SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Skenande bygg-materialpriser

Hotar stoppa byggandet av nya hyresbostäder

Innehåll

Sammanfattning 3
Höga byggpriser riskerar att hämma nyproduktion 5
Undanta allmännyttan från LOU 9
Inför låg moms på hyra 10
Inför typgodkännande av standardiserade hus, system och produkter 11

Sammanfattning

De senaste årens skenande priser på byggmaterial gör det näst intill omöjligt att bygga nya bostäder med hyror som de flesta har råd att betala. Detta samtidigt som investeringsstödet för hyresbostäder har tagits bort.

Mellan år 2000 och 2019 steg produktionskostnaden för en hyresrätt med 123 procent. Enbart det senaste året har byggkostnaderna stigit med 12,2 procent, enligt SCB:s Byggkostnadsindex. Det är en exceptionell kostnadsökning och man får backa ända till maj 1981 får att se en högre siffra.

Den främsta orsaken till ökningen under den senaste tolvmånadersperioden är högre byggmaterialkostnader, men även ökade kostnader för transporter, drivmedel och elkraft har stor påverkan.

Kostnaderna för armeringsstål och järn och stål inklusive armeringsstål steg med 107,2 respektive 62,6 procent mellan april 2021 och april 2022, medan kostnaderna för trävaror ökade med 45,4 procent. Kostnaderna inom övriga byggmaterialgrupper ökade också. Ökningen beror bland annat på råvarubrist och stor efterfrågan.

Det stigande ränteläget i kombination med snabbt ökande byggkostnader kommer att påverka byggnadstakten negativt, vilket ökar behovet av ekonomiska reformer för ett bibehållet och på sikt ökat byggande.

Sveriges Allmännytta har under två veckor i april frågat sina 315 medlemsbolag hur de påverkas av de ökade kostnaderna. Cirka hälften av medlemmarna har svarat på enkäten.

De ökade kostnaderna slår framför allt igenom i pågående upphandlingar av nya bostäder. 125 av bolagen har pågående upphandlingar. I nära en tredjedel av dessa (41 bolag) avviker anbudspriserna väsentligt från förväntat pris. Av dessa uppger 25 bolag att anbudspriserna ligger närmare 20 procent högre i genomsnitt än förväntat. I några fall är anbudspriserna 40–50 procent högre än förväntat.

Men de ökade kostnaderna syns även hos de 103 bolag som har pågående nyproduktion. I 170 av 265 pågående projekt har entreprenörerna aviserat och åberopat extra betalning eller kommit in med ett nytt kontraktspris. Entreprenörerna vill i genomsnitt öka kontraktspriset med tio procent. Som mest aviseras kostnadsökningar på 28–30 procent.

Sveriges Allmännytta oroas av de skenande kostnadsökningarna och ser framför allt tre steg för att kunna fortsätta bygga nya hyresbostäder som boende har råd att betala:

Snabb: **Undanta allmännyttan från LOU.** Tio procent extra kostnad kan elimineras och bolagen kan då fokusera på att upphandla rätt produkt i stället för att som i dag lägga tid och kraft på att undvika överprövning.

Medium: **Inför låg moms på hyra.** Genom att införa låg moms på hyran kan den som bygger hyresbostäder få lyfta momsen på byggande och underhåll. Det skapar utrymme att bygga mer och samtidigt hålla nere hyrorna i nyproduktion.

Lång: **Inför typgodkännande av standardiserade hus, byggsystem och produkter.** Underlätta och bejaka industriella processer för att bygga bostäder genom att införa ett typgodkännande. Genom att införa en metodik kring typgodkännande kommer fler aktörer anamma industriella processer. Resultatet blir bostäder till högre kvalitet, färre fel och lägre klimatpåverkan.

Dessutom måste byggföretagen ta tag i de problem med fusk, fel och brister som de hittills inte lyckats lösa. Byggfel kostar varje år samhället cirka 100 miljarder kronor. Det finns inte längre pengar för att betala för branschens oförmåga att vilja förändra sig.

Höga byggpriser riskerar att hämma nyproduktion

Byggandet i Sveriges kommuner har sjunkit sedan 2017, men är utifrån ett historiskt perspektiv fortfarande högt. Det behöver dock öka mer. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2022 har 204 kommuner bostadsbrist.

Mellan 2000 och 2019 har produktionspriserna för såväl bostadsrätter som hyresrätter ökat. För en genomsnittlig bostadsrätt med 160 procent och för en hyresrätt med 123 procent. Att produktionspriserna för bostadsrätter har ökat beror på att marknaden, det vill säga slutkonsumenten, varit villig att betala mer för att köpa en bostadsrätt – bostadsrättspriset har ökat med 300 procent under samma period. När en byggherre betalar ett visst pris för att uppföra bostadsrätter, förväntar sig entreprenörer att få lika mycket betalt av en byggherre som uppför hyresrätter.

Men medan produktionspriser på bostadsrätter får täckning tack vare de höga bostadspriserna på marknaden och att privatpersoner subventioneras genom avdrag för skuldräntor, har de stigande produktionspriserna hos hyresrätter inte följts av en motsvarande ökning av betalningsvilja för hyran. Många har helt enkelt inte råd att lägga en så stor andel av sin inkomst på boendet.

Skenande priser på byggmaterial ökar byggkostnaderna ännu mer

Förändringar efter varuslag senaste året

Byggkostnaderna ökar nu i mycket snabb takt. SCB:s Byggkostnadsindex för flerbostadshus steg i mars med 12,2 procent jämfört med året innan. Det är en exceptionell kostnadsökning och man får backa ända till maj 1981 får att se en högre siffra. Den främsta orsaken till ökningen är högre byggmaterial-kostnader, men även transporter, drivmedel och elkraft samt byggherre-kostnader har stor påverkan. Kostnaderna för armeringsstål och järn och stål inklusive armeringsstål steg med 107,2 respektive 62,6 procent mellan april 2021 och april 2022, medan kostnaderna för trävaror ökade med 45,4 procent. Kostnaderna inom övriga byggmaterialgrupper ökade också.

Förändringar efter varuslag, april 2022

Varuslag	Prisförändring i procent	
	Mars 2022–April 2022	April 2021–April 2022
Armeringsstål	+21,6	+ 107,2
Järn och stål*	+12,6	+62,6
Trävaror	+6,8	+45,4
Betongvaror	+5,8	+21,8
Golvmaterial	+6,2	+20,3
Övrigt byggmaterial**	+6,9	+19,7
VVS-material	+0,4	+13,9
Elmateriel	+4,0	+13,6
Material för målning	+0,0	+9,6
Snickerier	+1,8	+9,2
Vitvaror	0,2	+8,0
S:a för byggmtrl	**+5,6**	**+24,4**

Stigande räntor ökar behovet av ekonomiska reformer

Ökningen beror bland annat på råvarubrist och stor efterfrågan. Det finns även stora likheter mellan dagens energikris och energikrisen i slutet av 1970-talet. Då steg den allmänna inflationen kraftigt vilket också spillde över i ökade byggkostnader. Byggkostnadsindex låg som högst på 14,8 procent i juni 1980.

Den allmänna inflationen var i början av 1980-talet, precis som nu, mycket hög. Vid den förra energikrisen var det till slut den amerikanska centralbanken, som ströp inflationen i dess linda genom mycket kraftiga räntehöjningar. Räntehöjningarna fick ned inflationen, men resulterade även i recession och fallande BNP.

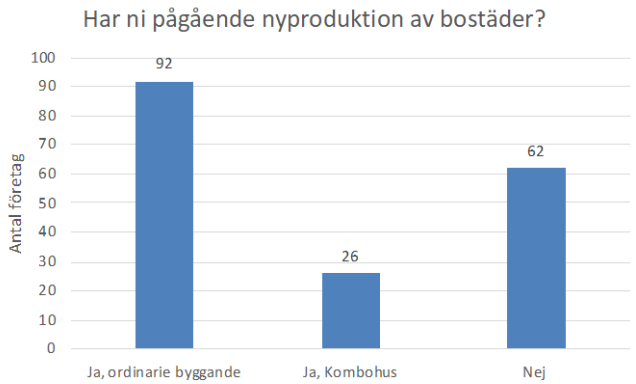
Det är något som Riksbanken ser ut att vilja undvika. Trots att inflationen i Sverige ligger på 6,4 procent, vilket är långt över Riksbankens mål på 2 procent, har de annonserat måttliga räntehöjningar. Riksbanken räknar med att reporäntan ska ligga på 1 procent i januari 2023 och 1,5 procent januari 2024. Det förutsätter emellertid att inflationen inte fortsätter uppåt, då kommer Riksbanken tvingas höja i snabbare takt.

I SCB:s statistik över bundna lån till företag med fastigheter som säkerhet, ser man emellertid hur räntorna stiger trots att reporäntan ännu bara ligger på 0,25 procent. En anledning till detta är den höga inflationen. Inflation leder till att de pengar banken får tillbaka är mindre värda än de pengar som lånats ut. Bankerna höjer därför sina utlåningsräntor på lån med längre löptider för att kompensera för detta. Fastighetsbranschen får därför räkna med ökade kapitalkostnader kommande år, även om Riksbanken höjer reporäntan i långsam takt.

Det stigande ränteläget i kombination med snabbt ökande byggkostnader kommer att påverka byggnadstakten negativt, vilket ökar behovet av ekonomiska reformer för ökat byggande.

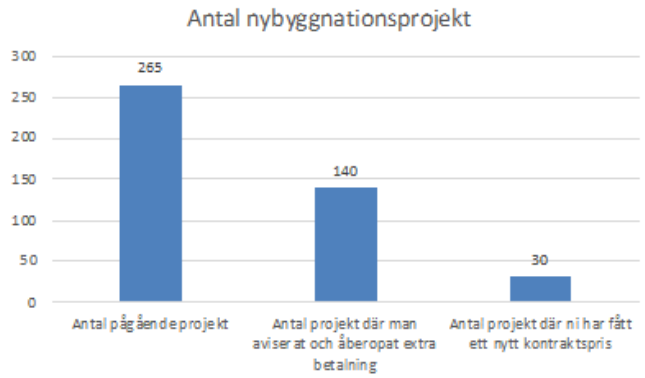
Så påverkas allmännyttans bolag av prisökningarna

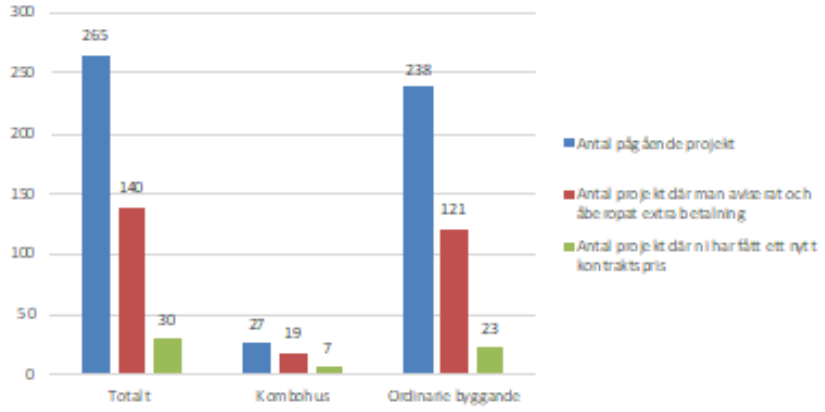
Sveriges Allmännytta har under två veckor i april frågat sina 315 medlemsbolag hur de påverkas av de ökade kostnaderna. Cirka hälften av medlemmarna har svarat på enkäten.

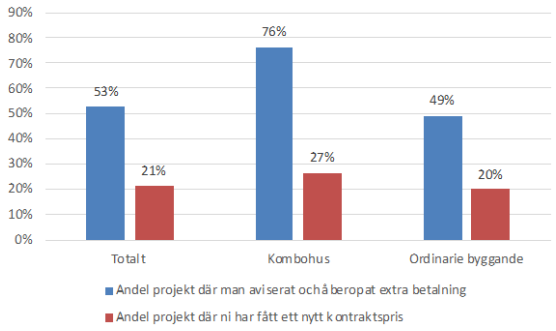


103 av bolagen har pågående nyproduktion av bostäder, huvudsakligen ordinarie byggande men 15 bolag bygger både ordinarie hus och Kombohus. Sammantaget är 265 nybyggnadsprojekt i gång.

De ökade kostnaderna syns redan hos de 103 bolag som har pågående nyproduktion. I 170 av 265 pågående projekten har entreprenörerna aviserat och åberopat extra betalning eller kommit in med ett nytt kontraktspris. Entreprenörerna vill i genomsnitt öka kontraktspriset med tio procent. Som mest aviseras kostnadsökningar på 28–30 procent.

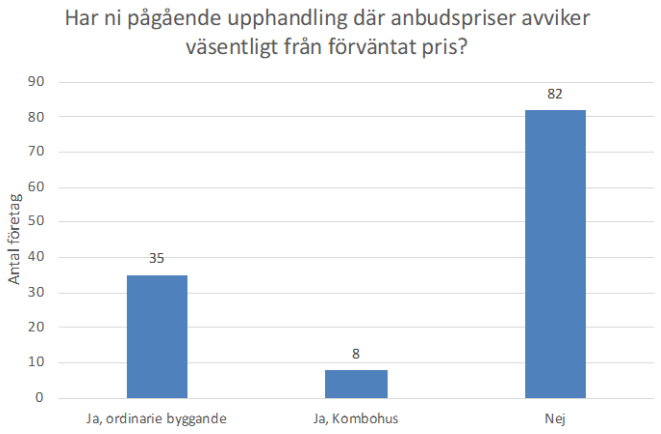






Men de ökade kostnaderna slår framför allt igenom i pågående upphandlingar av nya bostäder. 125 medlemsbolag har pågående upphandlingar. I nära en tredjedel av dessa (41 bolag) avviker anbudspriserna väsentligt från förväntat pris. Av dessa uppger 25 bolag

att anbudspriserna ligger närmare 20 procent högre i genomsnitt än förväntat. I några fall är anbudspriserna 40–50 procent högre än förväntat.



Pågående upphandling **Ange skillnad mellan förväntat pris och anbudspris:**
15%
2%
20%
15-20%
20%
5%
20%
16%
3-5%
10-15%
20%
10-15%
20%
5 %
20%
5%
40%
50%
30-50%
15%
25%
15-20 %
10-20%
25%
15%

Tre steg för att fortsätta kunna bygga hyresbostäder

Sveriges Allmännytta oroas av de skenande kostnadsökningarna och ser framför allt tre steg för att kunna fortsätta bygga nya hyresbostäder som boende har råd att betala:

Snabb: **Undanta allmännyttan från LOU.**

Medium: **Inför låg moms på hyra.**

Lång: **Inför typgodkännande av standardiserade hus, byggsystem och produkter.**

Undanta allmännyttan från LOU

De allmännyttiga bostadsbolagen är enligt Allbolagen skyldiga att bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. Samtidigt behöver allmännyttan i dagsläget följa Lagen om offentlig upphandling, LOU, vilket fördyrar och fördröjer byggandet. Enligt den statliga utredningen Bättre konkurrens i bostadsbyggandet konstateras att LOU har en negativ företagsekonomisk påverkan på allmännyttan.

Av utredningen framgår att allmännyttan har tio procent högre byggpriser och längre byggtid än privata byggherrar eftersom de måste tillämpa LOU. Det råder med andra ord inte konkurrens på lika villkor på marknaden. I korthet innebär det att kravet på allmännyttan att tillämpa LOU försämrar deras förutsättningar att bygga nytt.

Upphandlingskraven riskerar också att onödig tid och kraft läggs på att skapa upphandlingsunderlag som fyller alla krav på formalia, i stället för att genomföra en så bra upphandling som möjligt. Upphandlingsförfarandet och eventuella överprövningar av tilldelningsbesluten kan också medföra uppskjuten byggstart, vilket försenar och är kostnadsdrivande.

Den statliga utredningen Sänk tröskeln till en god bostad föreslog nyligen att lagen om offentlig upphandling, LOU, ska ändras så att allmännyttiga bostadsföretag inte längre behöver tillämpa den. Det öppnar för att de allmännyttiga bostadsföretagen inte måste använda sig av den vid upphandling.

Utredningen skriver att nuvarande upphandlingsregler är ett hinder vid såväl renovering som vid nybyggnad eftersom de försvårar, förlänger och fördyrar upphandlingarna för allmännyttan. Det behöver därför snarast beslutas att de allmännyttiga bostadsföretagen ska undantas från LOU. Detta för att uppnå konkurrens på lika villkor mellan privata och allmännyttiga bolag, och för att allmännyttan ska kunna bidra till bostadsförsörjningen på ett bättre sätt än i dag.

Inför låg moms på hyra

De ekonomiska villkoren för hyresrätten skiljer sig i dag stort från upplåtelseformer som bostadsrätter och villor. Det ägda boendet får stöd från staten i form av att de boende får göra avdrag för sina skuldräntor på bostäderna. Med nuvarande ränteläge subventionerar staten i dag omkring 17 miljarder kronor per år till denna grupp.

Hyresrätten har till och från haft andra former av stöd som till exempel investeringsstödet vid nybyggnad som togs bort från årsskiftet. Investeringsstödet uppgick för år 2021 till knappt 5,7 miljarder kronor.

Att införa en låg moms på hyra skulle bidra till att minska den ekonomiska obalansen mellan upplåtelseformerna. När hyran momsbeläggs kan hyresvärdar dra av den moms de betalar på köpta varor och tjänster. Genom att momsen på hyran är betydligt lägre (förslagsvis 6 procent) än på inköpta varor och tjänster (25 procent) skapas ett ekonomiskt utrymme som bostadsföretagen kan använda för att bygga fler bostäder samtidigt som hyran i nyproduktionen kan hållas nere. Lägre momssats tillämpas till exempel redan i dag för nödvändiga konsumtionsprodukter som livsmedel, resor, böcker och tidningar.

Moms på hyra har blivit särskilt aktuell i dag efter en ändring i EU:s momsdirektiv under våren. Tidigare tillät EU inte moms på hyra, men med de nya reglerna som nyligen trätt i kraft bestämmer varje medlemsstat själv om man vill införa moms på hyresbostäder.

Fördelen med att införa moms på hyra i stället för andra typer av statligt stöd är att det ger en ökad förutsebarhet för bostadsbolagen, att marknaden helt enkelt vet vad som gäller framöver. Moms ändrar man inte lika snabbt och enkelt som till exempel det statliga investeringsstödet som kommit och gått de senaste åren. Införande av låg moms på bostadshyra skulle ge dem som planerar och bygger tryggare och mer långsiktiga förutsättningar.

Inför typgodkännande av standardiserade hus, system och produkter

För att långsiktigt komma till rätta med de höga byggkostnader som i dag riskerar att hindra människor från att hitta en bostad till en rimlig kostnad krävs industriellt byggande. Nationellt behövs ett typgodkännande av standardiserade hus och byggsystem. Genom att införa en metodik kring typgodkännande kommer fler aktörer anamma industriella processer. Resultatet blir bostäder till högre kvalitet, färre fel och lägre klimatpåverkan. Det blir på så vis möjligt att bygga utan att kompromissa bort viktiga värden.

Industriellt byggande kräver innovation och att byggbranschen både tänker och agerar annorlunda jämfört med i dag. Det kommer att ställa krav på aktörer och sannolikt rita om marknaden. Här har lagstiftare och myndigheter en enormt viktig roll att modernisera byggregler, underlätta konkurrens och stimulera innovation.

Certifierade byggprojekteringsföretag löser inte problemen

Sveriges Allmännytta har tillsammans med bland andra SKR länge påpekat behovet av ett typgodkännande. Regeringen har föreslagit att en ny aktör införs i plan- och bygglagen, certifierat byggprojekteringsföretag, vilket en byggherre ska kunna använda i projekteringen vid nybyggnad av bostadshus. När ett sådant företag används ska byggnadsnämnden inte beakta utformningskraven på ändamålsenlighet samt de tekniska egenskapskraven inför beslut om bygglov och startbesked. Det kan då skapa en alternativ väg i bygglovsprocessen.

Samtidigt påverkar inte förslagen byggnadsnämndens möjlighet till kontroll under byggskedet eller tillsyn i efterhand, vilket gör att de lösningar som byggprojekterings-företaget godkänt kan överprövas när bygget redan är i gång. Det ökar osäkerheten för byggherren och kan medföra en ökad ekonomisk risk. Sveriges Allmännytta anser inte att certifierade byggprojekteringsföretag löser grundproblematiken eller skapar förutsätt-ningar för ett ökat industriellt byggande.

Lägre priser och minskad risk för problem i administrationen

Ju högre grad av industrialisering som nås, desto bättre förutsättningar för att kunna bygga det unika, både trots och tack vara de industrialiserade processerna. Ökad industrialisering underlättar för en harmoniserad bedömning av byggnadsverks tekniska egenskapskrav, som utgår ifrån funktion och som stödjer och möjliggör innovation.

Fram till den dagen då industriellt byggande inte är synonymt med standardiserade hus, utan innebär att standardiseringen är på komponentnivå, till exempel standardiserade byggsystem, behöver detta möjliggöras genom ett ramverk för att uppnå förutsägbarhet. Det skulle i dagsläget ge leverantörer och entreprenörer bättre förutsättningar att kunna erbjuda en ekonomiskt gynnsam produktion och ge beställare trygghet att beställa utan risk för att råka ut för problem i bygglovsadministrationen. Det gäller hela bostadsmarknadens aktörer, allt från de som utvecklar standardiserade koncept för flerbostadshus till småhustillverkarna.

Kommunerna har en central roll för att det ska lyckas

Det räcker dock inte att utveckla bättre och mer flexibla lösningar om det inte leder till faktiska byggprojekt. Kommuner har här en central roll. Den handlar om att förstå och omfamna möjligheterna med ett standardiserat och industrialiserat byggande. Kommunerna bör skapa bättre förutsättningar för detta genom att beakta hur krav ställs vid markanvisningar samt sträva efter flexibla detaljplaner.

Utvecklingen måste gå från seriell utformning till mer individuell med bibehållen standardisering och industriell skala, vilket innebär att man kan tillgodose arkitektoniska krav och olika utformning men ändå bygga i stor skala. Politiker och tjänstemän behöver följa utvecklingen, sätta sig in i de möjligheter som ges och vara delaktiga i att göra industriellt byggande möjligt på små och stora orter.

Se till att gemensamma byggregler och krav gäller

Behandlingen av plan- och byggärenden behöver vara likformig och förutsägbar. Att olika kommuner har ställt olika tekniska och andra krav på hus har varit ett stort hinder för industriellt byggande. Det påverkar byggandet negativt och försvårar ett standardiserat byggande. Att ställa dessa krav bygger ofta på goda intentioner i samhällsbyggandet, men försvårar och framför allt fördyrar bostadsbyggande. Det gör det svårt att få ihop en byggbar kalkyl, innovativa lösningar och i förlängningen skapa bostäder som de flesta har råd att efterfråga.

Förbjud möjligheten att ställa kommunala särkrav

Eftersom kommuners möjlighet att ställa tekniska särkrav i detaljplan togs bort 2015 borde problemet vara löst. Så är dock inte fallet, dels för att detta inte genomförts till fullo, dels för att kommunen kan ställa särkrav i exempelvis exploateringsavtal på vad gäller specifika material och byggande av anläggningar som inte är kopplade till bostadshuset. Det kan till exempel handla om krav på genomgående trapphus, krav på sockelhöjder i hus där det inte finns någon källare, krav på förhöjda bottenvåningar, krav på lokaler i bottenvåning, krav på särskilda material, krav på upprustning av gång- och cykelbanor i anslutning till fastigheten med mera.

Sveriges Allmännytta föreslår att särkrav inte ska vara tillåtet att ställa på något sätt. En byggnad som uppfyller rådande nationella bestämmelser och lagkrav ska gå att bygga i Sveriges samtliga kommuner. Här kan Sveriges kommuner redan i dag göra mycket för att underlätta för byggherrar genom att utbilda tjänstepersoner och samverka med bostadsföretag. Detta för att identifiera och eliminera de största hindren för innovativt och industriellt bostadsbyggande. Spridning av goda exempel kan i stor utsträckning bidra till att ändra attityderna till standardiserat byggande.

Prisökningen på material i byggandet har de senaste tio åren konstant legat en bra bit över samhällets generella prisökning, KPI. Genom att kommuner föreskriver användning av specifika material riskerar prisutvecklingen förvärras då efterfrågan styr priset på råvaror och förädlade produkter.

Dessutom kan det innebära sämre konkurrens i upphandlingar, eftersom leverantörer diskvalificeras. Ställ i stället krav på långsiktig hållbarhet, som möjliggör val av material utifrån dess faktiska egenskaper och driver byggmaterialtillverkarna att utveckla produkter med mindre miljöpåverkan.

Minska byggfusket

Samtidigt måste byggföretagen ta tag i de problem med fusk, fel och brister som de hittills inte lyckats lösa. Enligt Boverkets utredning Kartläggning av fel, brister och skador inom byggsektorn kostar byggfel samhället cirka 100 miljarder kronor varje år. Det finns inte längre pengar för att betala för branschens oförmåga att vilja förändra sig.

2022/05, 13914

De senaste årens skenande priser på byggmaterial gör det näst intill omöjligt att bygga nya bostäder med hyror som de flesta har råd att betala.

Sveriges Allmännytta har under två veckor i april frågat sina 315 medlemsbolag hur de påverkas av de ökade kostnaderna. Dessa slår framför allt igenom i pågående upphandlingar av nya bostäder.

Anbudspriserna ligger närmare 20 procent högre i genomsnitt än förväntat. I några fall är anbudspriserna 40–50 procent högre än förväntat.

Sveriges Allmännytta ser framför allt tre steg för att kunna fortsätta bygga nya hyresbostäder som boende har råd att betala:

- Undanta allmännyttan från LOU
- Inför låg moms på hyra
- Inför typgodkännande av standardiserade hus, system och produkter

Sveriges Allmännytta
Box 474, 101 29 Stockholm
Hornsgatan 15
Tel 08-406 55 00
info@sverigesallmannytta.se
www.sverigesallmannytta.se

SVERIGES ALLMÄNNYTTA