

Bygg för framtiden

– bostadspolitiskt program



BYGGNADS



Inledning

Bostadspolitiken handlar om människors välfärd

Bostadspolitiken har traditionellt varit ett viktigt område för Byggnads, men under de senaste åren har bostadsfrågorna fått en minskad betydelse i den allmänna debatten. Med detta program vill vi visa att bostadsfrågorna alltså har en central betydelse i samhället.

Byggandet av bostäder och underhåll av dessa har stor betydelse för allas möjlighet att bo bra och känna trygghet. Bostadspolitik handlar om ett av de viktigaste områdena för människors välfärd. Ett bra boende ger oss trygghet och förutsättningar för en hög livskvalitet. Boendekostnaderna tar också en stor andel av vår disponibla inkomst. För ett genomsnittligt hushåll är utgiften för bostaden runt 24 procent av den justerade disponibla inkomsten.

De senaste åren har bostadsfrågorna förskjutits från att vara ett centralt politiskt område till att bli något som var och en får ta ansvar för. Det har ökat polariseringen mellan dem som har resurser och dem som inte har det.

Hösten 2008 vek nyproduktionen av bostäder kraftigt nedåt och nedgången fortsatte 2009. Finanskrisen och svårigheterna för hushåll och företag att få lån kan dämpa efterfrågan för lång tid framöver. Många har trott att renoveringar av bland annat miljonprogrammen skulle ta över som motor, men med omfattande varsel på arbetsmarknaden och betydande kreditrestriktioner finns stor risk att angeläget byggande skjuts på framtiden. Därför behövs särskilda stimulanser.

Det är samhällets uppgift att se till att marknaden fungerar och att den förmår erbjuda bostäder över hela landet, till fortsatt hög standard och till en kostnad som LOs medlemmar klarar av.

Nybyggnationen har minskat kraftigt

Bostadsbyggandet är traditionellt den enskilt viktigaste sektorn i den svenska byggbranschen. Ny- och ombyggnation av bostäder står i normalfallet för drygt 40 procent av allt byggande i Sverige. Den andelen kan sjunka till 30 procent 2010.

I Sverige har vi sannolikt Europas högsta boendestandard och boendeyta per invånare. Andelen omoderna lägenheter är mycket låg. De flesta har en bostad som de trivs i och har råd med. Nyproduktionen av bostäder har de senaste åren varit den högsta sedan början av 90-talet. När nu nybyggnationen fortsätter på en låg nivå och det äldre bostadsbeståndet får förfalla är det sannolikt att boendestandarden blir lägre.

I ett europeiskt perspektiv har Sverige en andel bostadsbyggande/BNP som är lägre än genomsnittet i Europa. Med den nuvarande takten på nyproduktion omsätts bostadsbeståndet vart 110:e år. Sett över en konjunkturcykel bygger vi inte särskilt många bostäder. Det finns omfattande renoveringsbehov i framför allt miljonprogramsområden men även på andra håll. Möjligheten att få en hyreslägenhet i Stockholms innerstad är nära noll utan kontakter eller svarta pengar. Det har blivit allt svårare för ungdomar att få fäste på bostadsmarknaden.

Bostadspolitiken är lågt prioriterad

Vi kan konstatera att det har skett en ”avpolitisering” av bostadspolitiken. Alliansregeringen har varit tydlig med att den inte har några bostadspolitiska mål, utan det är marknaden som ska sköta bostadsförsörjningen. Men även andra som exempelvis politiska partier, fackliga organisationer m fl har prioriterat ned bostadsfrågorna, både av resursskäl och av andra orsaker.

Boendet är viktigt för vår livskvalitet, men också ur ett samhällsperspektiv. Möjligheten till boende är centralt för att företag och den offentliga sektorn ska kunna rekrytera personal. Bostadsmarknaden påverkar vår vilja att bilda familj. Det finns studier som visar att med långa bostadsköer och svårighet att få en bra bostad minskar barnafödandet. Det är en naturlig reaktion då vi vill att barn ska växa upp i en bra boendemiljö.

Vi vill helt enkelt lyfta upp de bostadspolitiska frågorna så att de får en större betydelse på den politiska agendan.

Byggandet i Sverige

Byggandet är en viktig del av ekonomin och arbetsmarknaden. Byggindustrin sysselsätter ca 270 000 personer och bygginvesteringarna uppgår till ca 240 miljarder per år. Det är ca 8 procent av BNP men ändå lågt i ett europeiskt perspektiv. Länder som befinner sig i en mer expansiv fas av sin utveckling har naturligt en hög andel av BNP i bygginvesteringar. Å andra sidan ser vi i en del länder exempel på ett omfattande spekulativt byggande där lokaler och bostäder kan stå tomma.

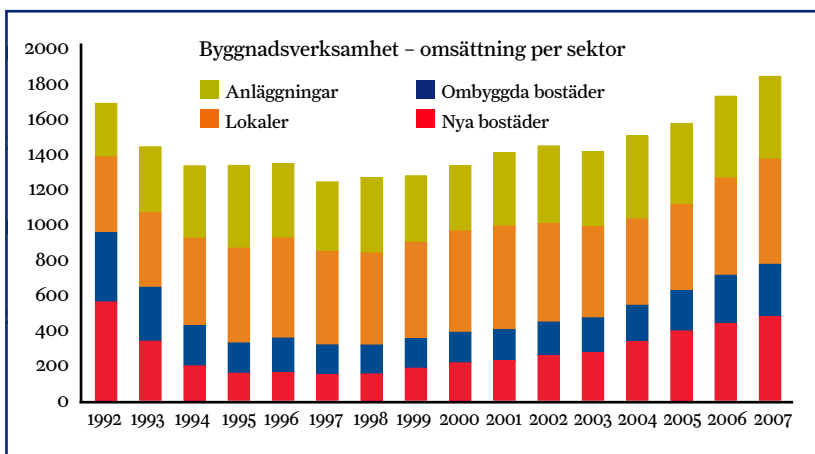


Diagram över byggandet i Sverige

Bostadsbyggandet har under långa tider varit den viktigaste sektorn i byggbranschen och det påverkar tydligt sysselsättningen för Byggnads medlemmar. Bostadspolitiken har också av tradition varit en viktig del av välfärdspolitiken.

Bostadsbyggandet omfattar i ett normalt konjunkturläge drygt 40 procent av allt byggande i Sverige. Då är både nyproduktion och ombyggnad inräknat. Lokaler och anläggningsbyggande står för knappt 60 procent.

Den kris byggbranschen genomgick under 90-talet berodde i hög grad på ett minskat bostadsbyggande. Nu ser vi att bostadsbyggandet minskar igen. Om BI får rätt i sina prognoser kommer endast 30 procent av allt byggande att vara bostadsrelaterat 2010.

I takt med att den politiska prioriteringen av bostadspolitiken tonats ner och subventioner tagits bort har betydelsen för bostadspolitiken minskat.

Däremot styrs infrastruktur- och anläggningsbyggande i hög grad av politiska beslut. Hösten 2008 presenterade regeringen en infrastrukturproposition med ökade satsningar. Den har stor betydelse, men är inte tillräcklig för vare sig tillväxt eller sysselsättning när bostadsbyggandet minskar kraftigt.

Bostadsbyggandet från 90-talet och framåt

I början av 90-talet skedde omfattande politiska förändringar som påverkade boendet och kom att sammanfalla med en djup lågkonjunktur. Den breda skatteuppgörelsen gjorde att effekten av ränteavdragen blev sämre än tidigare. Subventionerna till bostadsbyggandet avvecklades relativt snabbt och sammantaget innebar de politiska förändringarna att hushållen fick betala en högre andel av sin disponibla inkomst för boendet. Byggnadsarbetarna fick också betala dyrt. Vintern 1993/94, då arbetslösheten var som högst, var ca 40 procent arbetslösa eller i en arbetsmarknadspolitisk åtgärd. Det var i hög grad yngre medlemmar som blev arbetslösa och många försvann från branschen för gott, vilket har påverkat åldersstrukturen.

Förutom nedskärningarna av subventioner påverkade också penningpolitiken bostadsbyggandet. Riksbanken höjde styrräntan kraftigt för att försvara kronkursen hösten 1992. Sverige gick också in i en lågkonjunktur. Penningpolitiken blir då normalt sett mindre stram vilket ger lägre räntor. De här samverkande faktorerna ledde till att luften fullständigt gick ur bostadsbyggandet som aldrig återhämtade sig under 90-talet. Finland hade en likartad utveckling men återhämtade sig snabbare. I övrigt konkurrerade vi på europeisk bottennivå om storleken på bostadsbyggandet.

Från millennieskiftet har vi i huvudsak haft ett gynnsamt klimat för bostadsbyggande. Tillväxten var relativt hög jämfört med 90-talet och inflationen var låg, vilket resulterade i låga räntor – en god förutsättning för byggande. Sysselsättningen var god. Under 2009 var nedgången i den svenska ekonomin kraf-

tigare än på många decennier. Vi ser nu hur problemen i den reala ekonomin har påverkat byggandet.

Från en årlig nivå på ca 50 000 nya bostäder per år i början av 90-talet sjönk nivån till ca 10 000 på ganska kort tid. I början av 2000-talet hade nyproduktionsnivån segat sig upp till ca 20 000 per år. 2005 påbörjades 32 000 nya bostäder och 2006 nåddes en topp på drygt 40 000, bland annat på grund av att räntesubventioner avvecklades från och med 2007, då nivån sjönk till 30 000 påbörjade bostäder.

Så sent som sommaren 2008 bedömde Boverket att bostadsbyggandet skulle ligga på en nivå på 32 000 – 34 000 nya bostäder. I december 2008 skrevs prognosen ned kraftigt till ett genomsnitt på 22 500 för 2008 och endast 16 000 för 2009. Däremot kan vi se ett långsiktigt behov av 40 000 – 45 000 nya bostäder årligen.

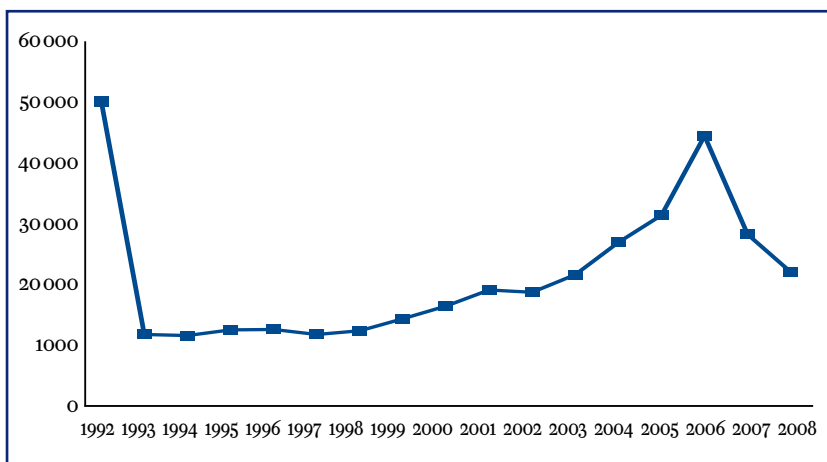


Diagram över bostadsbyggande

I Sverige utgör bostadsbyggandet 2 – 3 procent av BNP. Den genomsnittliga nivån bland OECD-länderna är 5 – 6 procent. Det talar för att bostadsbyggandet långsiktigt är för lågt, men andra hänvisar till att boendeytan per capita är högre i Sverige.

Samtidigt ligger Sverige bland de länder i Europa där hushållen lägger en relativt stor andel av sin disponibla inkomst på boendet. Utan reallöneökningar

är det därför knappast troligt att hushållen kommer att öka den andel som går till boendet.

Vi står nu inför en längre period då renovering och modernisering av stora bestånd står på dagordningen. I hög grad gäller det stora delar av det s k miljonprogrammet, men det finns en hel del bostäder från 50-talet som ännu inte har genomfört stambyten och allmän upprustning. Det är rimligt att anta att andelen renovering, av de totala bostadsinvesteringarna, kommer att öka i förhållande till nyproduktion.

Viktiga faktorer för boende och välfärd

Bostadsbyggandet har historiskt sett varit förknippat med politiska beslut och subventioner. Tiden med generösa subventioner är dock förbi och avvecklingen gjordes som nämnts relativt snabbt och på ett sätt som medförde långvariga negativa konsekvenser. Med facit i hand borde det ha skett på ett annat vis.

Även om det fortfarande finns utrymme för politiska vägval i bostadspolitiken är det andra faktorer som är nog så viktiga för efterfrågan på bostäder. Full sysselsättning och reallöneökningar har stor betydelse för hushållens möjligheter att efterfråga bra bostäder. Med en god ekonomisk tillväxt och med utrymme för löntagarna skapas möjlighet och ekonomiska förutsättningar till bättre boende. Låg inflation och låga räntor leder till lägre kostnader och skapar förutsättningar för hushållen att efterfråga bostäder – oavsett upplåtelseform.

Den borgerliga regeringens politik när det gäller arbetslöshetsförsäkringen har lett till att stora löntagargrupper nu står utan ekonomiskt skydd vid arbetslöshet. Det kan få långtgående konsekvenser. Om man bor i villa eller bostadsrätt måste bostaden säljas innan man har rätt till socialbidrag.

Långsiktiga och stabila spelregler där hushållen vet vad som gäller på lång sikt är också viktiga. Det talar för breda, blocköverskridande lösningar i principiellt viktiga frågor men i dagsläget verkar det inte finnas förutsättningar för det.



Behov inom bostadsbyggande

Det finns olika uppfattningar om nyproduktionen ligger på en långsiktigt rimlig nivå. Vi har grovt räknat 4 miljoner bostäder i Sverige och med en nyproduktion på 35 000 tar det i storleksordningen 110 år att omsätta bostadsbeståndet. Många bostäder som är byggda de senaste decennierna kommer nog inte att bli 110 år så det talar för en högre nyproduktionsnivå. Folk fortsätter att flytta till större städer, vilket leder till ökade behov. Under ganska lång tid har det funnits stark efterfrågan på bostäder i storstäder och högskoleorter medan det finns ett överskott i glesbygden.

Det finns flera faktorer som påverkar det fortsatta bostadsbyggandet:

- Gamla lägenheter måste ersättas av nya.
- Den demografiska utvecklingen påverkar behovet av nya bostäder. Det krävs ett särskilt fokus på ungdomars möjligheter att få bostäder.
- Den långsiktiga trenden att människor flyttar från mindre orter till större städer för utbildning och arbete fortsätter. Bostäderna finns inte alltid där de behövs.
- Hur stor andel av sin inkomst är man villig att lägga på sin bostad och hur kommer sysselsättning, reallöner och räntor att utvecklas?

Slutsatserna av dessa faktorer blir att:

- Den sammanlagda nivån på nyproduktion och renovering måste upprätthållas.
- Det krävs stora satsningar för att modernisera våra miljonprogramsområden.

Från 1992 till och med 2008 producerades ca 353 000 nya bostäder i Sverige. Det innebär ett genomsnitt på 21 000 nyproducerade bostäder per år under den här långa perioden. Ett långsiktigt behov av nyproduktion ligger på minst 35 000 bostäder per år. Med en sådan beräkning fattas det drygt 200 000 bostäder. Därför är det angeläget att upprätthålla en hög produktionsnivå framöver. Vi vet också att befolkningen kommer att öka med 1 miljon fram till 2030 och koncentreras till storstadsregionerna.

Diagrammet nedan visar att behovet av nyproduktion under de senaste 17 åren endast täcktes åren 1992 och 2006.

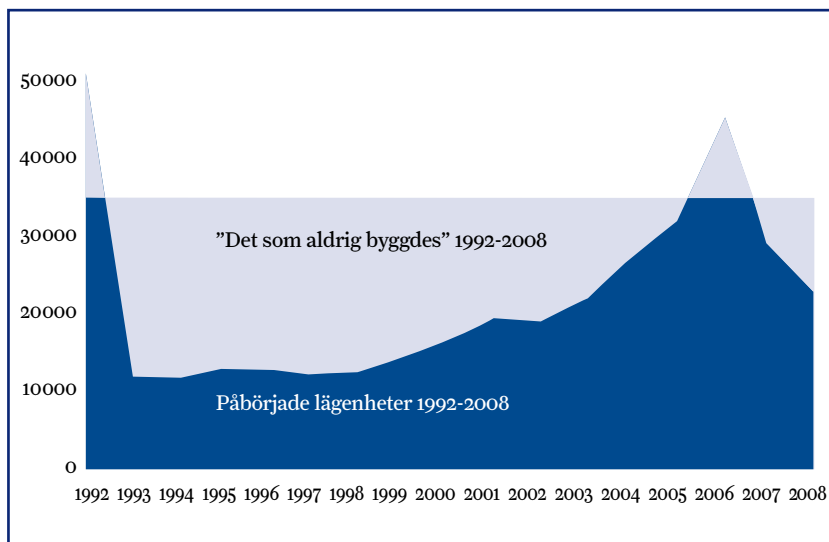


Diagram över "det som aldrig byggdes"

Det svenska bostadsbeståndet står inför stora ombyggnadsbehov de närmaste åren. Det handlar framför allt om lägenheter från Miljonprogrammet men gäller även äldre lägenheter där till exempel stambyten inte genomförts.

De allmännyttiga bostadsföretagens organisation SABO bedömer att det är flera hundra tusen lägenheter som behöver en mer omfattande renovering de närmaste tio åren. Ett problem är att det utanför tillväxtorterna kan vara svårt att finansiera renoveringarna. En större upprustning kan kosta ca 5 000 kr per kvadratmeter.



Marknadsvärdet på orten är kanske inte mycket högre, vilket gör bankerna restriktiva i sin utlåning. Det går inte enbart att förlita sig till marknaden utan det krävs politiska initiativ, t ex genom kreditgarantier, så att renoveringar verkligen blir av. Annars väntar förslumning i många områden.

Jämfört med många länder har Sverige en relativt hög och jämn bostadsstandard där få bostäder kan betraktas som omoderna. Men bostäder måste underhållas. En större andel lägenheter med bristande underhåll, där ingen vill bo, ökar segregationen på bostadsmarknaden. Även om staten inte kan ta ansvar för alla ROT-behov, är det angeläget att följa utvecklingen och stimulera insatser.

Det handlar inte bara om att modernisera lägenheter. I hög grad handlar det också om samhällsplanering och insatser för att göra människor delaktiga. De problem som finns i segregerade områden löses inte enbart genom inre upprustning i lägenheterna. Det krävs åtgärder i den yttre miljön och politiska insatser i området för att göra dem attraktiva. Gårdsten i Göteborg nämns ofta som en förebild, men det finns också andra områden som lyckats väl.

En grupp som är särskilt utsatt är ungdomar. Det har blivit allt svårare för ungdomar att flytta till ett eget boende. Fastighetsägare ställer krav på fasta inkomster. En tydlig förändring på arbetsmarknaden det senaste decenniet är att det är svårare för unga att få ett fast arbete. Enligt Hyresgäströrelsens beräkningar skulle det behövas 158 000 nya bostäder för ungdomar 20 - 27 år. Jämfört med för 10 år sedan har en betydligt lägre andel av ungdomarna en egen bostad. 1997 hade 62 procent en egen bostad - nu är det endast 53 procent av dem mellan 20 - 27 år. Försämringen har accelererat under 2000-talet.

Bostadspolitiken i debatten

För närvarande är det ett antal frågor som rör allmännyttans roll och eventuella förslag kring marknadshyror som dominerar i den bostadspolitiska debatten. Det är nog många som känner att det här inte är frågor som rör dem. Många bor i villa/radhus eller bostadsrätt. Andra bor i en hyresrätt på en ort där utbud och efterfrågan är i balans.

Behovet av en stark allmännytta borde vara självklar. Nu pågår en utförsäljning av stora bestånd av hyreslägenheter och det blir svårt för framtida beslutsfattare att återställa allmännyttans omfattning. Det här är främst ett storstadsproblem. I flertalet av landets kommuner sker ingen egentlig utförsäljning av hyresrätter.

Få aktörer syns idag i den bostadspolitiska debatten. De privata fastighetsägarna försöker på olika sätt att införa marknadshyror – inte i första hand genom publik opinionsbildning utan genom att föra frågan om allmännyttans roll till EU-kommissionen. Det finns en uppenbar risk att det här är ännu en fråga där EG-rätten kan inkräkta på våra nationella beslut.

Hyresgäströrelsen har på senare tid fört en uppmärksam kampanj om bland annat vikten av allmännyttan samt behovet av ungdomsbostäder. I övrigt är det glest bland opinionsbildare.

Just nu pågår en debatt om hyresrätten som boendeform, allmännyttans ställning och marknadshyror. Byggnads har självklart uppfattningen att vi behöver en stark allmännytta och att fler hyreslägenheter behöver produceras. Samtidigt finns ett problem som i mångt och mycket är ett Stockholmsproblem och som det politiska systemet inte har löst. Våldigt många vill bo i Stockholms innerstad och till de hyror som råder finns det nog obegränsat med potentiella hyresgäster. Det här har lett till att det byggs mycket få hyresrätter i innerstaden, att det finns en betydande svart handel av hyreskontrakt samt att allt fler hyresrätter ombildas till bostadsrätter. Det är en win-win-situation för både köpare och säljare. Det beror på att ett hyreshus, fullt med hyresgäster, som säljs på marknaden betingar ett lägre pris än det pris som en bostadsrättsförening kan antas vara beredd att betala.

Socialdemokratisk bostadspolitik i regeringsställning – och i opposition

Socialdemokraterna har ”på papperet” hållit fast vid en traditionell socialdemokratisk bostadspolitik och de fina formuleringarna om en social bostadspolitik finns kvar. I verkligheten har dock socialdemokratin i regeringsställning varit mycket passiv. Bostadsbyggandet låg på en historiskt mycket låg nivå från den socialdemokratiska regeringens tillträde 1994 och fram till tidigt 2000-tal. De senaste åren har bostadsbyggandet ökat kraftigt men det är ett resultat av en god ekonomisk utveckling, stabil arbetsmarknad och ett uppdämt behov av nya bostäder. Det krävs god vilja för att se uppgången i bostadsbyggande som resultatet av en aktiv socialdemokratisk bostadspolitik.

I oppositionsställning pågår nu en omprövning av vissa politiska områden. I Riksdagen har det Socialdemokratiska partiet nu flera motioner och bostadsfrågorna behandlas också i partiets rådslag där en bostadspolitisk rapport presenterades.

I rapporten ses bostadspolitiken som ett inslag i den generella välfärdspolitiken. Man lyfter fram behovet av attraktiva bostadsområden och blandade upplåtelseformer. Dessutom pekas på svårigheter för ungdomar, flyktingar med flera att etablera sig på bostadsmarknaden. Socialdemokraterna vill inte ha generella bostadssubventioner men utesluter inte riktade insatser.

Bostaden är inte bara en social rättighet utan också en handelsvara. Ett bostadsköp är den största investering som vanliga familjer gör. Politiken får därför inte leda till ökad osäkerhet för vanliga familjer som bor i småhus/bostadsrätt.

Hyresrätten måste uppvärderas, allmännyttans roll måste värnas och utförsäljningarna av allmännyttan stoppas. Det är viktigt att hitta lösningar på hur attraktiva bostadsområden kan skapas i det redan befintliga bostadsbeståndet.

Alliansregeringens bostadspolitik

Fram till och med 2007 fanns följande mål för bostadspolitiken, antagna av Sveriges Riksdag:

”Alla ska ges förutsättningar att leva i goda bostäder till rimliga kostnader och i en stimulerande och trygg miljö inom långsiktigt hållbara ramar. Boende- och bebyggelsemiljön ska bidra till jämlika och värdiga levnadsförhållanden och särskilt främja en god uppväxt för barn och ungdomar. Vid planering, byggande och förvaltning ska en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar utveckling vara grund för verksamheten.”

De här målen har historiskt spelat en viktig roll, även om de under den socialdemokratiska regeringens senare år inte tillräckligt väl återspeglades i en praktisk politik.

Alliansregeringen föreslog i budgetpropositionen för 2008 att nuvarande mål för bostadspolitiken upphävs och att den ges två mål, varav ett för bostadsfrågor och ett för samhällsbyggande:

”Målet för bostadsfrågor är långsiktigt fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven.”

”Målet för samhällsbyggande är en ändamålsenlig samhällsplanering och ett hållbart samhällsbyggande som ger alla människor en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, naturresurser och energi samt ekonomisk tillväxt och utveckling främjas.”

Redan inför år 2007 skyndade man på avvecklingen av återstående bostadssubventioner för redan producerade lägenheter samt avvecklade räntebidrag för bostäder påbörjade efter 1 januari 2007. Det ledde till en kraftig nedgång i produktionen av hyrelägenheter. Planerade projekt lades i malpåse.

Fastighetsskatten avskaffades från 2008 och har ersatts med en avgift. Det har gynnat boende i dyra villor. I december 2008 infördes ett ROT-avdrag inom ramen för hushållsnära tjänster. Som det är konstruerat gynnar det villaägare även om bostadsrättsinnehavare kan använda det för inre underhåll.



På regeringens uppdrag har en utredning presenterat ett förslag till hyressättning som av många uppfattas som ett förslag till marknadshyror. Kortfattat innebär förslaget att hyror i områden med efterfrågeöverskott kan få en realhyreshöjning på tre procent utöver inflationen.

Det finns idag inte någon social bostadspolitik där hänsyn tas till olika gruppers behov av bostäder och boende.

Byggnads och bostadspolitik

Byggnads har traditionellt sett ett stort intresse för bostadsfrågor. Byggande av nya bostäder och underhåll av äldre bostäder är viktigt för våra medlemmars sysselsättning men också viktigt för att tillgodose våra medlemmars behov av att bo bra. Många har barn som snart ska flytta hemifrån och de ser att bostadsmarknaden för ungdomar är särskilt besvärlig.

När bostadspolitik låg högt på den allmänna dagordningen var det lätt att få gehör för krav på insatser. I dag är läget annorlunda.

Inför 2006 års kongress skrevs rapporten *"Vi bygger för livet"* där vi ägnade ett större avsnitt åt bygg- och bostadsfrågorna. Tonvikten låg på frågor som kostnadsutveckling, produktivitet, prefab, industriellt byggande och svartarbete m m. Bostadsbristen och behovet av bostadsbyggande behandlades mycket översiktligt. Förslagen till beslut på kongressen handlade om stärkt byggherrroll, företagens ansvar för utbildning och rekrytering, insatser mot svartarbete samt certifiering för företagare m m. Rapporten innehöll inga nya konkreta förslag inom traditionell bostadspolitik.

Byggnads bostadspolitiska prioriteringar

En bostad är och måste vara en social rättighet. Idag har Byggnads ett samhällspolitiskt intresse av att värna tillgången till ett bra boende för Sveriges löntagare. Efterfrågan på nyproducerade bostäder och ombyggnader (KLOT) skapar arbetstillfällen för byggnadsarbetare, men bostadsproduktion ska spegla faktiska behov. Vi behöver tillgång till fler bra hyreslägenheter, inte minst för att ungdomar ska ha möjlighet till eget boende. Därför föreslår Byggnads vissa bostadspolitiska prioriteringar.

Det pågår en debatt om allmännyttans roll och mer marknadsanpassade hyror. Vi behöver starka och livskraftiga allmännyttiga bostadsföretag som kan erbjuda hyreslägenheter.

När det gäller frågan om hyressättningen är det en mer komplex fråga. Ingen annan än möjligtvis privata fastighetsägare lär vilja ha marknadshyror i egentlig bemärkelse. Det som nu framför allt sker i Stockholm kräver uppmärksamhet och förslag till åtgärder. Det är ett problem att det nästan inte byggs några hyreslägenheter i Stockholms innerstad.

Vi behöver tillgång till fler hyreslägenheter inte minst för att ungdomar ska få möjlighet till eget boende.

Värna en hög och stabil nivå på bostadsbyggandet

Bostadsbyggande, liksom andra typer av byggande blir lätt cykliskt. Stark efterfrågan ersätts ofta av betydligt lägre efterfrågan. Stora variationer skapar kapacitetsproblem och flaskhalssituationer. Om byggandet är starkt cykliskt aktar sig byggarna för att ha allt för stor kapacitet – eftersom de vill undvika överkapacitet. Det kan då medföra att vi får bristsituationer redan när efterfrågan inte är särskilt hög. Byggandet är mycket konjunkturberoende och volymerna kan pendla mellan stark efterfrågan och låg efterfrågan. Det finns då risk för att branschen får problem i både hög- och lågkonjunktur.

Byggnads vill värna byggandet. Byggandet som andel av BNP är lägre i Sverige än i de flesta europeiska länder. Vissa hävdar att vi har byggt färdigt men det stämmer inte. Vissa länder kan av naturliga skäl ha en högre andel

byggande av BNP än Sverige, men det är även så att vi efter 90-talskrisen ännu inte har kommit tillbaka till en långsiktigt rimlig nivå på bostadsinvesteringarna – oavsett om det handlar om nyproduktion eller renovering.

Vi står sannolikt inför en avmattning av byggandet och det kommer att påverka det kortsiktiga bostadsbyggandet. I det läget kan det vara lämpligt att föreslå lämpliga åtgärder – även om det är uppenbart att stödet för mer subventioner av olika slag är lågt.

Ungdomars bostäder

Ett område där marknaden för närvarande inte löser de behov som finns gäller bostäder för ungdomar. Primärt sett handlar det givetvis inte om att efterfråga ett kategoriboende för ungdomar utan att konstatera att det blivit allt svårare för ungdomar att etablera sig på bostadsmarknaden. Oavsett om det handlar om att hyra en lägenhet eller köpa en bostadsrätt krävs ofta att man har fast arbete. Hur många ungdomar mellan 20 – 25 år har det?

Ungdomar konkurrerar med vuxna på vuxnas villkor om en bostad. Oavsett om det handlar om att hyra en lägenhet eller att köpa en bostadsrätt har vuxna ett övertag både vad gäller finansiella resurser och möjlighet att visa på att man har en inkomst och kan betala sina räkningar.

En del av bostadsproblematiken gällande ungdomar handlar om bristen på studentlägenheter. Framför allt i storstäderna är kötiderna mycket långa för att få en studentbostad. Det skapar ytterligare orättvisa mellan de studenter vars familjer har ekonomiska möjligheter och de som inte har det.

ROT-avdrag för flerfamiljshus

Regeringen införde i december 2008 ett ROT-avdrag, som främst riktar sig till villaägare och i någon mån till bostadsrättsinnehavare. ROT-avdraget har haft viss effekt för att göra svarta jobb vita. Däremot har inte boende i hyreshus tillgång till ROT-avdraget och bostadsrättsföreningar kan inte heller utnyttja det. Därigenom skapar regeringen orättvisa mellan olika boendekategorier.

Vi behöver ett omfattande program, som kan *bidra* till att få till stånd mer omfattande renoveringar. Rätt konstruerat leder det till att nödvändiga renoveringar blir genomförda med positiv effekt. Dessutom kan ett rätt konstruerat ROT-avdrag motverka svartarbete i entreprenadföretag.



Insatser för miljonprogramsområden

Mellan åren 1961 – 1975 byggdes 1,4 miljoner bostäder i Sverige. Det innebar att det i genomsnitt byggdes drygt 90 000 lägenheter och småhus per år.

Det är ca en tredjedel av alla bostäder.

Sverige har sannolikt en av världens högsta boendestandarder, både om vi ser som genomsnitt och, för att bli lite statistisk, den lägsta kvartilen – dvs de 25 procent av bostäderna som har lägst standard. Det betyder att vi både har en hög och en relativt jämn boendestandard, jämfört med vår omvärld.

Samtidigt är alla medvetna om att det finns ett eftersatt underhåll vilket påskyndar renoveringsbehoven. Hittills har mindre än 20 procent av bostäderna från rekordåren moderniserats. En ännu mindre andel uppfyller framtida krav på effektiv energianvändning.

HSB bedömer att en byggnadsteknisk förnyelse, utveckling av utemiljön och energieffektivisering kostar 400 000 – 600 000 kr per lägenhet.

Att subventionera nödvändiga upprustningar, som ändå behöver göras blir dyrt. Regeringens position är att inte införa några subventioner och den ansvarige ministerns inställning är att marknaden klarar det här själv. Gör den inte det finns risk för att en del av fastighetsbestånden inte blir renoverade. Får vi den utvecklingen kommer segregationen att stärkas ytterligare. Här finns ett potentiellt problem i att många fastighetsägare kan komma att skjuta upp sina renoveringsinsatser.

Om renoveringsarbeten huvudsakligen görs under vinterhalvåret – under en period då bostadsinvesteringarna normalt sjunker – skulle efterfrågan på arbetskraft öka, sysselsättningen inom byggsektorn skulle bli mer jämnt fördelad över året och ROT-avdrag skulle utnyttjas.

Staten behöver noga följa utvecklingen när det gäller renoveringar av äldre bestånd – inte bara i de så kallade miljonprogramsområdena.

Det behövs incitament för att fastighetsägare med bostadsbestånd i miljonprogramsområden gör de investeringar och upprustningar som behövs. Här finns redan goda exempel. Gårdsten utanför Göteborg är ett område som genom engagemang och investeringar/renoveringar har blivit mer attraktivt. Gårdsten har fått mycket uppmärksamhet och också fått pris för sin förändring.

Energieffektivisering och klimatpåverkan

Omkring 40 procent av den totala energianvändningen och en tredjedel av koldioxidutsläppen kommer från fastighets- och bostadssektorn. I sektorn ingår bostäder, lokaler, fritidshus, jord- och skogsbruket, el-, vatten-, avlopps- och reningsverk liksom gatu- och vägbelysning samt byggnads- och anläggningsverksamhet (kallas i fortsättningen för fastighetssektorn eller fastighets- och bostadssektorn). Den övervägande delen av sektorns energianvändning går till bostäder och lokaler. Det är också uppvärmning och användning av varmvatten som kräver den största delen av sektorns totala energiförbrukning.

Ett allvarligt faktum är att rekordårens bostäder förbrukar drygt 25 procent mer energi på varje kvadratmeter jämfört med bostäder som har byggts efter år 2000. Med samma jämförelse är energianvändningen per lägenhet ungefär 20 procent högre än lägenheter byggda på det nya seklet. I jämförelse med bostäder byggda före 1940-talet är dock rekordårens bostäder något mer energieffektiva. Mot den bakgrunden råder det knappast någon tvekan om att potentialen för energibesparingar i rekordårens bostäder är enormt stor. Det handlar om ett stort bostadsbestånd, husen och lägenheterna är energitekniskt lika, de är i stort behov av upprustning, potentialen för energieffektivisering är stor per hus eller lägenhet. Det är mycket lönsamt att kombinera upprustningen med åtgärder som bidrar till en effektivare energianvändning.

Uppvärmning är också en betydande kostnad för de flesta hushåll. En stor del av det äldre bostadsbeståndet byggdes då energi och uppvärmning var billigt. Med de krav vi ställer idag är de inte särskilt energi- och kostnadseffektiva. Idag har vi också en helt annan medvetenhet om effekterna av den globala uppvärmningen och behovet av att ta ansvar för vår miljö. I samband med större ombyggnader är det naturligt att också bygga om på ett sådant sätt att konsumtionen av energi blir lägre, dels för att ta ansvar för miljön men även för att minska uppvärmningskostnaderna.

Konkret kan det till exempel handla om fönsterbyten till energieffektiva fönster, fasadrenovering med tilläggsisolering eller renovering av värmesystem och förbättring av ventilationssystemet.

Här krävs relativt stora investeringar men de lönar sig på sikt, både ur ett strikt företagsekonomiskt och ett samhällsekonomiskt perspektiv. Däremot



är det inte säkert att marknaden förmår att genomföra nödvändiga insatser. Staten bör därför ta fram en plan för energieffektiviseringar och ge riktad stöd/garantier till fastighetsägare.

Byggnads menar också att nuvarande beskattning av bostäder över tid växlas mot en klimatskatt. En sådan ambition skulle få en helt annan legitimitet eftersom det nu är uppenbart för väldigt många att samhället inom alla sektorer måste ha en politik som styr mot klimatmålet.

Vi vill ha en skatt som gör det lönsamt för fastighetsägaren att effektivisera energianvändningen, minska på utsläppen av växthusgaser och i övrigt minska klimatbelastningen. Den som betalar skatten kan således själv påverka hur mycket man betalar genom att investera för ett bättre klimat.

Tillgänglighet och trygghet

I ett solidariskt samhälle får alla plats. Därför behövs ytterligare åtgärder för att göra bostäder och lokaler tillgängliga för äldre och funktionshindrade.

Sverige har en åldrande befolkning. Dessutom finns många med någon typ av funktionshinder. För nyproducerade bostäder finns relativt höga krav när det gäller anpassning och funktionalitet. Däremot finns det många äldre bostäder som inte är anpassade för personer med exempelvis funktionshinder eller begränsad rörelseförmåga. Det gäller också många offentliga miljöer. Många äldre hus är inte heller utrustade med hiss. Många offentliga lokaler tar inte heller hänsyn till att många har någon typ av funktionsnedsättning och därmed kan ha svårt att komma in.

Många äldre känner sig rädda och mindre trygga, både i sin bostad och i bostadsområdet. Förutom bra tillgänglighet är det också viktigt att bygga så att man tar hänsyn till olika gruppers behov av trygghet. Det kan vara att se över utomhusbelysning och säkerhetsanordningar vid dörrar och entréingångar.

En social bostadspolitik

Egen bostad är ingen självklarhet. Efter år av diskussioner om hemlöshet och utanförskap – är fortfarande tusentals människor hemlösa, det vill säga står helt utan egen bostad. Många hemlösa nås inte heller av annat stöd från samhället. Detta är en omänsklig och oacceptabel situation.

En bostad är en viktig förutsättning för att människor ska kunna leva under skäligena livsbetingelser och klara sin försörjning. En bostad är och måste vara en social rättighet. De människor som behöver extra stöd för att klara ett eget boende måste kunna erbjudas ett bostadsalternativ utifrån sina behov. Samhället måste ta ett genomgripande ansvar för att allas rätt till en god bostad till en rimlig kostnad tillgodoses.

I dag sker nybyggnation främst i form av dyra och lyxiga hyres- eller bostadsrättslägenheter som inte kan efterfrågas av många bostadssökande. Byggnaden av billiga hyreslägenheter måste öka. Det är därför nödvändigt att samhället ges ett ökat ansvar för bostadsbyggande, utbyggnaden av fler hyresrätter till rimlig kostnad, fördelningen av bostäderna och stöd till personer med särskilda behov.

Det är viktigt med en social bostadspolitik där alla människor ska ges möjlighet till en god bostad till en rimlig kostnad. Kommunerna och de allmännyttiga bostadsföretagen har en särskilt viktig uppgift för att förverkliga en social bostadspolitik. De bör därför ges särskilt gynnsamma villkor att bygga billiga bostäder.

Hemlöshet ska i första hand lösas med hjälp av vanliga lägenheter och vid behov kompletteras med kollektivt boende med lämplig social service och av annat socialt stöd. För att klara detta behöver man utveckla olika former av ekonomiska lösningar, exempelvis kommunal hyresgaranti för ekonomiskt svaga grupper.

Inrättande av ett samhällsbyggnadsdepartement

De bostadspolitiska frågorna har historiskt sett alltid varit ett prioriterat område. Det har därför funnits ett departement som har haft ett uttalat samlat ansvar för alla de frågor som är förknippade med byggande och bostadspolitik. Det rör markfrågor, infrastruktur, byggande, människors boendemiljö, de ungas boendesituation, arbetsmarknad och en social boendepolitik.

Dessa frågor är nu spridda över flera departement och ingen tar ett helhetsansvar eller har den totala överblicken. Detta är en allvarlig brist och försvårar en samlad bostadspolitik. Byggnads vill därför att det inrättas ett samhällsbyggnadsdepartement.



LIKA LÖN
LIKA ARBETE



Svenska Byggnadsarbetareförbundet. 106 32 Stockholm
www.byggnads.se