

Bobybyggande **som samhälleligt** **brobyggande**

En rapport av *Kristian Skånberg*, 2015.



INNEHÅLL

- 4** **Sammanfattning**
- 6** **Inledning**
- 8** **Bakgrunden - hur har vi hamnat här?**
- 20** **Ett litet räkneexempel**
- 23** **Den svenska bostadssituationen i siffror**
- 29** **Fem stora djärva politiska förslag**
- 34** **Fördjupning om miljö, klimat och ekologiska hållbarhetsaspekter**

Sammanfattning

BOSTADSBRIST & TRÅNGBODDHET

Det råder stor bostadsbrist i de flesta storstäder, och svår trångboddhet i många förortsområden. Det försvårar social rörlighet och nödvändig samhällsdynamik till skada för både individer, folkhälsomål och svensk ekonomi. När nu marknaden bygger för få, för stora och för dyra bostäder måste politiken rycka in och själv agera byggbeställare och bostadsägare så att andra än marknads drömkunder också får någonstans att bo. Politikens uppgift är just att bygga ett fungerande samhälle och att

säkerställa att det är lönsamt för marknaden att bygga vad som är långsiktigt samhällsekonomiskt befogat på ett socialt och ekologiskt hållbart sätt.

25 000 LÄGENHET PER ÅR

Det kommer att behöva byggas långt mer än 50 000 nya lägenheter om året bara för att möta befolkningsökningen och urbaniseringen framöver. **Det kommande decenniet behöver alltså nybostadsbyggandet minst fördubblas från de senaste två decenniernas nivåer på i snitt runt 25,000 lägenhet per år bara för att matcha nya behov.**

Därtill kommer ett uppdämt behov av bostäder på grund av de tidigare årens för låga byggande. Det rör sig om över en kvarts miljon lägenheter, framför allt för att unga ska kunna flytta hemifrån för att plugga vidare, skaffa jobb på annan ort och påbörja vuxenlivet. **Ska den befintliga bostadsbristen också byggas bort ska alltså bostadsbyggandet minst trefaldigas.**

Utöver det kommer renoveringsbehoven av framför allt miljonprogramslägenheterna – och det rör sig om mer än en miljon lägenheter – att behöva byggas om. En del av nybyggena kommer alltså att behövas för att härberga tillfälliga renoveringshyresgäster, vilket i sig

ger möjligheter för ökad boenderörlighet och minskad bostadssegregation. **Ska de eftersatta bostadsområdena byggas om ska byggandet fyrfaldigas.**

SOLPANELER & SMARTA ELNÄT

Slutligen ska det ju byggas annat än bara bostäder. Vatten- och avloppssystem ska moderniseras och anpassas till de klimatförändringar som redan är här. Solpaneler kan med fördel byggas på många av taken på de ny- och ombyggda bostäderna. Det behövs också smarta elnät och laddstationer för elfordon, samt stora satsningar på kollektivtrafiklösningar.

Allt detta framtida byggande kommer att kräva många olika kompetenser. Med tanke på byggbehoven är det fråga om bristyrken i framtidsbranscher – dvs attraktiva livstidskarriärer – som folk ska lockas in i.



Utbildningssektorn måste redan nu planera för de kommande behoven och locka till sig framför allt unga och nyanlända in i byggrelaterade yrken, till exempel i:

- **SBFI - Svenska och Byggnads För Invandrare** - där nyanlända kan få både språk och yrke.
- **Byggvux** - där folk kan komplettera sin skolgång eller omskola sig till byggyrket.
- **Resande byggande folkhögskolor** som kan renovera förfallna men friska hus.
- **Byggklump** - som kan innefatta byggmoment och byggtutbildning.
- **Kompetensutveckling och vidareutbildningar** för de redan byggyrkesverksamma för dels måste morgondagens byggande ske mycket mer miljövänligt och materialsmart än idag, dels måste de mer yrkeskunniga kunna handleda alla nya som behöver komma in i yrket.

Precis som för enskilda hushåll så måste staten vid behov våga skuldsätta sig för att skaffa bostäder. Sverige får en mängd tillgångar när vi samhällsbygger; bostäder, fungerande infrastruktur, klimatanpassning, yrkeskunskaper för dem som får jobb och socialt kapital om hela lokalsamhället runt byggprojekten kan involveras. Låter man alla relevanta långsiktiga samhällsekonomiska budgetposter vara med och finansiera breda bygg- och bostadspolitiska investeringar går det att räkna hem. Utan dem blir många andra samhällsproblem svårlösta.



Om inte en byggspurt läggs in kommer antalet boende per bostad att fortsätta öka de närmaste åren.



Inledning



Vi är snart tio miljoner svenskar. Vi bor i snitt två personer per hus-håll. Många bor dock fler, i vissa fall många fler och väldigt trångt. Snittet hålls ned genom att det i många stora bostäder bor bara en eller två personer. Många bor ensamma, men några av dem skulle kanske vilja bo tillsammans med någon, om "rätt" person ringde på dörren. **Den dag vi blir 10 miljoner skulle det behövas fem miljoner bostäder, om vi ska hålla det två-personers-snitt vi har haft de senaste decennierna. Dagen tros inträffa nästa år, 2016.** Med dagens byggtakt kommer det då uppskattningsvis att finnas mellan 4,6 och 4,7 miljoner småhus och lägenheter i det svenska bostadsbeståndet. Resultatet kommer att bli fler boende i snitt per bostad. Det kommer att vara ungdomar som inte kan flytta hemifrån som höjer snittet. Det kommer också att bli ännu mer ökad trångboddhet i redan utsatta områden, inte minst av nyanlända, som drar upp snittet. Om inte en väldig byggsputt läggs in kommer antalet boende per bostad att fortsätta öka de närmaste åren. Det gör att den uppdämda bostadsbristen också kommer att öka.

ÖVER 350 000 UNGDOMAR SAKNAR EGET BOENDE

Redan för ett par år sedan var det uppdämda bostadsbyggbehovet drygt 250 000 lägenheter. Det har ökat fram till idag, och det lär som sagt fortsätta att öka fram till dess byggandet kommit i nivå med såväl befolkningsökningen och urbaniseringens krav. Över 350 000 ungdomar säger att de vill ha, men saknar, eget boende. Några av dem vill bo ihop med någon, men inte föräldrar och eventuella syskon. När de väl hittat rätt person att bo med vill de säkert ännu mindre göra det hemma hos någons föräldrar. Vi håller på att få en situation härhemma som det görs komedifilmer om, som vi log i mjugg åt när vi hörde talas om att det förekom i andra länder, och som vi kan känna igen från våra far- och morföräldrars berättelser om hur det var förr.

Den snabba urbaniseringen gör att byggbehoven i inflyttningsorterna ökar mer än vad bara befolkningsökningen anger. Det skulle behövas 50-75 000 nya lägenheter om året för att hantera födelseöverskott, nettoinflyttning utomlands ifrån, den fortsatta urbaniseringen där 10 000 människor netto rör sig mot centralorterna i varje län från länets bortre kommuner, och där lika många rör sig från glesbygdslän till storstads-län. Med minskade födelseöverskott, och eventuellt minskad framtida migration och urbanisering, kan behoven gå från 75 000 mot 50 000 om något decennium. Men de närmaste åren tros befolkningen öka med uppemot 150 000 människor om året enligt SCBs senaste demografiska prognos i maj 2015.

Vi håller på att få en situation här hemma som det görs komedifilmer om

För att utöver befolkningsökningen komma till rätta med det uppdämda bostadsbristbehovet behöver ytterligare 20-30 000 bostäder om året byggas om vi ska ha betat av gamla synder till före år 2030. Dessutom bör renoveringstakten av miljonprogramsområdena och andra eftersatta lägenheter uppgå till runt 50 000 år om året för att hela det eftersatta beståndet ska ha hunnit moderniseras under de kommande decennierna.

Till detta kommer det faktum att omställningen av transport- och energisystemet kommer att innebära en hel del byggande och ombyggande. Likaså kommer klimatanpassningen av samhället för att skydda alla funktioner, t ex vatten- och avloppssystem från översvämningar, att innebära stora byggbehov. Eftersatta investeringar under flera decennier gör att underhållsbehovet också är stort vad gäller annan infrastruktur, t ex järnvägsnätet, vilket kommer att föra med sig ännu mer byggbehov.

Misslyckas vi möta bostadsbehoven och de andra byggbehoven kommer samhället att börja fungera allt sämre. Det blir ännu svårare för unga att flytta hemifrån vilket vare sig är vad föräldrarna eller ungdomarna önskar sig. Det blir svårare att hitta boende för att kunna studera på högskolorna, eller flytta till ett jobb man skulle ha kunnat få, till både individens och de kommande arbetsgivarnas förtvivlan. Integrationen försvåras. Ojämlikheten i samhället kommer att öka. Att transportsystemet och andra saker vi tar för givna att det ska fungera kommer att bli allt mer underdimensionerat och behöva lappas och lagas alltmer och allt oftare förvärrar samhällets funktionssätt och allas ekonomi än mer. Ingen gynnas av en sådan utveckling, även om välbeställda grupper efter bästa förmåga kan försöka köpa sig ur de problem som uppstår.

STÖRST BEHOV AV SMÅ LÄGENHETER MED LÅG HYRA

Det behöver mest av allt byggas en massa hyreslägenheter. Framför allt behöver det byggas ett och tvåor. Helst ska många av de nybyggda hyreslägenheterna också ha låg nog hyra så att även dem med lägre inkomster tycker sig ha råd att bo där. De flesta som står utan egen bostad idag är unga och/eller nyanlända. De skulle säkert vilja bo i någon av de få fina bostadsrätter som byggs, men det kommer inte att bli aktuellt förrän de eventuellt lyckas göra en bostadskarriär. Ofta är det bara förunnat dem som har rika släktingar som kan hjälpa till med en handpenning och borgensåtagande för banklån att ens få in en fot på ägarbostadsmarknaden. Alla andra får hålla tillgodo med att stå i bostadskö, eller leva på andrahandsmarknaden. Det kan vara nog så dyrt, men det kräver åtminstone inte en stor kontantinsats.

Förutom nybyggande och renoveringar behövs det också åtgärder för att öka rörligheten på bostadsmarknaden. Om folk flyttar mer innebär det ökade möjlighet att kunna frigöra bostadsytor som underutnyttjas. Det gäller att underlätta för folk med utflugna barn och ensamstående äldre att kunna hitta ett för dem mer praktiskt (mindre) boende om de så önskar. På så sätt skulle större hus och lägenheter kunna användas av dem som kanske behöver ytorna bättre. Både nybyggande och renoveringar, men också eventuella ROT-avdrags- eller byggbidragskonstruktioner bör just ha ett bättre ytutnyttjande och möjligheter till ökad rörlighet på bostadsmarknaden i åtanke. Fem förslag för att underlätta allt det ny- och ombyggande, och en ökad rekrytering till byggbranschen, som samhället skulle ha nytta av såväl ekonomiskt, socialt och miljömässigt presenteras i slutet av rapporten.

OMFORMA ROT-AVDRAGET

I korthet går förslagen ut på att det offentliga skulle kunna låta bygga och äga (mycket) mer bostäder. Det skulle också behöva instiftas ett offentligt renoveringsfinansieringsinstitut av tysk modell i Sverige. Dessutom skulle med fördel ROT-avdraget kunna breddas vad gäller vilka som kan få del av det, men också omformas så att det som skattesubventioneras mycket tydligare leder till ökad samhällsnytta. Det tidigare statliga



krisfastighetskreditbolaget Securum borde få uppföljare i form av till exempel Renoverum och Restaurerum, vilka skulle kunna ta över ägandet av fastigheter i syfte att prägla samhällsutvecklingen i utsatta områden. Slutligen borde man på innovativa sätt locka mycket mer folk till byggbranschen, eftersom bemanningsbehoven där kommer att bli stora framöver. Mycket stora om politiken tar intryck av den här rapporten. För under de kommande decennierna kommer bygg- och ombyggnadsbehoven av fastigheter och svensk infrastruktur att vara kraftigt ökade.

Bakgrunden

- hur har vi hamnat här?

Att den svenska bostadskrisen verkar så svår att lösa beror på att den största låsningen i bostadsfrågan nästan aldrig diskuteras. Det som istället diskuteras är en rad försvårande omständigheter, till exempel planbestämmelser och byggregler, vilka givetvis måste adresseras. Men utan att man faktiskt uppmärksammar elefanten i rummet kommer vi knappast att få bukt med den svenska bostadskrisen. Låsningen på bostadsbyggandeområdet innebär tyvärr också att en massa andra problem i Sverige blir svårare eller rent av nästan omöjliga att lösa. Problemen med ökad ojämlikhet i skolan och de svenska ungdomarnas studieresultat som genomsnittligt sackar allt mer efter i internationella jämförelser kommer knappast att gå att åtgärda om inte bostadsfrågan adresseras. Problemen med ökad segregation, hög ungdomsarbetslöshet och ökad åsiktsradikalisering försvåras också av bostadsbristsituationen och att det inte byggs.

En fungerande bostads- och byggpolitik behövs således av en massa skäl. Den mer välbetällda delen av den svenska väljarkåren har kanske mest uppmärksammat att deras ungdomar har svårt att hitta någonstans att bo när de vill flytta hemifrån, vilket är illa nog, både för dem och deras föräldrar. Den mindre välbeställda delen av den svenska väljarkåren, som inte röstar i samma höga utsträckning som den mer välbeställda, skulle nog säga att en fungerande bostads- och byggpolitik behövs allra mest för att få livet att fungera bättre. Hela väljarkåren är nog överens om att ska vi få en fungerande integration så måste bostads- och byggpolitiken fungera helt annorlunda än idag. Nu är i och för sig integrationspolitikområdet borttaget just för att det ska vara en integrerad del av alla annan politik, och då är bostads- och byggpolitiken ett utmärkt ställe att börja.

UTAN POLITIK LÖSES INTE BOSTADSBRISTEN

Det som huvudsakligen låser bostadsfrågan, enligt analysen i den här rapporten, är den överdrivna tron på att det är "marknaden" som ska få igång den typ av bostadsbyggande som behövs. Den bistra sanningen är att marknaden inte är speciellt intresserad av att bygga det som behöver byggas för att lösa bostadskrisen. Marknaden vill i och för sig bygga, men inte mer än att den uppåtgående prishöjningen på bostadsmarknaden kan vidmakthållas. Att bygga för de mindre köpstarka grupper som idag är de som huvudsakligen saknar bostad är inte speciellt intressant för marknaden om inte beställningen görs finansiellt aptitligt på politisk väg. Utan mer politik kommer inte marknaden att lösa bostadsbristen.



Låsningen försvåras av att många väldigt starka politiska aktörer på kort sikt skulle förlora på att bostadskrisen byggdes bort. Fastighetsägande byggbolag gör i och för sig stora vinster på de volymer de bygger idag, och kan säkert tänka sig att öka byggnadstakten, men knappast så mycket att det skulle kunna tänkas rubba den rådande goda prisen eftersom det skulle sänka värden på tillgångar i deras balansräkningar. Få byggbolag vill bygga billigt för köpsvaga grupper. De bygger hellre färre men dyra bostadsrätter i attraktiva lägen på en marknad med stort köpstarkt efterfrågetryck. Dessutom äger nästan alla politiskt inflytelserika krafter sina boenden. De har blivit rika på bostadsprisuppgången och vill ogärna riskera den positionen. De så kallade starka väljargrupperna - de som alltid röstar - de som ofta engagerar sig politiskt - de som vet hur man bedriver både diskret och högljudd lobbyverksamhet - och de som därmed har kontroll på de politiska processerna - tror sig ha en del att förlora om vi skulle bygga bort bostadsbristen, speciellt i eller i närheten av deras eget bostadsområde, eller där de har eventuella fritidshus.

SITUATIONEN HOTAR EN GOD SAMHÄLLSUTVECKLING

På lång sikt skulle dock alla gynnas om den nuvarande bostadsbristkrisen löstes eftersom en fortsättning på den rådande situationen faktiskt hotar en god samhällsutveckling. Den allt mer problematiska bostadssituationen sätter redan spår i samhället som oroar. Fortsätter den utvecklingen - att folk inte kan flytta till studieorter, inte ta jobb som utannonseras för att de inte hittar bostad, att hela områden blir sociala krutdurkar - kommer det att på lång sikt urholka samhällsekonomin välmåga. I en sådan potentiell negativ utvecklingsspiral urholkas också bygg- och fastighetsbolagens vinstmarginaler och framtidens huspriser än mer än vad som skulle bli fallet om utbud och efterfrågan på bostäder (där de med lägre inkomster har råd att bo) åter hamnar i balans på en mindre uppstrissad nivå än den som råder idag. Till syvende och sist är en god och jämlik samhällsutveckling det allra viktigaste för ett lands ekonomi och därmed för dess invånares ekonomi, vilket till slut är vad som avgör vinstmarginaler och husprisutveckling. Att fastighetspriserna och vinstmarginalerna går ned på grund av att ekonomin och samhällets funktionssätt försämras är mycket värre på lång sikt än en kort tid av marknadskorrektion som egentligen bara är av godo på lång sikt.

Lösningen på denna bostadsmarknadspolitiska låsning - att det byggs alldeles för lite, speciellt billiga hyresrätter - är att beslutsfattarna, både i politiken och i näringslivet, inser att det i detta läge som vi befinner oss i faktiskt är mycket mer politik som behövs. Anledningen till det är att marknaden faktiskt inte är tillräckligt intresserad att utan politiskt "stöd" bygga bort bostadsbristproblemet. Marknaden skulle knappast bygga mer än hälften av vad som skulle behövas ens om det blev mer "marknad", till exempel helt fri hyressättning, på hela bostadsmarknaden. Marknaden skulle i och för sig gilla den ideologiska inriktningen i sig och den skulle också då kunna öka sina vinstmarginaler än mer i de redan attraktiva lägen som då skulle bli än mer intressanta att exploatera. Vi kanske kommer att ha mer av marknadshyror framöver för ingen reglering kan vara för evigt, men ska regleringen lättas upp ska det inte vara i en extremt överhettad situation som dagens. Förutom att det skulle byggas fler lägenheter med dyra hyror i bra lägen så skulle marknadshyror just nu försvåra än mer för de grupper som redan har problem på bostadsmarknaden idag. Att de som idag lider av bostadsbrist teoretiskt sett kanske skulle kunna få en lägenhet i förorten i slutet av en massa flyttkedjor som började i en nybyggt marknadshyressatt central lägenhet





är knappast den bästa lösningen på dagens bostadspolitiska utmaningar. Praktiskt sett skulle nämligen i den skriande bristsituationen som nu råder även frigjorda lägenheter sist i kedjan få för dyra hyror för många av dem som idag saknar eget boende om hyressättningen blev fri. Att försöka gå marknadshyresvägen ut ur bostadsbristen skulle innebära ett väldigt marknadssug efter att förtäta attraktiva områden, och det skulle säkert byggas mer än det gör idag. Däremot skulle det knappast lösa bostadsproblemet för flera av de grupper som idag och framöver kommer att söka bostad, och därmed knappast heller de andra problemen med ojämlig skola, segregation och åsiktsradikalisering som vi brottas med i samhället.

Att föra ”mer politik” på ett område där politiken dragit sig tillbaka kontinuerligt i 25 år strider mot de flesta partiernas och näringslivsaktörer ryggmärksreflexer. ”Mer-politik”-budskapet kan därför gissningsvis vara lite svårsmält för många. Inte blir det mer lättsmält av att det kommer att krävas att man på något sätt rundar överskottsmålet för att kunna föra nödvändig bygg- och bostadspolitik. Det är mycket stora investeringar under lång tid som kommer att krävas, även om man givetvis ska försöka att inte bygga ett enda hus i onödan och på alla sätt försöka bättre utnyttja och bygga om befintlig bebyggelse så mycket som det bara går. Å andra sidan skulle dessa stora pengar hamna på tillgångssidan i samhällets balansräkning om de satsades på just bostadsbyggande, I husägande hushåll är det just bostaden som väger tyngst i deras balansräkning, och de har ofta skuldsatt sig för att ha någonstans att bo medan de lever sina liv och tjänar sina pengar. I samhällets fall måste alla också bo någonstans. Och bygger vi för lånade pengar hamnar byggnaderna på tillgångssidan i samhällets balansräkning. Dessutom hamnar det ökade yrkeskunnande hos alla de som skulle kunna få jobb om byggandet ökade på tillgångssidan om man räknar in humankapitalbildningen. Lyckas man minska sociala problem så bygger man också socialt kapital på tillgångssidan, och det skulle inte skada då det börjar bli så urgröpt att det riskerar att hamna på skuldsidan, om vi inte lyckas vända den nuvarande samhällssegerande trenden.

Byggande har legat på låga nivåer under flera decennier, vilket givetvis är en anledning till att det nu råder bostadsbrist.

På senare tid har dock allt fler debattörer börjat efterfråga mer bostadspolitik. Vi kommer att få allt värre samhällsproblem om vi inte ökar bostadsbyggandet, ifall befolkningen fortsätter att öka med uppskattningsvis runt 100 000 människor per år, vilket är vad de senaste demografiska prognoserna visar. Byggande har legat på låga nivåer under flera decennier, vilket givetvis är en anledning till att det nu råder bostadsbrist, samt att en massa andra samhällsproblem har förvärrats.

Inte bara demografin utan också omflyttningen inom landet som urbaniseringen innebär bygger på bostadsbristen i de regioner dit folk flyttar. Den gamla parollen om att utan bilen stannar Sverige blir allt mindre sann i takt med att främst ungdomar men också andra alltmer väljer kollektivtrafiklösningar, cyklar eller promenerar. Däremot riskerar Sverige, och svensk ekonomi, att stanna allt mer om allt fler människor inte har någonstans att flytta eller ens bo. Utan bostad stannar livet. Utan någon bostad alls stannar livet som vi med bostad känner det helt. Utan



egen bostad stannar unga vuxnas liv upp ordentligt. Att bo många i få rum på liten yta begränsar livet mer än vi som bor rymligt nog kan föreställa oss. Att inte kunde flytta till studier eller jobb gör att livsdrömmar och den sociala rörligheten stryps. Att ta bort, eller begränsa, delar av själva basen i Maslows behovspyramid, som innefattar ett funktionellt boendet, har ett pris.

STÖRSTA PROBLEMET ÄR BRISTEN PÅ BOSTADSPOLITIK

Marknader är alldeles utmärkta när de kringgärdas av rätt regelverk. En del rådande byggregelverk behöver säkert också ses över. De som hävdar att bygg- och planprocesser måste förenklas och mer offentlig mark behöver upplåtas billigare än vad som nu sker har säkert rätt. Likaså måste byggmaterialektorns och byggbolagens höga kostnadsläge och vinstmarginaler komma ned. Bankernas övervinster som i mångt mycket bygger på överprissättning på bostadslån måste mötas med bättre konkurrens, skickligare upphandlingar och starkare konsumentmakt. Gärna i grupp som när fackliga organisationer förhandlar kollektivt om banklån till sina medlemmar. Byggnadsarbetarförbundets löneförhandlingar måste också fortsätta att vara samhällsekonomiskt ansvarsfulla. Fler måste dessutom lockas till branschen. Det som dock till slut kommer att avgöra om nästa generation kommer att ha någonstans att bo, och att ha råd att bo där, är de kommande mandatperiodernas bostadspolitik. Utan en stor portion bostadspolitik kommer marknaden inte att lösa alla de samhällsproblem som dagens bostadsbrist bidrar till. Idag är helt enkelt bristen på bostadspolitik det största problemet på den svenska bostadsmarknaden.

När politiken framöver förhoppningsvis ”upphandlar” det byggande som samhället skulle behöva, men som marknaden inte levererar av sig självt, måste det ske på ett sätt som rättar till alla de samhällsproblem som ett bra boende kan vara med och lösa. Eftersom byggbehoven är stora, och både bostads- och samhällsinfrastrukturbyggandet kommer att behöva ligga på en hög nivå i flera decennier, är inte minst nyrekryteringen till branschen viktig. Här finns ett framtidssyrke som både ungdomar och nyanlända måste lockas in i – och då måste byggprojektsupphandlingen ske så att praktikplatser och kompetensutveckling ingår i vad politiken beställer.

RÖRLIGHET, TRÅNGBODDHET OCH SEGREGATION

Sverige håller, för varje år vi underlåter att bygga nytt och rusta upp befintligt bostads- och infrastrukturellt realkapital, på att förlora inte bara just de värden som därmed förfaller, utan tyvärr ännu mycket fler och tyvärr antagligen ännu större värden. Humankapital och inte minst det sociala kapitalet urholkas när människor tackar nej till utbildningsplatser och arbetserbjudanden för att det saknas bostäder eller kommunikationerna inte verkar fungera. Minskad social rörlighet, trångboddhet och segregation leder i längden till sämre skolresultat, sämre arbetsmarknad och ännu mer utanförskap. Sammantaget leder allt det i sin tur till sämre ekonomisk utveckling, sämre hälsa, sämre samhällsklimat, sämre välfärd och sämre pensioner. Vi kan spara oss ned allt längre i denna negativa spiral i perfekt statsbudgetbalans, men det är inte någon eftersträvänsvärd balans för någon. Inte ens de som råkar äga de nu uppblåsta fastighetsvärdena i och precis utanför storstäderna gynnas på lång sikt av dagens budgetbalanspolitik om den som nu leder till samhällsutvecklingsstagnation och accelererad segregation.





Det skulle helt enkelt behövas långsiktiga och stora nog politiska beslut kring mer byggande och ett bättre förvaltande och utnyttjande av det redan byggda. Det skulle också behövas mycket mer av systemsyn på bo- och byggandefrågorna, inte bara ur ett stadsplanerings-perspektiv, utan ur ett brett samhällsplaneringsperspektiv. Bo- och byggandefrågor har i takt med eftersatta behov blivit allt mer av sociala frågor med bäring på skolans problem, ungdoms- och långtidsarbetslöshet, bristande integration, ökat utanförskap och åsiktsradikalisering. Boten? Bygg bort det! Istället för att eftersatt byggande skapar samhällsproblem är det hög tid att bygg- och bostadspolitikerna börjar lösa samhällsproblem.

ETT SAMHÄLLE BÖRJAR MED ATT ALLA MÅSTE BO

Sverige har kanske bättre förutsättningar än något annat land att bygga ett hållbart samhälle. Vi har god tillgång till både naturresurser och hög-teknologi, och därtill en i genomsnitt högt utbildad befolkning där både män och kvinnor jobbar. Dessutom rankas Sverige också alltid högt, inte sällan allra högst, i olika internationella välfärds-mätningar. Trots denna goda grund står Sverige inför stora utmaningar när det gäller att uppnå såväl uppsatta miljö- och klimatmål som folkhälsomål. Den ekonomiska ojämlikheten inte bara ökar, utan ökar allt snabbare, om än från en nivå som andra länder avundas oss (eller avundandes oss 1980). Vi fjärrar alltså oss snarare än närmar oss ett jämlikt och inkluderande ekologiskt hållbart samhälle. Det kommer helt enkelt att krävas både en hel del nybyggande och ombyggande av det svenska samhället på flera olika plan för att Sverige ska nå de flesta mål vi själva satt upp.

Bostadsproblematiken kan exemplifiera detta. Det råder svår bostadsbrist i de flesta storstäder, och svår trångboddhet i många förortsområden. Detta försvårar den sociala rörligheten och den nödvändiga dynamiken i ett samhälle där alla ska kunna uppfylla sina livsdrömmar. Folk tvingas tacka nej till studieplatser och jobb de fått på annan ort för att de inte kan lösa bostadsfrågan. Livet riskerar att stanna upp för dem som låses fast på grund av bostadsbristen, vilket gör att samhällsutvecklingen tappar fart.

Förr gjorde man ofta en bostadskarriär som följde ålderstrappan. Man flyttade hemifrån till något litet. Eventuellt flyttade man ihop med någon i något större, och bytte upp sig när eventuella barn kom. Sedan flyttade man kanske till något mindre och mer lättkött igen när ungdomarna flyttade hemifrån och man blev äldre. Bostadsbristen gör att sådana goda flyttcirklar där folk kan uppfylla sina livsdrömmar stannar upp. Vi riskerar istället att få onda cirklar, där folk fastnar där de inte vill bli kvar. Vi människor växer när vi trivs, och det gynnar också omgivningen. Tyvärr ställer vi ibland till med bekymmer både för oss själva och andra när vi vantrivs.

I det första trivselfallet finns det goda förutsättningar för att individernas humankapital, den viktigaste beståndsdel i landet försörjningsförmåga, men också hela områdets sociala kapital, ska växa. I det senare vantrivselfallet riskerar det sociala kapitalet, som är det kitt i samhället som får allt att fungera lite enklare och bättre, att urholkas och det kan då också hämma enskilda individers humankapital. Våra förmågor byggs upp av god hälsa och yrkeserfarenhet, men bryts tyvärr ned av ohälsa och långtidsarbetslöshet. När bostadssituationen för delar av befolkningen kan börja förklara skolavhopp, förväntad livslängd och sysselsättningsgrad behöver bostadsfrågan flyttas högre upp på den

politiska agendan. Det är egentligen underligt att de politiska partierna inte plockat upp det politiska kinderegg som bostadspolitiken skulle kunna vara. I det bostadspolitiska kinderegget finns ju svaren på en bättre skola, mindre ohälsa och social oro, samt en massa fler jobb, det vill säga just de frågor som väljarna brukar välja parti utifrån.

FÖR ATT SVENSKAR INTE SKA LEVA I SKILDA VÄRLDAR BEHÖVS EN NY BRED BOSTADSPOLITIK

Bostadsbristen påverkar inte alla likadant. Många missgynnas, men många har blivit rika på den situation som uppstått, i alla fall på papperet. De som ägt ett boende i ett bra storstadsnära läge, och ägt det länge, har till och med blivit mycket rika. Inträdesbiljetten till en bostadsägarkarriär har blivit allt dyrare, vilket de yngre generationerna fått känna av. För dem som kunnat köpa har det dock åtminstone fram till nu nästan alltid varit en god affär. För alla andra har steget till att äga sitt eget boende, speciellt i de expanderande storstadsregionerna, efterhand blivit närmast oöverstigligt stort.

För dem utan egen bostad men med breda kontaktnät brukar det dock vara möjligt att hitta en tillfällig bostadslösning, t ex att man får flytta in hos föräldrarnas bekanta på orten där man fått jobb eller ska studera. Väl på plats där så brukar kontaktnätet sedan också göra att det så småningom löser sig med någon form av boende. För dem utan så mycket kontanter eller många kontakter har läget dock blivit allt mer besvärligt ju värre bostadsbristen blivit. Tyvärr är det ju just dessa ofta mindre köpstarka och kontaktrika grupper som verkligen skulle behöva kunna flytta till studier och arbete allra mest.

I de återkommande nyhetsinslagen om "saker-som-inte-fungerar-som-de-ska" i utsatta bostadsområden säger ofta de intervjuade att "jag vill inte att barnen ska växa upp så här, men det finns ju ingenstans för oss att flytta". Istället för att ha en bostadspolitik som rättar till tillkortakommanden och öppnar nya möjligheter har vi en bostadssituation som låser fast folk, släcker drömmar, försvårar studie- och yrkeskarriärer. Avsaknaden av en fungerande bostadspolitik skapar problem, inte bara bostadsproblem, utan samhällsproblem.

AVSAKNAD AV EN BOSTADSPOLITIK SPARAR POLITIKERNA PENGAR PÅ KORT SIKT

En väl fungerande bostadspolitik syftar inte bara till att lösa bostadsproblem, utan den ska också lägga en grund för en god utveckling för en massa andra samhälls- och politikområden, som jobb och arbetsmarknad, skola och utbildning, nyanländas livssituation och integration. Avsaknad av en bostadspolitik värd namnet kanske sparar politikerna pengar på kort sikt, men dagens bostadssituation har redan börjat sätta djupa, och dyra, avtryck i både statens och kommunernas budgetar, men också i landets nationalförmögenhetsutveckling. Visserligen går det samlade värdet på landets alla bostäder upp år från år. Det beror dock inte så mycket på att det fylls på med fler hus och lägenheter utan nästan bara på att de befintliga bostadsfastigheterna går upp i värde i bostadsbristens spår. Det beror dock också delvis på att de lyxrenoverar upp de redan högst värderade delarna av bostadsbeståndet till en ännu högre standard. Vad som skulle behövas är att värdet på det totala fastighetsbeståndet gick upp för att antalet bostäder ökade, och att bostäderna med eftersatt underhåll renoverades. Allra bäst vore det om värdet av vårt samlade boende ökade för att det befrämjade en god samhällsutveckling



som gjorde oss alla rikare. En bostadspolitik som förbättrade den sociala rörligheten och allas möjligheter att fullfölja sina livsdrömmar via studier och arbete och på så sätt tillsammans utveckla samhället skulle kunna underlätta en sådan önskvärd framtid.

Hade det här och nu funnits en dryg kvarts miljon bostäder till, de lägenheter som alla pratat om det senaste dryga decenniet men ingen har byggt, hade det gjort stor skillnad. Hade dessutom rörligheten på bostadsmarknaden varit högre, och de som tycker sig bo för stort hade sett till att flytta till något mindre, hade ännu mer varit vunnet. Det hade också sett annorlunda ut på många samhällsområden, och i många bostadsområden, om den dryga miljon bostäder som verkligen skulle ha behövts moderniserats redan för flera år sedan hade rustats upp. Såväl lägenheternas inandöme och ytskiktets energiprestanda, och inte minst närområdets attraktivitet, inklusive fungerande samhällsservicefunktioner, behöver lyftas. Hade vi haft en bred bostadspolitik som hade åstadkommit detta hade vi varit mycket närmare att nå många fler av alla de olika samhällsutvecklingsmål som vi själva satt upp. Dessutom skulle nationalförmögenhetens alla olika kapitalformer kunna ha stärkts:

- **realkapitalet där allt byggt ingår.**
- **humankapitalet där utbildning, hälsa och sysselsättning ingår, och det sociala kapitalet där jämlikhet, men också jämställdhetsmål och tillgänglighetsmål ingår.**
- **naturkapitalet där miljö kvaliteten ingår.**

Det kan synas hög tid att påbörja tillrättandet av alla försummade gamla synder. Den gamla parollen ”bättre sent än aldrig” borde kunna komma väl till pass. Om vi från och med nu skulle börja investera i framtiden – kalla det Sverigebygget som alliansen pratade om i den senaste valrörelsen, eller kalla det en rödgrön hållbarhetsomställning – skulle det gynna såväl ekonomin, den sociala utvecklingen och miljön. Istället för att som nu mest fjärma oss från många av de mål vi satt upp på dessa tre samhällsområdena skulle vi då kunna börja bygga bättre framtidsförutsättningar. Samhällsutvecklingen skulle med en brett anlagd hållbarhetsinriktad bostadspolitik åter börja kunna gå i goda cirklar inte bara för dem som har det väl förspänt från början utan kanske framför allt dem som har det mindre väl förspänt. Precis det borde vara politikens uppgift - att underlätta för, och vid behov säkerställa att, marknaden och andra samhällskrafter verkligen får till en så god utveckling som möjligt för så många som möjligt.

Just nu bygger marknaden för få, för stora, för dyra bostadsrätter för att det är vad som gynnar den bäst. Politikens uppgift är att sätta upp de ramar som krävs för att få marknaden och andra samhällskrafter att agera till samhällets fromma, inte bara marknadens eller de resursstarkas fromma. I topp på alla breda rankinglistor över samhällsutveckling så ligger just de länder som på detta sätt lyckats konstruktivt styra och förena marknadskrafterna och andra potentiellt goda samhällskrafter med hjälp av politiska visioner och pragmatiskt politiskt hantverk i form av regler, skatter och investeringar. På senare tid har marknaden underinvesterat på nästan alla områden, och då får politiken rycka in, gynna andra sorts samhällsaktörer, eller agera beställare. Om inget annat hjälper får politiska aktörer själva gå in och bygga och äga.

Att säkerställa att goda grundstrukturer i samhället utvecklas och inte avvecklas är kännetecknet för ett gott samhälle. Det är politikens



huvuduppgift. Sådana goda grundstrukturer - ett hållbart transport- och energisystem, byggande av bostäder som underlättar social rörlighet och därmed arbetsmarknadens funktionssätt, ett sammanhållet integrerat samhälle där social tillit och gott samarbetsklimat underlättar livet för alla - är kollektiva nyttigheter, och därmed politikens ansvar om ingen annan kan säkerställa dem. Politiken måste därför nu börja agera så att det blir företagsekonomiskt lönsamt och privatekonomiskt rationellt att agera så att också hela samhällsekonomin gynnas. Detta ska dessutom gälla inte bara för stunden, utan i längden, det vill säga hållbart.

BOSTADSSITUATIONEN UR INDIVIDENS PERSPEKTIV

Sverige är boende- och bostadsmässigt ett delat land på flera sätt. Skillnaderna mellan stad och landsbygd är stora, och ökar. Skillnaderna mellan dem som äger sitt boende och dem som inte gör det är stora, och ökar i takt med att bostadspriserna fortsätter gå upp, men sedan kan den trenden vända. Skillnaderna mellan dem som ägt sitt boende länge och de som just köpt sitt första boende är stora, och kommer beroende på skillnaderna i skuldsättning att öka när räntorna börjar gå upp. Skillnaderna i bostadsyta och bostadsstandard är stora, och ökande.

Många har blivit rika på sitt boende. Priserna på bostäder i storstadsområdena och i attraktiva lägen har gått upp i flera decennier, med ett litet hack i värdeutvecklingen i början på nittioalet. De som ägt sitt boende sedan sjuttioalet har först sett inflationen äta upp bostadslånet, sedan har priset fortsatt upp trots att inflationen varit låg eller nu till och med noll. Det diskuteras sedan ett drygt decennium om det inte måste vara en bostadsbubbla vi lever i, men medan priserna fortsätter upp finns det alltid någon expert som säger att så länge det byggs så lite nytt och efterfrågan är så hög är det nog ingen riktig bubbla. På åttiotalet hade vi en fastighetsbubbla och när den brast fick det ödesdigra samhällsekonomiska konsekvenser, som vi fortfarande ser vissa effekter av i t ex skolans värld och i långtidsarbetslösheten.

De som nyss köpt sitt första boende för dyra pengar, som de oftast lånat av banken, hoppas att räntorna förblir låga och att de får behålla jobbet och därmed den inkomst som ska betala räntor och amorteringar. De som ägt sitt storstadsnära boende länge känner sig rika och kan belåna sina allt högre värdestegringar på villor, bostadsrätter och fritidshus för att sedan med ROT-skattesubventioner lyxrenovera kök och badrum. De med god råd och kreditvärdighet bor alltså ofta bra, stort, och i ett fint och/eller centralt bostadsområde, och ibland också med tillgång till ett eller t.o.m. flera fritidshus.

Genomsnittsboendet är stort och av hög standard, men andelen eftersatta boenden ökar

Nybyggda lägenheter och hus byggs med hög standard. Det byggs för närvarande nästan inte alls några billiga lägenheter. Renoveras äldre hus och lägenheter sker det också ofta i redan attraktiva lägen, och då höjs också ofta standarden rejält. Den svenska bostadsytan per person, och den genomsnittliga svenska bostadsstandard, är internationellt sett höga. Det innebär att de som har råd bor mycket stort och fint med tanke på att i genomsnittet ingår också många bostäder där det är mycket trångbott och många lägenheter med eftersatt underhåll. Andelen





lägenheter med just genomsnittlig standard blir lägre och lägre när renoverandet oftast sker i andra lägenheter än i dem som verkligen skulle behöva renoveras. Andelen lägenheter och hus som anses ha dålig standard ökar å andra sidan i takt med fortsatt eftersatt underhåll och slitage. Dessutom ökar andelen bostäder med dålig standard i takt med att det som betraktas som normalstandard höjs allt eftersom.

EN ALLT STÖRRE GRUPP SAKNAR MÖJLIGHET ATT FLYTTA TILL ETT EGET BOENDE

De som saknar en bostad, men som säger sig skulle vilja ha en egen bostad, har sällan köpkraft att ens hyra de boenden som eventuellt byggs. Det rör sig ofta om ungdomar som bor kvar hemma. Det rör sig också om studenter som skulle vilja ha något annat än ett inneboendrum eller korridorrum. Det rör sig ibland om folk som skulle vilja söka jobb på annan ort, eller t o m fått jobb där, men som inte ens vågar söka, eller kan ta det, jobb de fått på grund av att de inte kan hitta ett lämpligt boende. Det rör sig inte sällan om dem som bor i andra- eller tredjehandskontrakt, och som kanske ofrivilligt delar boende med andra. Det rör sig ofta om trångbodda. Dessa grupper har mycket sällan råd att köpa en egen bostad eftersom bankerna inte vill låna ut pengar med de dåliga säkerheter dessa mindre resursstarka grupper kan erbjuda.

Tudelning präglar alltmer den svenska bostadsmarknaden

Sammantaget kan man säga att vi bor allt mer segregerat. Bakgrundsfaktorer som förmögenhet, inkomst, utbildning, fast jobb, hälsa, ursprung, och även ålder, avgör allt mer inte bara hur vi bor, utan också var vi bor, och vilka vi har som grannar. De som har utbildning, hälsa och jobb, och därför ofta har råd, bor ofta bra, i alla fall om de har fast jobb och fått in en första fot på ägarbostadsmarknaden. Möjligen är de högt skuldsatta. De som saknar endera av utbildning, hälsa och jobb, eller alla tre, bor ofta trängre, mer slitet, osäkrare i ordets alla bemärkelser. Boende håller alltmer åter på att bli en klassfråga. Eget boende har till och med slutat att vara en självklarhet.

DEN SVENSKA BOENDESITUATIONEN

Att satsa på nybyggande och nödvändigt underhåll kommer att kosta mycket pengar. Antagligen kommer det dock att kosta samhället ännu mer pengar att blunda för behoven på boende- och byggområdet. Kostnaderna för att fortsätta att försumma bygg- och ombyggnadsbehoven kommer vi att få leva med under många decennier framöver och de kommer att belasta många olika utgiftsområden. Den allra största kostnaden av att låta bli att bygga, och bygga om, är dock med all säkerhet utebliven ekonomisk utveckling. Spåren av tidigare försummelser lever vi redan med, men att låta redan trångbodda eftersatta områden fyllas på och förfalla allt mer från den utsatta situation som nu råder kan verkligen komma att kosta på.

Sammantaget byggs det sedan många år alltså inte tillnärmelsevis så mycket som det skulle behövas med tanke på hur snabbt befolkningen ökar. Dessutom skulle det behöva byggas ännu mer än bara för att kompensera för att vi blir fler eftersom inflyttningen till städerna hela tiden fortsätter. Det byggs heller inte om i tillräcklig takt eftersom eftersatta områden som borde renoveras av såväl ekonomiska, miljö- och sociala

skäl tillåts förfalla allt mer. Att inte energieffektivisera och modernisera miljonprogramområdenas flerfamiljshus leder till fortsatt hög och dyr energianvändning. Ett hårt slitage som inte åtgärdas försvårar kommande värdebevarande och fördyrar dessutom framtida potentiellt värdehöjande renoveringar. Underhåll kostar pengar, men att underhålla är billigare än att reparera, och det är mycket billigare än att till slut tvingas riva för att bygga nytt. En tilltagande förslumning riskerar också att leda till negativa sociala återverkningar, som i sin tur dels kostar pengar, välfärd och trygghet, dels får förslumningen att accelerera.

Mer av både stadsplanering och samhällsplanering kommer framöver att krävas för att integrera både renoverade områden och nybyggda områden i ett hållbart energi- och transportsystem. Lokalt tillförd förnybar el, kollektivtrafik (gärna på räls där så är möjligt) och en infrastruktur för elfordon måste ingå i byggnadsprojekten. Attraktiva fotgängarstråk och cykelbanor som binder ihop service och arbetsplatser med boendet kan tillsammans med kollektivtrafiksatsningar dessutom minska behovet av bil och pendlingsresande.

De allra största värdena som står på spel på grund av för lite byggande och ombyggnad är att arbetsmarknadens funktionssätt fungerar allt sämre, vilket kostar mycket stora pengar över tid. Eftersatta områden har ofta sämre skolresultat och arbetskraftsdeltagande. Bostadsbrist gör dessutom att studiemöjligheter fryser inne, och ofta för dem för vilka det skulle kunna göra störst skillnad att få studera. Att folk på grund av problem att hitta bostad inte kan ta jobb som skulle behövas göras drabbar både den fortsatt arbetslöse och arbetsgivaren som inte får rätt person, eller någon person alls, till den utlysta tjänsten. Samhällsekonomin blir lidande på flera sätt, och i onda cirklar om det vill sig illa. Ungdomsarbetslöshet riskerar att permanentas till långtidsarbetslöshet, och ju längre tid man är borta från arbetsmarknaden, desto mindre sannolikhet att göra comeback.

RENOVERINGSSATSNINGAR ÄR JOBBSKAPANDE

Själva nybyggnationerna och ännu mera så renoveringssatsningarna är i sig också jobbskapande. Det gör just ökade bygginvesteringar till utmärkta jobbskaparverktyg för att få utvecklingen att istället gå i goda cirklar - när man löser ett problem så blir det i sig en lösning på ett eller flera andra existerande problem. Det kostar pengar, men det bygger många sorts värden som både individer och samhället kan dra nytta av länge, väldigt länge om man bygger enligt den nya cirkulära ekonomins riktlinjer - att det ska vara lättunderhållet, lättreparerat, lättuppgraderat, isärplocknings- och återanvändningsbart, förutom att det ska vara förnybart i möjligaste mån, och givetvis energisnålt, miljövänligt och klimatanpassat. Det bäddar också för en god boendemiljö, och att de personer som varit involverade i projektet ligger bra till kunskapsmässigt på arbetsmarknaden de kommande decennierna.

Motsatsen gäller tyvärr också - att ett oåtgärdat problem leder till att det uppstår ett eller flera nya problem. Om onda cirklar av dåliga skolresultat, hög arbetslöshet, och ökad utanförskap får fortsätta och får ännu mer fäste i ännu fler områden, eller i hela samhället, står mycket stora värden på spel. Den enskildes förväntade livsinkomst minskar om sannolikheten att få jobb minskar. Den potentiella arbetsgivarens produktionsöverskott minskar om inte alla tjänster kan besättas, eller om de jobb som ska göras inte utförs så bra som de skulle kunna utförts på



grund av bristande kunskaper eller mindre samförståndsanda. Samhällets kostnader för den enskildes a-kasse- eller socialförsäkringsförsörjning förlängs. Kostnader som hänger ihop med ökad ohälsa eller andra poster i kommunens och statens sociala budgetar där grupper med svagare förankring på arbetsmarknaden är överrepresenterade kan också tillkomma.

Hamnar folk inte bara i tillfälliga arbetslöshetsperioder utan i långtidsarbetslöshet eller i olika grad av utanförskap innebär det ökad oro inte bara för individen, utan också för familjen, och ibland för hela grannskapet. En del av detta leder till faktiska kostnader för det offentliga, annat leder till bortfall av intäkter. Det kan också negativt påverka inte bara den upplevda välfärden hos personen ifråga, utan också dennes närståendes. På så sätt kan det till exempel påverka eventuella barns "livschanser" och därmed få både ekonomiska konsekvenser och välfärdskonsekvenser också för nästa generation. Kvalitetsbostäder kan gynna flera generationer, men tyvärr kan också bristfälligt bostadsbyggande och dess samhälleliga följdverkningar påverka flera generationer.

Enbart nybyggande eller enbart renoveringar av miljonprogramsområden löser inte upp alla de bostadspolitiska knutar som diskuteras här i rapporten, men tillsammans löser de upp fler knutar än om man bara gör endera investeringen. Genomför man dessutom andra attraktivitetshöjande investeringar i utsatta områden, inte minst genom att satsa på skolor, fritidssysselsättningar, arbetsmarknadsutbildningar och anställer dem som bor i området som lärlingar i projekten, finns det snart mycket färre knutar kvar att få bukt med.

BEHOV AV EN MASSA BYGGNADSRARBETARE

Det kommer att fattas en massa byggnadsarbetare om Sverige dels ska bygga mycket mer bostäder än idag, dels renovera befintliga bostäder i mycket högre takt än idag. Att ställa om även andra delar av samhället för att minska klimatutsläpp och att anpassa oss till kommande klimatförändringar kommer att krävas att man bygger om mycket mer än bara bostäder. Transportsystemet, energisystemet, företagslokaler, vatten- och avloppsanläggningar ska också byggas om för att kunna minska sin energianvändning, sina utsläpp och klara ett förändrat klimat. Mycket infrastruktur uppbyggd under flera århundraden måste skyddas mot både havsnivåhöjningar och ökande vattenflöden i älvar och vattendrag.

För att möta efterfrågan på morgondagens byggare, såväl bostadsbyggare som miljonprogramrenoverare, hållbarhetsomställare och klimatanpassare, kommer det att behöva lockas mycket mer folk till branschen, inte minst ungdomar och nyanlända. Det kommer att behövas kompletteringsutbildningar för dem som redan är ute i yrkena, nya utbildningsvägar till yrket, och fler och bättre praktikplatsmöjligheter. I alla byggrelaterade upphandlingar borde det ingå klausuler inte bara gällande olika hållbarhetskrav, utan också krav på inskolning av ny arbetskraft. Ju fler unga och nyanlända som kan lockas in på dessa byggrelaterade yrkesbanor, desto bättre för alla parter. Utbildningspraktikplatser borde vara ett krav i att ta del av de projekt som den breda bostadspolitiken är med och finansierar på olika sätt. Om det offentliga är med som beställare eller på något annat sätt är med och betalar för ett projekt, via direkta subventioner eller olika former av skattenedsättningar, borde det vara en självklarhet att motparten bidrar till att säkra den framtida bemanningen av kommande byggprojekt genom att vara med och lära upp nästa generation byggnadsarbetare.



Ett litet räkneexempel



OM VÄRDET AV ATT FÖRA EN BRED BOSTADSPOLITIK SOM ÖPPNAR FLER DÖRRAR

För närvarande har runt 10 % av varje ungdomskull så stora problem med övergången till vuxenlivet att de har svårt att på riktigt etablera sig på arbetsmarknaden. Denna grupp (mestadels i åldern 20-24 år) som varken studerar eller arbetar har ofta heller inte gått ut skolan med fullständiga betyg. Med tiden får några ur denna grupp jobb ändå, men utan avklarad utbildning verkar inträdet i yrkeslivet bli allt svårare. Nu skulle inte ens den mest vidsynta av alla breda bostadspolitiska program kunna få ned andelen av en årskull som varken studerar eller arbetar till noll, men säg att det gick att få ned siffran med någon procentenhet. Att individen gynnas av att så sker är självklart, men varje procentenhet är också värd i runda slängar uppemot 20 miljarder om året för samhället.

Medelbidraget till BNP från en arbetande person i Sverige är nästan en miljon kronor om året. Nu skulle en person som gick från ett liv som helt oanställd till huvudsakligen i sysselsättning inte få så hög lön, eller bidra med lika mycket produktionsöverskott till arbetsgivaren, som den medelyrkesverksamme, åtminstone inte de första åren. Å andra sidan skulle en del kostnader som det offentliga haft för personens försörjning falla bort. Räknan med flit lågt, att personer som tack vare en lyckad bred bostadspolitik lättare skulle kunna etablera sig på arbetsmarknaden bara bidrar med hälften så mycket till BNP som den medelverksamme, rör det sig ändå om uppemot en halv miljon kronor per år, speciellt om behovet av a-kassa eller socialbidrag faller bort. 1 % av varje ålderskull rör sig om drygt 1000 personer, och i genomsnitt jobbar en yrkesverksam person i 30-40 år. Detta gör att varje procentenhet av befolkningen i arbetsför ålder som befinner sig i yrkeslivet, istället för utanför, motsvarar lågt räknat, 40 000 personer.

40 000 människor som bidrar med en halv miljon om året till landets försörjning blir runt 20 miljarder

40 000 människor som bidrar med en halv miljon om året till landets försörjning motsvarar runt 20 miljarder. Med en genomsnittlig skattenivå på 45 % skulle det innebära 9 miljarder tillbaka det offentliga – lite mindre för att skatterna som rör låginkomsttagare är lägre, men å andra sidan antagligen lite mer netto med tanke på att personernas försörjning nu inte längre vilar på de offentliga välfärdssystemen.

För varje procentenhet som rör sig i ”rätt” riktning, dvs från förväntad arbetslöshet till sysselsatt, är det alltså fråga om ungefär tio miljarder för det offentliga att kunna föra politik för varje år. En lyckad bred bostadspolitisk satsning innebär alltså inte bara kostnader, utan också faktiskt möjliga intäkter. Ju fler människor som får en ”livsbana” som de gynnas av, desto större är också samhällets vinst, och därmed ökar också samhällets långsiktiga betalningsförmåga för sådana här samhällsstrukturreformer. Ekonomer brukar prata om att strukturpolitik kan förbättra ekonomins funktionssätt. En lyckad bred bostadspolitik är dock inte bara traditionell strukturpolitik utan den kan förbättra samhällets funktionssätt inom alla de tre hållbarhetsdimensionerna. Inte bara ekonomin, utan också miljön och den sociala utvecklingen, kan vinna mycket på om en

bred bostadspolitik med ekologiska förtecken lyckas.

Att å andra sidan föra en så snål bostadspolitik att det hindrar folk från att kunna ta arbeten, eller utbilda sig för att kunna arbeten med högre produktionsöverskott kan stå vår ekonomi dyrt. Att Sverige, ”fastnar” i alltmer av trångboddhet, social orörlighet, fortsatt hög energianvändning och omodern stagnation är mycket kostsamt inte bara för de direkt drabbade individerna utan för oss alla om man räknar samhällsekonomiskt.

En lyckad bred bostadspolitisk satsning innebär inte bara kostnader, utan också möjliga intäkter.

Med en bredare syn på vad bostadspolitik är, och vilka andra budgetposter som borde vara med i både finansieringsskedet och i utvärderingskalkylen av breda bostadspolitiska projekt skulle det antagligen byggas både fler bostäder och bättre fysisk och social infrastruktur runt de nya bostadsområdena. Med en bredare syn på vilka samhällsekonomiska kostnader och värden som står på spel kanske det bostadspolitiska pusslet blir lättare att lägga.

Det finns mycket pengar i potten på olika håll. Bankernas vinster är på närmare 100 miljarder varje år, varav många härstammar från bostadssektorn, inte minst genom höga marginaler på de mycket stora, växande, volymerna av bolån. Ränteavdragen är redan på flera tiotals miljarder och lär komma att bli en än mycket större post när räntorna någon gång vänder upp. Det finns tiotals-ROT-miljarder. Skattekvoten har gått ned med flera procentenheter det senaste decenniet, vilket motsvarar runt 40 miljarder per år och procentenhet skattekvotssänkning – växande i takt med att ekonomin växer.

Att det underinvesteras i Sverige sedan flera år beror antagligen delvis på att få har förstått att med skatteåterbäringen kom också ett ökat investeringsansvar. Bekymret är att många av de investeringar som behöver göras är av kollektiv art – det vill säga sådant man vare sig kan göra som privatperson eller som företag. Privatpersonerna som tjänat mest på att skattekvoten sänkts, vilket är folk med god ekonomi, investerar i nytt kök och badrum hemma och i fritidshuset, eller i ett större hus i ett ännu mer attraktivt område, och det har blivit riktigt dyrt. De kollektiva nyttigheterna, transportsystemet till exempel, som det skulle behöva investeras i, får stå tillbaka för att statsbudgeten inte längre har råd att bekosta underhåll och behövliga nyinvesteringar om de ska finansieras krona för krona med den lägre skattekvoten. Den förda politiken har påverkat både samhällsinvesteringarnas volym och inriktning. De offentliga investeringarna har minskat. Det gör att kollektiva nyttigheter, som håller ihop samhället både bokstavigt (transportsystemet) och bildligt (bostäder till dem som inte kan finansiera sådant själva), har fått stå tillbaka, vilket riskerar att få samhället i sig, och inte minst dess rörlighet att fungera sämre både bokstavigt (transportsystemet) och bildligt (folkhemmet där alla ges plats).

Utöver alla ovan nämnda miljarder finns det arbetsmarknadspengar av alla de slag. Det finns också ungdomssatsnings- och integrations-satsningspengar av olika slag. En bred bostadspolitik berör inte bara många samhällsområden – den kan också med goda skäl hämta finansiering från många budgetar om den faktiskt adresserar och är med och löser samhällsproblem på de områdena.



2,5 MILJONER

Flerbostadshuslägenheter
finns i Sverige.

Den rådande bostadspolitiken, med både för lågt nybyggande och eftersatt underhåll, sätter som sagt inte bara rent ekonomiska värden på spel, utan samtidigt blir också flera miljö- och folkhälsomål svårare att nå. Hållbarhet handlar om att få saker att tillsammans fungera väl på lång sikt, och då måste saker dimensioneras rätt, byggas upp rätt och sedan skötas rätt. Detta synsätt måste prägla allt det som finns omkring oss – bostadsområden, energi- och transportsystem, utbildningssystem, företag, vårdkedjor, och samhället för att vi ska få både ett bra klimat och ett bra samhällsklimat.

Underlåthet att bygga och underhålla leder å andra sidan till att hållbarhet också kan urholkas på alla områden. Det gäller såväl på det ekologiska som det sociala områdena. När uppsatta samhällsmål inte nås börjar det så småningom kosta pengar. Då urholkas den ekonomiska hållbarheten också, och mer och mer ju längre den negativa utvecklingsspiralen tillåts pågå.

Redan nu budgeteras, omsätts och tjänas och dras det av väldigt mycket pengar i den bostadspolitiska karusellen utan att några av de problem som diskuteras i denna rapport egentligen kommer speciellt mycket närmare någon lösning. Med så mycket pengar i omlopp runt våra bostäder borde en mycket större del gå till att lösa de verkliga problem som finns kopplade till den bristfälliga breda bostadspolitiken. Nästan alla de samhällspolitiska problem som ledarsidorna skriver om, politikerna debatterar, näringslivet oroar sig för, folkrörelserna rasar emot, har sitt ursprung i den misskötta breda bostadspolitiken där infrastruktur och annan samhällsplanering ingår.

INRIKTNINGSBESLUTEN ÄR OFTAST REDAN TAGNA - DET ÄR IMPLEMENTERINGEN SOM HALTAR

Det borde egentligen vara lätt att komma till skott och påbörja allt det byggande som skulle behöva ske. Inriktningsbesluten är ofta redan tagna, såväl på bostadsområdet, skolområdet, arbetsmarknadsområdet, de sociala områdena och miljöområdet. Det är bara att läsa i folkhälsomålen och miljömålen och de politiska högtidstalen. Rörande alla de politikområden som ligger i topp i varje valrörelse är det egentligen just i eftersatta bostadsområden som problemen man vill komma tillrätta med är allra störst: försämrade skolresultat, hög ungdomsarbetslöshet, ökande ohälsoskillnader och bristande integration.

Minst 50 000 lägenheter skulle behöva renoveras årligen de kommande decennierna för att uppnå Riksdagens mål om en halverad energi-användning i våra bostäder. Därtill behöver minst lika många fler nya bostäder byggas varje år för att ungdomar ska kunna göra det som alla politiker säger att de borde: flytta hemifrån och påbörja sitt vuxenliv, etablera sig där jobben finns, tacka JA till utbildningsplatser, även till sådana på andra håll än dem på hemorten. Nyanlända – både de som kommer från andra länder och de som flyttar inom landet och ofta till större städer – behöver både någonstans att bo och en studieplats eller ett jobb de kan tacka JA till för att de ska kunna bli fullt ut fungerande samhällsmedborgare.

Även på integrationsområdet finns det en massa inriktningsbeslut om hur saker egentligen ska fungera. Integration har till och med upphört

att vara ett eget politikområde just för att alla de saker som skulle lösa integrationsproblematiken skulle implementeras på en rad andra politikområden. På dessa områden, bland annat bostadsområdet, har dock ännu inte de ansvariga politikerna lyckats leverera. Grundstrukturerna för att integrationen ska kunna fungera, t ex på boendområdet eller arbetsmarknadsområdet, fattas.

En bred bostadspolitik skulle inte lösa integrationsproblemen över en natt, men den skulle kunna utgöra just grunden för en fungerande integrationspolitik på flera olika plan. Svenska lär man sig inte bara i skolan utan på arbetsplatsen. Nyanlända borde involveras i, till och med vara med och bygga, de husbyggnadsprojekt som ska säkerställa att de har någonstans att bo. Svenskar träffar man inte på SFI-kurser, utan det gör man på arbetsplatser. På så sätt är arbetslivet också en inträdesbiljett till det svenska samhället. Genom att bygga inte bara ger jobb, praktikmöjligheter och framtidshopp, utan också nya bostäder, renoverade bostäder och socialt attraktiva miljöer som underlättar social rörlighet, borde "deltagande" byggsatsningar vara lysande integrationssatsningar. Jobbskapande bostadsskapande är också integrationsskapande genom att de alla bryter just segregation.

Den svenska bostads-situationen i siffror

Rymmer dagens befolkning och den kommande befolkningsökningen i de bostäder som finns och byggs? Hur många är vi och hur många till blir vi? Hur sprider vi ut oss över landet och hur tränger vi ihop oss när det blir allt fler på ett ställe? Hur ser det svenska bostadsbeståndets storlek, sammansättning och utveckling ut? Och hur är det med de befintliga och nya lägenheternas belägenhet – finns bostäderna där de behövs mest rent geografiskt?

DRYGT FYRA OCH EN HALV MILJON BOSTÄDER.

Det finns i Sverige drygt två miljoner villor, mestadels friliggande villor, men även en hel del rad- och kedjehus. Det finns också drygt två och en halv miljon flerbostadshuslägenheter. Det finns fortfarande något färre bostadsrätter än hyresrätter, trots att det byggs mest bostadsrätter i många år, och trots att många hyresrätter ombildats till bostadsrätter. Bostadsrätterna är överrepresenterade i storstäderna och i de mest attraktiva förortskommunerna. Hyresrätterna är klart överrepresenterade i landets mindre tätorter, men också i några av storstädernas ytterområden. Sammantaget finns det alltså drygt fyra och en halv miljon bostäder.

På senare år har det rivits under 1000 bostadslägenheter per år i Sverige, och mindre än 100 småhus. Med ett nybyggnad i storleksordningen 20-30 000 bostäder om året i snitt de senaste decennierna växer alltså bostadsbeståndet sakta men säkert, men bara med runt en halv procent om året för närvarande. Genomsnittsåldern i bostadsbeståndet stiger efterhand just eftersom nybyggnaden är lågt i förhållande till det befintliga beståndet.

**4 MILJONER
BOSTÄDER**
Finns totalt i Sverige



0,5%
ÖKAR
BOSTADSBYGGANDET
PER ÅR

Varje år byggs **20-30 000**
NYA BOSTÄDER
I SVERIGE



Nybyggandet var mycket större för några decennier sedan, inte bara i förhållande till dåtidens bostadsbestånd, utan också i absoluta tal. Allra högst var nybyggandet under miljonprogramsåren 1965-75. Det byggdes då väldigt mycket på en gång på gott och ont eftersom byggkvaliteten och områdesutformningen inte alltid var den bästa när byggnationstakten var så uppdriven. Vissa år byggdes det då långt mer än 100,000 bostäder. Renoveringsbehovet av det svenska bostadsbeståndet är just med tanke på den stigande genomsnittsåldern på husen stort och växande. Speciellt i många miljonprogramsområden, där det ibland byggdes med kvantitetshastighet snarare än kvalitetsfastighet som ledstjärna, är ombyggnadsbehovet stort. En poäng med att bygga om just de områdena är att en del av de husen är konstruerade så att det ska vara lätt att ändra våningsstorlekar, och därmed också lättare att öka lägenhetsantal i ett befintligt hus när man ändå renoverar det.

Det allra senaste året har nybyggnationen ökat något. 2015 når vi över 40 000 nybyggen, möjligen t.o.m. 50 000. Larmsignalerna från de mest problemtunga bostadsområdena i storstadsytterområdena har också påmint politikerna om behovet av upprustning. Eventuellt kan de politiska satsningar som utlovats i 2015 års vårbudget, och eventuellt fylls på i höstbudgeten, ytterligare öka på både nybyggandet och renoveringstakten av det befintliga bostadsbeståndet.

ÖVER EN HALV MILJON FRITIDSHUSFASTIGHETER

Det finns dock fler hus än de ovan nämnda i Sverige. Dels finns det faktiskt övergivna hus, dels finns det långt över en halv miljon fritidshusfastigheter, ofta med fler än ett hus på tomten. En del av dessa hus har nu, eller skulle ganska lätt kunna få, eller har en gång haft, permanentstandard.



En del av fritidshusen ligger ganska storstadsnära, där en del tidigare fritidshusområden också över tiden har bytt karaktär till mer av naturskönt beläget villaområde. Folk som närmar sig pensionsåldern och har tillgång till ett stadsnära fritidshus pratar ofta om att de skulle vilja flytta ut mer permanent och då kanske också byta sitt större stadsboende mot en övernattninglägenhet i staden. Möjligen kan fritidshusen vara en pusselbit i hur det svenska bostadsbeståndet skulle kunna utnyttjas bättre än idag till alla inblandades glädje.

De övergivna husen ligger ofta i de glesaste delarna av glesbygden. Det går dock att se övergivna hus även relativt centralt i områden med inflyttning. Uppskattningsvis finns det uppemot en kvarts miljon öde hus i olika stadier av förfall. Möjligen skulle även några av dessa hus kunna fungera som övningsobjekt, inte åt brandkåren som idag, utan åt byggnadsutbildningar, för att sedan kanske kunna användas i någon samhällsnyttig funktion och inte som nu mest gestalta förfall.

Huvudorsaken till det ökade bostadsbehovet är att befolkningen växer

I Sverige bor 9,8 miljoner människor och just nu ökar befolkningen med mer än 100,000 per år, vilket är mer än någon gång tidigare i historien. Befolkningen har ökat stadigt och 10-miljonersvallen tros brytas redan

2016. Det var under år 2014 runt 25,000 fler som föddes än som dog inom landet gränser, och 75,000 fler som flyttade in i landet än som flyttade ut. Befolkningen ökar alltså för närvarande med 1 % per år. De närmaste åren tros vi öka ännu snabbare, med mer än 100,000. Befolkningen har ökat i snabbare takt än bostadsbeståndet under hela 2000-talet, och i snart ett decennium ofta mer än dubbelt så fort. Ett år, för snart tio år sedan, såg det ut som de höll jämna steg, men det berodde på framflyttande av byggstarter av skattetekniska skäl, d v s byggökningen motsvarades av en lika stor minskning året efter.

Urbaniseringen gör att det saknas än mer bostäder i de områden folk flyttar till

Till befolkningsökningen kommer urbaniseringen, dvs att allt fler bostäder står tomma i utflyttningsbygder, och att de som flyttar till tätorter inom länet, eller till storstäderna från andra län, behöver någonstans att bo. Det rör detta sig om 10,000 personer om året i vardera gruppen.

För att inte förvärra bostadsbristen måste byggandet mer än fördubblas

Det kommer troligen att behövas 50-75,000 nya lägenheter om året bara för att möta behovet av befolkningsökningen och urbaniseringen de kommande åren. Det har byggts mellan 20-40,000 lägenheter per år på senare tid, även om vi år 2015 kan hamna i intervallet 40-50 000 för första gången på mycket länge. Födelseöverskottet förväntas minska något framöver. Migrationen är svåröversäglig av flera skäl, såväl omvärldsläget, EU-politiken på migrationsområdet och svenska politiska beslut kan komma att påverka inflyttning och utflyttning. Även urbaniseringstrenden skulle kunna brytas beroende på var jobben skapas och hur bostadspriserna utvecklas i olika delar av landet, men den underliggande tendensen mot att unga söker sig till städerna verkar vara stark. Som läget ser ut just nu behöver byggandet bli mer än dubbelt så högt det kommande decenniet som det har varit under det senaste decenniet.

SKA BOSTADSBRISTEN BYGGAS BORT MÅSTE BYGGANDET TREFALDIGAS

Därtill kommer ett uppdämt behov av bostäder på grund av de tidigare årens för låga byggande. Det rör sig om kanske 300 000 lägenheter. Ska vi bygga ifatt på tio års sikt, eller snabbare eller långsammare? Ska vi ha byggt bort bostadsbristen till någon gång mellan år 2025-2030 så innebär det att det ska byggas 20-30 000 lägenheter till om året.

Ska de eftersatta bostadsområdena byggas om ska byggandet nästan fyrfaldigas. Därtill kommer renoveringsbehoven av framför allt miljonprogramslägenheterna. Det rör sig om över en miljon lägenheter. Renoverar man 50 000 om året så kommer det att ta 20 år att gå igenom dem. Det är inte lika dyrt och arbetskrävande att renovera och byggas om som att bygga nytt, men beroende på behoven så rör det sig om en fjärdedel till kanske uppemot hälften av kostnaderna och arbetsinsatsen för ett nybygge om man samtidigt kanske delar upp några större lägenheter i mindre. Efter 20 år kommer dock ytterligare en del andra bostadsområden ha uppnått sådan ålder att de behöver renoveras. Renoveringsfasen



kommer alltså att vara i inte bara 20 år, utan kanske uppemot 30 år eller till och med längre. Under tiden renoveringarna sker så måste folk flytta ut en tid, varvid en del av nybyggandet kommer att vara fyllt av tillfälliga renoveringshyresgäster.

Klimatanpassning, och ställa om transport- och energisystemen, innebär än mer byggande. Slutligen ska det ju byggas annat än bostäder, vilket har nämnts på andra håll i rapporten. Byggande kommer alltså att bli en framtidsbransch i många decennier. Troligtvis är det lämpligt att långsamt skala upp byggandet så att inte flaskhalsar uppstår. Utbildningssektorn måste redan nu planera för de kommande behoven och verkligen försöka locka unga och nyanlända in i byggrelaterade yrken. Även kompetensutveckling och vidareutbildningar för de redan byggyrkesverksamma blir viktiga, för dels ska morgondagens byggande ske mycket mer miljövänligt än idag, dels måste de mer yrkeskunniga få ledarskapsutbildning så de kan handleda alla nya som behöver komma in i yrket.

VAD SKA BYGGAS?

Ser man till de grupper som behöver boende är det till stor del nyanlända och ungdomar som ofta står utan egen ekonomi fram till dess att de får jobb. Det som efterfrågas är små lägenheter, huvudsakligen hyreslägenheter, och billiga sådana med tanke på att köpkraften hos unga vuxna och andra som står utan eget boende oftast är låg.

Sverige har tillsammans med ett par andra nordeuropeiska länder den minsta hushållsstorleken i världen. Vi har legat precis ovanför två personer per hushåll i två decennier, medan några grannländer som länge legat något över oss nu kommit ned till vår nivå. Ett skäl att Sverige inte har fortsatt att röra sig nedåt, som de flesta andra liknande länder har gjort, kan vara att just bostadsbristen gjort att det inte funnits lägenheter att flytta till.

DET UPPDÄMDA BOSTADSBEHOVET

Enligt rapporter från t ex Boverket leder den nuvarande bostadssituationen, och det allt högre bostadsprisläget, till att en allt högre andel ungdomar, främst unga kvinnor som tidigare flyttade hemifrån tidigare än unga män, bor kvar hemma längre. Andelen unga som bor kvar hemma har ökat halvannan gång sedan 1997, från 15 till uppemot 25 procent.

En kvarts miljon unga vuxna önskade 2013 enligt en Hyresgästföreningsenkät att de hade haft ett eget boende. Alla dessa bodde inte kvar hemma, utan de bodde i andra eller tredje hand, delad lägenhet/rum, eller bodde på studentkorridorrum. Det de har gemensamt var att de skulle vilja flytta till eget boende med egen matlagningsmöjlighet och toalett/badrum, dvs ha ett förstahandskontrakt som inte var tidsbegränsat.

Detta är vad man skulle kunna kalla ett uppdämt bostadsbehov som byggts upp under de många år nybyggandet varit lägre än befolkningstillväxten. Enbart gruppen ”mambos”, det vill säga de som bor kvar hemma i bostaden där de växte upp, och som skulle vilja ha ett eget boende, uppgår nu till över 150 000. Anekdotiskt går det till och med att höra berättelser om par som har skilt sig men som ändå bor kvar tillsammans p g a bostadsbristen. Den numer dryga kvarts miljon unga som skulle vilja ha ett eget boende är säkert dock en stor majoritet av det uppdämda bostadsbehovet.

Går det att möblera om i bostadsbeståndet för att på så sätt minska bostadsbristen?

Ser man till den genomsnittliga bostadsytan bor svenskar i genomsnitt rymligare än nästan alla andra nationaliteter. Svenskar bor också med genomsnittligt (mycket) hög standard vid jämförelser även med andra rika länder. Det som byggts nytt på sistone må ha varit ganska få lägenheter och småhus, men det har huvudsakligen sedan flera decennier varit ofta både stora och fina hus och lägenheter. De som en gång bosatt sig i de stora och fina husen och lägenheterna bor sedan ofta kvar där även efter att eventuella barn har flyttat ut. Man bor t.o.m. ofta kvar även när det bara återstår en person i hushållet. Rörligheten på den svenska bostadsmarknaden är låg, bland annat för att bostadsutbudet är lågt. Det finns dock också en rad andra orsaker, som skatteregler, som gör att det sällan blir särskilt mycket billigare, eller så mycket pengar över efter skatt, även om man väljer att flytta till ett mindre boende.

Det finns också ofta andra skäl av personlig karaktär som gör att folk väljer att bo kvar, t ex att det känns besvärligt på en massa plan att flytta. Man "boar" inte bara in sig i sitt hus och sin lägenhet utan ofta också i grannskapet och dess kända omgivningar där det känns tryggt att vistas bland folk man känner igen – man har allt från sina favoritpromenadstråk till personalen man brukar samspråkas med i de lokala butikerna och på vårdcentralen. Att på olika sätt underlätta flyttande, och gärna inom grannskapet, skulle vara ett sätt att få igång flyttkedjor, och på så sätt öka rörligheten på bostadsmarknaden.

MÅNGA SMÅ ÄLDREANPASSADE LÄGENHETER

Med ökad bostadsrörlighet, vilken skulle kunna leda till att hushållens storlek stämde bättre överens med hur många rum och hur stor yta var och en hade tillgång till, skulle det inte behöva byggas lika mycket ny bostadsyta. Det skulle hålla ned kostnaderna för att bygga bort bostadsbristen. Genom att bygga många små attraktiva lägenheter som passar även äldre, nära till service, skulle man kunna locka fram ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Det skulle dock antagligen kräva att dessa äldreanpassade lägenheter byggdes insprängt i de områden där många av dem redan bor. I och med att en anledning till att de bor kvar är att det inte lönar sig för dem att flytta till något mindre skulle det antagligen också krävas fördelaktiga villkor för att locka dem till något mindre.

Samhällsekonomiskt skulle en flyttkarusell kunna löna sig även om man skulle behöva locka över en del som idag bor få på stor yta till mindre boenden. Att folk bor "äldreanpassat" när de väl börjar behöva hjälp är också en vinst för alla inblandade. Genom att bygga många små lägenheter skulle man inte bara kunna frigöra många stora lägenheter och hus, utan några av dessa skulle eventuellt sedan i sin tur kunna byggas om till ännu fler mindre lägenheter, vilket är vad Sverige just nu lider mest brist på. Att bygga om större villor till flera sådana äldreanpassade lägenheter skulle kunna vara ett alternativ som knappast påverkar villastadsbilden alls.

Attraktiva smålägenheter skulle också kunna öppna för folk med sommarställe att kunna permanenta sitt sommarhus och lättare kunna byta det ofta stora boendet i tätorten mot en mindre lägenhet. Några småhusägare, fritidshusägare, och ägare av stora (som ibland består av flera



tidigare ihopslagna) lägenheter, skulle också kunna lockas att hyra ut ett småhus på tomten, eller en del av sitt hus eller lägenhet, om det upplevdes förmånligt.

SKATTELÄTTNAD FÖR ATT FLYTTA TILL MINDRE

Att slippa bygga nytt genom att bättre utnyttja det befintliga bostadsbeståndet är god samhällsekonomi. Vad som däremot kan ses som något problematiskt är att de som sitter på stora ytor, eller flera boenden, ofta är redan välbeställda grupper i samhället. Det kan tyckas vara en självklarhet, men det blir lätt ett bekymmer när man kanske kommer att behöva använda skattemedel för att få dem att göra det de ofta säger sig vilja själva – det vill säga flytta till något mindre. De verkar behöva en morot, kanske en skattelättnad, för att verkligen göra slag i saken. Bekymret är att med skattemedel muta redan välbeställda är dock att den ekonomiska ojämlikheten kommer att öka ännu mer än vad som redan varit fallet de senaste åren. Att utforma de regelförändringar eller nya styrmedel som skulle kunna leda till en effektivare ytresursutnyttjande av det befintliga svenska bostadsbeståndet, utan att det förvärrar den ekonomiska ojämlikheten ännu mycket mer, är inte lätt. Redan nu utgår stora skattelättnader till framför allt dessa bostadsägande grupper i form av ränteavdrag och ROT-avdrag. Antagligen kommer det att krävas mycket nytänkande för att få till en finansieringsbar bred bostadspolitik som alla tjänar på. Det kommer att behövas djärva förslag:



Fem stora djärva politiska förslag

Den här rapporten kommer fram till att mycket behöver byggas nytt och byggas om, och marknaden kommer knappast att bygga tillräckligt av åtminstone två skäl. För det första är det främst är folk med lägre köpkraft, som marknaden sällan lyssnar till, som behöver boende. För det andra finns det många byggbolag som själva nu bygger och ofta även äger befintliga bostadsområden. Både befintliga bestånd och nybyggen riskerar att gå ned i pris vid ökande utbud. Således kommer det att behövas politiska åtgärder för att uppmuntra nybyggen och ombyggnationer. Eftersom det finns både högljudda och resursstarka företag och privatpersoner som är vinnare på de bubbeltendenser som finns på dagens bostadsmarknad är omvälvande bostadspolitiska beslut svåra att komma överens om. Det rör sig om väldigt mycket pengar. Det vore mycket bra om det kunde bildas politisk samsyn, och partssamsyn, kring att en fortsatt god samhällsutveckling kräver mer byggande och att det faktiskt är just mer politik i någon form som behöver lanseras för att det ska bli av. Det rödgröna blockets hållbara omställningspolitik behöver giftas ihop med alliansens ”Sverigebygge” till någon sorts bostadsöverenskommelse, lik pensionsöverenskommelsen och försvarsöverenskommelsen. Nedan presenteras fem stora och djärva förslag som kan komplettera alla de andra förslag som redan diskuteras i den bostadspolitiska debatten:

SVERIGE BEHÖVER FLER OFFENTLIGT ÄGDA BOSTÄDER

Offentlig sektor, det vill säga stat och/eller kommun, skulle i lämpliga former – allmännyttan eller samhällsriktad nytta (t ex i kombinationer som staten/universiteten, landstingen/sjukhusen, respektive kommunerna och deras samhällsvitala verksamheter) – kunna låta nybygga och sedan själv äga ytterligare minst 100 000 bostäder om 15 år. I de bostadshus de bygger och äger skulle sedan knappt varannan bostad kunna förmedlas via samhällets gemensamma bostadskö, knappt varannan tillgodose de egna syftena (det vill säga husera studenter, lärare, sjukvårds- och omsorgspersonal, äldre som vill byta bostad för att underlätta det vård och omsorgsbehov de har i sitt befintliga boende), och så kan var tionde bostad gå till sociala ändamål av tillfällig karaktär (migration, utpasseringsboende, vräkt barnfamilj). Upphandlingen för dessa projekt ska ske med bred samhällsnytta för ögonen, och därmed tillåtas bli dyrare genom att bygget ingår i en lärandeprocess där byggutbildningspraktik för grupper som ska lockas in i byggyrket utgör en central del. Med tanke på hur billigt offentlig sektor kan låna för närvarande kommer det aldrig att finnas ett bättre tillfälle att göra en sådan här satsning än nu.

Därutöver kan det offentliga via upplåtande av egen mark i allmänhet, eller i anslutning till nya infrastrukturprojekt i synnerhet, locka privata aktörer att bygga mer än vad som görs idag, vilket många debattörer också föreslår. Detta kan göras på marknadsmässiga villkor eftersom marknaden vill delta i sådana projekt. Bekymret är att det byggs för lite rälsbunden kollektivtrafik, vilket är en politisk beställningsuppgift. Även där marknaden vill bygga behövs alltså mer politik.



Ett mellanting, där kommunen antingen kan äga eller locka in en marknadsaktör, gäller förtätande byggprojekt, kanske speciellt riktat mot äldre. Kommunerna måste skärpa medborgardialogen, speciellt i de attraktiva områden där många äldre bor få på stor yta. På sikt kommer gruppen ”rymlig-bodda” att vilja flytta till något mindre och mer praktiskt, lättskött och med tillgång till god service. De kommer att vilja ha boendet i de området de redan bor och trivs i, trots att de själva kanske försökt stoppa nybyggen (så länge det inte gällde huset som skulle slås upp på den egna styckade tomt.) Allmänintresset, som ju är våra samlade egenintressen, måste få komma mer till tals i nybyggandeprocessen, för alla inblandades egen långsiktiga skull. Det är inte frågan om det ska byggas eller inte i området – utan det är frågan om hur det ska byggas, passas in, utformas osv. Där det går kan det eventuellt räcka med att bygga om, men våra samhällen måste möta den kommande demografikutvecklingen och dess individuella och samhälleliga utmaningar. Medborgardialogen gällande boende måste ändra karaktär, och bli präglad av mer kollektivt bejakande än individuellt veto-inläggande. Som gällande många andra samhällsutmaningar måste vi bygga oss ur även den demografiska utmaningen. Lyckas vi med det, dvs bygga attraktiva lägenheter för äldre i de områden de faktiskt vill bo (kvar i), frigör vi samtidigt en massa bostadsyta som förenklar rörligheten i samhället och det övriga bostadspusslet som ska läggas. Då behöver det inte byggas lika mycket nytt, vilket är det som är dyrast och har störst miljöpåverkan. Kommunerna är den viktigaste aktören som kan vara smörjmedel i en sådan process.

Pensionssystemet är en annan offentlig aktör som dels har mycket pengar att investera, dels har en lång planeringshorisont som passar utmärkt ihop med bostadsinvesteringar och ägande av bostäder. Det finns politiska öppningar vad gäller AP-fondernas placeringsrättigheter i offentliga investeringar, vilket är lovvärt just eftersom välvägda sådana investeringar inte bara gynnar de blivande pensionsberättigade på sikt, utan också alla bidragande pensionssparare under projektens hela livslängd. Egentligen borde det vara självklart att åtminstone en del av ens egna pensionspengar användes för att underlätta livet under tiden de betalades in, dvs så att man som pensionsinbetalare har någonstans att bo, att det finns ett fungerande transportsystem så man kan ta sig till jobbet, och att det byggs upp ett samhälle som man vill leva i när man väl uppnått pensionsålder och ska leva på sin pension.

SVERIGE BEHÖVER EN ”TYSK” RENOVERINGSBANK

Sverige borde bygga upp ett ombyggnadsfinansieringssystem av tysk modell. Det går ut på att staten lånar billigt, för närvarande till under en procent på mycket långa löptider, och sedan låter staten banksystemet förmedla lånen vidare till ombyggnadsprojekt mot en avgift på några tiondels procent mot att banken också tar en del av risken. Det betyder att man köper bankens nätverk, personal, finansiella infrastruktur och riskbedömningsprocesser, och samtidigt avhänder sig risk (delar den med bankerna efter det att bankerna minskat den genom att de sagt nej till en del projekt). Mot att uppfylla förutbestämda motprestationer som ombyggnationerna ska leda till, det kan gälla förbättring av energianvändning per kvadratmeter eller att antalet lägenheter ökas, kan låntagaren få en (ytterligare) räntesubvention från den redan låga nivån utifrån hur förbättringarna föll ut.

Sverige behöver omrikta ROT-avdragen så de hjälper till att lösa samhällsproblem

Det behövs ytterligare styrmedel för öka träffsäkerheten i vad samhället vill ha ut av en sådan svensk statlig ombyggnadsfinansieringssatsning, t ex ett omriktat, och breddat, ROT-avdrag. För att få ett ombyggnads-lån till låg ränta skulle det finnas krav på en energideklaration gjord före ombyggnaden. Beroende på hur stor förbättring som åstadkommits skulle sedan olika stora lånekostnadssubventioner gynna låntagaren. Det skulle således behövas en ny deklARATION, gjord efter ombyggnationen, för att man skulle få ta del av en ytterligare subvention. Själva ombyggnaden skulle dessutom kunna få ROT-bidrag för just de arbetsmoment som möjliggör de största energibesparingsvinsterna som en form av morot. Detsamma skulle kunna gälla arbetsmoment som ökar antalet lägenheter.

BÄTTRE LÅNEVILLKOR TILL FÖRBÄTTRINGARNA

Det skulle dessutom gå att öka incitamenten ytterligare för att verkligen få ned energianvändningen om energibeskattningen för lokaluppvärmning och hushållsel skulle kunna differentieras utifrån energieffektivitetsprestanda, mätt till exempel som energianvändning per ytenhet. Upp till en viss energianvändningsnivå som sammanfaller med bästa byggnorm skulle energiskatten kunna vara lägre än idag. Från den nivån upp till en nivå som anses motsvara god standard skulle energiskatten kunna ligga något över dagens nivå. Över denna nivå är energiskatten ännu högre. I takt med energieffektivitetsteknikutvecklingen justeras gränserna för energiskattens brytpunkter (nedåt). En sådan skattesatsdifferentiering av energi kopplat till boende och lokaler skulle öka intresset för renoveringar, moderniseringar och ombyggnationer som främjade energieffektivitet och bättre ytutnyttjande, speciellt om man kunde få bättre lånevillkor till förbättringarna och ROT-avdrag på arbetet som kunde kopplas till just sådana förbättringar.

Ett verkligt radikalt krav skulle vara att man satte upp ett framtida mål att alla fastigheter till exempel år 2030 skulle leva upp till vissa minimikrav, och att det offentliga tvångsinlöste de fastigheter som inte levde upp till de kraven till en nivå något under marknadspris (vilket i sig knappast är så högt i en eftersatt fastighet). Det finns alltmer långtgående diskussioner om att fastigheter som anses vara miljö- och hälsofaror, ägda av oseriösa aktörer, kan behöva tvångsförvaltas i högre utsträckning än idag.

ROT-AVDRAGET BREDDAS

ROT-avdraget skulle jämfört med dagens utformning sänkas eller tas bort helt för "vanliga byggåtgärder", men breddas mot alla bostadsbeståndsinnehavare, men också mycket distinktare riktas mot åtgärder som antingen gynnar energieffektivitet och möjligen också tillförsel av förnybar el producerad på fastigheten, samt ombyggnads- och tillbyggnadsåtgärder som ökar antalet bostäder i eller i anslutning till befintliga hus. Det skulle kunna gälla ombyggnad eller tillbyggnad av småhus och fritidshus, och/eller extrastugor som möjliggjorde uthyrning, där den skattefria hyresintäktsdelen kunde höjas och kvittas mot byggkostnaderna.



SVERIGE SKULLE KUNNA LÅTA SECURUM-SUCCÉN FÖLJAS AV RENOVERUM OCH RESTAURERUM

Sverige är berömt världen över för sina innovativa metoder för att lösa finanskrisen i början av nittioalet. Staten inrättade då ett bolag- Securum - som tog över skuldtyngda fastigheter från utsatta bankers balansräkningar. Det statliga Securum förvaltrade sedan "problemen" de tagit över, dvs såg över och rekonstruerade de berörda fastigheternas finanser, och kunde efterhand sedan avyttra dem på marknaden, ofta med en vinst för staten i slutändan.

Det offentliga skulle via ett sådant Securum-liknande statligt bolag som vi kan kalla Renoverum också aktivt kunna köpa in flerbo- stadshus i strategiska lägen för att höja standarden på dem och därmed hela områdets attraktivitet. Syftet skulle vara att ta ansvar för fastigheter och områden som inte är socialt och ekologiskt hållbara hos de nuvarande ägarna. Den här gången skulle allt detta inte göras för att rädda oss undan en finanskris utan för att undvika bostadsmisärsproblem och underlätta att folkhälsomålen nås, och även vissa miljömål skulle kunna bli lättare att nå. Renoverumsprojekt skulle om de utformas inkluderande i renoveringsskedena dessutom kunna ses som såväl arbetsmarknadspolitik, utbildningspolitik, socialförsäkrings- och socialpolitik.

HUS BYGGS TILL PÅ HÖJDEN

När husen och deras närmiljö renoveras kan de med fördel byggas till på höjden med studentlägenheter, och andra sorts lägenheter som efterfrågas av grupper som kan tänkas flytta in i området när det väl moderniserats. Ju mer utsatt område, desto längre löptid på det statliga lånet för att finansiera det offentliga (eller någon annan civilsamhällesaktörs) ägar- övertagande, och ju mer kringräddningar i hållbara transporter, skolor med fritidssysselsättningsmöjligheter på eftermiddags- och kvällstid, samt koloniträdgårds- och andra grannsamverkanprojekt kan behöva iscensättas. Kommunerna/staten kan sedan sälja ut de hus som marknaden vill köpa under de kommande decennierna. När de statliga lånen går ut och ska "rullas över" och ingen annan köparintressent finns så förhandlar kommunen och staten om vem som framledes ska ansvara för ägandet - det kommunala bostadsbolaget eller ett statligt fastighetsbolag, eller en kombination av de två, och de kan om de vill och kan försöka placera det de äger på marknaden den kommande upplåningsperioden. Det finns många bostadsområden som ändrat skepnad (i hur de ses av både de boende och utomstående) på några decenniers sikt, och syftet med detta upplägg är att försöka säkerställa att fler områden går i goda cirklar än i onda cirklar, vilket kommer att kunna ha stor betydelse för samhällsutvecklingen.

Till och med många ödehus runt om i Sverige skulle om de renoverades inom ramen för olika byggnadsutbildningsprogram kunna leda till att det blev fler bostäder att tillgå. Istället för att brandutbildningar får öva på några få ödehus varje år skulle de bästa av dem i lämpliga lägen kunna fungera som försöksföremål för byggpraktik som varvades med teori för unga som tröttnat på katederundervisning eller arbetslösa som vill ta en annan väg in i yrket. Det skulle kanske gå att organisera på samma sätt som de folkhögskolor som en del av sin tid är på resande fot eller en variant av civil militärtjänst. Deltagarna skulle få fri kost och logi, en

dagpenning, och en utbildning med inslag av dels en byggintroduktion, dels grundläggande civilförsvartjänst, där t ex MSB – myndigheten för samhällsskydd och beredskap – skulle kunna stå för innehållet. För sådana syften skulle staten bilda ytterligare ett fastighetsägande och fastighetsförvaltande bolag som man kan döpa till Restaurerum.

STATEN KÖPER RENOVERINGSOBJEKT FÖR ATT ”ÖVA”

Grundtanken är att staten köper upp lämpliga renoveringsobjekt lämpade för att ”öva upp sig på”. Med utvidgade systemgränser för kalkylen skulle kanske även detta kunna bli lönsamt. Åtminstone om det sköttes så att det inte bara främjade uppbyggande av humankapital i form av att folk fick utbildning på köpet, utan att det också stärkte integrationen och socialt kapital, genom att nyanlända, skolavhoppare och långtidsarbetslösa på detta sätt kunde hitta en väg in i eller tillbaka till arbetsmarknaden. Många sociala investeringsprojekt som utformats väl har visat sig betala sig många gånger om. Huvudkostnaden är knappast husinköpen, utan snarare lön till den utbildningspersonal som måste anställas för att kunna bedriva verksamheten. Ska en ny generation byggarbetare utbildas så måste de å andra sidan hur som helst undervisas, och antagligen delvis med nya undervisningsmetoder än de som nu används med tanke på rekryteringsproblemen som byggbranschen dras med idag.

Ett sådant upplägg skulle t.o.m. också kunna fungera som ett alternativt flyktingmottagningsätt där språkutbildning varvades med byggarbetspraktik; det sägs ju att jobb är den bästa introduktionen till att lära sig språket, kulturen och ”normerna” i ett nytt land. Efterhand skulle dessutom fler boenden för nyanlända uppstå i de fall byggnaderna valdes och renoverades med omsorg.

Glesbygden skulle gynnas på flera sätt: en ökad efterfrågan på svårsålda hus, upprustning av nedgångna hus vilket höjer bygdens attraktivitet och status, efterfrågan på handledarjobb och på sikt ett möjligt ökat befolkningsunderlag, och därmed en skjuts på flera sätt för den lokala ekonomin. På sikt kommer antagligen svensk skogsbygd att dra till sig mer folk eftersom skogen är den största producenten av förnybar råvara, vilket kommer att vara huvudbeståndsdelen i en hållbar ekonomi. Då kan det vara bra att glesbygden, dess hus, och dess lokala ekonomi framöver står mer snarare än mindre redo att välkomna dem som vill vara med i den utvecklingen.

SVERIGE BEHÖVER FLER UTBILDNINGSINSATSER MED KOPPLING TILL BYGGANDE

Med tanke på alla de byggprojekt som skisserats som samhällsligt nödvändiga och/eller önskvärda i denna rapport kommer det som också nämnts att behövas fler människor som jobbar i byggsektorn och de närliggande yrkesgrupper som är kopplade till byggande och boende i ett livscykelperspektiv: samhälls- och stadsplanerare, arkitekter, systemdesigners, byggmaterialutvecklare, träbransch- och träbyggsfolk, energieffektivitetsexperten och ombyggnadssnickare och det går att nämna dussintal fler yrkesgrupper. Några kommer säkert att lockas över till byggbranschen från andra sektorer, men byggbranschen kommer att behöva locka till sig många nyanlända, många ungdomar och det kommer också att finnas öppningar för dem som tidigare stått utanför arbetsmarknaden



helt eller delvis om inträdesmöjligheterna utformas rätt. Många av de här grupperna kommer att behöva nyutbildning, omskolning, och även befintliga byggarbetare kommer att behöva vidareutbildning, både till handledare och för att ta till sig nya miljövänliga, klimatsmartare, energieffektivare byggmetoder.

Några idéer till nya utbildningsvägar är:

- **Att nyanlända som så önskar får bli asylbobyggare och inte bara asylsökande och därmed asylboende**
- **Att språkkurser för invandrare breddas för att öppna dörrar mot yrkeslivet, och då kan en inriktning bli: SBF I - Svenska och Byggnad För Invandrare**
- **Det skulle kunna finnas ett Byggvux, dvs ett KomVux med bygginriktning**
- **I debatten om att bredda eller återinföra en värnplikt och/eller samhällsplikt skulle man även kunna tänka sig en Bygg-lump, där man liksom i USA fick ytterligare en utbildning på köpet, och inte bara en soldat/civilförsvarsutbildning.**
- **Det finns redan resande folkhögskolor - varför inte starta byggande folkhögskolor, och eventuellt t.o.m. resande byggande folkhögskolor.**

En liten fördjupning om miljö, klimat och ekologiska hållbarhetsaspekter

Våra bostäder och infrastrukturen runt dem står för en stor del av vår materialhantering, energianvändning och miljöpåverkan, både när de förs upp och när vi vistas i dem. Därmed är både nybyggande och renoveringar viktiga delar i att möta de svenska miljömålen, såväl målen gällande utsläpp, avfall, en giftfri miljö och en god bebyggd miljö. Byggs husen i trä och med solpaneler på taket kan byggandet och boendet därmed bidra till att binda kol och tillhandahålla energi, istället för att som förr vara den största energianvändaren och koldioxidutsläpparen i samhället

Sett ur ett samhälls- och stadsplaneringsperspektiv blir byggande och boende också viktiga pusselbitar i omställningen till ett mer hållbart samhälle. Inte minst gäller det hur ett hållbart transportsystem ska passas ihop med var vi bor och hur vi tar oss till och från arbetet och alla våra aktiviteter.

Rätt materialval, mindre svinn, mer återanvändning, och att minska energianvändning och utsläpp från hela byggandets och boendets livscykel måste också bli en del av bygg- och bostadspolitiken. All infrastruktur

som omger våra bostadsområden, inte minst transport- och energisystemet, samt vatten och avlopp, måste från och med nu utformas så att de kan bidra istället för att försvåra den samhällsomställning som ska minska våra klimatutsläpp och anpassa våra samhällen till de klimatförändringar som redan nu är ofrånkomliga. Delar av den infrastruktur som sedan decennier finns på plats, måste också byggas om både för att möjliggöra minskande utsläpp, men också för klara de kommande klimatförändringarna, t ex ökande översvämningsrisker. Byggnad och bostadspolitik är inte bara ekonomiska hållbarhetsfrågor, utan också ekologiska hållbarhetsfrågor. Börjar man diskutera sociala hållbarhetsfrågor blir det på samma sätt avgörande för utvecklingen vad vi bygger, för vem vi bygger, hur vi bygger, och det gäller inte bara bostäderna, utan i ännu högre grad bostadsområdena, och samhällsservicen där.

Tyvärr pratas det mindre om hållbar samhällsutveckling vad gäller landsbygd och glesbygd, men staden klarar sig inte utan sin omgivning, som försörjer den med mat, vatten, naturresurser och alla de ekosystemtjänster som understödjer stadens centraliserade aktiviteter. Landsbygden när alltid staden ekologiskt, medan staden ibland när landsbygden ekonomiskt. Konsekvensen av detta är att politiken inte bara snävt kan inriktas mot (större) städer ens i boende- och byggandefrågor. Då bostadsbristen var ett huvudfokus i denna rapport har dock de flesta analyserna och förslagen fokuserats på miljonprogramsområden och snabbväxande universitetsstäder. På landsbygden är den snarare den kommunala skatteintäktsförsörjningssituationen som hela tiden försvåras och samhällsservicen som urholkas, och de frågorna kommer i denna rapport upp mest som en bisats till förslaget om Restaurerum.

För den verkligt intresserade av byggande och klimat, miljö och hållbar utveckling hänvisas till de olika internationella byggfackskonfederationernas rapport inför klimatmötet i Paris:

Svensk översättning:

”Hur trä- och byggbranschen kan bidra till ett bättre klimat – ett arbetstagarperspektiv” http://www.bwint.org/pdfs/SE_Climate%20Change_se_web.pdf

Engelsk översättning:

http://www.bwint.org/pdfs/EN_Climate%20Change.pdf



Layout: Terese Perman

Fotot sid 8 Per Smålander, sid 13, Malmö, Peter Guthrie, sid 17 Blondinrikard Fröberg, Carl Heimer, sid 19 är taget i Tensta av Trausti Evans, sid 15, Vaxholm, Ari Helminen, sid 27 NCC AB, sid 13 och 33 Calle Fridén sid 35 Richard Doolin. Övriga foton är tagna av Terese Perman, Niklas Landstedt och Johanna Lundström/Byggnads.

