

Bostadsförsörjning

Senast uppdaterad: 2022-09-13

Detta avsnitt är indelat i två delar. Först behandlas ”Övergripande förutsättningar” för bostadsförsörjningen och därefter ”Bostadsförsörjning i Sundsvall”.

Övergripande förutsättningar

Lagar, regler och normer

Kommunernas arbete med bostadsförsörjning styrs ytterst av lagstiftning. Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar utfärdades 2000-12-14 och uppdaterades 2014-01-01. I lagen (SFS 2000:1 383 och 2013:866) sägs bland annat:

”1 § Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs.

Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen samråda med berörda kommuner och ge länsstyrelsen, aktören med ansvar för regionalt tillväxtarbete i länet och andra regionala organ tillfälle att yttra sig.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod. Förändras förutsättningarna för de antagna riktlinjerna ska nya riktlinjer upprättas och antas av kommunfullmäktige. Lag (2013:866).

2 § Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

- *kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,*
- *kommunens planerade insatser för att nå uppsatta mål, och*
- *hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.*

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.”

Mål – EU, nationella och regionala

Det övergripande nationella bostadspolitiska målet från regeringen är:

”Långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven”.

Utöver det övergripande nationella målet för bostadspolitiken, har Boverket tagit fram förslag på sju stycken nationella mål, planer och program som har betydelse för bostadsplaneringen när det gäller hållbar utveckling. De föreslagna målen som Boverket föreslår att riksdagen bör anta är:

- Bostäder efter människors behov
- Attraktiva livsmiljöer
- God tillgänglighet i vardagen
- Bättre resurshushållning
- Långsiktig livsmedelsförsörjning
- En funktionell grönstruktur
- Färre olyckor

Regeringen har tagit fram "*En nationell strategi för hållbar regional tillväxt och attraktionskraft 2015–2020*", där bl a följande tas upp angående bostadsförsörjning:

"Bostadsförsörjning och tillgång till attraktiva och ändamålsenliga bostäder i attraktiva lägen är en angelägen fråga i alla delar av landet. Brist på bostäder riskerar att bli ett hinder för hållbar tillväxt och utveckling, bl.a. för att näringslivet får svårt att hitta rätt kompetens om människor inte ges goda boendeförutsättningar. Bristen på bostäder gör det även svårare för den enskilde att studera vid universitet och högskolor. Ökad nyproduktion av bostäder och bättre utnyttjande av det befintliga beståndet är således angelägna åtgärder för att möta människors behov, såväl i städer och tätorter som i gles- och landsbygder. Med växande funktionella regioner och förbättrad tillgänglighet ökar dessutom behovet av ett regionalt och regionöverskridande perspektiv i den fysiska planeringen och i planeringen av bostadsförsörjningen".

I "*Framtid Västernorrland! Regional utvecklingsstrategi för länet 2011 – 2020*" återfinns följande med koppling till bostadsförsörjning:

- *"Grundläggande är att vi har en fungerande bostadsförsörjning med tillräckliga incitament på marknaden för nybebyggelse och standardutveckling. Bostadssociala problem och möjligheter behöver lyftas fram i attraktivitetsbygget".*
- *"Efterfrågan på och utbud av bostäder är ojämn i länet. Genomsnittspriser för småhusfastigheter ligger lågt i jämförelse med riket och prisutvecklingen senaste året var lägre än riksgenomsnittet. En hållbar tendens i länet vore ett bostadsbyggande och en prisutveckling som återspeglar en regional och lokal tillväxt i paritet med riksvärden".*
- *"Utveckla attraktiva bostadsmarknader".*

Bostadsförsörjning i Sundsvall

Utifrån övergripande förutsättningar som t ex nationella och regionala strategier och målsättningar samt gällande lagstiftning, har bostadsförsörjningen i Sundsvall tagit sin utgångspunkt.

Kommunala beslut

Bostadsfrågorna har inom Sundsvalls kommun varit väldigt högt prioriterade under den senaste tioårsperioden. Kommunens bostadsförsörjning har behandlats i t ex kommunens översiktsplan, i den hållbara tillväxtstrategin RIKARE, i mål- och resursplaner, i riktlinjer för bostadsförsörjningen etc etc.

Allt som bedömdes vara relevant för kommunens bostadsförsörjning samlades i ”Sundsvalls handlingsplan för bostadsförsörjning 2016 – 2021” som beslutades av kommunfullmäktige 2016-06-27. Utifrån en ingående analys av kommunens bostadsmarknad, formulerades målsättningar i handlingsplanen för såväl ökat bostadsbyggande som för befintligt bostadsbestånd.

Handlingsplanens övergripande målsättning för ökat bostadsbyggande lyder ”Bygg 2000 – 3000 bostäder mellan år 2016 och 2021, varav 1000 – 2000 nya hyresrätter, varav 700 hyresrätter snarast!”. Och de mer detaljerade målsättningarna för ökat bostadsbyggande består av följande:

1. Bygg fler hyresrätter för olika målgrupper, i tätort och i serviceorter.
2. Prioritera bostadsbyggande vid planläggning och exploatering av mark.
3. Erbjud småhustomter i attraktiva lägen i tätorten.
4. Bygg bostäder som är attraktiva för människor över 70 år, med god tillgänglighet.
5. Bygg bostäder för vård och omsorg.

Handlingsplanens övergripande målsättning för befintligt bostadsbestånd är ”*Alla befintliga bostäder ska på ett bra sätt tillgodose bostadsbehovet för någon! Underlätta för medborgarna att hitta rätt bostad*”. Och delmålen är:

6. Tillgänglighetsanpassa en stor andel av befintligt bostadsbestånd.
7. Ett tillräckligt antal lägenheter ska finnas tillgängliga för socialtjänstens och integrationsverksamhetens särskilda behov.
8. Omvandla fler bostäder till bostadsmarknadens behov.
9. Det ska vara lätt att ta reda på hur man får tag på önskad bostad.
10. Stimulera rörlighet på bostadsmarknaden.

Nuläge

Efter att halva perioden för genomförandet av ”Sundsvalls handlingsplan för bostadsförsörjning 2016 – 2021” är statusen för de tio målsättningarna följande:

Handlingsplan för bostadsförsörjning			
Mål	Status	Mål	Status
1	Yellow	6	Yellow
2	Yellow	7	Green
3	Yellow	8	Green
4	Green	9	Green
5	Green	10	Green

Tabell 1. Status 2018-12-31 för kommunens genomförande av de tio målsättningarna som ingår i Sundsvalls handlingsplan för bostadsförsörjning 2016 – 2021.

För de fyra målen som enligt tabell 1 inte bedöms vara uppfyllda, är bedömningen att mål 2 och 3 inte kommer att kunna nås och skälen till det är att detaljplanen för Klisshöjden med största sannolikhet inte kommer att vara klar till år 2021. Det är även osäkert om detaljplanen för Katrinehill hinner färdigställas innan år 2021.

För mål 1 och 6 som ännu inte bedöms vara uppfyllda, finns vissa yttre osäkerheter och beroenden som gör måluppfyllelsen osäker till år 2021. Det handlar om målen ”Bygg fler hyresrätter för olika målgrupper, i tätort och i serviceorter” och ”Tillgänglighetsanpassa en stor del av befintligt bostadsbestånd”. Se nedan för utförligare redogörelse av skälen till osäkerheterna i måluppfyllelsen.

När det gäller målet ”Bygg fler hyresrätter för olika målgrupper, i tätort och i serviceorter” finns ett beroende och en viss osäkerhet i förhållande till yttre marknadsfaktorer. Det handlar om faktorer som har påverkan på nyproduktion av bostäder, men som kommunen inte har inflytande över. Det handlar t ex om konjunkturläge, ränteläge, amorteringskrav, ränteavdrag och andra liknande systemfaktorer som har en direkt påverkan på efterfrågan av nya bostäder vilket då också har en påverkan på nyproduktionstakten och därmed också måluppfyllelsen för antalet nya hyresrätter. Eftersom hälften av måluppfyllelsen när det gäller antal nya hyresrätter återstår med halva tiden kvar för handlingsplanens genomförande, finns det viss osäkerhet främst kopplat till konjunktoreffekter.

Beträffande målet att ”Tillgänglighetsanpassa en stor del av befintligt bostadsbestånd”, ligger det målet till stora delar utanför kommunens inflytande.

Detta beroende på att en stor del av kommunens flerbostadshusbestånd ägs av privata aktörer. Eftersom det idag inte finns lagar eller andra krav som styr att tillgänglighetsanpassning måste ske och eftersom tillgänglighetsåtgärder även kan vara väldigt kostnadskrävande finns det en stor osäkerhet när det gäller måluppfyllelsen. Det kommunen kan göra är att genomföra en tillgänglighetsinventering som sedan kan tjäna som underlag för genomförande av tillgänglighetsåtgärder, men för att kunna genomföra en inventering erfordras att ekonomiska medel avsätts i kommunens budget. Men även om en inventering genomförs och åtgärdsbehov identifieras, är det inte en garanti för att privata fastighetsägare kommer att genomföra åtgärderna i praktiken.

När det gäller de övergripande målsättningarna om att producera 2000 – 3000 stycken nya bostäder, varav 1000 – 2000 stycken hyresrätter, varav 700 stycken hyresrätter akut, har kommunen gjort nya bedömningar. Bedömningarna som låg till grund för målsättningarna, gjordes under den stora flyktingtillströmningen till Sverige år 2015. Eftersom det vid den tidpunkten var svårt att prognostisera antalet nyanlända, angavs målsättningarna för antal nya bostäder med spann. Det visade sig därefter att olika former av restriktioner och omvärldsförändringar dämpade tillströmningen, varför kommunens bedömning blev att behovet av nya bostäder för perioden 2016 – 2021 bör ligga i spannens nedre angivelse dvs totalt 2000 stycken nya bostäder, varav 1000 stycken hyresrätter, varav 700 stycken hyresrätter akut.

Under åren 2016 – 2018 har det i Sundsvall färdigställts ca 1000 stycken bostäder i en- och flerbostadshus enligt uppgifter från stadsbyggnadskontorets byggbarometer. Det betyder att ca hälften av den totala målsättningen för antal nya bostäder har uppfyllts efter halva perioden för handlingsplanens gällande. Antalet färdigställda hyresrätter uppgår för samma period till ca 500 stycken, vilket jämfört med målsättningarna innebär ca hälften av den totala målsättningen och ca 75 % av det bedömda akuta behovet av hyresrätter.

År	Bostadsrätt	Hyresrätt	Småhus
2016	0	198	46
2017	159	85	67
2018	184	245	71
Summa	343	528	184

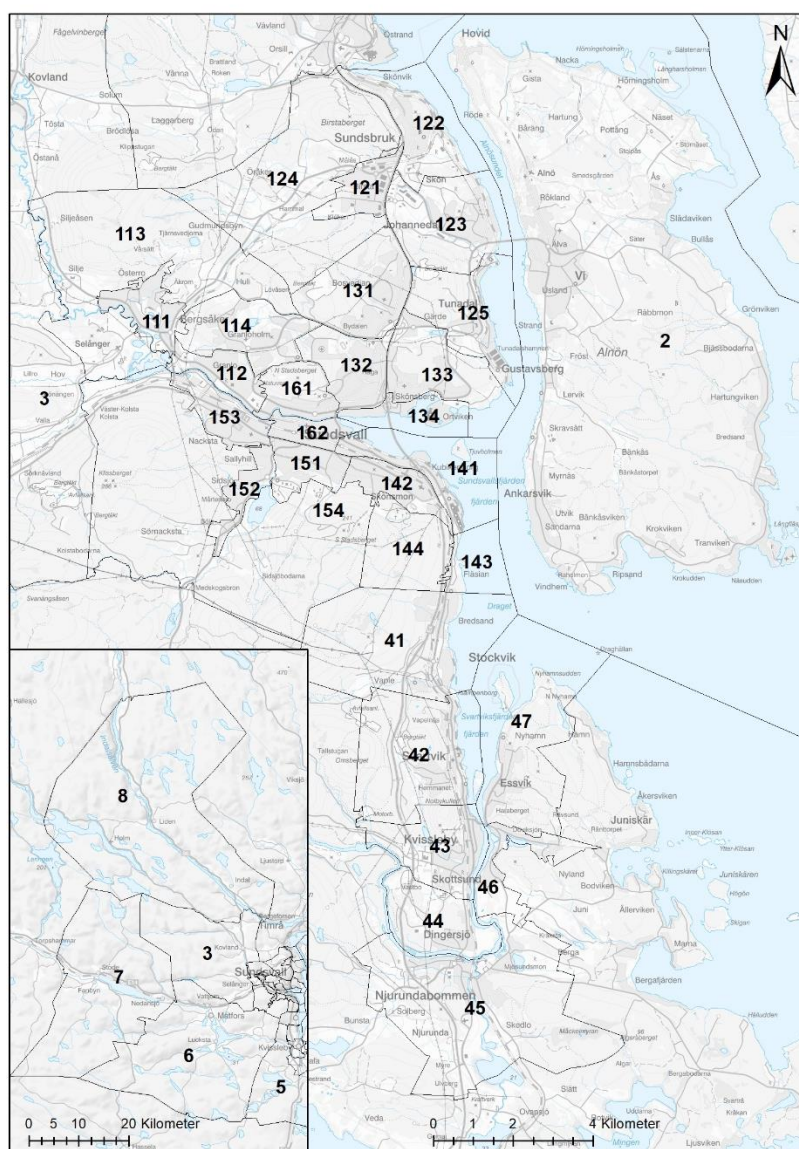
Tabell 2. Antal nyproducerade bostäder i Sundsvalls kommun per upplåtelseform för åren 2016 – 2018. Källa, stadsbyggnadskontorets byggbarometer och avstämning av respektive projekt.

Fördelningen mellan olika upplåtelseformer år 2016 på Sundsvalls bostadsmarknad framgår enligt följande:

Område	NYK O	Andel hyresrätt 2016	Andel bostadsrätt 2016	Andel äganderätt 2016
Alnö	2	20,0	6,0	74,0
Kovland	3	5,1	3,9	91,0
Njurunda glesbygdsområde	5	2,6	0,0	97,4
Matfors	6	19,2	6,2	74,7
Stöde	7	20,2	2,3	77,5
Indal-Liden	8	19,1	1,9	79,0
Bredsand	41	53,7	21,9	24,4
Svartvik	42	16,4	0,0	83,6
Kvissleby	43	46,7	26,5	26,9
Klockarberget	44	2,6	0,0	97,4
Njurundabommen/ Mjösund	45	21,6	1,1	77,3
Skottsund/Nyland	46	30,1	0,0	69,9
Essvik	47	24,2	0,0	75,8
Bergsåker	111	40,9	0,0	59,1
Granlo	112	5,4	72,2	22,4
Bergsåker omland	113	1,7	0,0	98,3
Granloholm	114	26,9	62,4	10,7
Birsta	121	0,0	0,0	0,0
Sundsbruk	122	43,1	32,9	24,1
Ljustadalen	123	47,6	12,9	39,5
Öråker	124	1,3	0,0	98,7
Tunadal	125	17,0	0,0	83,0
Bosvedjan	131	1,1	49,2	49,7
Haga	132	22,8	62,7	14,6
Skönsberg	133	35,9	49,2	14,9
Heffners/Ortviken	134	0,0	0,0	0,0
Skönsmon industriområde	141	0,0	0,0	0,0
Skönsmon	142	25,0	51,6	23,4
Fläsian	143	0,0	0,0	0,0
Skönsmon omland	144	0,0	0,0	0,0

Södermalm	151	41,8	37,1	21,1
Sidsjö-Böle	152	17,9	18,2	64,0
Nacksta	153	59,8	39,1	1,0
Sidsjön	154	8,8	0,0	91,2
Norrmalm	161	59,9	35,7	4,5
Centrum	162	57,6	40,1	2,3
Sundsvalls kommun		30,4	31,1	38,5

Tabell 3. Fördelningen mellan olika upplåtelseformer i olika geografiska områden i Sundsvalls kommun. Källa: SCB.



Figur 1. Kartan visar Sundsvalls kommuns uppdelning i olika nyckelkods-områden (NYKO) som förklaring till tabell 3.

Bostadsbyggnadsbehovet

I ”Planeringsförutsättningar för Sundsvalls kommun – Boendet” från maj 2014 framgår följande:

”Det finns dock ett uppdämt bostadsbyggnadsbehov då bostadsbyggandet de senaste åren inte gått i takt med befolkningsökningen. Sedan 2006, då riktlinjer för bostadsförsörjningen senast antogs, har befolkningen ökat med nära 2500 personer. Det motsvarar ungefär 1400 nya hushåll vilket också är ett mått på bostadsbyggnadsbehovet under perioden 2006-2013. Under samma period har knappt 500 nya bostäder färdigställts.”

Detta betyder att vid ingången till år 2014 bedömdes det uppdämda behovet utifrån hushållsutvecklingen vara ca 900 stycken bostäder.

För perioden 2014 – 2019 har antalet hushåll i Sundsvall utvecklats enligt tabell 4:

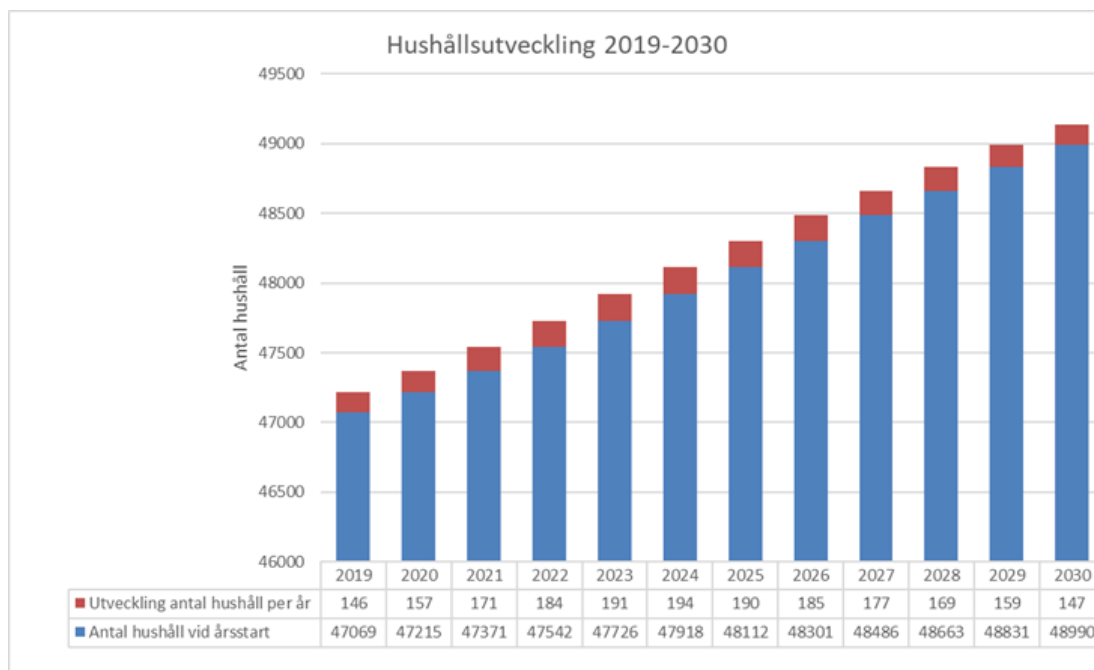
Årtal	2014	2015	2016	2017	2018
Utveckling antal hushåll per år		321	398	401	330
Antal hushåll i slutet på år	45619	45940	46338	46739	47069

Tabell 4. Hushållsutveckling i Sundsvalls kommun för åren 2014 – 2018. Källa: SCB.

Utvecklingen av antalet hushåll enligt tabell 4 följer ungefär antalet nyproducerade bostäder under samma period, vilket är rimligt.

Utifrån befolkningsutvecklingen för perioden 2014 – 2018, har bostadsbyggnadsbehovet beräknats med hjälp av hushållskvoter. Beräkningarna visar på ett årligt behov av ca 150 – 200 bostäder. Under samma period färdigställdes ungefär 150 nya bostäder i Sundsvall per år. Detta betyder att bostadsbyggandet uppgick till bostadsbyggnadsbehovet för dessa år, vilket då också betyder att det uppdämda behovet från perioden 2006 – 2013 om 900 stycken bostäder kvarstår.

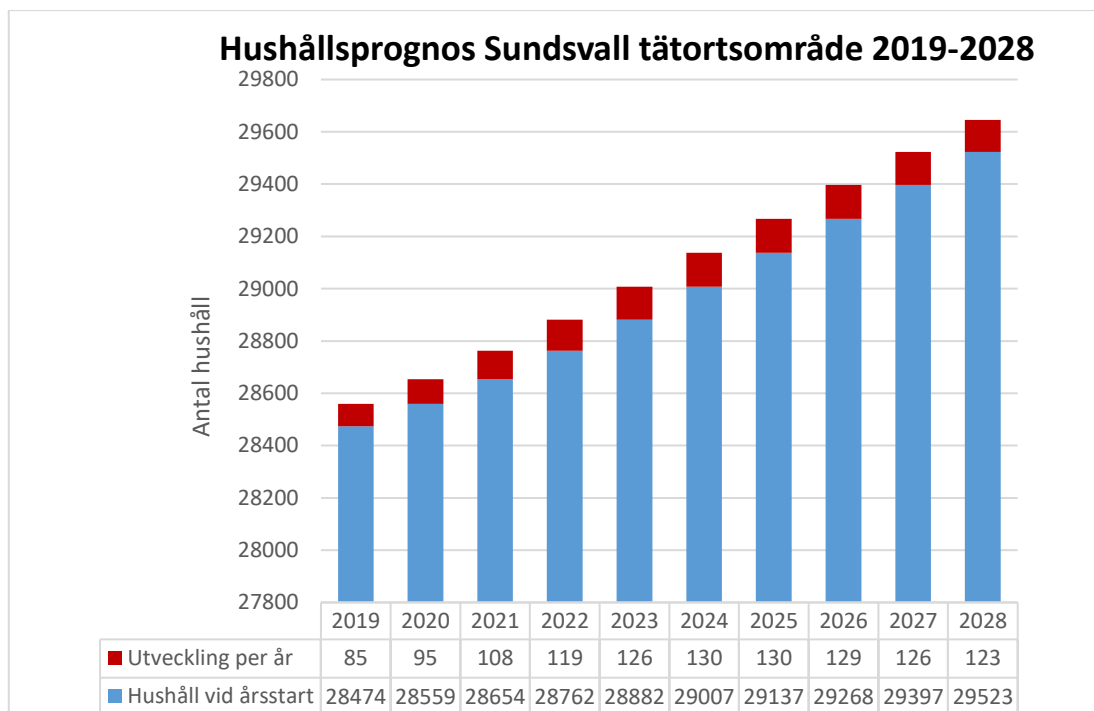
Det bedömda bostadsbyggnadsbehovet för perioden 2019 – 2030 har beräknats utifrån befolkningsprognosen och med hänsyn taget till hushållsutvecklingen baserat på hushållskvoter. Ett hushåll antas vara lika med en bostad. Behovet framgår av nedanstående figur.



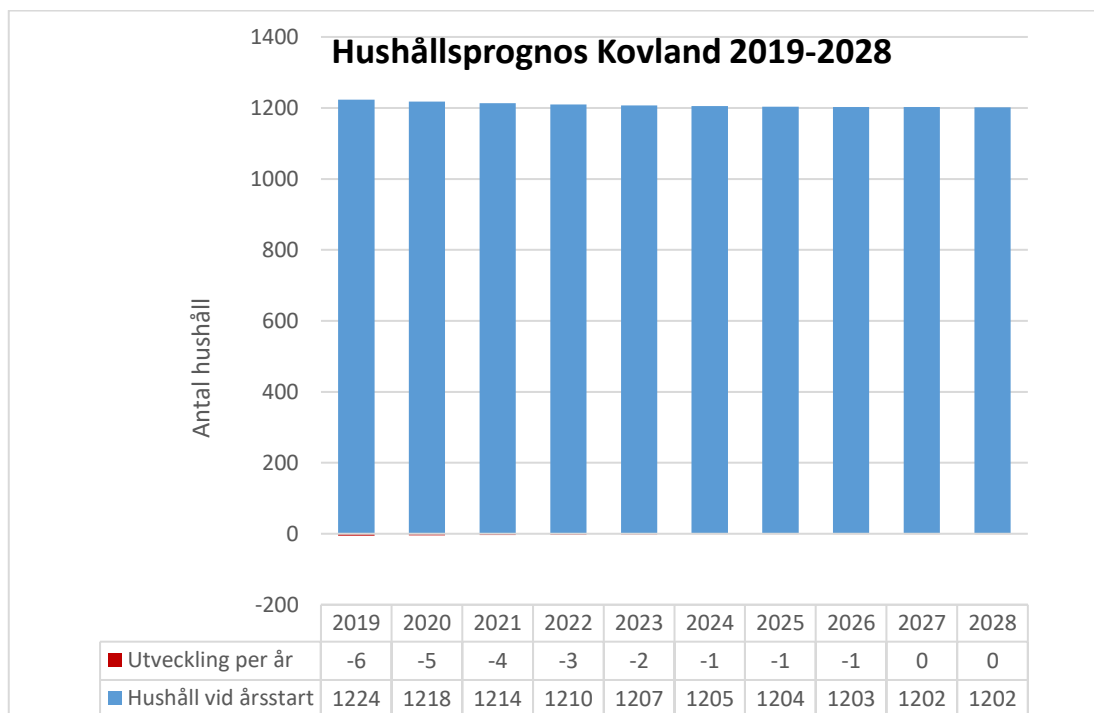
Figur 2. Bedömd utveckling av antalet hushåll i Sundsvalls kommun för åren 2019 – 2030.

Figur 2 ovan visar att det genomsnittliga bostadsbyggnadsbehovet i Sundsvalls kommun för åren 2019 – 2030 uppgår till ca 150 – 200 stycken nya bostäder per år. Beräkningar för längre tidshorisont än så är inte genomförda då de är behäftade med väldigt stora osäkerheter. Den mest rimliga bedömningen är den tidshorisont som gäller för översiktsplaneringen, dvs år 2040, blir därför att bostadsbyggnadsbehovet extrapoleras mellan åren 2030 och 2040, vilket i praktiken betyder att behovet även för perioden 2030 – 2040 uppgår till ca 150 – 200 stycken lägenheter per år. Bedömningen är också att det tidigare nämnda uppdämda bostadsbyggnadsbehovet, inkluderas i den osäkerhet som det årliga spannet på 50 stycken bostäder över en 20-årsperiod innebär. Det bedömda årliga bostadsbyggnadsbehovet för perioden 2019 – 2040 uppgår därmed till 150 – 200 stycken.

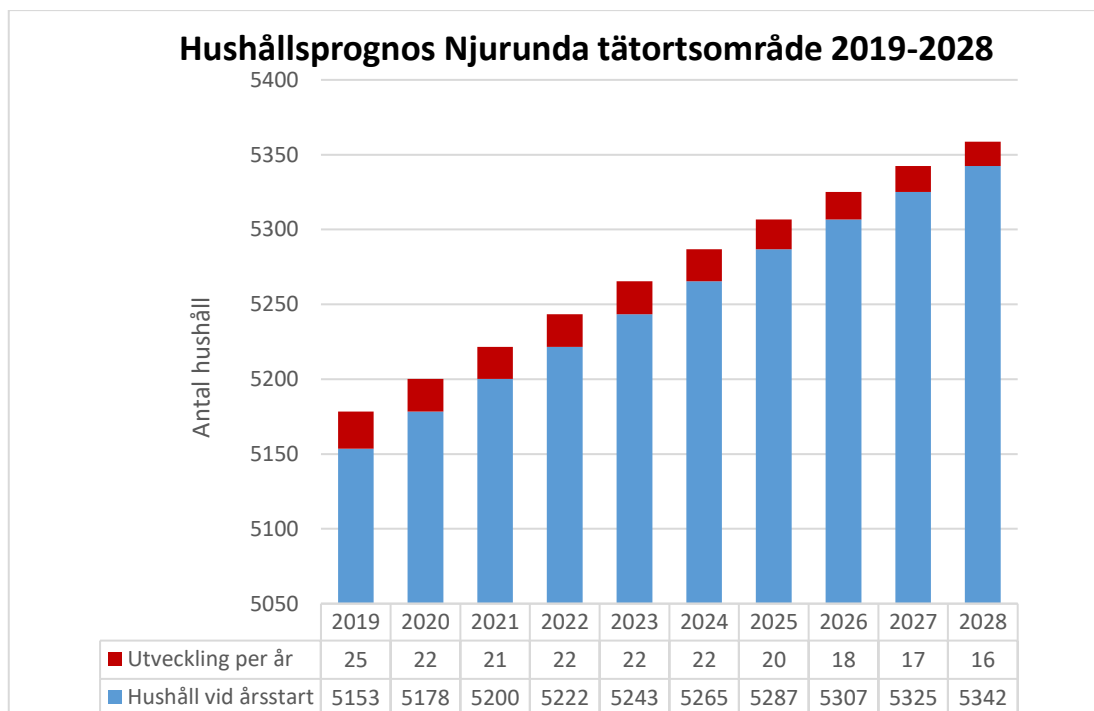
När det gäller hushållsutvecklingen på kommunnivå, finns det befolkningsprognos fram till år 2028 och därför redovisas även hushållsutvecklingen på kommunnivå till år 2028. Hushållsutvecklingen för de olika kommundelarna framgår i figurerna nedan.



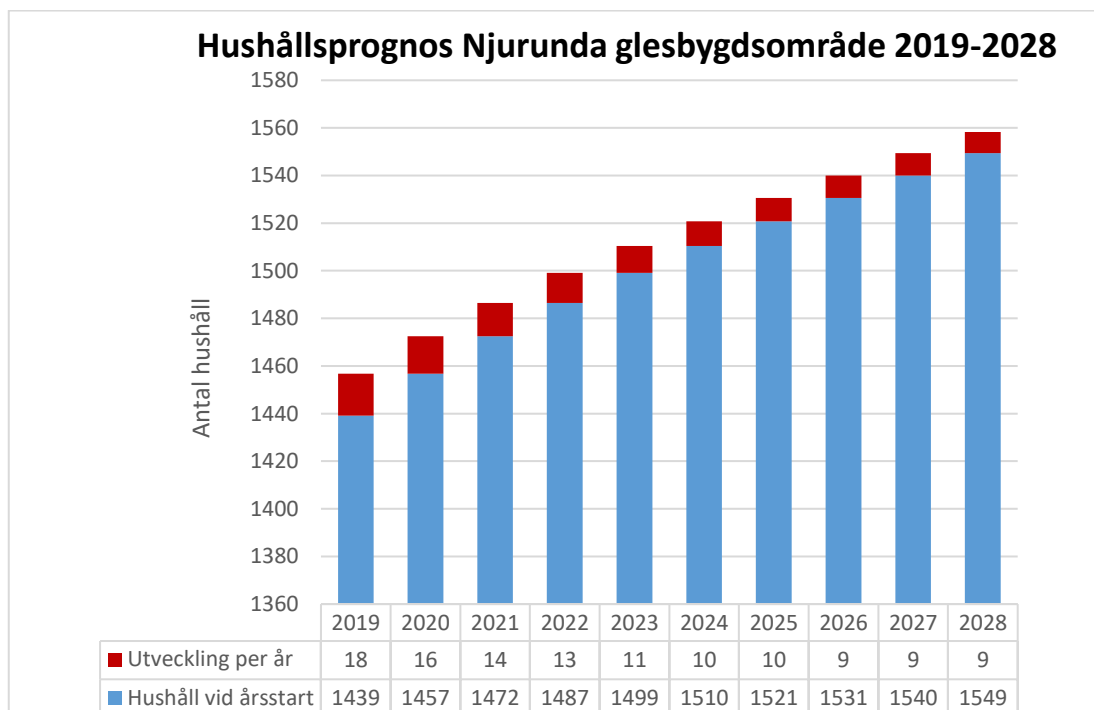
Figur 3. Hushållsprognos för Sundsvalls tätortsområde, 2019 – 2028.



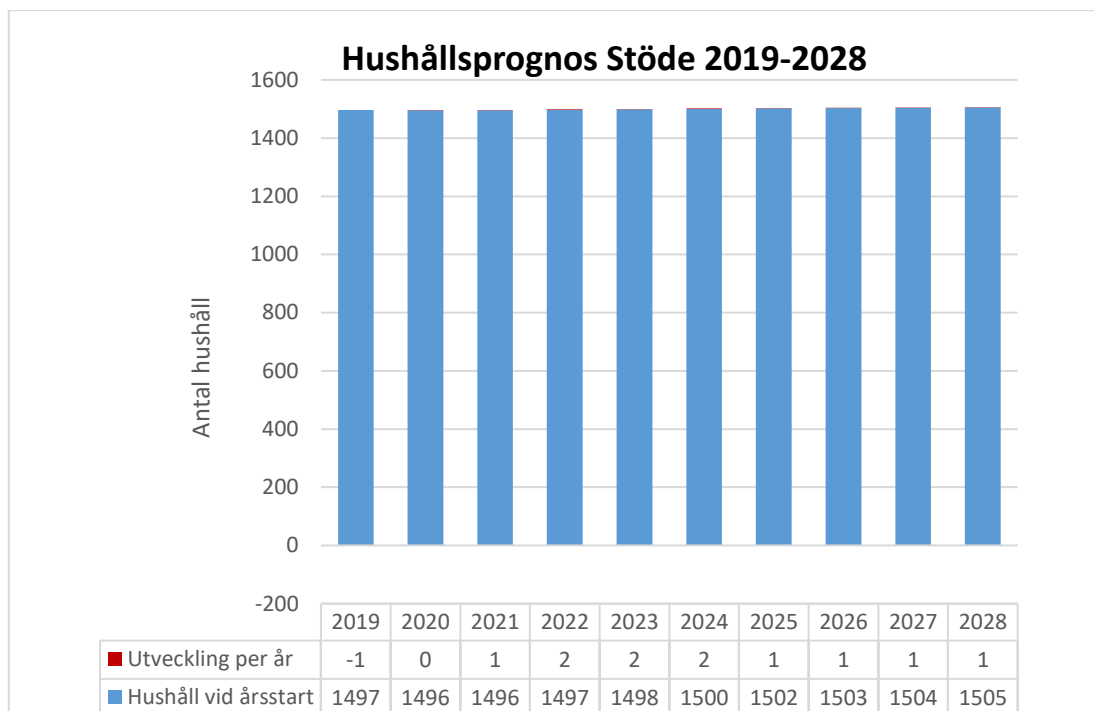
Figur 4. Hushållsprognos för Kovland, 2019 – 2028.



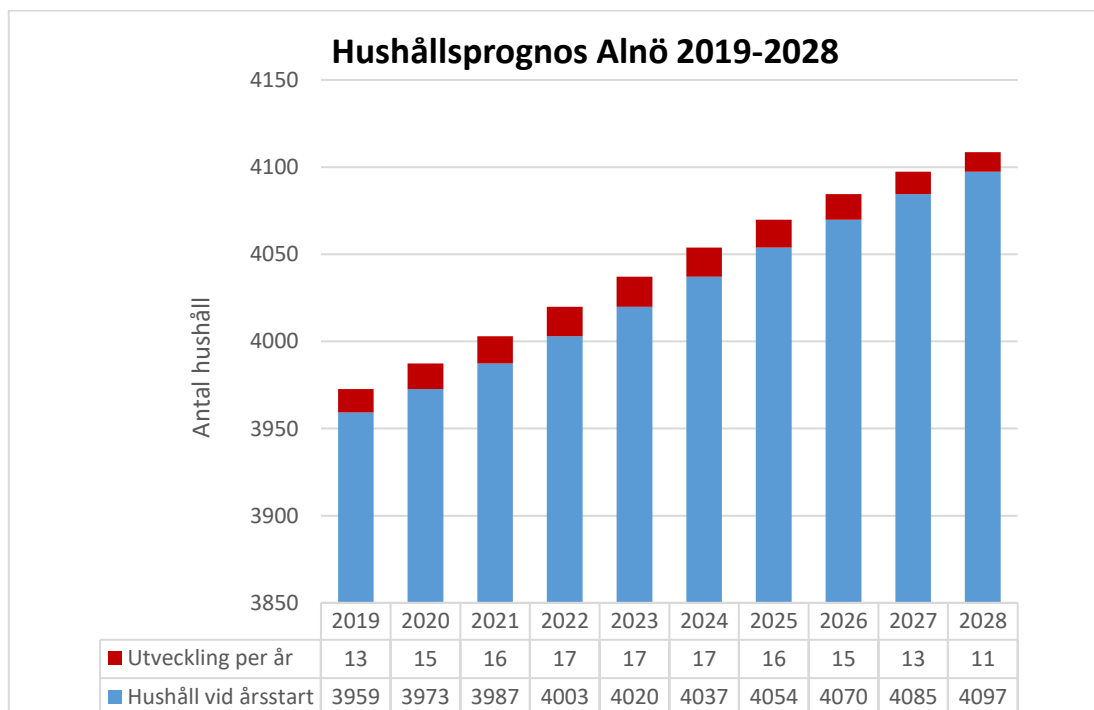
Figur 5. Hushållsprognos för Njurunda tätortsområde, 2019 – 2028.



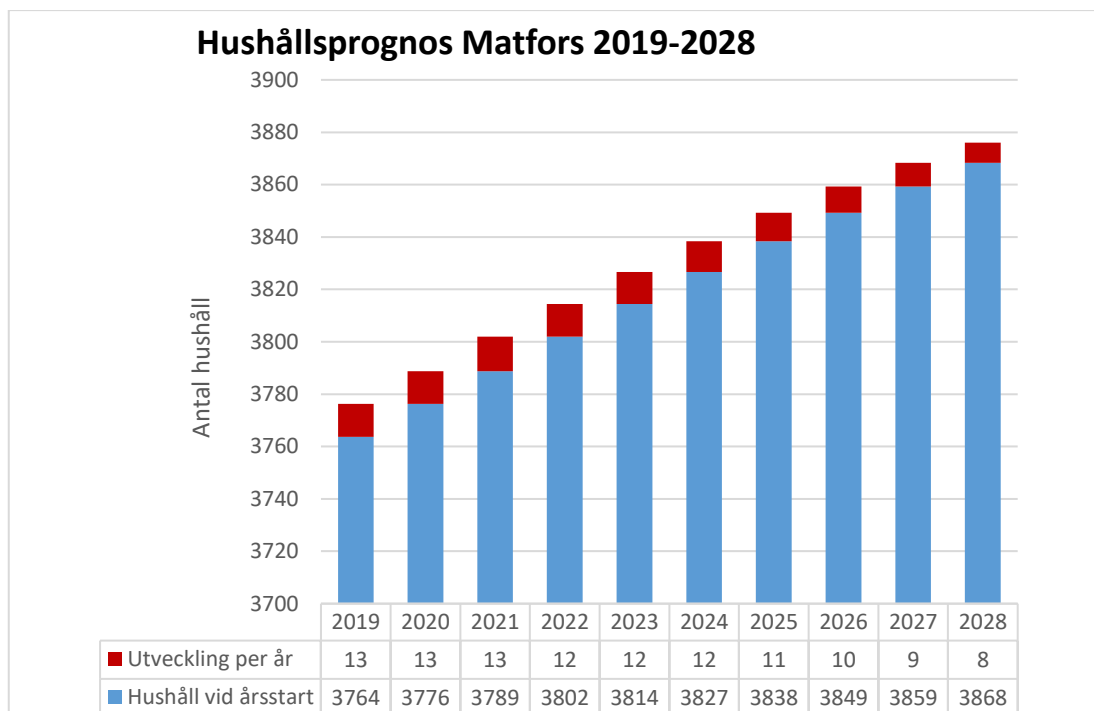
Figur 6. Hushållsprognos för Njurunda glesbygdsområde, 2019 – 2028.



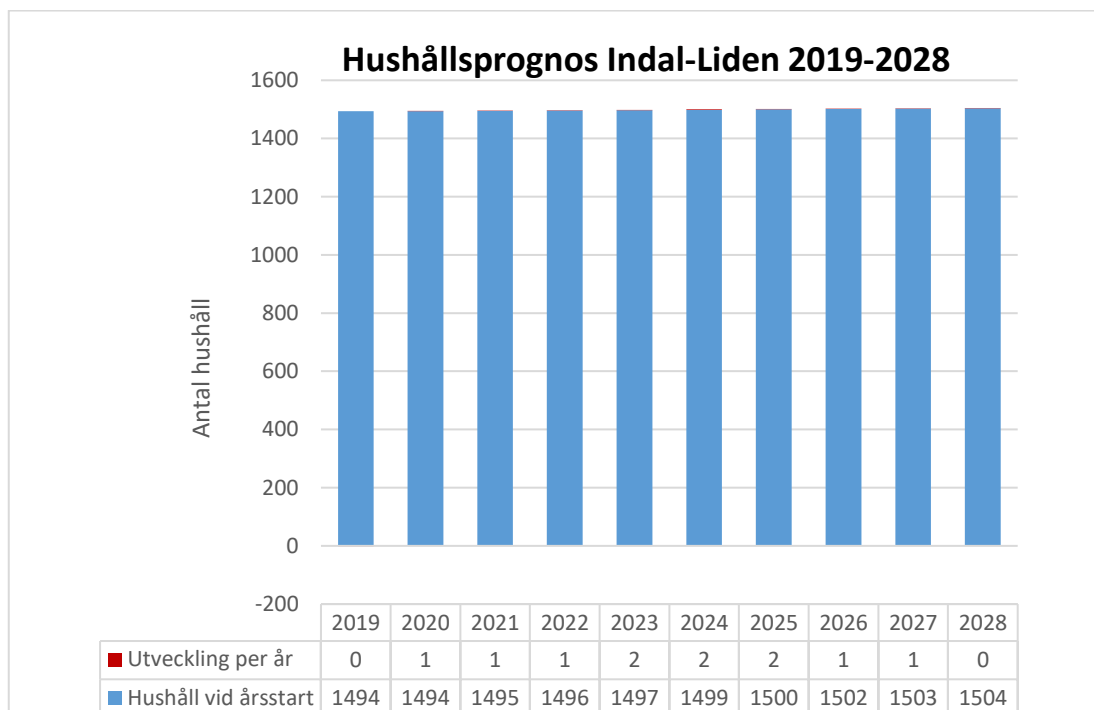
Figur 7. Hushållsprognos för Stöde, 2019 – 2028.



Figur 8. Hushållsprognos för Alnö, 2019 – 2028.



Figur 9. Hushållsprognos för Matfors, 2019 – 2028.

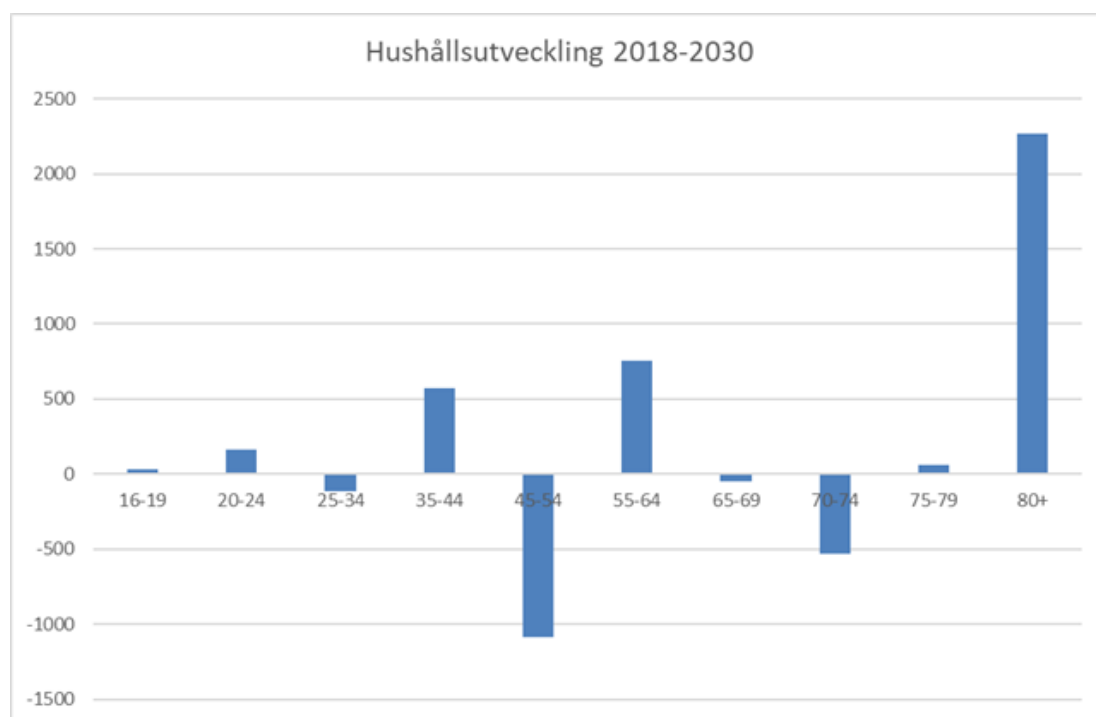


Figur 10. Hushållsprognos för Indal – Liden, 2019 – 2028.

Av diagrammen för prognostiserad hushållsutveckling på kommunelnivå, kan konstateras att merparten av kommunens hushållsutveckling under perioden 2019 – 2028 kommer att ske i Sundsvalls tätortsområde. Även kommundelarna Njurunda

tätorts- och glesbygdsområde, Alnö och Matfors bedöms ha en positiv utveckling vad gäller antalet hushåll medan Kovland, Stöde och Indal – Liden enligt prognosen ser ut att stå stilla eller t.o.m minska i antalet hushåll.

När det gäller vilka bostäder som behövs, kan de gällande riktlinjerna för bostadsförsörjning anses vara gällande fortfarande t ex att det är eftersträvansvärt att blanda upplåtelseformer i kommunens olika delar för att bygga ett samhälle som håller ihop. Och att bygga bostäder som kompletterar den redan befintliga bebyggelsen och som lokaliseras där tekniska försörjningssystem och kollektivtrafik redan finns utbyggt. Generellt kan också det sägas vara gällande att människor i yngre ålder företrädevis efterfrågar hyresrätter medan medelålder främst efterfrågar äganderätter. För de äldre åldrarna blir olika boendeformer för äldre såsom t ex Trygghetsboenden (hyresrätt) och särskilda boendeformer i kommunens regi (hyresrätt) aktuellt. Hushållsutvecklingen för olika åldrar framgår enligt figuren nedan:



Figur 11. Hushållsutveckling för olika åldrar i Sundsvalls kommun för åren 2019 – 2030.

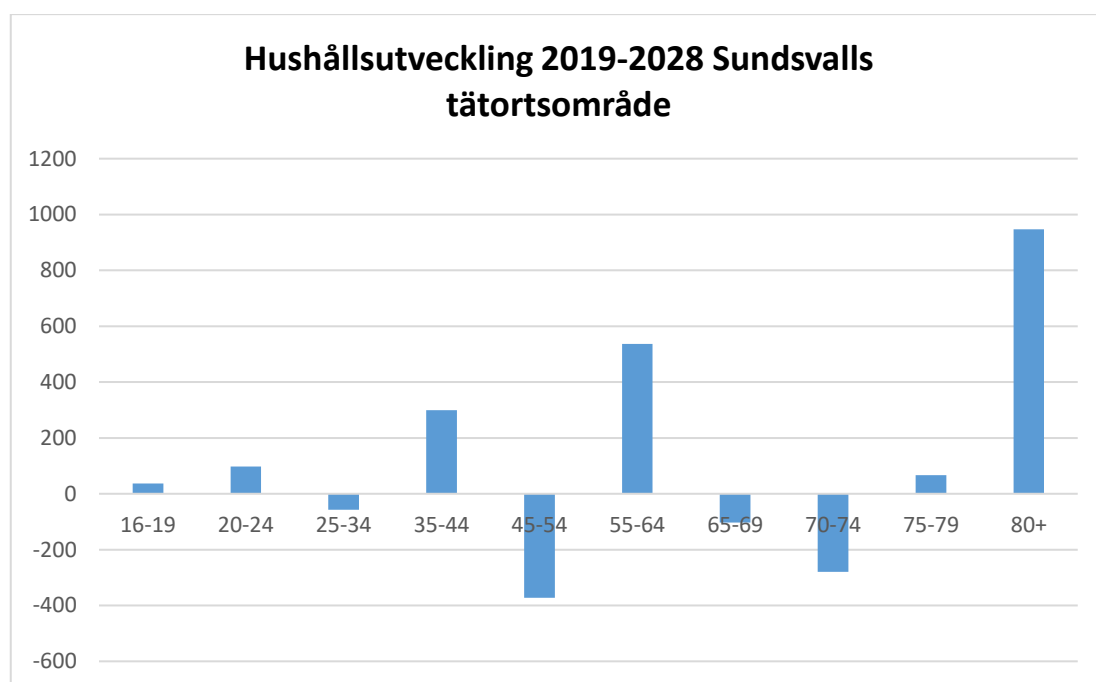
Av figur 11 framgår förändringen i hushållsutvecklingen för olika åldrar. Detta är intressant eftersom anspråket när det gäller olika boendeformer, ser olika ut i olika åldrar. I olika sammanhang brukar begreppet ”bostadskarriär” användas vilket speglar förändringen av människors bostadspreferenser i olika åldrar och livsskeden.

Figur 11 antyder att det under den kommande tioårsperioden kommer att behövas fler bostäder för framförallt personer i åldrar över 80 år. Av figuren framgår även att

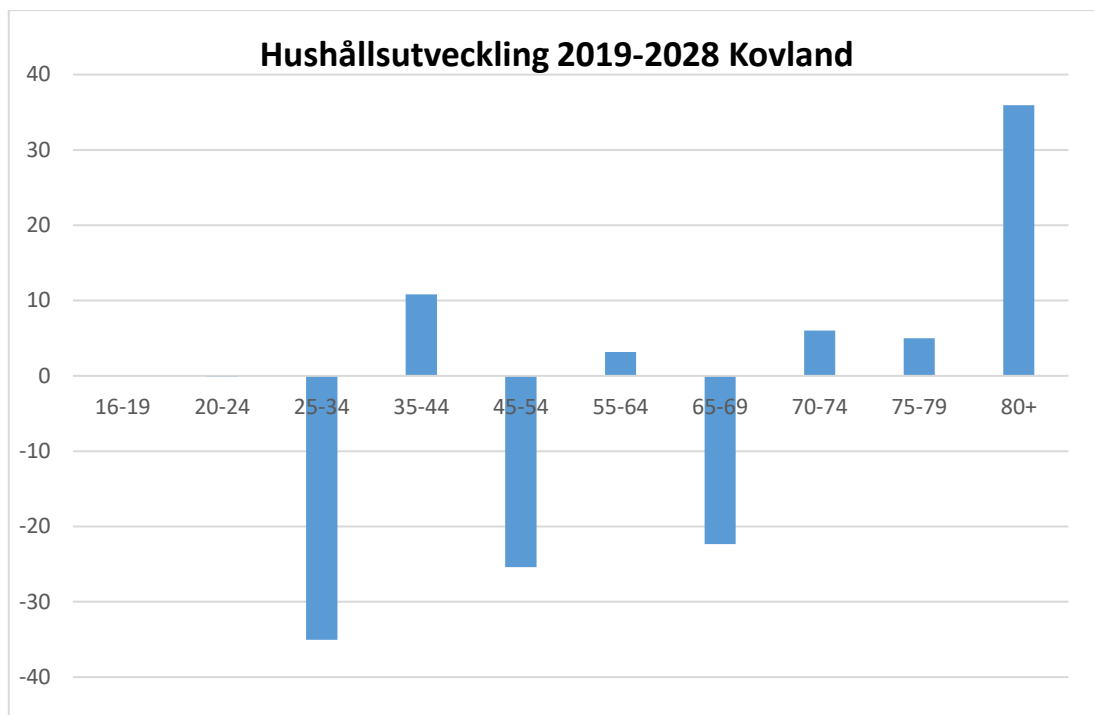
bostadsbehovet kommer att öka för åldrarna 35 – 44 och 55 – 64 år, men samtidigt minska för åldrarna 45 – 54 år. Eftersom bostadspreferenserna ser ungefär likadana ut i dessa åldrar, kan bostadsbehovet summeras vilket leder till ett visst bostadsbehov. Övriga förändringar är att betrakta som mindre i sammanhanget.

När det gäller hushållsförändringarna i olika åldersgrupper på kommunelnivå, finns prognos fram till år 2028. På kommunelnivå kan vi se samma typ av mönster i hushållsförändringarna som på den totala sammanställningen för kommunen, vilket är logiskt eftersom kommundelarna representerar delmängder till kommuntotalen.

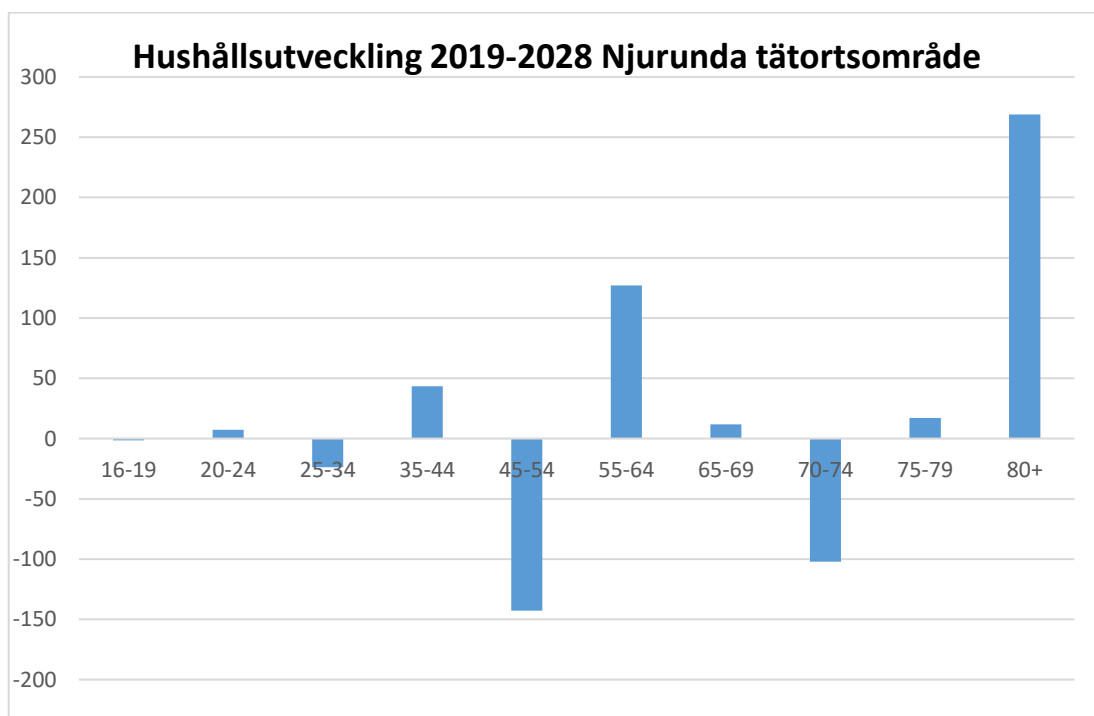
Men eftersom olika åldrar ofta innebär olika bostadspreferenser och därmed även olika bostadsbehov, är det intressant att se hushållsutvecklingen på kommunelnivå, vilket framgår i nedanstående diagram. Även här kan vi konstatera att den tydligaste trenden är att ett ökat bostadsbehov kommer att ses i gruppen personer över 80 år.



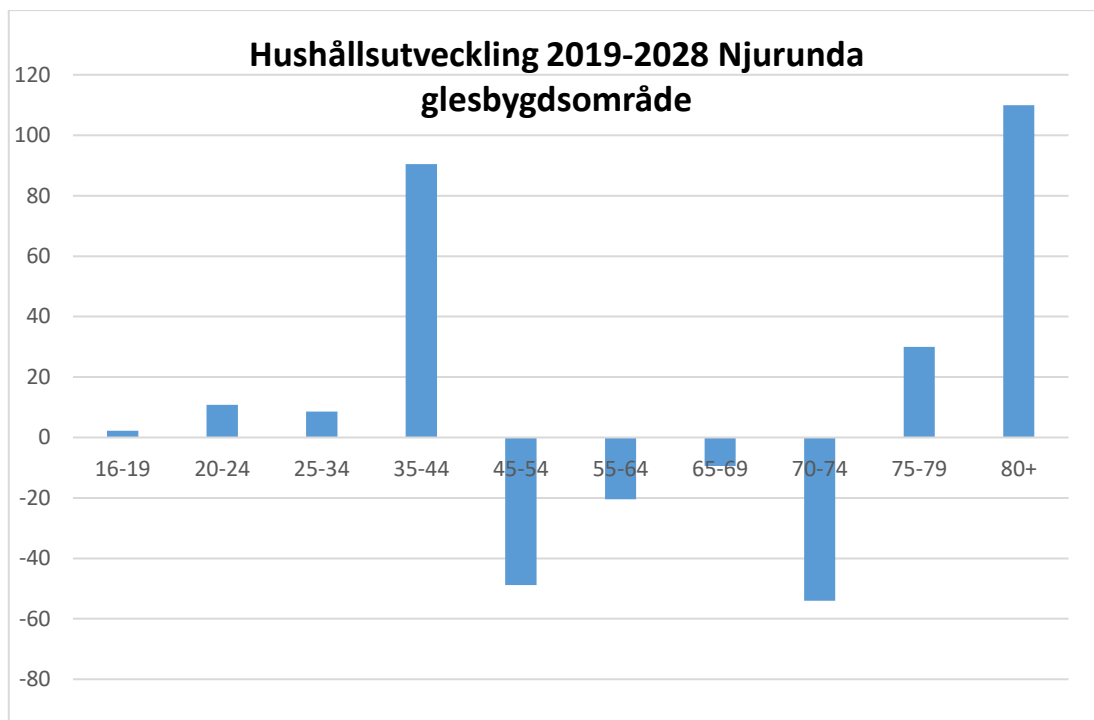
Figur 12. Hushållsutveckling för olika åldrar i Sundsvalls tätortsområde, 2019 – 2028.



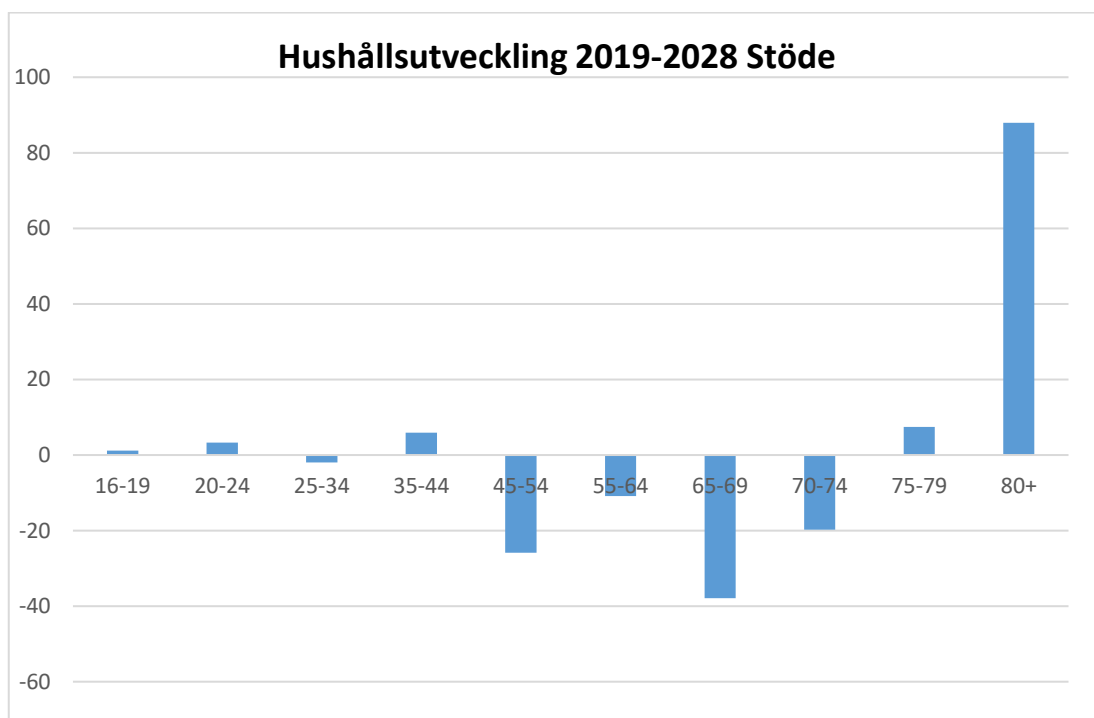
Figur 13. Hushållsutveckling för olika åldrar i Kovland, 2019 – 2028.



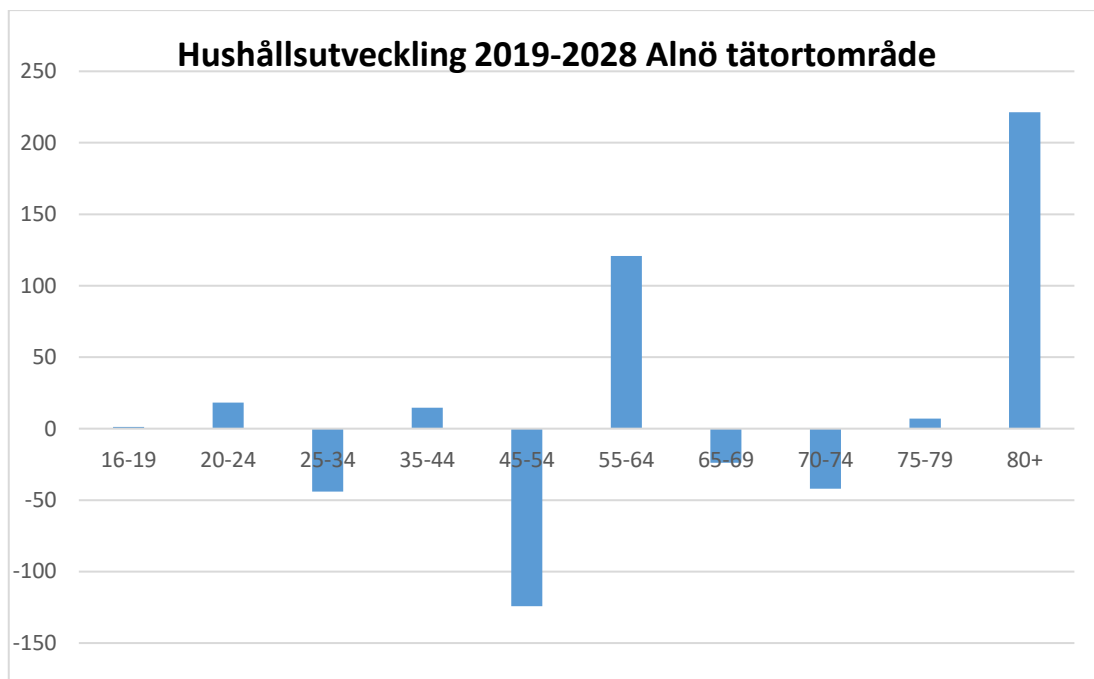
Figur 14. Hushållsutveckling för olika åldrar i Njurunda tätortsområde, 2019 – 2028.



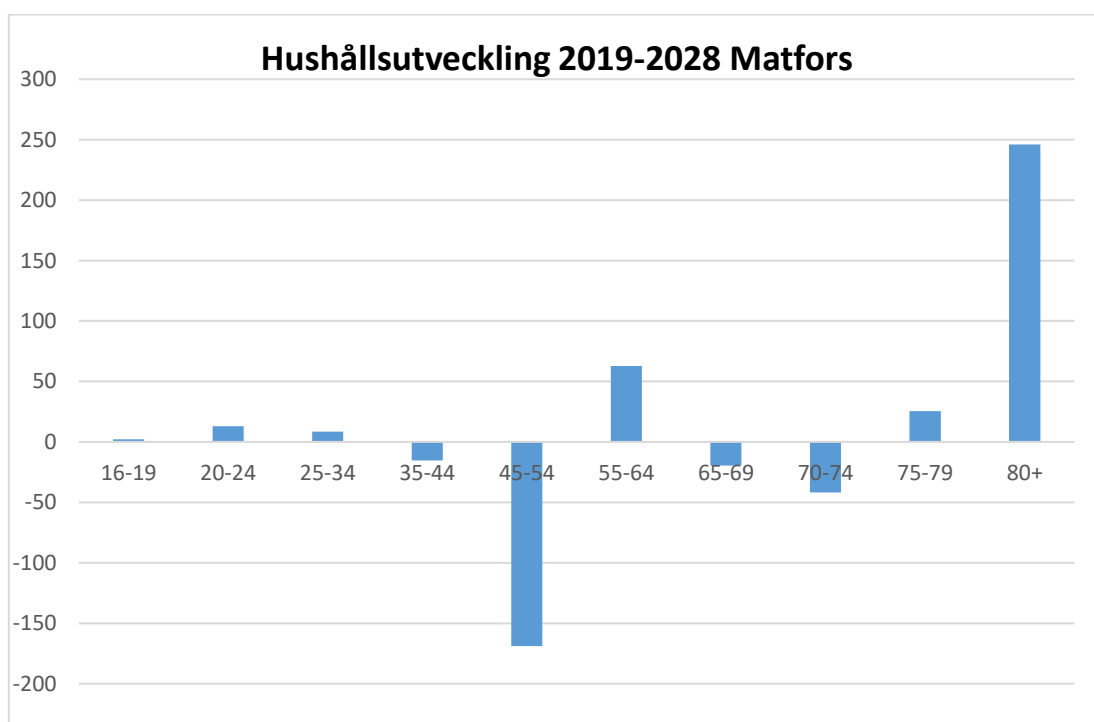
Figur 15. Hushållsutveckling för olika åldrar i Njurunda glesbygdsområde, 2019 – 2028.



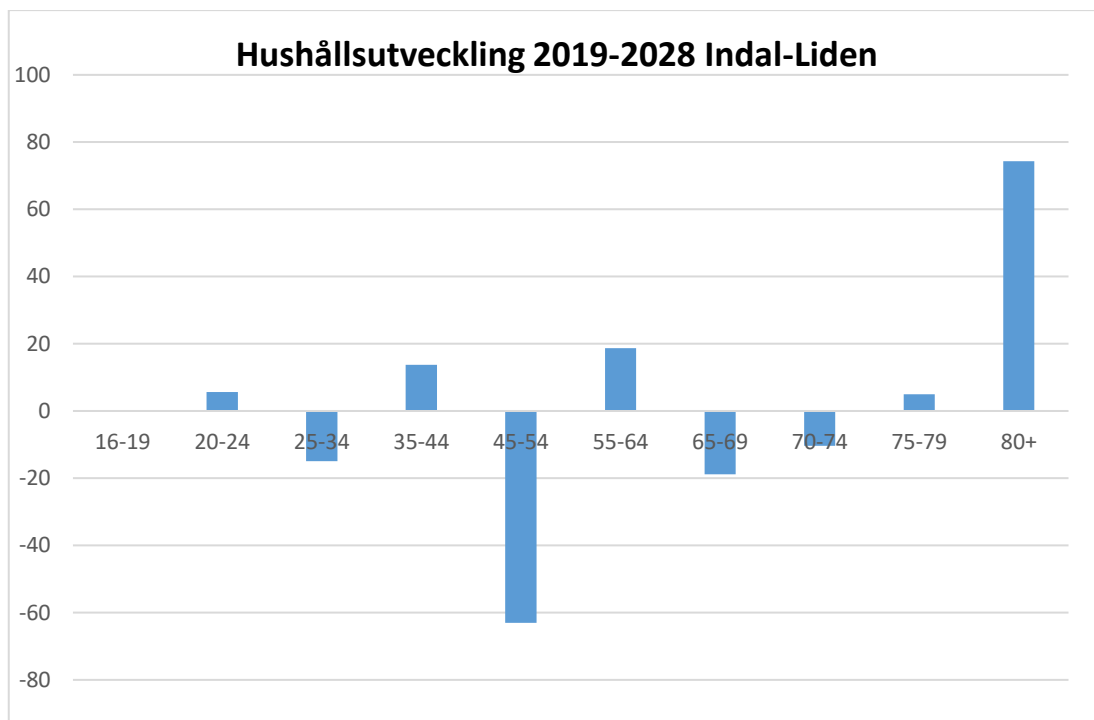
Figur 16. Hushållsutveckling för olika åldrar i Stöde, 2019 – 2028.



Figur 17. Hushållsutveckling för olika åldrar i Alnö, 2019 – 2028.

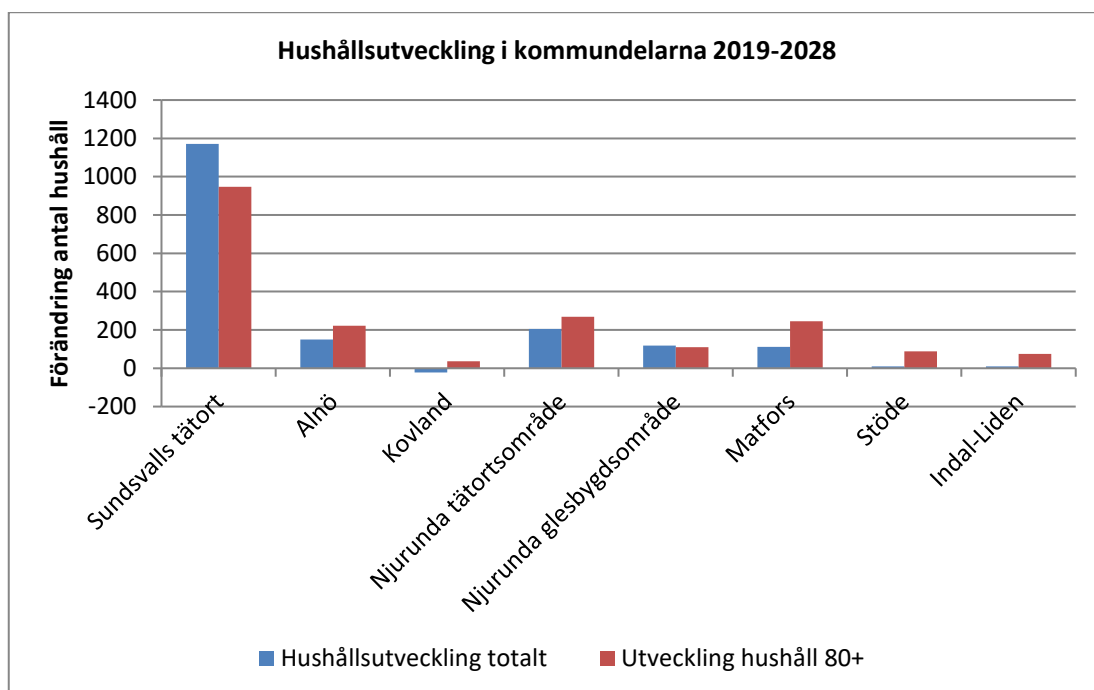


Figur 18. Hushållsutveckling för olika åldrar i Matfors, 2019 – 2028.



Figur 19. Hushållsutveckling för olika åldrar i Indal - Liden, 2019 – 2028.

I figur 20 nedan framgår att en stor del av hushållsutvecklingen i kommundelarna under kommande tioårsperiod kommer att bestå av en ökning av antalet hushåll för åldersgruppen över 80 år.



Figur 20. Hushållsutveckling totalt samt för åldersgruppen 80+ i kommundelarna, 2019 – 2028.

Bostadsförsörjning – trender och jämförelser

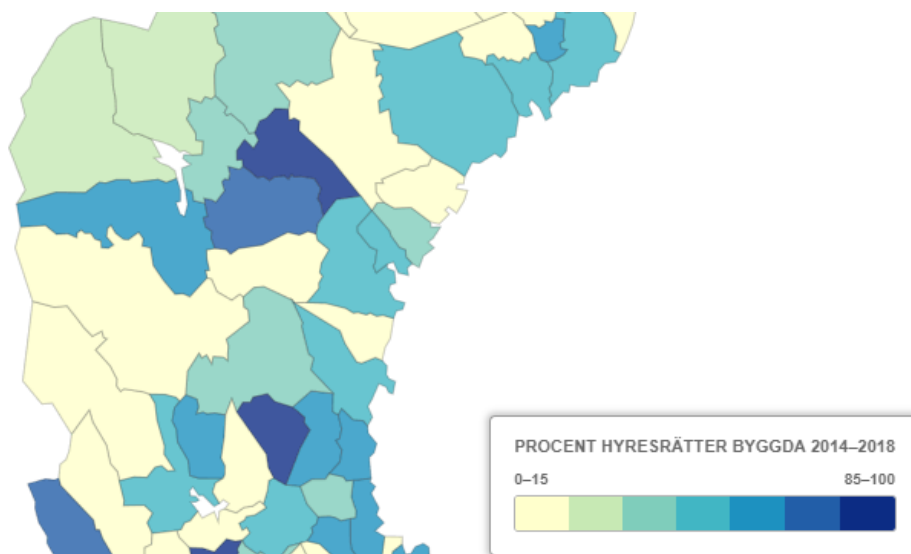
Generella trenden är att bostadsbyggandet är på väg att stagnera efter att under de senaste åren ha legat på en för Sundsvall väldigt hög nivå. Det kommer rapporter om bostads- och byggbolag som varslar, om projekt som avstannar, om försäljningar som går trögt. Bilden är dock främst att det är i storstadsregionerna som stagnationen är tydligast.

I Sundsvall har byggtakten under de senaste fem åren varit högre än på väldigt många år. Dock lägre än flera andra jämförbara kommuner. Även om takten för nyproduktion ligger på en stabil nivå.

Trenden har varit att nyproduktionen ökade markant från år 2015 till 2017 för att sedan minska lite. Trenden är också att det har byggts flest bostadsrätter. Sundsvalls kommun är en av 30 st kommuner i landet som har en lägre andel hyresrätter än bostadsrätter i flerbostadshusbeståndet. Trenden i Sundsvall har även varit att byggandet har skett med centralt fokus, vilket har varit positivt t ex utifrån koppling till tekniska försörjningssystem och nyttjande av kollektivtrafik.

Efter att halva perioden har gått för de mål som beslutades i Sundsvalls handlingsplan för bostadsförsörjning, har också ungefär hälften byggts. Det är positivt att hälften har byggts, men eftersom det finns tecken på en begynnande konjunkturnedgång samtidigt som restriktioner främst kopplat till krediter har införts, gör att det ändå finns vissa risker att byggandet till år 2021 inte kommer att nå upp till målen i handlingsplanen. Kommunen arbetar dock med några detaljplaner som vid färdigställande kommer att möjliggöra för ett stort antal nyproducerade bostäder.

Då Sundsvalls kommun som en av endast 30 kommuner har haft färre hyresrätter än bostadsrätter i sitt flerbostadshusbestånd, har ett stort fokus legat på att åstadkomma fler hyresrätter i kommunen. Nedanstående figur visar hur stor andel hyresrätter som byggts i olika kommuner i Sundsvalls närhet under åren 2014 – 2018.



Figur 21. Procent hyresrätter byggda 2014 – 2018. Sundsvall, 44 %. Rikssnitt, 39 %. Källa: SCB.

Aktuella anspråk och konflikter

De senaste åren (2014-2019) har intresset för bostadsbyggande i Sundsvall varit stort. Detta är mycket bra sett till den konstaterade bostadsbrist som råder, främst gällande hyresrätter men också småhus nära staden och bostäder som passar för unga vuxna som bildar familj. Planlagd mark redo att bygga bostäder på har funnits, men inte alltid i de lägen som prioriterats av marknaden. Privata företag som vill bygga flerbostadshus tenderar att leta upp platser med liknande bebyggelse när de lämnar förslag till mark som de vill bygga på. Privata markägare som vill stycka av tomter för ny villabebyggelse föreslår ofta mark som verkar lätt att bygga på i vackra lägen. Ofta erbjuds mark som tidigare nyttjats för jordbruk, eller mark i strandnära lägen.

Farten på bostadsbyggandet verkar sällan vara direkt kopplad till bostadsbehovet, utan snarare ett resultat av konjunkturläge, aktuell lagstiftning (incitament och hinder för byggande) och attraktivitet.

Utmaningar som identifierats:

- Statliga beslut angående bidrag för hyresrätter, trygghetsboenden etc. ändras ofta, vilket gör att marknaden avvaktar och inväntar lägen när det ska bli mer lönsamt att bygga.
- Införande av kreditrestriktioner såsom amorteringskrav, diskussioner om slopande av ränteavdrag, prognoser om stigande räntor och prognoser om lågkonjunktur har tillsammans med stigande mark- och bostadspriser gjort att det behov av bostäder som finns enligt befolkningsprognos inte alltid syns i efterfrågan av nya äganderätter. Kommunens bedömning är därför att detta

kommer att förflytta efterfrågan från äganderätter till hyresrätter vilket för Sundsvall är positivt eftersom andelen hyresrätter är lågt i förhållande till andra kommuner. Detta är således en utmaning för nyproduktion av äganderätter, men möjligen gynnsamt för produktion av hyresrätter.

- Byggande av flerbostadshus sker oftast inom områden utpekade i översiktsplan, däremot inte alltid riktade till de målgrupper som har störst behov av bostäder.
- Tendensen att bygga bostäder som ”passar in” i befintligt bostadsområde ger ökad segregation istället för att motverka denna.
- Småhus byggs i allt för stor utsträckning i lägen som motverkar god resurshushållning; på jordbruksmark eller i lägen som försvårar effektiv kommunal service.
- Sundsvalls kommun har inte planlagt mark för småhus i den takt som hade behövts för att verka för en hållbar utveckling.
- Vid byggande i centrala lägen uppstår ofta konflikter mellan exploateringsgrad och tillgång på sammanhängande grönytor, dagvattenhantering etc.
- I Sundsvall krävs ofta kostsamma marksaneringar innan byggande, vilket gör det svårare att bygga billigare bostäder.
- I de mindre orterna i kommunen är det svårt att få förmånliga banklån för bostadsbyggande.
- Bostadsbristen har drivit upp priserna generellt, vilket skapar högre trösklar in på den ordinarie bostadsmarknaden för de ekonomiskt svagare hushållen. Högre priser leder generellt till en ökad utslagning hos ekonomiskt svagare grupper. En utmaning för att skapa ett Sundsvall som håller ihop är att åstadkomma en bostadsmarknad som ger plats åt alla oavsett ekonomisk styrka. I detta sammanhang finns även en bostadssocial utmaning eftersom allmännyttan i Sundsvall är förhållandevis liten i jämförelse med andra kommuner vilket gör att kommunens handlingsutrymme för att hantera bostadssociala utmaningar via allmännyttan är begränsade. Det finns idag ingen tydlig stor aktör i Sundsvall som konkurrerar med en avsevärt lägre prisbild för sina bostäder. Detta är en generell utmaning i Sverige och lösningen beskrivs ofta som att det inte är möjligt att producera nya bostäder till priser som de svagaste hushållen kan efterfråga. Utan lösningen är att bygga fler nya bostäder och skapa flyttkedjor som gör att äldre och billigare bostäder frigörs som svagare hushåll kan efterfråga.

Läs mer

Sundsvalls handlingsplan för bostadsförsörjning 2016 – 2021, framgår via följande länk:

<https://sundsvall.se/bygga-bo-och-miljo/bostader-bostadsomraden-mark-och-offentliga-lokaler/bostadsforsorjning>