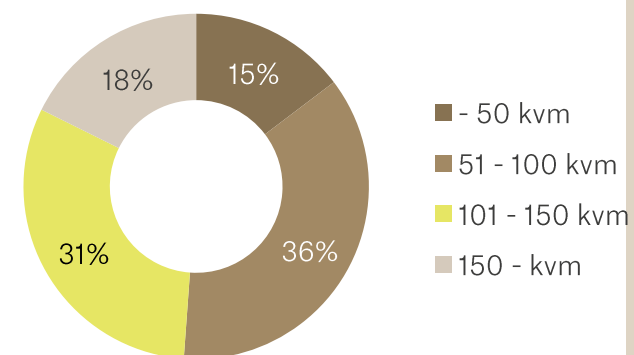


Källa: SCB

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

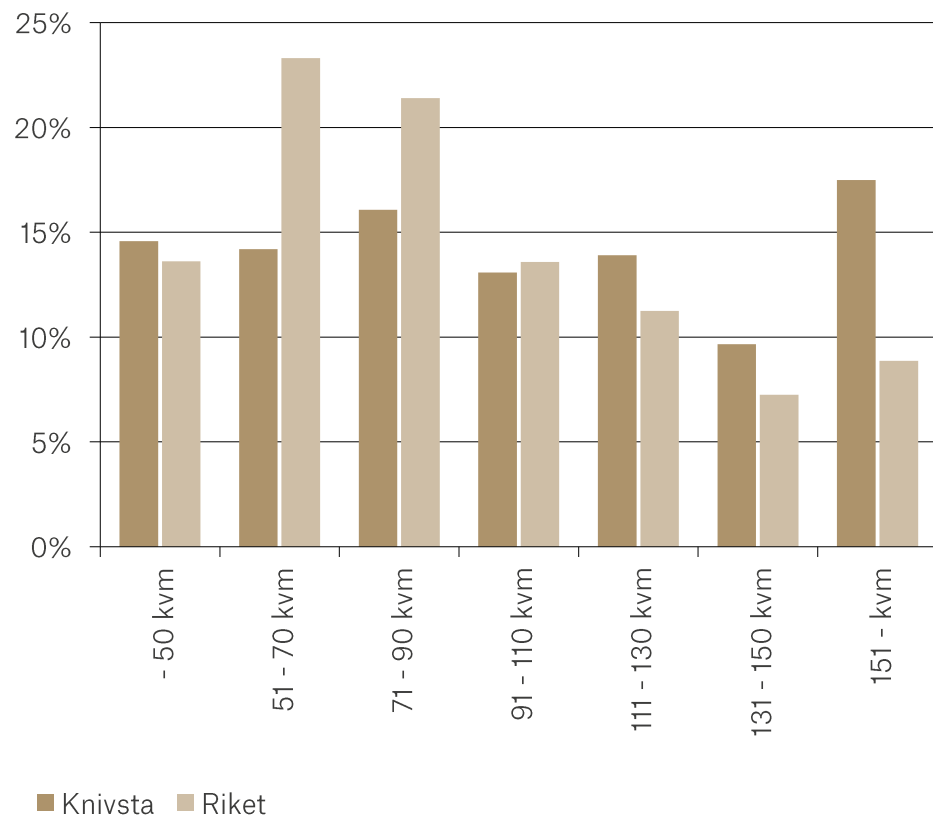
Statistiken visar att de flesta bostäderna i Knivsta har en yta om 71 – 80 kvadratmeter, vilket även är den mest förekommande ytan i flerbostadshus. Den vanligaste arean i småhusen uppgår till 111 – 120 kvadratmeter.

I Knivsta finns fler stora bostäder som överstiger 150 kvadratmeter än små som är mindre än 50 kvadratmeter.



Andel bostäder efter bostadsarea (2022)

Många stora bostäder i Knivsta



Källa: SCB

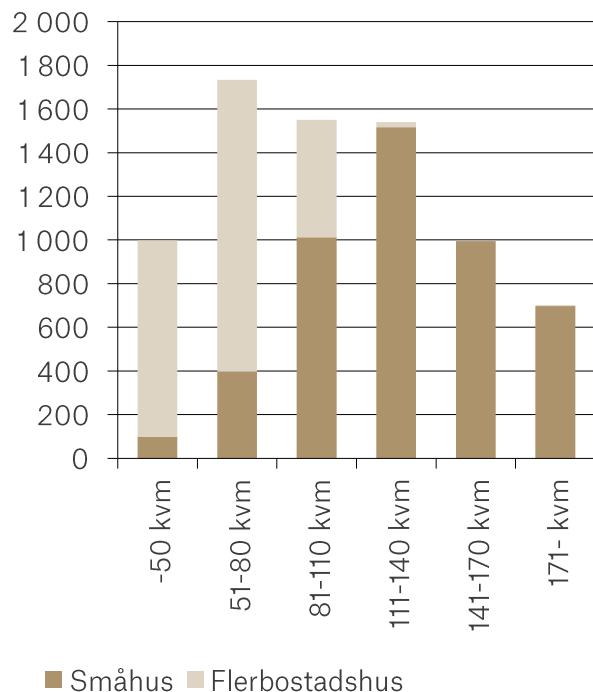
Jämfört med riket i stort har Knivsta markant lägre andel bostäder som är mellan 51-70 kvadratmeter. I Sverige ryms 23,3 % av bostäderna inom den angivna arean. I Knivsta kommun har 14,2 % av bostäderna en area om 51 - 70 kvadratmeter. Jämfört med riket finns även lägre andel bostäder i storleken 71 - 90 kvadratmeter i Knivsta.

I Knivsta finns en högre andel bostäder över 150 kvadratmeter. I Sverige har 8,9 % av bostäderna en area som överstiger 150 kvadratmeter, motsvarande andel i Knivsta uppgår till 17,5 %.

Hushåll och bostadsarea (2022)

Äldre personer bor störst

Antal hushåll efter bostadsarea (2022)



Genomsnittlig bostadsarea per person efter hushållstyp (2022)

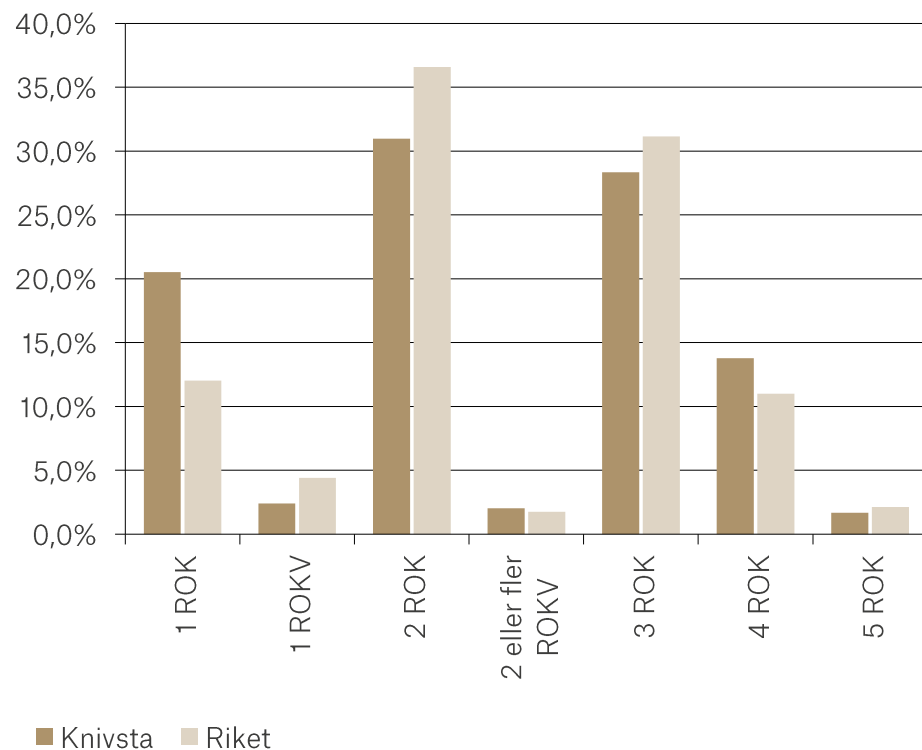
Hushåll	Snittarea
ensamstående kvinnor -64 år utan barn	61
ensamstående kvinnor 65- år utan barn	84
ensamstående män -64 år utan barn	63
ensamstående män 65- år utan barn	90
ensamstående kvinnor med barn 0-24 år	34
ensamstående män med barn 0-24 år	46
sammanboende utan barn	57
sammanboende med barn 0-24 år, 1 barn	40
sammanboende med barn 0-24 år, 2 barn	33
sammanboende med barn 0-24 år, 3+ barn	27
övriga hushåll utan barn 0-24 år	39
övriga hushåll med barn 0-24 år	22
samtliga hushåll	42

I Knivsta bor majoriteten av hushållen, 62,7 %, i småhus. Övriga 37,3 % bor i ett flerbostadshus. De flesta hushållen i Knivsta, totalt 1 734 hushåll, bor i en bostad med en area om 51 – 80 kvadratmeter. Ungefär lika många hushåll (drygt 1 500 hushåll) bor i bostäder om 81 – 110 och 111 – 140 kvadratmeter.

I tabellen till vänster framgår den genomsnittliga boytan efter hushållstyp per person. Den största snittytan har ensamstående män och kvinnor över 65 utan barn som har en genomsnittlig bostadsarea om cirka 90 respektive 84 kvadratmeter. Detta tyder på att många äldre bor kvar i sina småhus. En orsak kan vara avsaknad av attraktiva boenden för äldre.

Lägenhetsstorlekar i flerbostadshus (2022)

Lägre andel lägenheter med 2 och 3 ROK



■ Knivsta ■ Riket

Källa: SCB

Jämfört med riket i stort har Knivsta en högre andel lägenheter med 1 rum och kök, totalt 20,5 % av bostadsstocken utgörs av ettor vilket kan jämföras med rikssnittet om 12,0 %. Knivsta har även en högre andel lägenheter med fyra rum och kök där andelen uppgår till 13,8 % (rikssnittet uppgår till 11,0 %).

Knivsta har en lägre andel lägenheter med två och tre rum och kök och andelen uppgår till 31,0 respektive 28,3 % av stocken, vilket kan jämföras med snittet i riket om 36,6 % respektive 31,1 %.

Antal färdigställda bostäder per år (2012 – 2021)

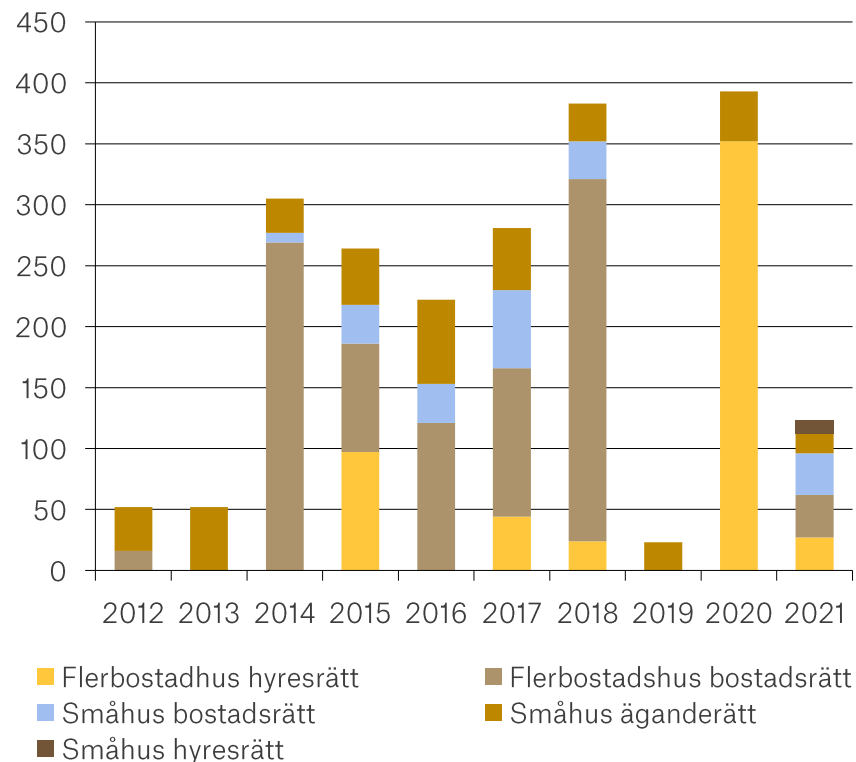
Majoriteten av bostäderna som uppförts i kommunen senaste åren är lägenheter i flerbostadshus

Totalt har 2 098 bostäder uppförts i Knivsta under 2012 till 2021. Av dessa är 71,2 % lägenheter i flerbostadshus, motsvarande 1 493 bostäder. Under åren 2012 till 2021 har totalt 605 småhus uppförts i kommunen.

Majoriteten, närmare bestämt 54,8 %, av bostäderna som uppfördes under perioden var upplåtna bostadsrätt. Totalt uppfördes 949 lägenheter i flerbostadshus och 201 småhus med bostadsrätt. Färdigställandet av bostadsrätter hade rekordår 2018 då 328 bostäder uppfördes.

Den näst vanligaste upplåtelseformen på de nyproducerade bostäderna var hyresrätter. Totalt uppfördes 555 hyresrätter, vilket motsvarar 26,5 % av nyproduktionsstocken. År 2020 uppfördes flest hyresrätter under perioden, totalt 352 bostäder.

Under perioden uppfördes även 393 äganderätter, samtliga i småhus.



Källa: SCB (statistiken publiceras i normalfallet i juni)

Nyproduktion och ägare per år (2012 – 2021)

Privata aktörer har stått för nyproduktionen i Knivsta

Knivsta – Nyproduktion efter ägare		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Summa	Medel
Flerbostadshus	Totalt	16	0	269	186	121	166	321	0	352	62	1 493	149
	Stat, landsting, kommuner	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Allmännyttiga bostadsföretag	0	0	0	0	0	0	24	0	0	0	24	2
	Kooperativa ägare	16	0	269	89	121	122	297	0	0	35	949	95
	Övriga enskilda ägare	0	0	0	97	0	44	0	0	352	27	520	52
Småhus	Totalt	36	52	36	78	101	115	62	23	41	61	605	61
	Stat, landsting och 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	0	8	32	32	64	31	0	0	34	201	20
	Övriga enskilda ägare	36	52	28	46	69	51	31	23	41	27	404	40
Summa	Totalt	52	52	305	264	222	281	383	23	393	123	2 098	210

Knivsta - Nyproduktion per upplåtelseform		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Summa	Medel
Totalt		52	52	305	264	222	281	383	23	393	123	2 098	210
Bostadsrätt		16	0	277	121	153	186	328	0	0	69	1 150	115
Hysesrätt		0	0	0	97	0	44	24	0	352	38	555	56
Äganderätt		36	52	28	46	69	51	31	23	41	16	393	39

Källa: SCB (statistiken publiceras i normalfallet i juni)

Under perioden 2012 – 2021 uppfördes 1 493 bostäder i flerbostadshus. Den största ägaren till dessa bostäder, totalt 63,6 % är kooperativa ägare, det vill säga bostadsrättsföreningar. Den näst största ägaren är övriga enskilda ägare. Under 2018 uppförde allmännyttan 24 bostäder i flerbostadshus.

Mellan 2012 – 2021 uppfördes 605 småhus där två tredjedelar ägdes av övriga enskilda ägare, privatpersoner i de flesta fall, och en tredjedel ägdes av kooperativa ägare.

Under den senaste tioårsperioden är det privata aktörer har stått för nyproduktionen. Marknaden bedöms vara positiv privata aktörer gör långsiktiga investeringar i kommunen.

Exempel på pågående och planerade stadsutvecklingsprojekt i olika faser

Fyrspårsavtalet

År 2017 tecknade Knivsta kommun ett avtal med staten där kommunen åtar sig att möjliggöra för 15 000 nya bostäder i Knivsta till år 2057. Bostäderna ska uppföras i kollektivnära lägen och 30 % ska vara upplåtna med hyresrätt. I gengäld kommer staten att bidra till infrastrukturella satsningar i Knivsta, bland annat bygga ut järnvägen från två till fyra spår genom kommunen och en station i Alsike. Kommunen har för avsikt att omförhandla avtalet.



1

Centrala Ängby

Område: Centrala Knivsta
Utveckling av: Radhus, bostadsrätter, hyresrätter, förskola, park, verksamheter
Antal lägenheter: Cirka 600
Utvecklare: Magnolia, TB Bostad & Bolite
Prel. färdigställd: 2025



2

Alsike Nord Etapp 2A

Område: Norra Alsike
Utveckling av: Bostäder, skola med idrottshall
Antal lägenheter: 550 st
Status: DP överklagad till MÖP som upphävde antagande, kommunen ska ta ställning



5

Kv Segerdal

Område: Centrala Knivsta
Utveckling av: Bostäder & torg
Utvecklare: Genova/Redito
Antal bostäder: 285 st
Prel. inflytt: etapp 1 april 2023
Övrigt: kommer färdigställas i flera etapper

1. Planuppdrag 2. Samråd 3. Granskning

4. Antagande 5. Laga kraft

3

Västra Knivsta

Utveckling av: Service, mötes- & arbetsplatser samt bostäder
Status: Detaljplanearbete pågår

1. Planuppdrag 2. Samråd 3. Granskning

4. Antagande 5. Laga kraft

4

Alsike stationssamhälle

Utveckling av: Service, mötes- & arbetsplatser samt bostäder
Status: Vilande detaljplanearbete

4

2

Alsike

Gredelby

Kölängen

Ängby

1

5

Ängby

3

KNIVSTA

Tarv

Oleda

Knivsta gård



Bostadsrättsmarknaden

Prisutveckling bostadsrätter

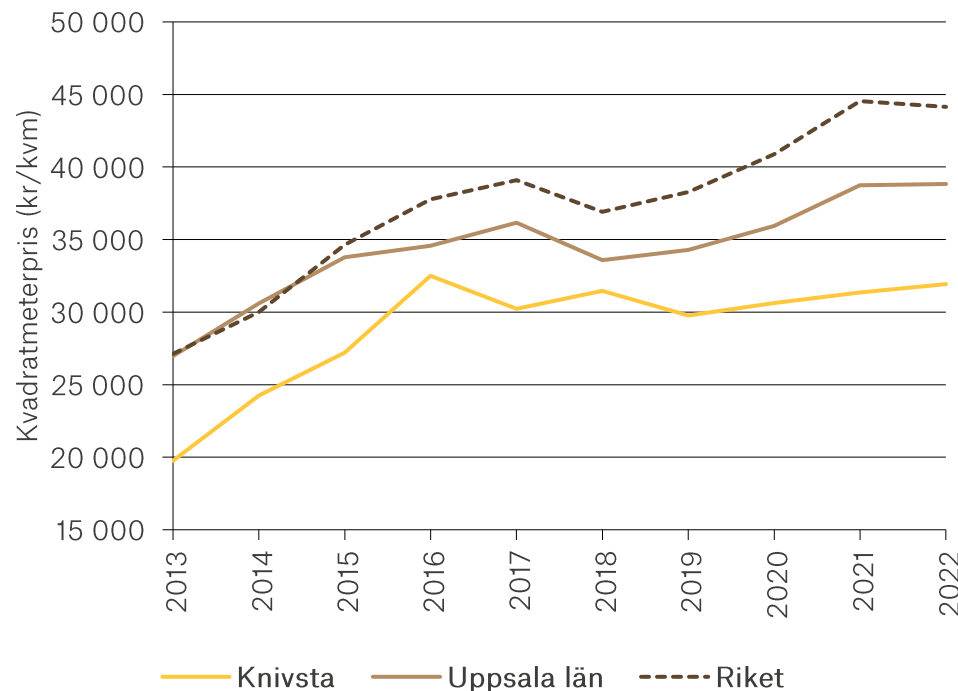
Snittköpeskilling: 30 200 kr/kvm (senaste 3 mån)

Prisutveckling bostadsrätter

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Knivsta kommun har, enligt Svensk Mäklarstatistik, varit stark den senaste tioårsperioden. År 2022 uppgick genomsnittligt kvadratmeterpris till cirka 31 900 kr/kvm, vilket kan jämföras med 2013 då en lägenhet i snitt kostade cirka 19 700 kr/kvm. Detta motsvarar en prisökning om 61,7 %, vilket är ungefär lika mycket som rikssnittet som uppgick till 62,8 %. I Uppsala län steg bostadsrättspriserna 44,1 % under motsvarande tidperiod.

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. I Knivsta toppade bostadsrättspriserna under 2016 för att sedan falla med 7 % året därpå. Det finns en eftersläpning som kan påverka statistiken avseende nyproduktionen då köparen förvärvar bostaden långt innan tillträde.

Svefas bedömning är att stigande räntor samt högre inflation med ökade projektkostnader som följd kommer leda till ökad osäkerhet på bostadsrättsmarknaden. Det har noterats att svenska banker flaggat för att bostadsrättsföreningar kommer behöva se över sina ekonomiska planer vilket kommer påverka bostadsrättsföreningarnas månadsavgift. Under de senaste 12 månaderna har bostadsrättspriserna i Knivsta minskat med 11,2% och kvadratmeterpriset har i snitt uppgått till 30 835 kronor per kvadratmeter.



Knivsta	Total omsättning	Omsättning per månad	Köpeskilling (tkr)	Köpeskilling (kr/kvm)	Prisutveckling
3 månader	64	21	2 206	30 176	+0,3%
12 månader	266	22	2 300	30 835	-11,2%

Källa: Svensk Mäklarstatistik, april 2023

Bostadsrättsförsäljningar 12 månader

Snittköpeskilling: 30 500 kr/kvm (senaste 12 mån)

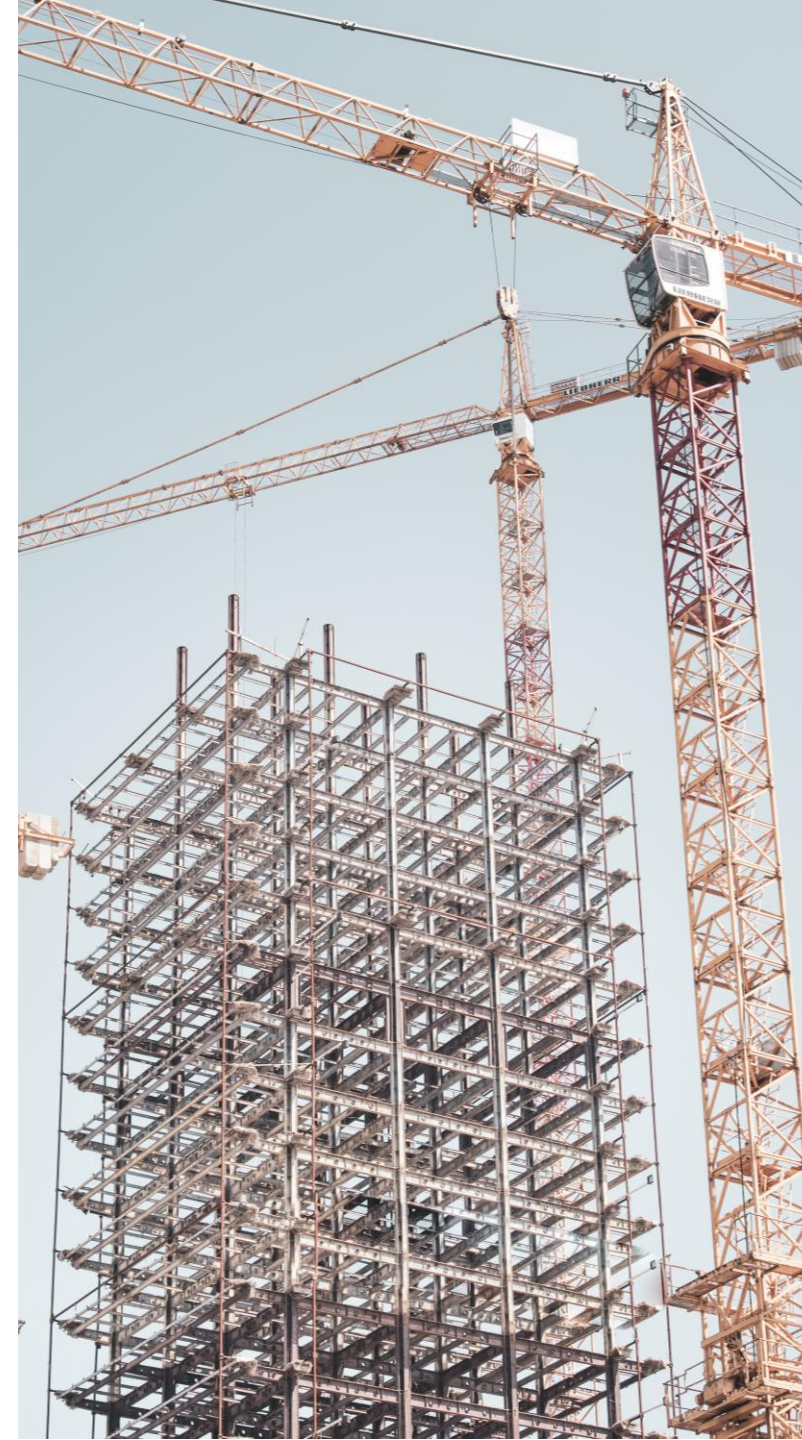
Under mars 2022 till februari 2023 omsattes 257 bostadsrätter i Knivsta kommun. Den genomsnittliga lägenheten var uppförd 2003, hade tre rum och kök och en area om 74 kvadratmeter. Den genomsnittliga köpeskillingen uppgick till cirka 2,3 miljoner kronor motsvarande 30 497 kronor per kvadratmeter.

Cirka 60 bostadsrätter var uppförda under de senaste fem åren. Dessa bostadsrätter hade i snitt tre rum och kök, en area om 65 kvadratmeter och ett snittpris som cirka 36 000 kronor per kvadratmeter.

I tabellen nedan framgår antal bostadsrättsförsäljningar, genomsnittligt pris per lägenhetsstorlek samt genomsnittlig årsavgift i Knivsta kommun.

Lägenhetstyp	Antal objekt	Snitt-byggår	Snittarea (kvm)	Köpeskilling (kr)	Köpeskilling (kr/kvm)	Snittårsavgift (kr/kvm)
1 rok	43	2006	31	1 123 488	36 766	797
2 rok	60	1996	54	1 660 942	30 730	687
3 rok	48	1995	77	2 236 292	29 193	681
4 rok	65	2006	90	2 652 385	29 461	648
5 rok	36	2012	119	3 585 972	30 240	525
6 rok	5	2015	140	4 857 000	34 742	469
Totalt	257	2003	74	2 261 064	30 497	667

Källa: Svefa Real Estate, perioden 2022-03-01 till 2023-02-28



Bostadsrättsförsäljningar per boendeform i tätorterna

Något högre köpeskilling i Alsike

Bostadsrättspriserna är på ungefär samma nivå i tätorten Knivsta som i Alsike, cirka 30 200 respektive 30 900 kronor per kvadratmeter.

Knivsta tätort

Byggåren på försålda lägenheter i Knivsta tätort varierar från 1957 – 2023. Den genomsnittliga bostadsrätten i Knivsta är uppförd 1996, har tre rum och kök samt en area om 67 kvadratmeter.

Boendeform	Antal objekt	Snitt-byggår	Antal rum (st)	Snittarea (kvm)	Köpeskilling (kr)	Köpeskilling (kr/kvm)	Snittårsavgift (kr/kvm)
Lägenhet	158	1997	2	63	1 918 206	30 534	693
Rad-, kedje- & parhus	14	1993	4	107	3 127 143	29 187	669
Frilliggande villa	3	1985	4	107	2 716 667	25 810	676
Total	175	1996	3	67	2 029 380	30 233	691

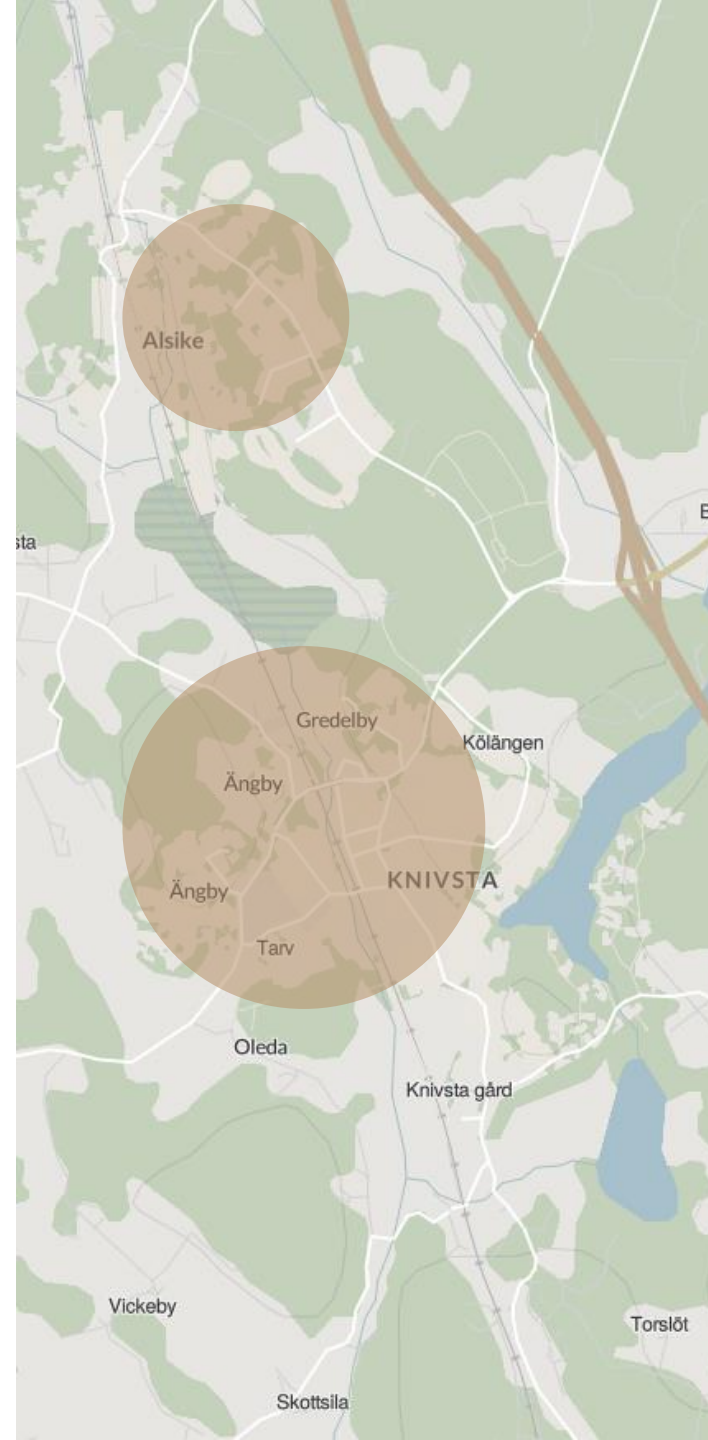
Källa: Svefa Real Estate, perioden 2022-03-01 till 2023-02-28

Alsike tätort

I Alsike är samtliga bostadsrätter uppförda under 2000-talet. Den genomsnittliga bostadsrätten i Alsike är uppförd 2016, har fyra rum och kök samt en area om 89 kvadratmeter.

Boendeform	Antal objekt	Snitt-byggår	Antal rum (st)	Snittarea (kvm)	Köpeskilling (kr)	Köpeskilling (kr/kvm)	Snittårsavgift (kr/kvm)
Lägenhet	52	2015	3	72	2 257 442	31 187	680
Rad-, kedje- & parhus	17	2017	5	115	3 347 059	29 001	540
Frilliggande villa	13	2017	5	122	3 974 231	32 679	472
Total	82	2016	4	89	2 755 512	30 923	618

Källa: Svefa Real Estate, perioden 2022-03-01 till 2023-02-28



Exempel på pågående och planerade brf-projekt



1

Brf Stenbrottsskogen

Område: Alsike
Bostadsutvecklare: TB Gruppen
Boendeform: Radhus
Antal bostäder/antal sålda: 14/14
Snittarea: 123 kvm
Snittpris: 3 285 714 kr
Snittpris: 26 682 kr/kvm
Avgift: 470 kr/kvm/år
Övrigt: Säljstart maj 2021, inflytt 2023



2

Brf Landshövdingen

Område: Alsike
Bostadsutvecklare: TB Gruppen
Boendeform: Etage lägenheter
Antal bostäder: 28
Snittarea: 89 - 151
Övrigt: Säljstart om cirka 6 mån - 1 år.



3

Brf Granebergstorpet

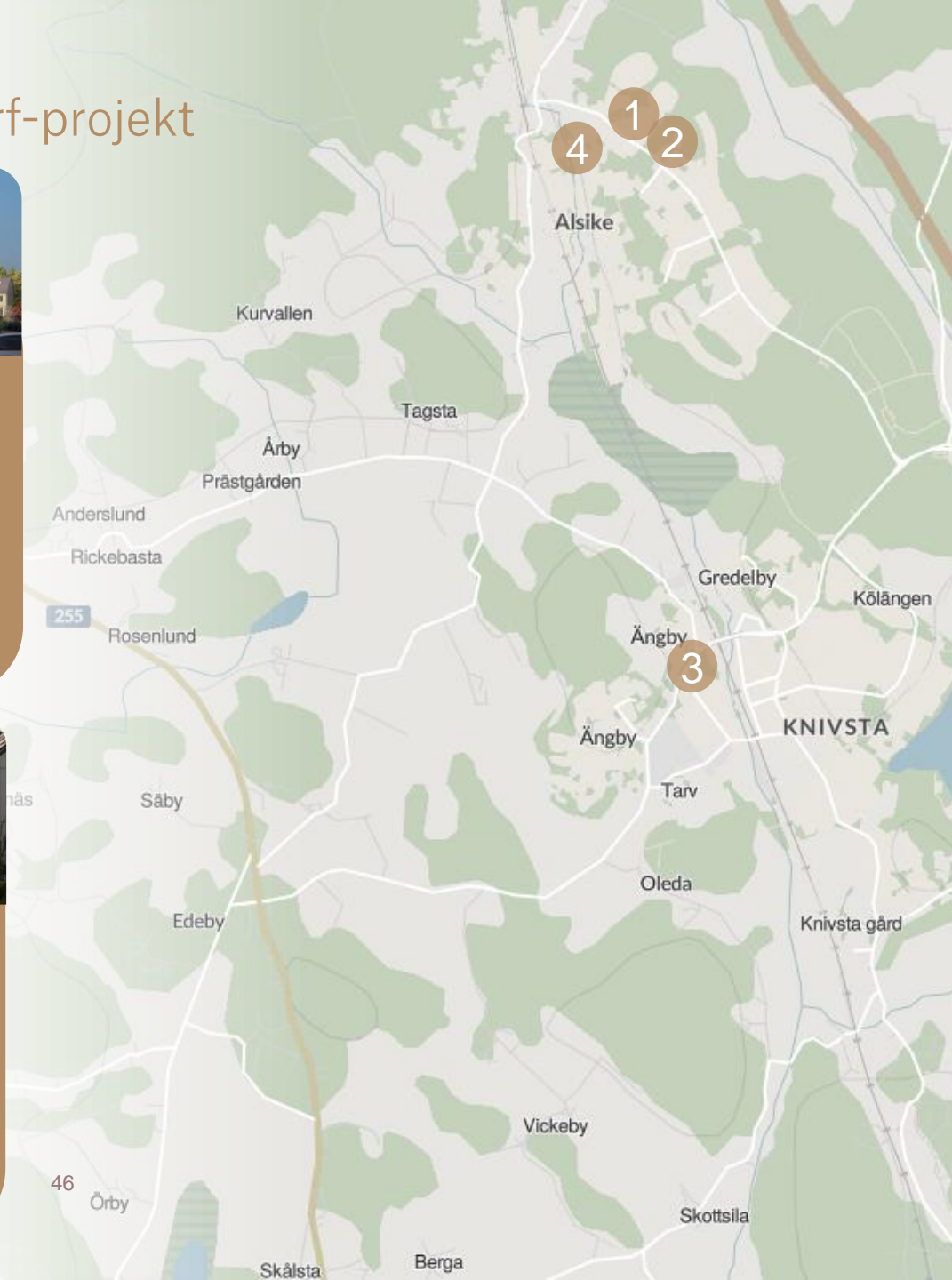
Område: Centrala Ängby
Bostadsutvecklare: TB Gruppen
Boendeform: Seniorbostäder
Antal bostäder/antal sålda: 45/44
Snittarea: 74
Snittpris: 2 631 100 kr
Snittpris: 34 700 kr/kvm
Avgift: 671 kr/kvm/år
Övrigt: Säljstart juni 2020, inflytt 2023.



4

Brf Vår Brygga

Område: Alsike
Bostadsutvecklare: Walloxstrand
Boendeform: Radhus
Antal bostäder: 25
Snittarea: 128
Snittpris: 3 950 000 kr
Snittpris: 30 860 kr/kvm
Avgift: 562 kr/kvm/år
Övrigt: Säljstart inom kort, byggstart när alla enheter sålda



Äganderättsmarknaden

Prisutveckling småhus

Snittköpeskilling: 38 600 kr/kvm (senaste 12 mån)

Prisutveckling småhus

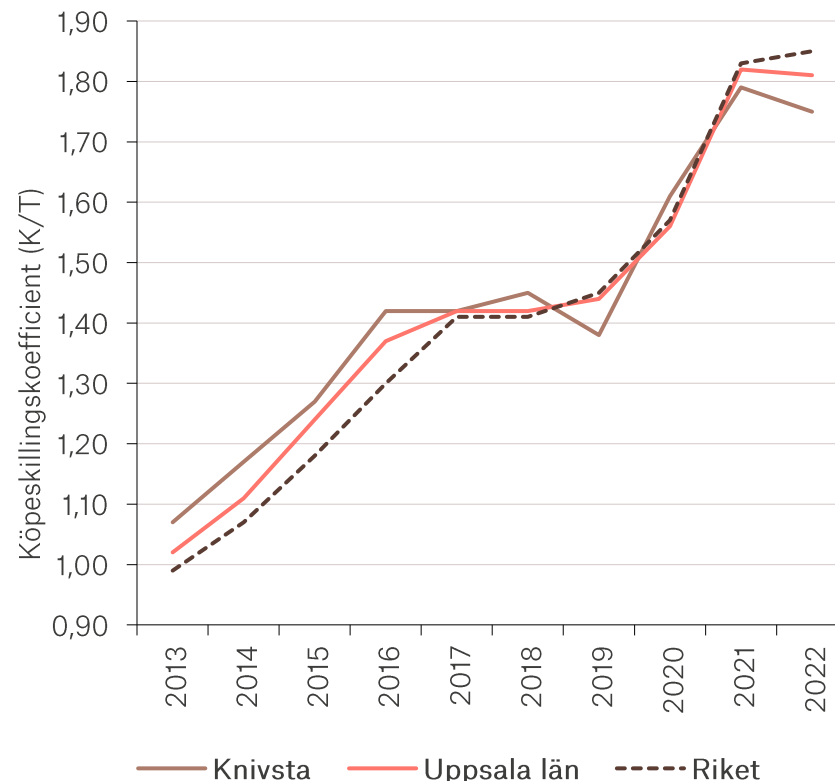
Svensk Mäklarstatistik mäter prisutvecklingen på småhus genom den så kallade köpeskillingkoefficienten, K/T-talet, som är kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet för överlåtna fastigheter. Genom att ta hänsyn till fastighetens läge, storlek, ålder och standard blir beräkningarna mer tillförlitliga. Småhuspriserna i Knivsta kommun ökade med 63,6 % under perioden mellan 2013 till 2022, vilket är lägre än utvecklingen i Uppsala och rikssnittet som uppgick till 77,5 respektive 86,9 %.

Under 2019 noterades en nedgång i småhuspriserna i Knivsta. Det var samma år då enbart 23 bostäder färdigställdes totalt i kommunen. Nedgången skulle kunna hänföras till att då färre nyproducerade småhus säljs minskar den genomsnittliga köpeskillingen i kommunen. Detta i kombination med negativt flyttnetto.

Utvecklingen av småhuspriserna i Knivsta har i stort följt samma mönster som länet och riket. K/T-värdet avviker dock mellan 2021 och 2022 för de olika geografiska angränsningarna. I Knivsta backade småhuspriserna med 2,2 % vilket kan jämföras med nedgången i Uppsala län som uppgick till 0,5 %. I riket som stort steg småhuspriserna med 1,1 %.

Knivsta	Antal objekt	Omsättning per månad	Köpeskilling (tkr)	Köpeskilling (kr/kvm)
3 månader	24	8	4 883	34 743
12 månader	143	12	5 150	38 603

Källa: Svensk Mäklarstatistik, mars 2023



Källa: Svensk Mäklarstatistik

Småhusförsäljningar, 12 månader

Snittköpeskilling: 39 300 kr/kvm (senaste 12 mån)

Mellan mars 2022 och februari 2023 omsattes 139 småhus (jämförbara köp taxerade som 220) i Knivsta kommun. Det genomsnittliga småhuset uppfördes 1980 med en boarea om 134 kvadratmeter. Snittpriset uppgick till cirka 5,3 miljoner kronor motsvarande 39 254 kronor per kvadratmeter.

Totalt var 25 småhus uppförda mellan 2010-2023. Dessa småhus hade en boarea om 159 kvadratmeter och ett snittpris som cirka 6,4 miljoner kronor, motsvarande 40 449 kronor per kvadratmeter.

I tabellen nedan framgår antal småhusförsäljningar, genomsnittliga pris per byggår i Knivsta kommun.

Byggår	Antal objekt	Snittboarea (kvm)	Snittbiarea (kvm)	Köpeskilling (kr)	Köpeskilling (kr/kvm)
-1929	15	98	18	4 413 000	45 123
1930 - 1949	2	128	0	6 525 000	50 977
1950 - 1969	19	109	57	5 261 000	48 241
1970-1989	45	132	31	4 559 000	34 614
1990-2009	33	151	3	5 701 000	37 754
2010-2023	25	159	24	6 417 000	40 449
Totalt	139	134	25	5 273 000	39 254

Källa: Svefa Real Estate, perioden 2022-03-01 till 2023-02-28



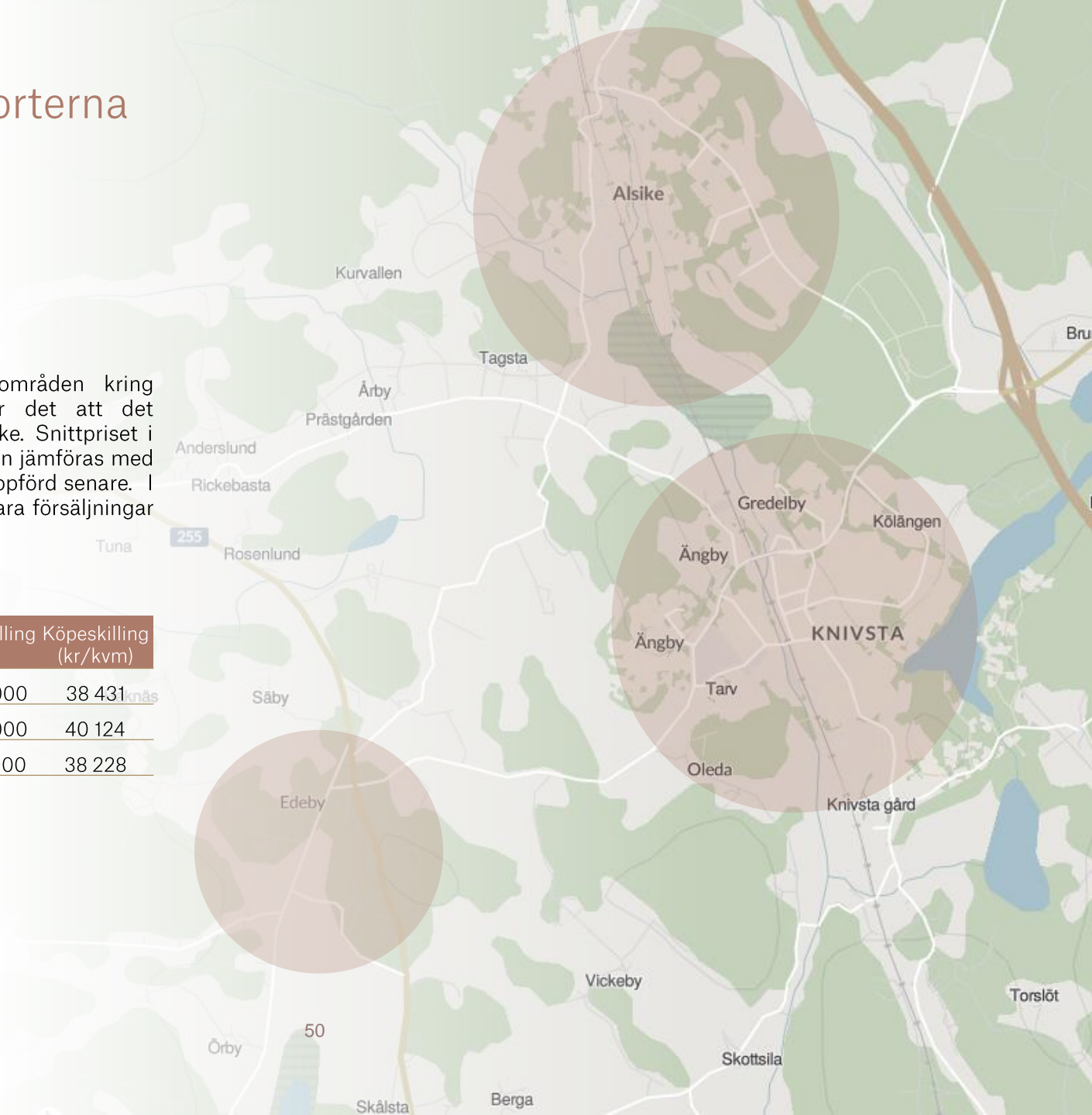
Småhusförsäljningar i tätorterna

Högst köpeskilling i Knivsta

Genom att studera småhusförsäljningarna i områdena kring tätorterna Alsike, Knivsta och Edeby framgår det att det genomsnittliga småhuspriset är som högst i Alsike. Snittpriset i Alsike uppgår till cirka 6,1 miljoner kronor, vilket kan jämföras med 5,0 miljoner i Knivsta. I Alsike är snittvillan dock uppförd senare. I området kring Edeby har enbart skett tre jämförbara försäljningar och därav är det svårt att dra slutsatser.

Område	Antal objekt	Snittbyggår	Snittboarea (kvm)	Snittbiarea (kvm)	Köpeskilling (kr)	Köpeskilling (kr/kvm)
Knivsta	46	1973	131	27	5 018 000	38 431
Alsike	44	1999	151	11	6 061 000	40 124
Edeby	3	1970	126	47	4 817 000	38 228

Källa: Svefa Real Estate, perioden 2022-03-01 till 2023-02-28



Nybyggnadsprojekt – Noors Glänta

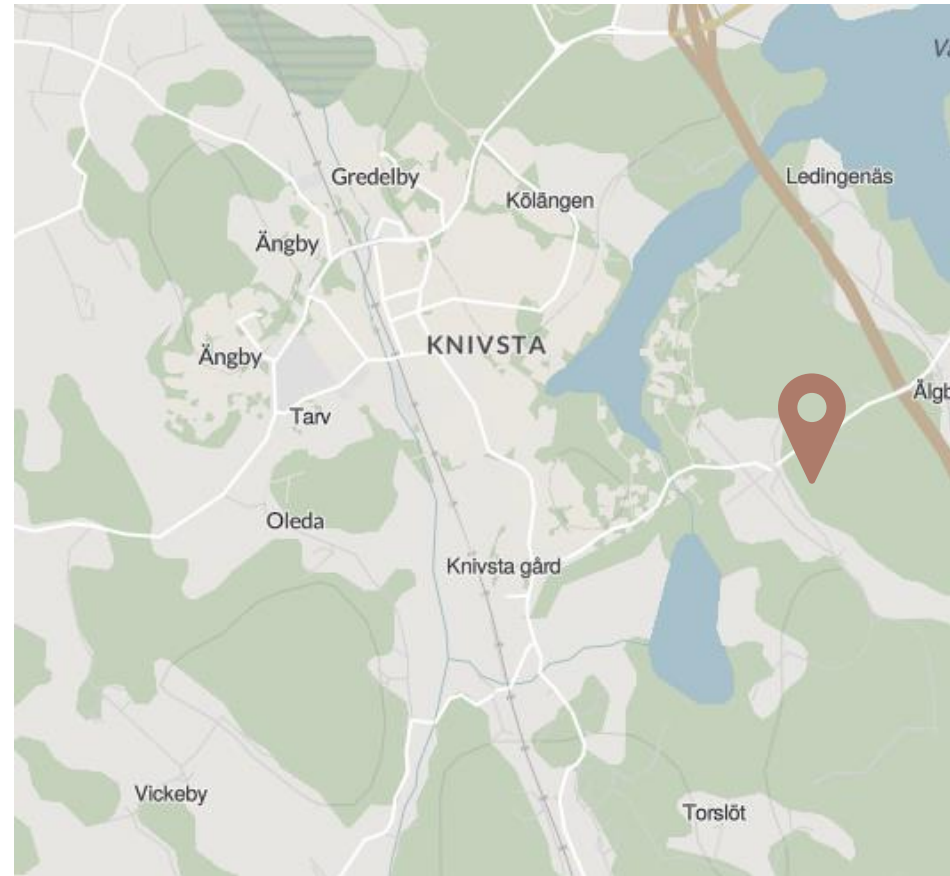
I Knivsta kommun pågår ett nybyggnadsprojektet Noors Glänta, som ligger nära sjön Valloxen och Noors Slott.

Projektet avser sex arkitektritade villor varav två har inflyttning under första kvartalet 2023. Tre av villorna är ute för försäljning. Villorna har en boarea om 165 kvadratmeter fördelat på sex till sju rum och kök.

Köpeskillingen uppgår till 7 500 000 kronor vilket motsvarar ett kvadratmeterpris om 45 454 kronor.



Källa: Länsförsäkringar Fastighetsförmedling



Tomtförsäljningar, 12 månader

Höga tomtpriiser även utanför tätorterna

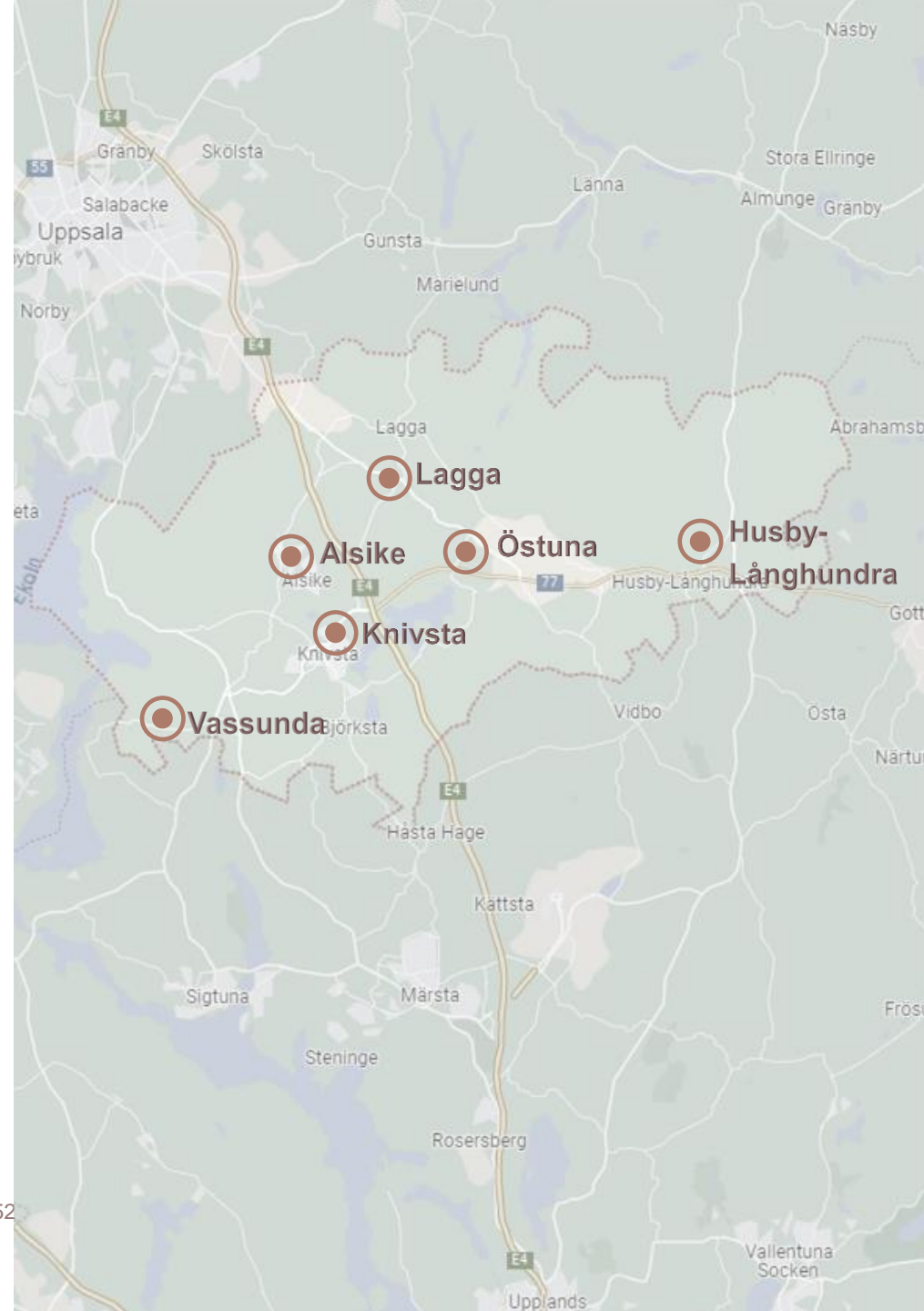
Köpeskillingen i tabellen nedan visar tomtförsäljningar i Knivsta kommun under perioden mars 2022 till februari 2023. Områdena i kommunen är uppdelade enligt distrikten Knivsta, Alsike, Vassunda, Lagga, Östuna och Husby-Långhundra.

Totalt studerades 24 transaktioner efter gallring som syftade till att sortera ut avvikelser som icke marknadsmässiga transaktioner exempelvis mellan familjemedlemmar. I Knivsta kommun har genomsnittstomten en yta om cirka 2 600 kvadratmeter och kostar i snitt 1,8 miljoner kronor, motsvarande cirka 900 kronor per kvadratmeter.

Det högsta priset per kvadratmeter tomtmark noterades i Knivsta där tre försäljningar hade skett med ett snittköpeskilling om 1 787 kronor per kvadratmeter. Lägst köpeskilling per distrikt noterades i Östuna där två försäljningar skett med en köpeskilling om 232 respektive 443 kronor per kvadratmeter.

Område	Antal transaktioner	Tomtarea (kvm)	Köpeskilling (tkr)	Köpeskilling (kr/kvm)
Alsike	5	2 879	2 408	836
Husby-Långhundra	5	4 164	1 413	339
Knivsta	3	1 190	2 127	1 787
Lagga	2	2 016	2 150	1 066
Vassunda	7	2 016	1 650	818
Östuna	2	2 305	748	324
Knivsta kommun	24	2 564	1 785	897

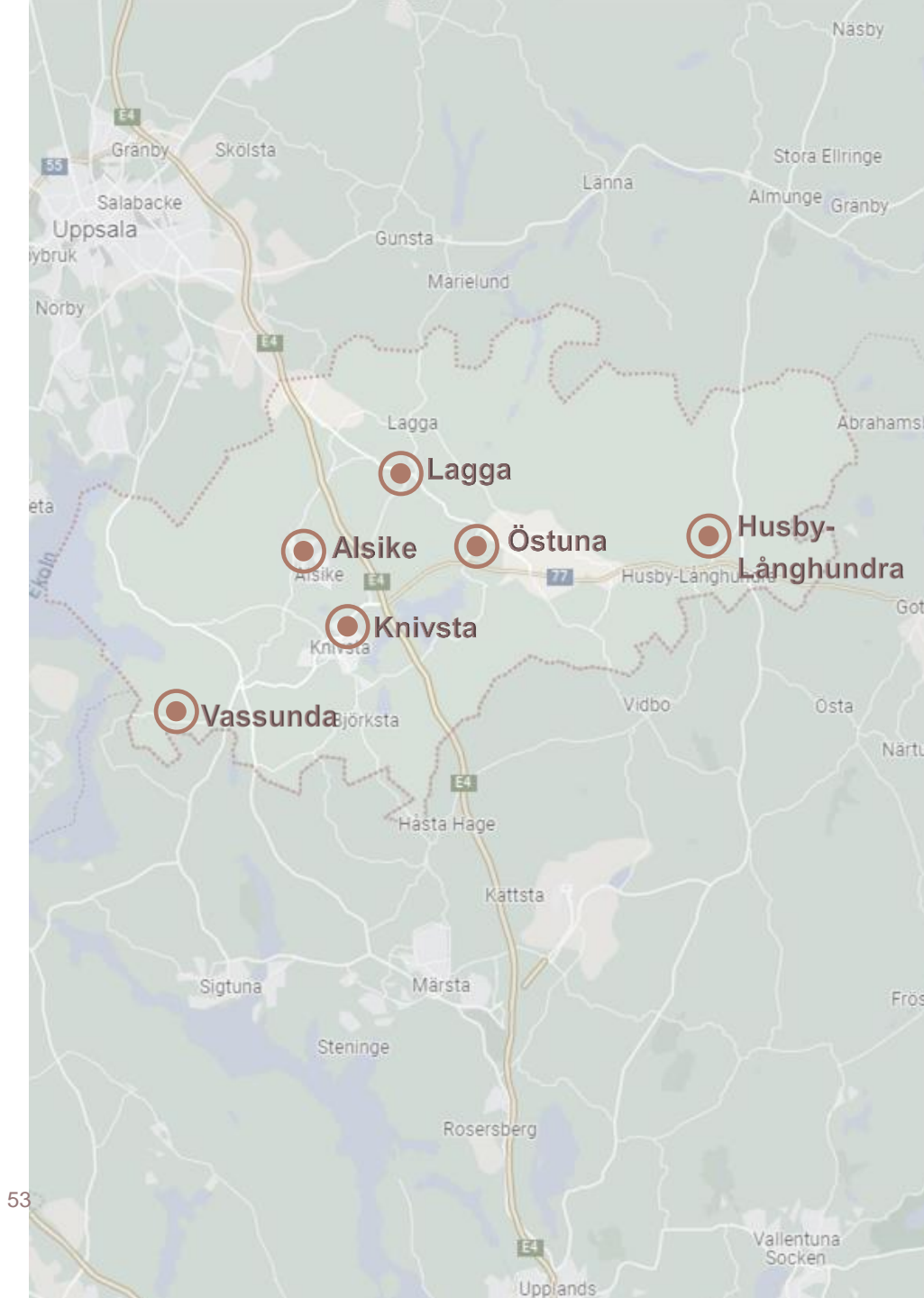
Källa: Svefa Real Estate, Booli Pro & Hemnet.se, perioden 2022-03-01 till 2023-02-28



Tomtförsäljningar, 12 månader

Område	Fastighet	Köpedatum	Tomtarea (kvm)	Köpeskilling (tkr)	Köpeskilling (kr/kvm)
Alsike	Alsike Prästgård 1:9	2022-10-31	3 200	1 950	609
Alsike	Ekeby 1:364	2022-05-20	5 100	3 500	686
Alsike	Vrå 1:824	2022-03-04	1 719	3 220	1 873
Alsike	Alsike Prästgård 1:6	2023-01-04	2 209	1 775	804
Alsike	Alsike Prästgård 1:7	2022-10-28	2 167	1 595	736
Husby-Långhundra	Lockstaholm 2:26	2023-02-02	2 712	280	103
Husby-Långhundra	Vackerberga 2:62	2022-08-03	9 889	3 800	384
Husby-Långhundra	Husby-Långhundra 6:62	2022-06-30	2 149	1 275	593
Husby-Långhundra	Husby-Tarv 1:35	2022-05-11	1 991	1 160	583
Husby-Långhundra	Husby-Långhundra 6:57	2022-11-01	4 080	550	135
Knivsta	Särsta 5:5	2022-06-30	795	2 375	2 987
Knivsta	Särsta 3:489	2023-02-16	864	1 950	2 257
Knivsta	Kragsta 2:12	2022-11-02	1 911	2 055	1 075
Lagga	Del av Marma 1:2	2022-08-15	2 016	2 300	1 141
Lagga	Morby 15:17	2022-08-15	2 016	2 000	992
Vassunda	Underberga 1:3	2023-02-09	2 180	1 300	596
Vassunda	Vassunda-Säby 6:4	2022-04-27	1 536	1 800	1 172
Vassunda	Vassunda-Örby 1:36	2022-08-31	2 025	975	481
Vassunda	Del av Bodarna 4:2	2022-03-27	1 510	1 475	977
Vassunda	Kragsta 2:14	2022-11-01	2 693	2 000	743
Vassunda	Kragsta 2:13	2022-10-12	2 260	2 000	885
Vassunda	Kragsta 2:12	2022-10-12	1 911	2 000	1 047
Östuna	Östuna 15:3	2023-02-17	2 590	600	232
Östuna	Åfors 1:13	2022-07-19	2 019	895	443
Medel			2 564	1 785	897

Källa: Svefa Real Estate, Booli Pro & Hemnet.se, perioden 2022-03-01 till 2023-02-28



Exempel på genomförda affärer i Knivsta

Transaktionslista

Urval av försäljningar av fastigheter med bostadsändamål i Knivsta sedan 2020.

Objekt	Ändamål	Säljare	Köpare	Köpedatum	Area, kvm	Köpeskilling tkr	Köpeskilling kr/kvm	Kommentar
Ängby 1:138	Bostad	TB-Gruppen Fastighets AB	Lansa Fastigheter AB	2022-02-22	-	-	-	Transaktionen avsåg två bostadsprojekt om totalt 247 hyreslägenheter och 11 200 kvadratmeter boarea.
Ängby 1:135	Bostad	Knivsta kommun	Magnolia	2020-12-21	-	76 100	-	Magnolia förvärvade projektmark om 10 303 kvm. På fastigheten ska 412 lägenheter uppföras. Bedömd inflyttning från oktober 2023 fram till februari 2025,
Gredelby 7:89 Särsta 3:398	Bostäder Skola Vårdboende Dagligvaruhandel	Riflex Aktiebolag	Genova Fastigheter	2020-10-28	8 685	246 000	28 300	Uthyrbar area uppgick till 8 685 kvm varav 1 265 kvm boarea. Till fastigheterna hör mark om cirka 50 000 kvm med potential till bostadsutveckling. På fastigheten Gredelby 7:89 fanns en byggrätt för bostäder.

Källa: Svefa Real Estate & Datscha

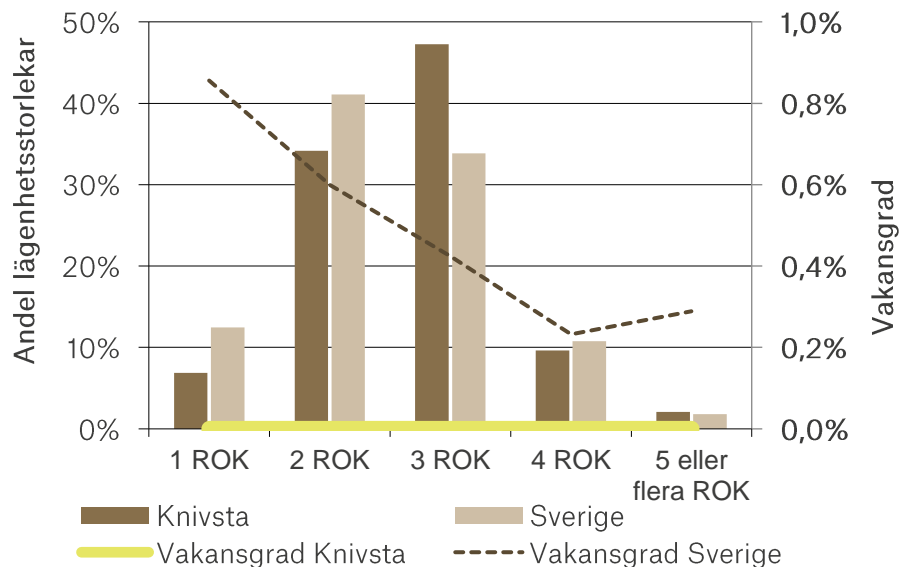
Hyresrättsmarknaden

Hyresbestånd i Knivsta kommun

Inga vakanser och högre hyra än riket i snitt

Allmännyttan (2021)

Det allmännyttiga bolaget Knivstabostäder AB är kommunens största bostadsfastighetsägare. Totalt äger Knivstabostäder 516 bostäder. Diagrammet nedan visar fördelningen av lägenhetsstorlekar i allmännyttans bestånd. Majoriteten av lägenheterna som Knivstabostäder äger har tre rum och kök. Den vanligaste lägenhetsstorleken hos allmännyttiga bolag i Sverige är två rum och kök. Vakansgraden i Knivstabostäders bestånd har under 2021 uppgått till 0,0 %. I snitt uppgick vakansgraden till 0,5 % för allmännyttiga bostadsbolag i Sverige. Flest vakanser i Sverige har lägenheter med 1 rum och kök där vakansgraden uppgick till 0,9%.

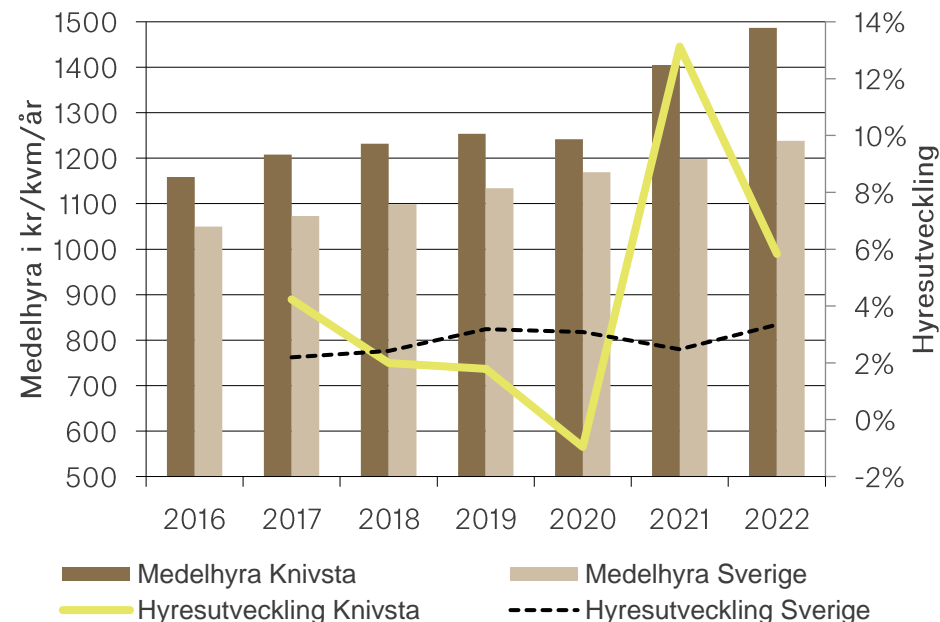


Källa: SCB (senaste publicering 2021-12-16)

Genomsnittshyra i flerbostadshus

Sedan 2016 har genomsnittshyran i Knivsta ökat med 28,3 % vilket är en betydlig högre utveckling än riket i snitt med en hyresökning om 17,9 % under motsvarande period. Hyresutvecklingen i Knivsta motsvarar en årlig ökning om 4,2 %. Hyresökningen i riket i snitt uppgår till 2,8 % per år.

Även hyresnivån i Knivsta är högre än rikssnittet. I Knivsta uppgick genomsnittshyran under 2022 till 1 487 kronor per kvadratmeter och år. Snitthyran i Sverige under samma år uppgick till 1 238 kronor per kvadratmeter, vilket är 16,7 % lägre än snitthyran i Knivsta.



56

Källa: SCB

Historisk kötid

Under 2022 var kötiden 4,2 år i snitt

Under 2022 förmedlade Uppsala Bostadsförmedling rekordmånga bostäder i Knivsta efter att det kommunala bostadsbolaget valt att ansluta sig till Bostadsförmedlingen från och med april samma år.

Den genomsnittliga kötiden ökade både för nyproduktion och det befintliga beståndet. Under 2022 var kötiden i snitt 4,2 år vilket är en ökning med 35,5 % jämfört med året innan. Kötiden i det befintliga beståndet ökade från 3,5 år 2021 till 5,1 år 2022. För nyproduktionen ökade kötiden från 1,7 år till 2,5 år under samma tidperiod. Snitthyran i kommunen sjönk med 19,5 % i samband med att Knivstabostäder anslöt sina bostäder till förmedlingen.

År	Förmedlade bostäder (st)			Genomsnittlig kötid (år)			Genomsnittlig månadshyra (kr)		
	Befintligt bestånd	Nyproduktion	Totalt	Befintligt bestånd	Nyproduktion	Totalt	Befintligt bestånd	Nyproduktion	Totalt
2016	0	9	9		0,7	2,0		10 730	10 730
2017	0	33	33		1,0	1,6		9 999	9 999
2018	28	0	28	5,3		5,3	8 054		8 054
2019	21	0	21	4,9		4,9	8 408		8 408
2020	28	56	84	5,2	1,2	2,9	8 861	8 536	8 644
2021	52	22	74	3,5	1,7	3,1	8 785	7 199	8 314
2022	101	93	194	5,1	2,5	4,2	7 832	5 451	6 691
Medel	230	213	443	4,8	2,4	3,6	8252	7370	7828

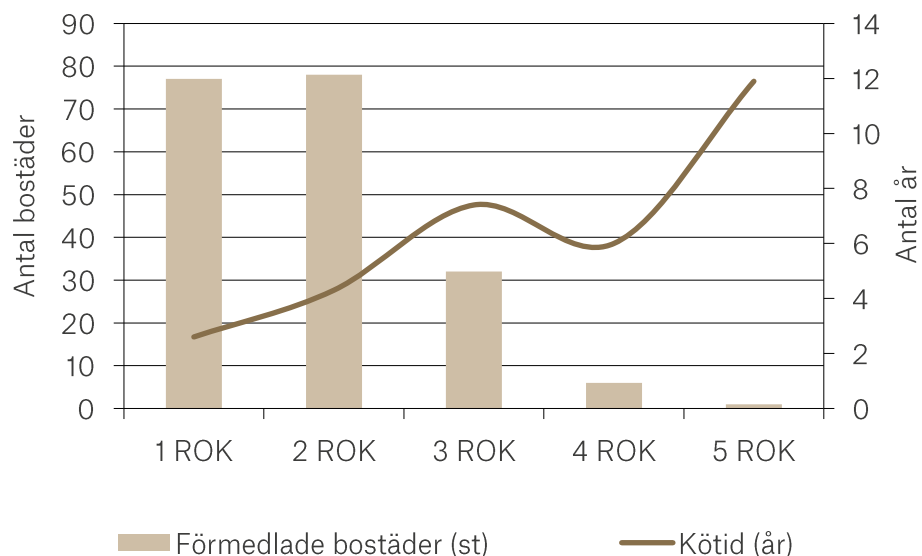
Källa: Uppsala Bostadsförmedling

Kötid 2022

Kötid för en 3 ROK uppgick till 7,4 år

Antal förmedlade bostäder 2022

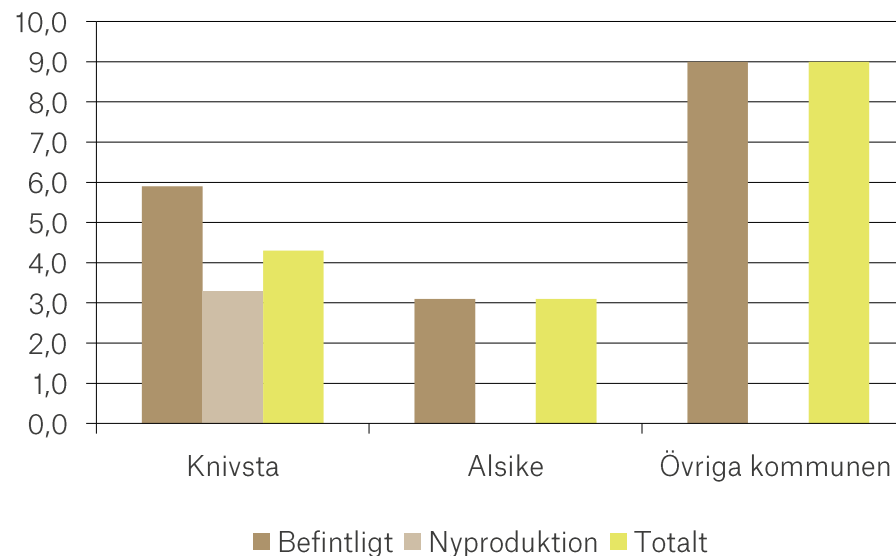
Under året förmedlades flest lägenheter med ett och två rum och kök, 77 respektive 78 bostäder. Lägst kötid var det för lägenheter med ett rum och kök då kötiden uppgick till 2,6 år. Större lägenheter hade betydligt längre kötider. Under året förmedlades 32 lägenheter med tre rum och kök där kötiden i snitt uppgick till 7,4 år.



Källa: Uppsala Bostadsförmedling

Kötid per tätort 2022

Under 2022 uppgick den genomsnittliga kötiden i Knivsta tätort till 4,3 år. Kötiden för en bostad i det befintliga beståndet i tätorten uppgick till 5,9 år. Totalt förmedlades 149 bostäder i Knivsta tätort 2022 vilket motsvarar 76,8 % av det totala antalet förmedlade bostäder. I Alsike förmedlades 37 bostäder samtliga i det befintliga beståndet med en snittkötid om 3,1 år. I kommunens övriga delar förmedlades 8 bostäder i det befintliga beståndet. Kötiden i övriga kommunen uppgick till 9,0 år.



Källa: Uppsala Bostadsförmedling

Svefas marknadsparametrar

Enligt Svefas lägesindelning för hyresbostäder tillhör hela Knivsta kommun samma värdeområde. Tabellen nedan visar hyresnivåer, direktavkastningskrav samt vakansgrader för flerbostadshus med olika värdeår i Knivsta 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	720	800	880	4,25%	5,10%	5,90%	0,00%	1,00%	3,00%
1965 - 1975	770	850	930	4,25%	5,10%	5,90%	0,00%	1,00%	3,00%
1976 - 1989	820	930	1 010	4,25%	5,10%	5,90%	0,00%	1,00%	3,00%
1990 - 1999	930	1 060	1 190	4,25%	5,10%	5,90%	0,00%	1,00%	3,00%
2000 - 2008	1 040	1 140	1 210	4,25%	5,10%	5,90%	0,00%	1,00%	3,00%
2009 - 2013	1 140	1 210	1 260	4,25%	5,10%	5,90%	0,00%	1,00%	3,00%
2014 -	1 260	1 310	1 360	4,25%	5,10%	5,90%	0,00%	1,00%	3,00%

Källa: Svefa Real Estate



Exempel på pågående och planerade hyresrättsprojekt



1

Kv Gullviva
Område: Centrala Ängby
Utvecklare: Lansa
Antal bostäder: 113
Area: 35 – 80 kvm
Antal rum: 1 – 4 ROK
Inflyttning: Kvartal 4 2024



2

Kv Mandelby
Område: Centrala Ängby
Utvecklare : Lansa
Antal bostäder: 134
Area: 35 – 80 kvm
Antal rum: 1 – 4 ROK
Inflyttning: Kvartal 4 2024



3

Kv Pingla
Område: Alsike
Utvecklare : Knivstabostäder
Antal bostäder: 46
Area: 34 – 109 kvm
Antal rum: 1 – 4 ROK
Inflyttning: Sommaren 2023



4

Kv Ångloket
Område: Ängby
Utvecklare: Magnolia
Antal bostäder: 412
Inflyttning: tre etapper, oktober
2023, 2024 och 2025



5

Solhagavägen
Område: Södra Knivsta
Utvecklare : Tantalos Fastigheter
Antal bostäder: 12
Area: 25 – 86 kvm
Antal rum: 1 – 4 ROK
Inflyttning: Kvartal 4 2023



Framtida behov och efterfrågan på bostäder

Bostadsbrist inom kommunen

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät råder det bostadsbrist i Knivsta kommun med ett underskott på bostäder i hela kommunen.

Bostadsbristen bedöms bestå under de kommande tre åren med undantag för centralorten där bostadsmarknaden bedöms vara i balans. Detta innebär att konsumenternas efterfrågan möter ett utbud på bostadsmarknaden som svarar mot behoven.

Kommunen bedömer att det finns ett stort behov av bostadsrätter och äganderätter de kommande tre åren. Dock anses det inte finnas något behov av hyresrätter under samma tidsperiod.



Mäklarintervjuer

I syfte att tydliggöra efterfrågan av bostäder har intervjuer med fastighetsmäklare verksamma i kommunen genomförts.

- Mäklarnas syn är att efterfrågan på bostäder i Knivsta är god i grunden med en stor efterfrågan på bostäder men konjunkturen är pressad vilket påverkat efterfrågan negativt.
- Centrala Knivsta och Alsike pekas ut som de mest attraktiva delarna i kommunen.
- Målgrupper som söker sig till Knivsta är främst barnfamiljer och därav finns det en hög efterfrågan på villor och radhus.
- Mäklarna bedömer att det finns ett underskott på äganderätter då många småhus uppförs med bostadsrätt. Det finns även ett underskott på större lägenheter.
- Det finns brist på bostäder för äldre personer. En mäklare nämnde att det fanns brist på enplanshus för äldre. En annan nämnde att det borde byggas fler seniorlägenheter för äldre och att det fanns ett stort intresse för seniorbostäderna som uppfördes nyligen i kommunen. Bland köparna fanns äldre från andra kommuner som Stockholm, Sala och Södertälje.
- Köparna från andra kommuner kommer främst från Uppsala och Stockholm men även Norrort.
- Köparna väljer Knivsta framför andra kommuner för att kommunen har ett strategiskt läge och är pendlarvänligt. Vidare anses kommunen vara trygg och kriminaliteten låg. Bostadspriserna är lägre än i Stockholm.
- Just nu är efterfrågan på nyproduktion i Knivsta dämpad med hänsyn till omvärldsfaktorerna. Köparna vågar inte förbinda sig på en bostad i framtiden givet det osäkra läget på marknaden. Mäklarna bedömer att när det värsta lägger sig kommer köparna återigen efterfråga nyproduktion i Knivsta.
- För att göra Knivsta till en mer attraktiv bostadsort föreslår mäklarna mer service speciellt under kvällstid. Värna om naturen och bevara tryggheten är två andra faktorer som togs upp. Infrastruktursatsningen med fyra spår och station i Alsike bedöms höja kommunens attraktivitet.

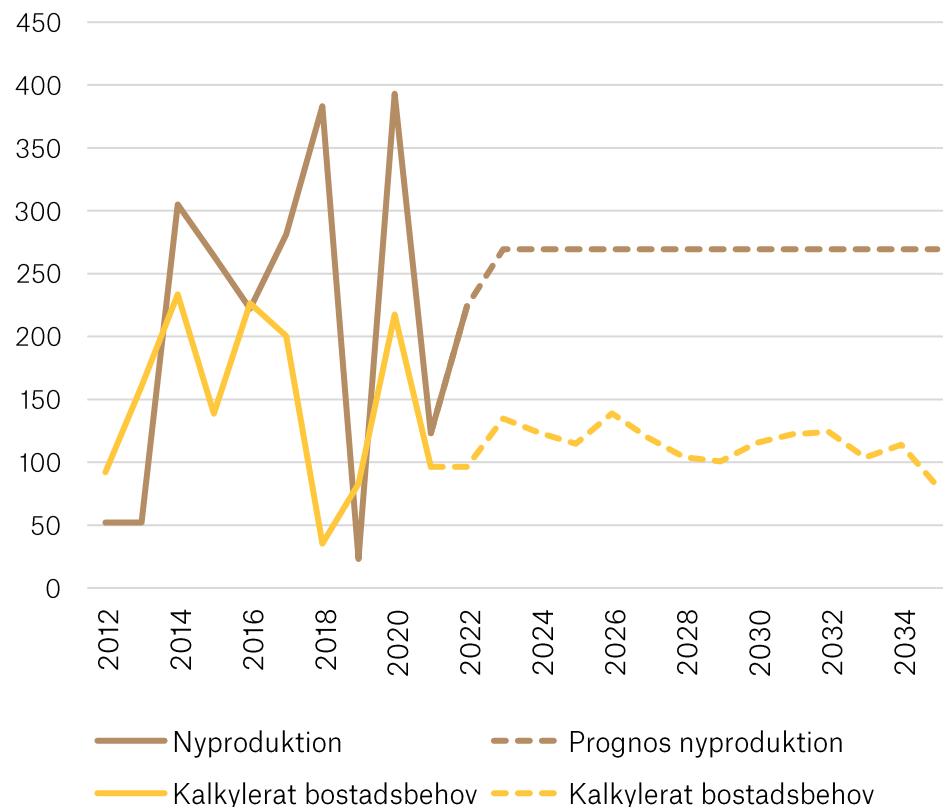
Kalkylerat bostadsbehov

Bostadsbehov i förhållande till nyproduktion

Diagrammet visar nyproduktion samt kalkylerat bostadsbehov årsvis i Knivsta kommun. Beräkningen av bostadsbehovet har gjorts genom att ta hänsyn till hushållskvoter och historisk och prognostiserad befolkningsutveckling. Hushållskvoterna avser att spegla bostadsbehovet. För att möjliggöra dessa beräkningar har det kalkylerade bostadsbehovet samt prognosen baserats på befolkningsstatistik från SCB samt Svefas befolkningsprognos. Denna har sedan kompletterats med SCBs data avseende historisk nyproduktion i Knivsta kommun samt prognostiserad nyproduktion baserad på kommunens Stadsutvecklingsstrategi.

Den nu gällande strategin möjliggör för 3 500 nya bostäder i Västra Knivsta och Alsike till år 2035. Stadsutvecklingsstrategin antogs på kommunfullmäktiges sammanträde under våren 2022. Inom kommunen förs dialoger avseende strategins genomförbarhet. För att uppnå målet behöver cirka 270 bostäder uppföras årligen.

Diagrammet visar att den faktiska nyproduktionen av bostäder har understigit det kalkylerade under 2012 - 2013, 2016 samt 2019. Planerna på att uppföra 3 500 bostäder fram till 2035 överstiger det kalkylerade behovet av bostäder.



Sammanfattande slutsatser

Utvärdering av marknadsförutsättningar



Styrkor och möjligheter

- Knivsta har en stadig befolkningstillväxt. Under de senaste tio åren har befolkningen ökat med 29 %.
- Befolkningsprognosen visar på en stark förväntad befolkningstillväxt fram till år 2035. Ökningen förväntas uppgå till 31 % enligt Region Uppsalas prognos och 18 % enligt SCB.
- Knivsta har haft ett positivt flyttnetto under de senaste tio åren (med undantag för 2019) med i snitt 1 500 inflyttningar per år. De flesta som flyttar till Knivsta bodde tidigare i Uppsala, Stockholm och Sigtuna.
- Knivsta är Sveriges yngsta kommun med en medelålder om 37,0 år. Det är främst barnfamiljer som bor och flyttar till kommunen.
- I Knivsta är en högre andel högutbildade jämfört med rikssnittet, arbetslösheten är lägre och medelinkomsten högre. Detta förväntas ge ett bra beskattningsunderlag för kommunen.
- Privata aktörer har stått för nyproduktionen under de senaste tio åren då allmännyttan enbart har uppfört 24 bostäder under perioden. Marknaden i Knivsta bedöms vara positiv då privata aktörer gör långsiktiga investeringar i kommunen.
- Enligt statistik från SCB föreligger inga vakanser i allmännyttans bostadsbestånd.
- Utbyggnaden av fyra spår och en ny tågstation i Alsike kommer att öka kommunens attraktivitet.



Svagheter och hot

- Hög inflation, stigande räntor och höga kapital- och byggkostnader innebär osäkerhet kring hur svensk fastighetsmarknad kommer utvecklas framgent. Detta gäller troligtvis även i Knivsta, vilket kan skapa djupgående störningar i den lokala bostadsmarknaden.
- Knivsta kommun undertecknade fyrspårsavalet 2017. Staten beslutade att avslå kommunens initiativ till omförhandling av avtalet 2020. Kommunen tog sedan fram ett utvecklingsprogram i mars 2022, som antogs trots att politisk oenighet avseende fyrspårsavalet råder.
- Enligt kommunens utvecklingsprogram ska 3 500 bostäder uppföras fram till år 2035. Knivsta kommun har dock i mars 2020 För att nå målet behöver cirka 270 bostäder uppföras årligen, vilket överstiger det kalkylerade behovet. Under de senaste 10 åren har i snitt 210 bostäder uppförts årligen. I rådande marknadsläge med en mer avvaktande nyproduktionsmarknad bedöms den planerade byggtakten inte vara realistisk att uppfylla.
- Trenden i Sverige med en åldrande befolkning förväntas även förefalla i Knivsta kommun. Åldersgruppen 80+ väntas växa med över 100 %, fram till 2035 (rikssnittet 23,9 %). Samtidigt visar statistiken att ensamhushåll över 65 utan barn bor störst sett till bostadareal per person. Detta indikerar att det kan finnas behov av fler bostäder för äldre och vårdboenden i kommunen. Denna bild delas även av de mäklare som intervjuades.
- Knivsta har en utflyttningstrend bland unga vuxna. De flesta bostäder i kommunen är småhus med äganderätt. Detta i kombination med en kötid om cirka 4 år för en hyresrätt i kommunen kan tyda på brist på alternativa boendeformer i kommunen som drabbar unga vuxna. Kommande utmaningar i åldersstruktur ställer höga krav på kommunen avseende planering på kommande bostadsbyggande.

Teodora Jevdic
Marknadsanalytiker
Svefa

Katrin Wallensjö
Affärschef Analys
Svefa

