

Motion till riksdagen

1986/87:Bo227

Elis Andersson (c)

Obalansen på bostadsmarknaden i Stockholms län

Norrtälje kommun utgör nära en tredjedel av Stockholms län. I kommunen bor 42 500 personer permanent. Alltsedan kommunsammanslaggningsen 1971 har Norrtälje haft en jämn befolkningsökning på 200–300 invånare om året. Trots denna befolkningsökning och trots att Norrtälje har utvecklats till landets största fritidshuskommun med drygt 28 000 fritidshus, så har balansen på bostadsmarknaden kunnat hållas. Det innebär att några tomma lägenheter inte har redovisats och att väntetiderna för en hyreslägenhet, bostadsrätt eller småhus har begränsats till mellan tre och nio månader. Denna balans har understrukits av att priserna på småhus och bostadsrätter har legat på en motsvarande normalnivå för riket utanför storstadsregionen.

Denna balans på bostadsmarknaden kan förklaras av att kommunen hela tiden hållit en god markreserv och en hög planberedskap. En annan mycket viktig förklaring är att Norrtälje har hållit yrkesutbildningen av byggnads- och anläggningsarbetare på hög nivå. Här har kommunen legat över de bedömningar som byggmarknadens parter gjort av arbetskraftsbehovet och bibehållit en hög nivå på antalet platser inom byggnadsutbildningen. Det har gjort att antalet sysselsatta i byggnadsbranschen fortfarande uppgår till nära 10 % av det totala antalet arbetsplatser i Norrtälje.

Denna positiva och balanserade utveckling har nu kommit helt i otakt. Antalet lägenheter byggts inte längre i takt med efterfrågan och inte heller i takt med kommunens planering.

Obalansen började för omkring två år sedan, då objekt med för höga överkostnader inte kunde påbörjas utan att omprojekteringar och besparingar kunde redovisas. Denna inledande obalans var också en spridningseffekt från obalansen på Storstockholms bostadsmarknad och de pris- och lönehöjningar som ägde rum där påverkade även Norrtälje. Skillnaden mellan produktionskostnader för bostäder i Norrtälje och övriga Stockholms län är nämligen mycket marginell.

När det gäller materialkostnader, konsultkostnader och byggherrekostnader så visar offentliga uppgifter att de är direkt jämförbara. Den enda skillnaden som kan redovisas gäller lönekostnaderna som utvecklats på följande sätt.

	1981	1982	1983	1984	1985	1986
Stockholm	5054	5310	5684	6164	6656	7294
Norrtälje	5033	5253	5595	5967	6493	7026
Procentuell skillnad Sthlm/N-e	0,4 %	1,1 %	1,6 %	3,3 %	2,5 %	3,5 %

Den enda skillnaden i byggnadskostnaden ligger alltså i en skillnad i löneläget Norrtälje/Stockholm som utgör en mycket marginell del av den totala produktionskostnaden.

Den enda skillnaden i byggnadskostnaden ligger alltså i en skillnad i löneläget Norrtälje/Stockholm som utgör en mycket marginell del av den totala produktionskostnaden.

Den inledande obalansen på Norrtäljes bostadsmarknad förstärktes när regeringen den 26 januari 1986 beslutade om en höjning av ortskoefficienten till 1,09 i hela Stockholms län utom Norrtälje, där ortskoefficienten kvarstår på 0,98. Denna skillnad innebär att en bostad i Norrtälje måste byggas 11 % billigare i Norrtälje än i övriga Stockholms län för att bostadskostnaden skall bli densamma för den boende. Av de uppgifter som Norrtälje kommun inhämtat från offentliga statistikkällor, så är det som tidigare nämnts samma materialkostnader fritt bygget i Norrtälje som i Stockholm. Detsamma gäller underentreprenörer, projektering, byggläring o. d. De senaste uppgifterna om löneläget visar följande för tredje kvartalet 1986.

	Stockholm C	Vallentuna	Norrtälje	Uppsala
Timlön enl. avtal + löneglidning	72:94	71:26	70:26	68:35
Relativ skillnad gentemot Stockholm		97,7 %	96,2 %	93,3 %

Lönekostnaden utgör bara ca 10 % av den totala byggnadsproduktionskostnaden och eftersom Norrtälje har 1,5 % lägre lönekostnad än grannkommunen i Stockholms län så innebär det att totala produktionskostnaden för bostadsbyggandet ligger på mindre än 1 procentenhet lägre i Norrtälje än i övriga Stockholm och knappt mätbart i förhållande till grannkommunen Vallentuna i länet.

Eftersom samma byggföretag är verksamma i Norrtälje som i övriga delar av Stockholms län och eftersom många byggnadsarbetare arbetspendlar konkurrerar bostadsförsörjningen i Norrtälje med samma marknad som övriga kommuner i Stockholms län. Den förändring av ortskoefficienten som skedde den 26 januari 1986 för hela Stockholms län utom Norrtälje resulterar i fler fall i överkostnader i Norrtälje och de objekt som godkänns för statlig belåning blir avsevärt dyrare i Norrtälje än i grannkommunerna i Stockholms län.

Skillnaden motsvaras av en lägre hyra med 135 kr./månad för en genomsnittslägenhet. Denna skillnad i boendekostnad medför stora svårigheter för bostadsproduktionen i Norrtälje i konkurrens med produktionen på samma marknad i Stockholms län i övrigt.

Enligt statistik från bostadsstyrelsen har överkostnadsnivån i medeltal för hela landet under perioden januari – juli i princip varit oförändrad (ca 10 %). För fyra objekt i Norrtälje som behandlats av länsbostadsnämnden under 1986 ligger överkostnaden mellan 16–19 %.

Vi konstaterar nu att vi har en obalans på bostadsmarknaden i Norrtälje som det kommunala bostadsbolaget genom en enkätundersökning beräknat till 2 350 lägenheter och att denna brist hela tiden förstärks. En del av

efterfrågan kommer från boende i länet i övrigt. Kommunen har under en följd av år haft inflyttningsöverskott, varav övervägande delen kommer från övriga länet.

Mot. 1986/87
Bo227

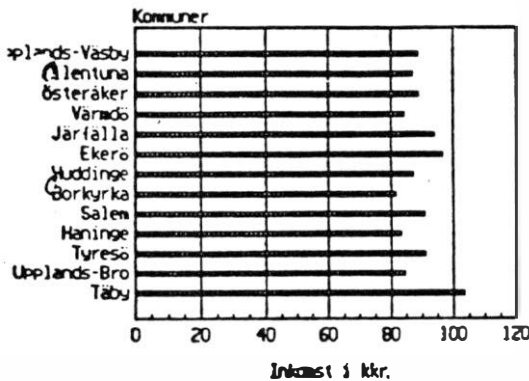
Norrtälje är bl. a. med hjälp av goda kommunikationer, genom närheten till naturen och goda rekreativmöjligheter ett attraktivt bosättningsalternativ för förvärvsarbetande inom regionen. Kommunen har, genom att hittills ha kunnat erbjuda goda bostäder med bra boendekvalitet, medverkat till att delvis minska efterfrågan på bostäder i länet i övrigt.

Vi kan vidare konstatera att det inte byggs så många nya bostäder i Norrtälje som vi har mark och planer för. Detta beror framför allt på att överkostnaderna är så stora och medför, före behandling i länsbostadsnämnden, att man prövar alla besparingsmöjligheter med effekter på kvalitet och underhållskostnader som följd.

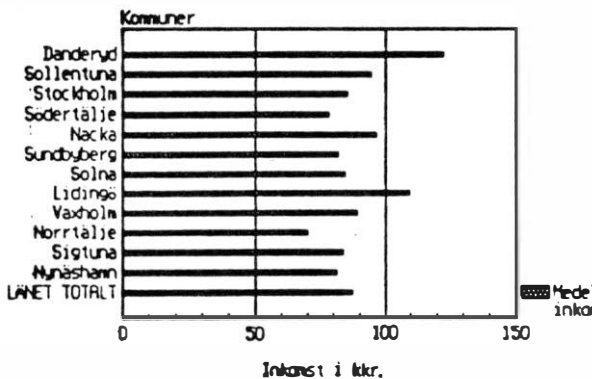
För de objekt som godkänns för statlig belåning så kommer boendekostnaden till följd av högre lånekostnader att bli högre i Norrtälje än i övriga delar av Stockholms län inkl. grannkommunerna Vallentuna, Sigtuna och Österåker.

Det skall ses i förhållande till att medelinkomsten i Norrtälje är den lägsta i Stockholms län, vilket framgår av följande jämförelsetabell.

Medelinkomsten i länets kommuner
Inkomstår 1984



Medelinkomsten i länets kommuner
Inkomstår 1984



Med den lägre medelinkomsten för norrtäljeborna skall högre boendekostnader betalas än för boende i grannkommunerna. Dessa uppgifter resulterar i fullständig oförsvarlig och oförklarlig skillnad mellan den tredjedel av länet som Norrtälje utgör och övriga Stockholms län.

Förutom de oförsvarliga och djupt orättvisa skillnader i boendekostnader som skillnad i ortskoefficient innebär, har det medfört lokala obalansproblem som är både onödiga och lösbara. Norrtälje kommun har nämligen en hög planberedskap för byggande av bostäder, närmast ca 500 lägenheter på bangårdsområdet i Rimbo. Till det kommer övriga objekt i bostadsförsörjningsprogrammet som för närvarande ligger på en nivå av 350 bostäder per år. Detta kommer dock inte att vara möjligt om inte boendekostnaderna för nya bostäder är i nivå med dem som gäller för våra grannkommuner i länet.

En sådan lösning skulle också motivera att kommunen satsar ännu mer på utbildning av yrkeskunniga byggnadsarbetare för att tillförsäkra kommunen och länet möjlighet att bibehålla bostadsbyggandet på en hög nivå.

Norrtälje kommun har en utbyggd samhällsstruktur med överkapacitet i sektorer som skolor och VA-försörjning. Ur samhällsekonomisk synpunkt finns det därför utrymme för en ökad satsning på byggande av bostäder. För de expansiva områdena i länets norra delar (t. ex. Arlanda, Kista) är Norrtälje ett bosättningsalternativ som ur samhällsekonomisk synpunkt är fördelaktigt genom att befintliga samhällsresurser kan tillvaratas.

Hemställen

Med stöd av det anförda hemställs

att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad som anförts om ortskoefficient som bör omfatta hela Stockholms län.

Stockholm den 21 januari 1987

Elis Andersson (c)

överkostnaden för objekt i länet
Bostadsstyrelsen redovisning
jan-aug 1986

