

26 november 2008

Kontaktperson:
Nina Rådström-Oldertz
informationschef SABO
08-406 55 72
nina.radstrom@sabo.se

PRESSMEDDELANDE FRÅN SABO

Öppet brev som vi skickat idag till kommun- och finansmarknadsminister Mats Odell:

SABOs jobbpaket – vi föreslår riktade stimulansåtgärder till bostadssektorn som ger jobb direkt över hela landet

Sverige står i början av en lång och djup kris. Regering och riksdag behöver på olika sätt bidra med insatser som bromsar den negativa utvecklingen. Om regeringen väljer att införa tillfälliga stimulansåtgärder föreslår SABO att åtgärder bland annat riktas till bostadssektorn.

Satsningar på upprustning av till exempel miljonprogramsområden och nyproduktion av hyresrätter ger jobb direkt och över hela landet. Det ger jobb till anläggningsarbetare, betongarbetare, snickare, matlääggare, målare, VVS-arbetare, elektriker med flera. Såväl på större som mindre orter och för större och mindre företag. Förutom jobb kommer insatserna också att leda till energieffektiviseringar som ger Sverige ett långsiktigt hållbart bostadsbestånd som står väl rustat inför framtiden.

Bostadssektorn står inför ett antal stora utmaningar. Enligt SCB lider hälften av Sveriges kommuner av bostadsbrist samtidigt som nyproduktionen i stort sett står still. Behovet av tillgänglighetsanpassade bostäder för äldre ökar och snart har de stora barnkullarna födda på nittiotalet vuxit upp och ska ut på såväl arbets- som bostadsmarknaden. Miljonprogrammet behöver upprustas och, eftersom så många hus är byggda under en kort period, sammanfaller ungefär 200 000 lägenheters upprustningsbehov tidsmässigt. Kravet på energieffektiva fastigheter ökar också men ofta överstiger investeringskostnader de långsiktiga besparingarna för bostadsföretagen.

På SABO ser vi att alla dessa utmaningar också erbjuder möjligheter. Rätt riktade stimulansåtgärder, i kombination med en fungerande finansmarknad, kan ge jobb direkt till de grupper inom byggsektorn där vi nu ser att arbetslösheten ökar, grupper som tidigare varit fullbelagda på grund av högkonjunktur och som varit inriktade på produktion av lönsamma bostadsrätter. Nu har dessa grupper tid att ta itu med mindre lönsamma upprustningsprojekt och med rätt stimulansinsatser kommer bostadsmarknadens aktörer att ha råd att genomföra dem.

Upprustning av 50 000 lägenheter per år ger 34 000 jobb

Det är rimligt att anta att byggsektorn kapacitetsmässigt klarar att renovera cirka 50 000 lägenheter per år. Det handlar om stamrenoveringar, byte av elsystem, upprustning av kök och badrum, byte av fönster, fasadrenoveringar, hissinstallationer, tillgänglighetsanpassningar, renovering av balkonger, ventilationsåtgärder och

upprustning av gårdar och utemiljö. Varje lägenhet har självklart sitt unika renoveringsbehov men en överslagsberäkning ger en genomsnittlig kostnad per lägenhet på 400 000 kronor. Alltså 20 miljarder totalt per år.

Upprustning av 50 000 lägenheter per år ger, enligt våra överslagsberäkningar, 34 000 årsarbeten för anläggningsarbetare, betongarbetare, snickare, mattläggare, målare, VVS-arbetare, elektriker med flera. För att få igång satsningen föreslår vi ett tidsbegränsat renoveringsstöd motsvarande en tredjedel av beloppet.

Ett statligt ombyggnationsstöd på 6,7 miljarder per år ger alltså 50 000 nyrenoverade lägenheter och 34 000 jobb per år.

Nyproduktion av 15 000 hyresrätter per år ger 25 600 jobb

Vår bedömning är att det behöver byggas cirka 15 000 nya hyresrätter per år, framförallt på tillväxtorter. Om räntenivån kan stabiliseras på 4 procent, om man får intressenter till en inflyttningshyra på 1400 kr/kvm, om nyproduktionskostnaderna sjunker till 20 000 kr/kvm (BOA) och det införs ett tillfälligt investeringsbidrag på 15 procent av produktionskostnaderna – riktat till såväl kommunala som privata bostadsföretag - bör det bli möjligt att bygga med lönsamhet från år ett.

En satsning på ett tillfälligt investeringsbidrag enligt ovan skulle kosta staten 3,4 miljarder kronor och leda till 15 000 nya, tillgänglighetsanpassade och energieffektiva hyresrätter och 25 600 byggjobb per år.

Energibesparingar på upp till 1,6 TWh till år 2016

Det jobbpaket vi föreslår ger inte bara jobb utan även energieffektiva och långsiktigt hållbara bostäder. Boverket arbetar för närvarande på regeringens uppdrag med att ta fram krav på energieffektiviserande åtgärder i samband med ombyggnation. Om dessa krav införs skulle ovanstående renoveringar, enligt Energieffektiviseringsutredningen, också leda till en minskad energianvändning till år 2016 på upp till 1,6 TWh. Då ingår:

- Installation av individuell mätning och debitering av varmvatten i samband med stambyten, 0,2 TWh.
- Val av energieffektiva fönster vid fönsterbyten 0,3 TWh
- Fasadrenovering också tilläggsisolering 0,2 TWh
- Renovering av värmesystem 0,5 TWh
- Energieffektiviserande åtgärder i samband med renovering av fastighetsel 0,2 TWh
- Vindsisolering i samband med takrenovering. 0,2 TWh

Bostadssektorn värd att satsa på

På SABO vill vi ha långsiktiga spelregler som ger balans mellan upplåtelseformerna och därmed skapar förutsättningar för en trygg, framtida bostadsförsörjning. Men i det exceptionella krisläge vi befinner oss i just nu föreslår vi regeringen att vidta tillfälliga åtgärder beskrivna enligt ovan. SABOs jobbpaket är ett realistiskt och hyfsat enkelt genomförbart förslag som bygger på de behov av bostäder vi har i Sverige idag. Det är ett paket som ger jobb för många olika yrkesgrupper som just nu går en osäker framtid till mötes. Det ger jobb från norr till söder och det favoriserar inte de stora företagen utan ger lika goda möjligheter till det lilla. Det gör det också möjligt för byggsektorn att kunna behålla sin produktionskapacitet.

SABO jobbpaket ger också jobb till andra led kopplat till bostadsproduktion. Man brukar säga att en yrkesarbetare i bostadsproduktion ger sysselsättning för 3 till 4 personer som till exempel projektörer, materialtillverkare, grossister, transportörer, administratörer med flera.

Vi tror att SABOs jobbpaket kan bidra till att minska både djupet och längden på den lågkonjunktur vi nu står i början av. Det kan ge det ljus i tunneln vi alla vill se så här i jultider.

Med vänlig hälsning

Kurt Eliasson
vd SABO

Leif Jakobsson
ordförande SABO

Lars Birve
1:e vice ordförande SABO