

Rapport om byggprisläget

Onormala prishöjningar i byggandet

Förord

Vem törs bygga till ett osäkert slutpris?

Vem har möjlighet att bygga när slutkostnaden är osäkrare än någonsin? Att bygga bostäder som kan få en rimlig hyra?

Det är brännande frågor som medlemsföretagen ställer både till sig själva och till Sveriges Allmännyttas.

Det problematiska läget med galopperande byggkostnader har det senaste året blivit än mer prekärt. Byggande bostadsföretag och andra byggherrar får nu aviseringar om höjda priser även i pågående byggen med avtalade fasta priser, med hänvisning till en entreprenadjuridisk klausul om onormala kostnadsökningar på byggmaterial. Det är en helt unik situation – klausulen har inte nyttjats sedan 1970-talet, och då inte alls i denna stora skala.

Detta har lett till stor osäkerhet om vad den slutliga kostnaden för byggprojekt faktiskt kommer att bli. För att få en bättre bild av läget har Sveriges Allmännytta i en enkät till medlemsföretagen ställt frågor om nuläget i bostadsföretagens nyproduktion.

Denna undersökning är en uppföljning på den enkät om byggpriser som gjordes våren 2022 och summerades i marknadsrapporten "Allmännyttan och bostadsbyggandet 2022".

Sveriges Allmännyttas marknadsrapportering om bostadsbyggandet analyserar kontinuerligt frågor om byggpriser, byggtakt och efterfrågan genom egna enkäter och statistik från medlemsföretagen, liksom genom statistik från SCB, Boverket och andra relevanta källor för att beskriva läget på bostadsmarknaden för medlemsföretagen.

Syftet med marknadsrapporteringen är att identifiera strukturella hinder på bostadsmarknaden och ge relevant kunskap till medlemsföretagen. Vi riktar även förslag på åtgärder till bransch, kommuner, regering och riksdag för att det fortsatt ska vara möjligt att bygga hyresrätter som fler kan efterfråga till en rimlig hyra.

Att bygga nya bostäder – med hyror som hyresgästerna har råd att betala – när byggkostnaderna skenar i kapp med inflationen riskerar att bli en näst intill omöjlig uppgift. Byggandet kommer att minska. Frågan är med hur mycket – och vad som kan göras för att motverka den situationen. Denna rapport är ett led i att försöka besvara dessa frågor.

Rapporten har författats av Sofia Hansdotter, nyproduktionsexpert på Sveriges Allmännytta, i samarbete med Helene Ahlberg, skribent och kommunikatör på Sveriges Allmännytta. Statistiken som redovisas i rapporten har samlats in och bearbetats av Sara Klinga, statistikansvarig på Sveriges Allmännytta.

*Anders Nordstrand, vd Sveriges Allmännytta
Sofia Hansdotter, expert nyproduktion, Sveriges Allmännytta
Stockholm, december 2022*

Innehåll

Förord.....	2
Sammanfattning	4
Vad är egentligen en onormal prisjustering?	6
Entreprenadjuridiska spelregler	6
Så kan en avisering och förhandling om höjt pris gå till	7
Nära hälften vill höja överenskommet pris	8
Färre pågående byggen än i våras	8
Avisering om ökat pris i 79 ordinarie byggprojekt	9
Entreprenörer vill höja priset med upp till 30 procent	10
Nya kontraktspriser något lägre än aviseringen	13
Minoritet har nått en överenskommelse	14
Förhandlingar om höjt pris drar ut på tiden.....	15
Osäkerhet kring hanteringen	15
Flertalet vinnande anbud är högre än förväntat	17
53 procent av upphandlingarna avviker från förväntat pris.....	18
Lägre ökning för anbud på Kombohus.....	19
44 procent ändrar byggtakten	21
Därför ändrar vi byggtakten – citat ur enkäten	22
Slutsats: Högt byggpris ger hög hyra – eller inga nya bostäder.....	24
Uteblivet investeringsstöd och nedskrivningar att vänta.....	24
Bostadsbrist men minskat byggande	26
Detta krävs för att byggandet ska fortsätta	27
Lästips och länkar.....	28

Sammanfattning

Onormala prisökningar i många byggprojekt

Att bygga nya bostäder med hyror som hyresgästerna har råd att betala blir allt svårare när byggpriserna skenar i kapp med inflationen. Enkäten visar att nära hälften av bostadsföretagen redan ändrat sina byggplaner och kommer att bygga färre bostäder nästa år.

Covid 19-pandemin, åtföljt av kriget i Ukraina, har skapat stora problem för råvarumarknaden för byggmaterial, med leveransproblem som resulterat i betydande kostnadsökningar. Det har lett till krav på kompensation från många entreprenörer i pågående byggprojekt, trots avtal om fast pris.

För att undersöka omfattningen av dessa begärda prisökningar har Sveriges Allmännyttan genomfört en enkät bland medlemsföretagen. Frågorna är ställda för tre olika byggsyften: pågående projekt, projekt i upphandling och kommande byggstartar.

Resultat i korthet

- Av 180 pågående byggprojekt har 79 fått aviseringar om ökande kostnader.
- De aviserade ökningarna varierar mellan 0,02 och 29 procent.
- Bostadsföretagen som har gjort upp om ett nytt kontraktspris redovisar prisökningar på mellan 0,5 och 26 procent.
- Över hälften av de vinnande anbuderna i upphandlingarna avviker från förväntat pris – med mellan tio och femtio procent.
- Uppåt hälften av företagen ändrar sina planer och bygger färre bostäder nästa år.

Kommentarerna från bostadsföretagen som besvarat enkäten visar på det tuffa och komplicerade läge som nu råder på byggmarknaden. Många vill bygga och har tydliga åsikter om att bygga fler lägenheter, men det är på allt fler platser inte möjligt med nuvarande osäkra och extraordinärt höga byggkostnader.

Risk för ökad bostadsbrist

Att bygga hyresrätter med en rimlig hyra blir sammantaget allt svårare med dagens byggpriser och därtill slopat investeringsstöd. För att fortsätta bygga nya bostäder måste byggbranschen, byggherrar och byggentreprenörer hitta trygga former för att beställa och genomföra hållbara projekt, både ekonomiskt och miljömässigt.

Vid färre byggstartar är risken att underskottet på bostadsmarknaden ökar. Läget kan bli särskilt allvarligt för dem som behöver en bostad allra mest och har sämst ekonomiska förutsättningar.



Vad är egentligen en onormal prisjustering?

De senaste årens kraftiga prisstegringar på byggmaterial har fått en hel bransch att lära sig specifik entreprenadjuridisk paragraf utantill. Denna paragraf tillåter nämligen att entreprenörer får begära höjda priser i fasta avtal – om det uppstår ”onormala prisförändringar avseende material som ingår i entreprenaden”. Men vad innebär det och hur kan ett sådant pris beräknas?

Många byggentreprenörer har de senaste 1,5 åren velat höja priset i ingångna avtal med hänvisning till de kraftigt ökande kostnaderna för byggmaterial. Enligt paragraf 6:3 i avtalet för totalentreprenader kan avtalat pris nämligen ändras vid onormala och oförutsägbara avvikelser som ”väsentligen” påverkar hela entreprenaden.¹

Ett stort antal av Sveriges Allmännyttas medlemsföretag har under 2021 och 2022 fått aviseringar om sådana kostnadsökningar i byggprojekt från sina entreprenörer. Det räcker dock inte att entreprenören gör en generell hänvisning till kostnadsökningar – bostadsföretaget bör kräva underlag som belägg för kostnadsökningarna i den specifika entreprenaden.

Sveriges Allmännytta har tidigare tagit fram råd, anvisningar och avtalsförslag kring hur sådana aviseringar kan hanteras och hur avtalsändringar kan regleras (se länkar och lästips längst bak i rapporten).

Entreprenadjuridiska spelregler

Det ovanliga i dagens situation på byggmarknaden är alltså att byggkostnaderna i projekt ökar även i avtal som har fast pris. Vid entreprenadverksamhet i bygg- och anläggningsarbete följer branschens parter (bygggherrar och entreprenörer) standardavtalen AB 04/ABT 06 (som ges ut av BKK, Byggandets kontraktskommitté). Här finns entreprenadjuridiska texter om vilka spelregler som ska gälla för exempelvis ett fast pris.

Det senaste året har branschens aktörer nödgats sätta sig in i en helt ny nomenklatur inom byggandet. Många har lärt sig den så kallade krigsparagrafen i entreprenadjuridikens spelregler utantill (kapitel 6 paragraf 3) – och många försöker tolka den. Denna paragraf medger alltså att entreprenören kan förhandla fram ersättning för oförutsedda och onormala kostnadsökningar, om erforderlig bevisföring presenteras.

¹ Begreppet **väsentligen** är en entreprenadjuridisk term som inte är definierad. Närmaste rättsfall som kopplat en siffra till begreppet (som alltså används i 6 kap. 3 § AB 04/ABT) är en dom från 1976, som rörde föregångaren till dagens regler.

Svårt att belägga en onormal kostnadsökning

Att sammanställa bevis som kan påvisa onormala kostnadsökningar på byggmaterial är en utmanande uppgift. Det finns många olika material i en byggnad. Och att utvärdera ursprungspris i en entreprenad, det vill säga anbudspriset i en upphandling, är om möjligt ännu svårare. Det är inte ovanligt att priser från olika anbudslämnare i en upphandling varierar med upp till hundra procent eller ännu mer. Att då försöka slå fast vad som är en onormal kostnadsökning blir mycket problematiskt.

Så kan en avisering och förhandling om höjt pris gå till

Först får byggherren/bostadsföretaget en avisering från byggentreprenören om en kostnadsökning för det specifika byggprojektet. Denna avisering innehåller oftast inte någon konkret prisuppgift utan är i regel bara en upplysning om att entreprenören önskar höja priset.

Bostadsföretaget kan då ta emot aviseringen samt be entreprenören om belägg för varför aviseringen ska beaktas. Vanligen (men långt ifrån alltid) återkommer entreprenören sedan med ett konkret förslag på prisökningens storlek. Ibland bifogar entreprenören också belägg i form av verifikat/kvitton (exempelvis på inköpt byggmaterial). I andra fall uttrycks enbart begäran om ett belopp i förhållande till antingen entreprenadindex eller konsumentprisindex (inflationstakten).

Bostadsföretaget tar sedan ställning till om underlagen som ska motivera prishöjningen är tillräckligt goda. Ofta är underlaget inte tillräckligt specificerat för att uppfylla kraven.

När granskningen av beläggen för kostnadshöjningen är klar är det dags för förhandling om den önskade höjningen är skäligen och hur stor del av kostnadsökningen som byggherren ska stå för.

Vissa prisförhandlingar har kommit i mål efter en kort tid, men oftast har diskussionen pågått under en längre tid, särskilt där entreprenören behövt fylla på med mer specificerade underlag. Många byggprojekt med avisering om prishöjningar har ännu inte landat i någon överenskommelse alls.

Enkätresultat:

Nära hälften vill höja överenskommet pris

Enkäten visar att 44 procent av de bostadsbolag som just nu bygger flerbostadshus har fått aviseringar från entreprenörer som vill höja det överenskomna priset för ett byggprojekt.

Den begärda prisökningen varierar stort – från nästan ingenting till uppåt 30 procent.

Enkäten skickades ut till Sveriges Allmännyttas medlemsföretag under oktober 2022. Av 300 tillfrågade företag har 161 svarat på enkäten, vilket ger en svarsfrekvens på 54 procent. Bland de svarande finns små, mellanstora och stora bostadsföretag representerade med en god spridning över hela landet.

I enkäten ställs frågor om nyproduktion i tre olika skeden: pågående byggprojekt, projekt som just nu är under upphandling samt framtida byggen, närmare bestämt om bostadsföretagen tror att antalet planerade byggstartar kommer att förändras under 2022 och 2023.

Delar av enkätresultatet jämförs med Sveriges Allmännyttas enkät om byggpriser som skickades ut under april 2022.

Färre pågående byggen än i våras

Andelen bostadsföretag som nu bygger nya bostäder har sjunkit mellan april och oktober månad. I våras svarade 38 procent av bostadsföretagen att de inte har någon pågående nyproduktion. Nu anger 49 procent av bostadsföretagen att de för tillfället inte bygger några nya bostäder.

69 av de bostadsföretag som besvarat enkäten har i dag pågående projekt i ordinarie byggande, medan 20 företag har pågående byggprojekt av Allmännyttans Kombohus.

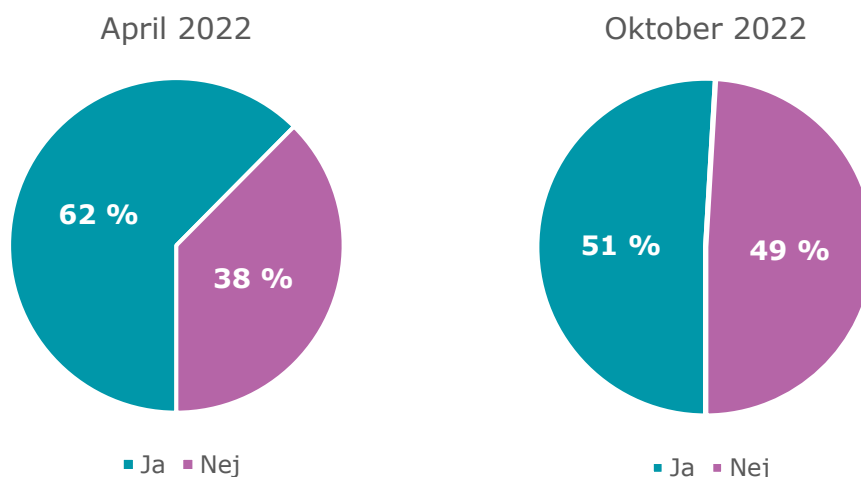
79 av företagen har inga pågående byggen alls (se figur 1).



Nybyggnation i Umeå.

Foto: Michael Erhardsson, Mostphotos

Har bostadsföretaget pågående nyproduktion av bostäder?



Figur 1. De bägge diagrammen visar andelen bostadsföretag som har pågående nyproduktion av bostäder (ordinarie byggande och Kombohus är sammanslaget i andelen som visar ja-svar).

Avisering om ökat pris i 79 ordinarie byggprojekt

För att få en djupare förståelse för prisbilden och om bostadsföretagen berörs av ökade kostnader ställde Sveriges Allmännyttas enkäten även frågor om kostnadsökningar på projektnivå. För att följa den kostnadsutveckling som har skett under året görs också jämförelser med resultaten från enkäten i april.

- De 69 bostadsföretag som svarat att företaget har pågående ordinarie byggande har sammanlagt 180 pågående byggprojekt.
- Av dessa 180 byggprojekt har 79 fått aviseringar om ökade kostnader från byggentreprenören (se figur 2).

Detta är en något lägre andel jämfört med enkäten i april. I våras hade 51 procent av projekten i ordinarie byggande fått en avisering om ökade kostnader. I höstenkäten är andelen 44 procent.

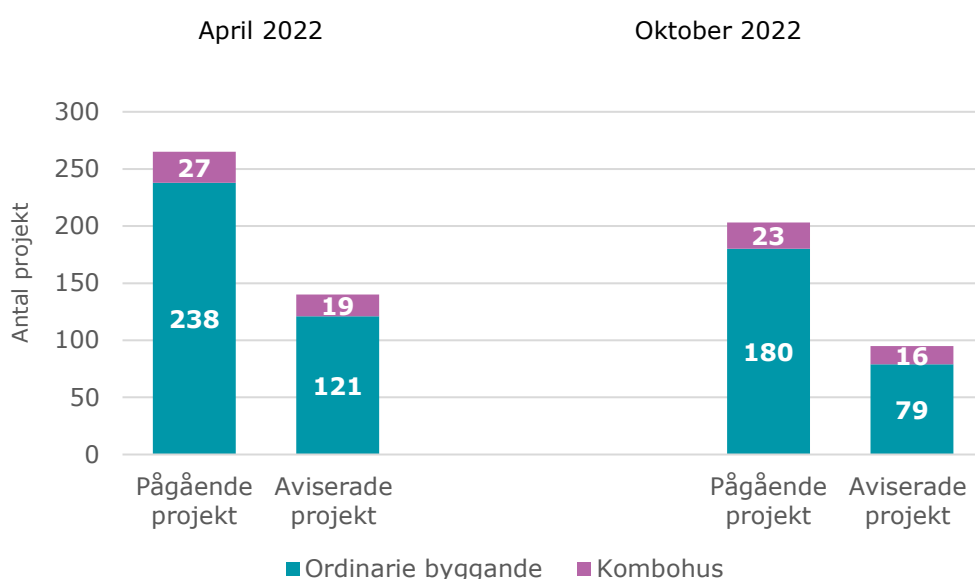
Avisering om ökat pris i 16 byggprojekt med Kombohus

20 av bostadsföretagen som besvarat enkäten bygger just nu Kombohus, alltså allmännyttans gemensamma ramupphandling av flerbostadshus.

Dessa 20 bostadsföretag har sammanlagt 23 aktiva Kombohusbyggen. 16 av dessa 23 Kombohusprojekt har fått aviseringar om ökande kostnader från entreprenören.

Huruvida ett projekt fått en avisering eller inte kan bland annat bero på när i tid entreprenadkontraktet skrevs och med vilken leverantör (olika leverantörer har olika ingående byggmaterial och har därmed påverkats olika av materialprishöjningarna – hus med stor andel trä har fått prishöjningar tidigare än hus med byggsystem i betong).

Antal byggprojekt som fått begäran om extra betalning



Figur 2. Antal byggprojekt där entreprenören har skickat en avisering med begäran om extra betalning. Jämförelse mellan enkäter i april 2022 och oktober 2022.

Entreprenörer vill höja priset med upp till 30 procent

För 35 av de sammanlagt 95 byggprojekt som fått aviseringar om prisökning har bostadsföretagen även redovisat storleken på den kostnadsökning som entreprenören vill ha ersättning för.²

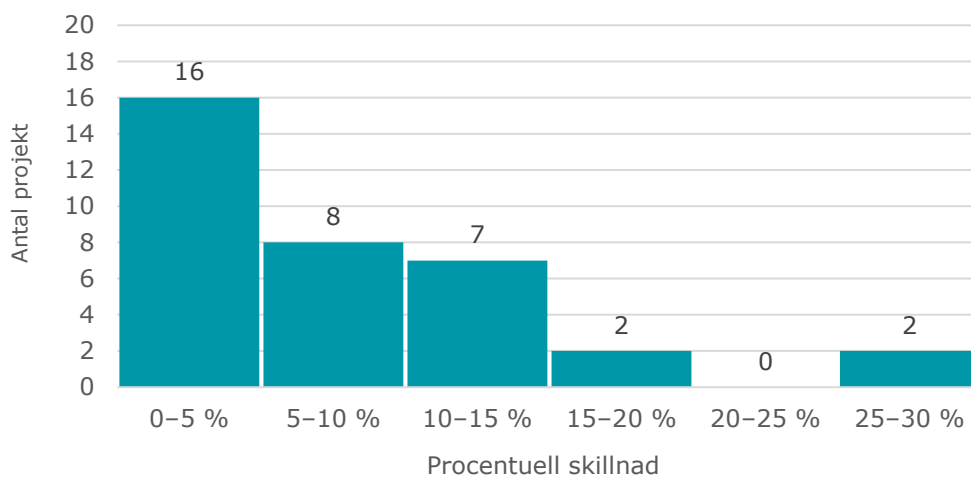
Spännvidden i de begärda prisökningarna är stor och sträcker sig från 0,02 procent till närmare 30 procent. Många aviseringar om önskad prisökning ligger i ett spann mellan noll och fem procent, men flera projekt har även fått aviseringar om prisökningar på mellan 5 och 15 procent.

Prisökningsönskemål upp till 30 procent förekommer i ett fåtal fall (se figur 3).

² Bostadsföretagen har i enkäten specificerat ökningen i exakta krontal, vilket i rapportens redovisning och diagram omvandlats till procent.

Ökning av åberopat nytt pris i förhållande till ursprungligt pris

Antal rapporterade projekt där entreprenören begärt prisökning



Figur 3. Diagrammet visar den procentuella prisökning som entreprenörerna har aviserat. Bredden på staplarna visar spannet på ökningen och staplarnas höjd visar antal projekt i detta spann. Ordinarie byggande och Kombohusbyggande är sammanslaget i detta histogram³.



Husbygge i Högsbotorp.

Foto: Mostphotos

³ Ett histogram är en typ av stapeldiagram som visar antal i intervaller. Hela värdeintervallet delas upp i ett antal delintervall. I detta fall antalet projekt där prisökningen faller inom ett angett procentintervall.

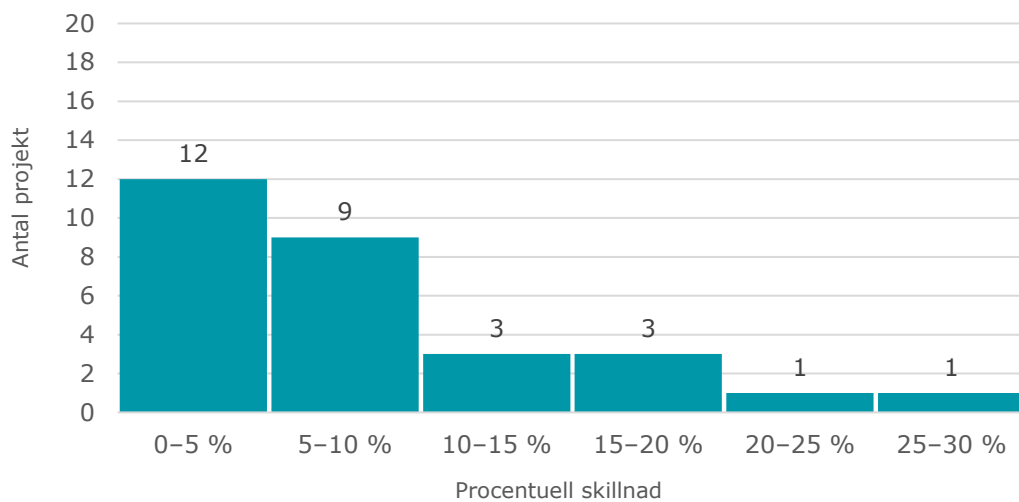
Överenskommelser om nytt pris lägre än begärt pris

För 29 byggprojekt rapporterar bostadsföretagen att det finns en överenskommelse om ett nytt kontraktspris. Det nya kontraktspriset ligger då mellan 0,5 och 26 procent högre än det ursprungliga kontraktspriset. Ofta ligger det överenskomna priset något lägre än vad entreprenören begärt (se figur 4).

Detta tyder på att det kan löna sig för bostadsföretag att förhandla om prisökningen.

Så stor blev ökningen av kontraktspriset

Antal rapporterade projekt där byggherre och entreprenör träffat överenskommelse



Figur 4. Diagrammet visar procentuell ökning av det nya kontraktspriset i de fall bostadsföretaget och entreprenören har kommit överens om ett nytt pris. Bredden på staplarna visar spannet på ökningen och höjden antalet projekt i detta spann. Ordinarie byggande och Kombohusbyggande är sammanslaget i denna figur.

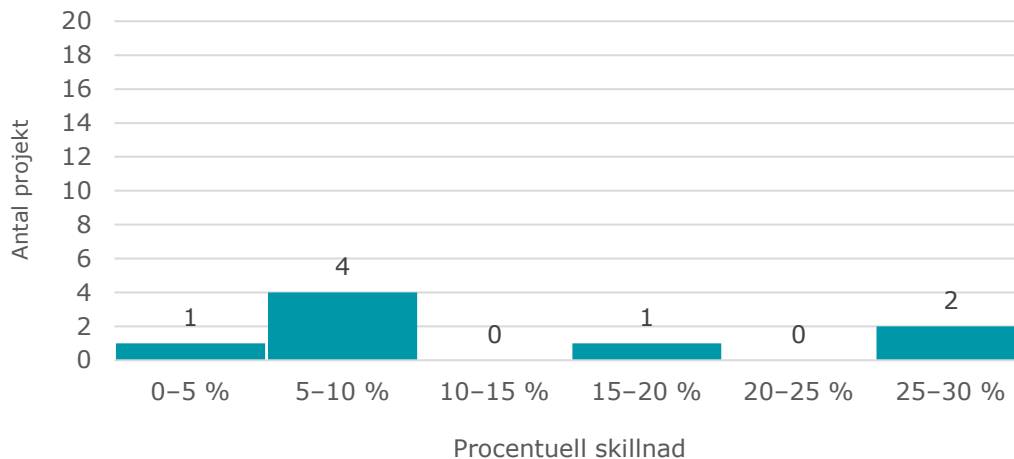
5–10 procent vanligast prishöjning i Kombohusprojekt

För hälften av de Kombohusprojekt som fått en avisering om kostnadsökning har bostadsföretagen även redovisat ökningen i exakta krontal. Detta motsvarar prisökningar på mellan 0,5 och 29 procent (se figur 5).

En önskad höjning på mellan 5 och 10 procent är vanligast. Det totala antalet inrapporterade projekt med redovisning av nytt prisönskemål för Kombohus kan dock betraktas som något lågt för att dra långtgående generella slutsatser.

Så mycket önskar Kombohusentreprenörer höja priset

Antal rapporterade projekt där entreprenören begärt prisökning



Figur 5. Diagrammet visar den procentuella prisökning som entreprenörerna har aviserat i de inrapporterade byggprojekten med Kombohus. Bredden på staplarna visar spannet på ökningen och staplarnas höjd visar antal projekt i detta spann.

Kombohusavtal regleras efter inflationstakt

Att även Allmännyttans Kombohus påverkas av kostnadshöjningar i så pass hög grad kan förklaras av att ramavtalen är skapade för att pressa priserna i nyproduktion av flerbostadshus över tid och indexregleras årligen i enlighet med KPI (konsumentprisindex).

Eftersom Kombohusen är förhandlade till ett lågt pris som bygger på en standardiserad produkt och ett effektivt byggande finns heller inte några stora riskpåslag inbyggda i avtalet. I stället finns ett fastställt entreprenörsarvode på tio procent för tillkommande arbeten.

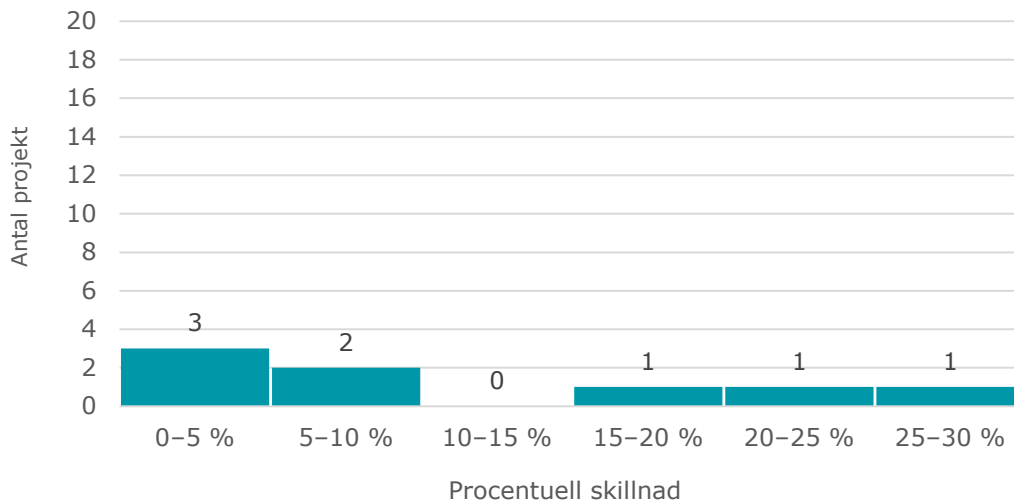
Nya kontraktspriser något lägre än aviseringen

Nya kontraktspriser är inrapporterade för alla de Kombohusprojekt där bostadsföretagen redovisat storleken på entreprenörens aviserade kostnadsökning. De nya kontraktspriserna ligger mellan 1 och 26 procent högre än det ursprungliga kontraktspriset (se figur 5).

De överenskomna kontraktspriserna ligger därmed något lägre än den kostnadsökning som aviserats från byggentreprenören (som sträcker sig upp till 29 procent).

Så stor blev ökningen av kontraktspriset i Kombohusprojekt

Antal rapporterade projekt där byggherre och entreprenör träffat överenskommelse



Figur 6. Histogrammet visar den procentuella ökningen av nytt kontrakterat pris i Kombohusprojekt. Bredden på staplarna visar spannet på ökningen och staplarnas höjd visar antal projekt i detta spann.

Minoritet har nått en överenskommelse

För flertalet av de byggprojekt som fått aviseringar om prisökningar har bostadsföretag och entreprenör ännu inte förhandlat fram en överenskommelse. För det ordinarie byggandet har en dryg tredjedel kommit fram till ett slutligt nytt kontraktspris. För Kombohusprojekten är andelen 50 procent.

Summerat om prishöjningar i pågående byggprojekt

- Drygt hälften av alla pågående projekt har fått aviseringar om kostnadsökningar.
- De aviserade ökningar som redovisas av bostadsföretagen varierar mellan 0,02 och 29 procent.
- Än så länge är det bara en minoritet som gjort upp om nytt kontraktspris. Dessa bostadsföretag redovisar prisökningar på mellan 0,5 och 26 procent.
- Nya kontraktspriser ligger generellt något lägre än den aviserade prisökningen.

Kommentar till enkätresultatet:

Förhandlingar om höjt pris drar ut på tiden

För de flesta byggprojekt som fått propåer om höjt pris har det ännu inte träffats någon överenskommelse om nytt pris. Det finns flera skäl till det: diskussionerna mellan parterna tar lång tid eftersom det råder oklarhet kring vad som ska bevisas och hur. Det tycks heller inte vara enkelt för entreprenören att få fram kvitton eller andra verifikat som motiverar prishöjningen.

Det pågår ett stort antal diskussioner mellan bostadsföretag och entreprenörer runt om i landet om förhöjda kostnader i byggprojekt. Diskussionerna tar lång tid, både för att det är så många projekt som berörs och för att det ofta råder oklarhet mellan parterna om på vilka grunder en begäran om prisökning har aviserats.

En minoritet av alla projekt som fått aviseringar om kostnadsökningar har hittills kommit till en ny överenskommelse. Detta medför att det kommer att dröja innan det går att få ett slutgiltigt facit för kostnadsutvecklingen 2022.

Många ligger i förhandling

Av fritextsvar och kommentarer till frågorna i enkäten framgår också att många bostadsföretag fortfarande ligger i förhandling om vilka kostnader som motiverar den aviserade prisjusteringen och hur man ska räkna på detta.

Det framgår även att det för många byggprojekt inte har lämnats in någon uppgift om storleken på kostnadsökningen, utan enbart en allmän avisering om kostnadsökning med hänvisning till paragraf 6:3. Det saknas också ofta en specifikation av vilken del av byggentreprenaden som prishöjningen hänför sig till (exempelvis byggmaterial, tjänster eller drivmedel för transporter).

Osäkerhet kring hanteringen

Konklusionen är att det tar tid för entreprenören att ta fram verifikat och underlag på vad som utgör den förhöjda kostnaden. Det är dessutom svårt att sammanställa den totala extra kostnaden innan ett byggprojekt är färdigställt.

Det finns även en stor osäkerhet i många bostadsföretag om hur man agerar entreprenadjuridiskt korrekt. Att hantera ändringar av ett fast pris i denna skala är något helt nytt – det har tidigare endast förekommit endast i mycket begränsad omfattning.

Bostadsföretag bör förhandla

Enkätresultatet visar ändå att det för flera byggprojekt nu gjorts överenskommelser om ett nytt kontraktspris som ligger en bra bit över det ursprungliga priset. Men det visar också att kontraktspriset, i de fall parterna har nått en överenskommelse om ett slutpris, oftast ligger några procent lägre än den begärda prishöjningen. Bostadsföretagen bör alltså förhandla om prisökningen.

Något som trots allt kan ses som positivt är att inte alla bostadsföretag som bygger nytt har fått avisering om ökade kostnader från entreprenören. 56 procent har inte fått propåer om höjda priser. Detta är också en större andel än i våras.



Kommentarer från bostadsföretag i enkäten

”Vi pausar nyproduktion till dess att materialpriser och tillgång normaliseras.”

”Vi har styrt om till resurser från nybyggnation till energibesparande åtgärder och underhåll av befintligt bestånd.”

”Vi fick inga anbud.”

”Vi lägger nu de byggstarter som planerats för nästa år på is. Vi fokuserar i stället på högavkastande energieffektiviseringsprojekt och mindre planerat underhåll.”

Pågående upphandlingar:

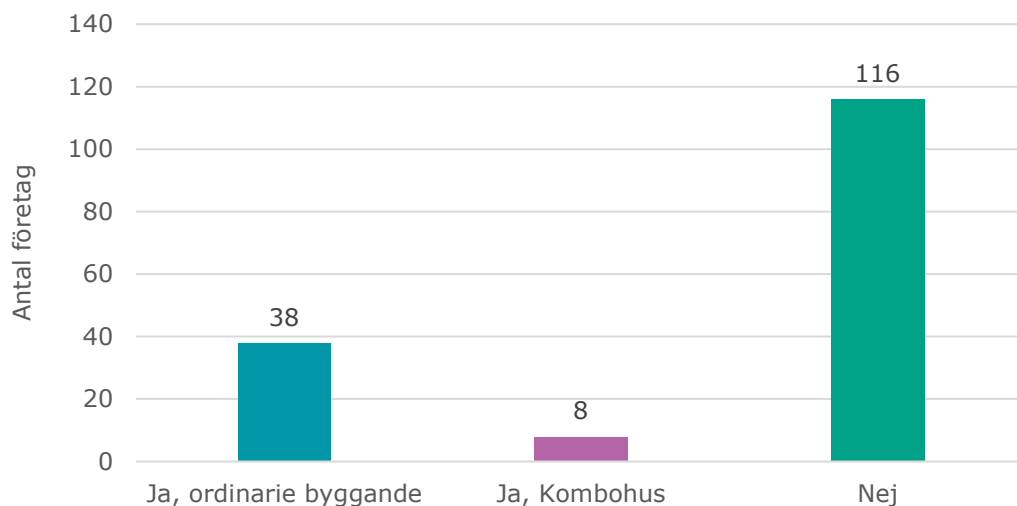
Flertalet vinnande anbud är högre än förväntat

Bara 28 procent av bostadsföretagen som besvarat enkäten är nu i färd med att handla upp nyproduktion av bostäder. Det indikerar att det blir färre nya bostäder nästa år.

Över hälften av de vinnande anbuden i upphandlingarna avviker från förväntat pris – med mellan tio och femtio procent.

Av de 161 medlemsföretag som har besvarat enkäten är det endast 38 bostadsföretag som nu har en pågående upphandling av ordinarie byggande. Åtta av bostadsföretagen har en pågående upphandling av Kombohus.

Har bostadsföretaget pågående upphandling av nya bostäder?



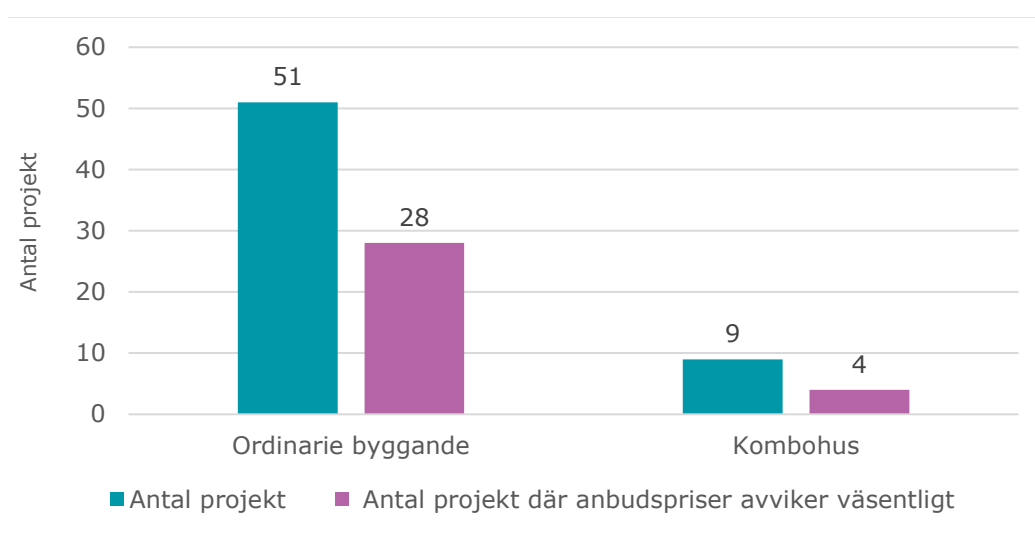
Figur 7. Antal bostadsföretag med en pågående byggupphandling.

53 procent av upphandlingarna avviker från förväntat pris

En del av bostadsföretagen i enkäten handlar upp flera byggprojekt samtidigt. De 45 bostadsföretag som har pågående upphandlingar gör nu upphandlingar av sammanlagt 60 byggprojekt.

För 53 procent av byggprojekten anger bostadsföretagen att anbudspriset avviker väsentligt⁴ från förväntat pris.⁵

Byggprojekt där anbudspriset avviker väsentligt från förväntat pris



Figur 8. Antal byggprojekt i pågående upphandling där anbudspriset avviker väsentligen från förväntat pris.

51 av de pågående byggupphandlingarna gäller ordinarie byggande. Här avviker anbudspriset från förväntat pris i 28 av projekten.

Nio av de pågående upphandlingarna gäller avrop av Kombi-housing. I fyra av dessa projekt avviker anbudspriset väsentligen från förväntat pris.

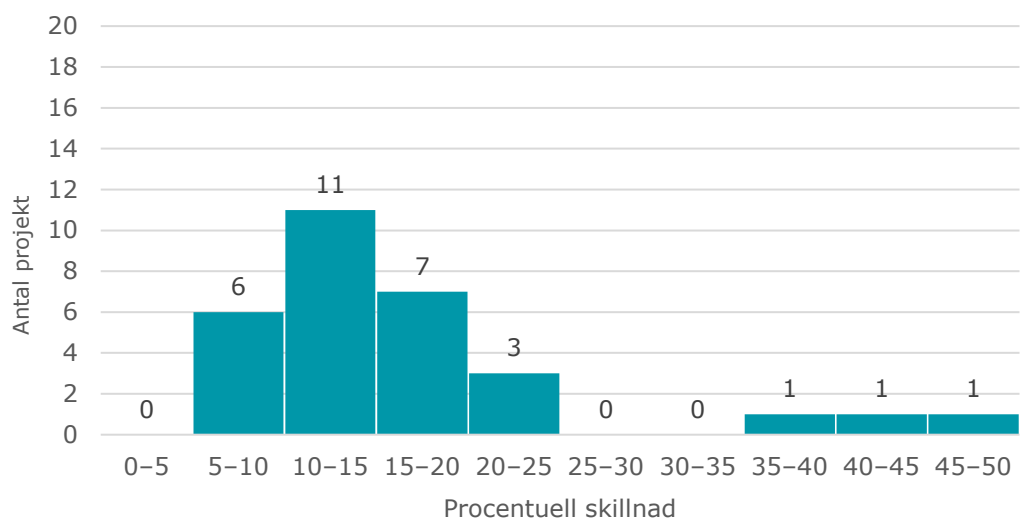
⁴ Begreppet ”**väsentligt**” är en entreprenadjuridisk term som inte är definierad. Bostadsföretagen som besvarat enkäten har gjort en egen värdering vad som är en väsentlig avvikelse. Se mer om begreppet på sid 5.

⁵ Med **förväntat pris** menas här byggherrens pris avseende entreprenadkostnad i investeringskalkylen.

Vinnande anbud upp till 50 procent högre än förväntat

Bostadsföretagen som besvarat enkäten redovisar att priserna i de anbud som vinner upphandlingarna skiljer mellan 10 procent och 50 procent jämfört med förväntat pris, i det ordinarie byggandet.

Skillnad mellan förväntat pris och vinnande anbudspris



Figur 9. Procentuell skillnad mellan förväntat pris och vinnande anbudspris. Bredden på staplarna visar spannet på ökningen (i procent) och staplarnas höjd visar antal projekt i detta spann.

Lägre ökning för anbud på Kombohus

Ökningen i anbudspriserna för Kombohusen ligger generellt avsevärt lägre än i det ordinarie byggandet. De vinnande anbuden för Kombohusen ligger också i ett betydligt mer samlat spann än för det ordinarie byggandet. Alla vinnande anbud ligger här mellan 8 och 15 procent över förväntat pris.

Summerat om nyproduktionspriser i anbud

- Relativt få bostadsföretag har nu en pågående upphandling. Det tyder på att många bolag redan har minskat på sin nyproduktion.
- Över hälften får väsentligt höjda anbud.
- Även Kombohusen påverkas av ökade kostnader men till lägre nivåer.

Citat ur enkäten: "Vi har stoppat allt"

"Vi har stoppat allt. Vi har flera projekt som skulle behöva komma igång."

Satu Jonsson, vd Vaggeryd -Skillingaryd Bostads AB

"Vi har handlat upp en partneringentreprenör för ett nybyggnationshus. Vi håller nu på att titta på alternativa lösningar för att få ner kostnaden och på så sätt få ihop kalkylen. Entreprenören bedömde att huset skulle bli drygt 20 procent dyrare nu än när vi gjorde ursprungskalkylen."

Tommy Blixt, vd Kilsbostäder



Resultat av höjt byggpris:

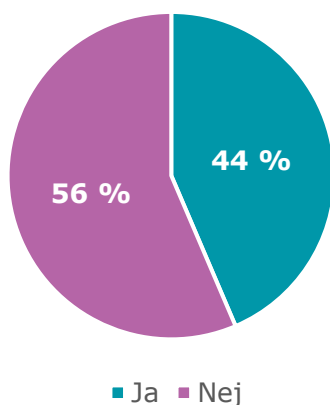
44 procent ändrar byggtakten

De ökande byggpriserna föranleder 44 procent av bostadsföretagen att ändra antalet planerade byggstarter nästa år. 56 procent har hittills inte fattat beslut om att ändra investeringstakten.

En frågeställning i enkäten till Sveriges Allmännyttas medlemsföretag handlar om huruvida företagen utifrån prisökningarna har ändrat sin investeringsvolym för nya lägenheter för 2022 och 2023, det vill säga gjort en förändring av hur många planerade lägenheter som kommer att byggstartas.

44 procent av bostadsföretagen svarar att investeringstakten i nya bostäder nu förändras med hänvisning till det högre kostnadsläget. 56 procent av bostadsföretagen har dock inte förändrat sin planering av nya byggprojekt.

Ändrar bostadsföretaget antalet planerade byggstarter?



Figur 10. Andel bostadsföretag som kommer att ändra antalet byggstarter som en följd av höga byggkostnader.

Kopplat till svaren om hur bostadsföretagen ser på förändringen av planerade byggstarter kommenterar många att de ändrade planerna är en konsekvens av den osäkra marknaden. Några av fritextsvaren finns att läsa här i rapporten (se bland annat på nästa sida).

Därför ändrar vi byggtakten – citat ur enkäten

”Osäkerheten kring framtida hyresutveckling påverkar kalkyler och gör det svårt att fatta korrekta beslut.”

Erik Eriksson, vd Wennergrens Byggnads AB

”Vi vågar inte starta med kommande etapper då vi är osäkra på ränteläget samt att det ska gå att hyra ut lägenheterna till de nya hyresnivåer som krävs för både slopat investeringsbidrag samt ökade produktionskostnader.”

Per Lundqvist, vd Vännäs Fastigheter

”Investeringsvolymen har minskat från 2023 och framåt men inte enbart på grund av de höga prisjusteringarna, utan även ränteläget har påverkat.”

Gunnar Boquist, vd Hyresbostäder i Norrköping

”Prisökningar på färdiga detaljplaner och osäkerheten runt de statliga bidragens försvinnande har sammantaget gjort att vi inte har kunnat planera för någon ny produktion 2022-23.”

Per Wiklander, vd Alfta Edsbyn Fastighets AB

”Styrelsen har beslutat att pausa 5 nyproduktionsprojekt trots att det försvårar möjligheten att uppfylla ägardirektivet som säger att vi ska uppföra 750 nya lägenheter på 5 år. Vi fortsätter dock med våra planerade underhållsprojekt samt nyproduktion av ett gruppboende åt kommunen där kommunen accepterat hyresnivån. Vi ser i dagsläget inte att vi kan bygga vanliga hyresrätter och få hyror som är på nivåer att folk kommer hyra dem.”

Cathrine Holgersson, vd Gavlegårdarna

Summerat om framtida byggstarter

- 44 procent av bostadsföretagen ändrar sin investeringstakt i nya bostäder.
- Det riskerar att bli betydligt färre byggstarter nästa år om inte prisbilden på byggmarknaden stabiliseras.

Ändras era byggplaner utifrån de onormala prisjusteringarna?

”Ja. Men detta är också en kombination av slopat investeringsstöd. Vi fortsätter i storstäderna men utanför och i norr är det i princip omöjligt att genomföra projekt för närvarande.”

Olof Landgren, ordförande Bokoop

”Nej, men vi behöver så klart utvärdera de anbud som inkommer. Vi hoppas att konjunkturläget skall påverka konkurrensbilden och påverka prisbilden nedåt det kommande året beroende på hur marknaden utvecklas.”

Jonas Larsson, vd Malungshem

”Ja, det kommer som en naturlig följd. Vi strävar efter att byggstarta så mycket som är möjligt utifrån rådande omständigheter. Vi försöker att hitta andra upphandlingsmodeller.”

Fredrik Törnqvist, vd Stångåstaden



Slutsats: Högt byggpris ger hög hyra – eller inga nya bostäder

Höga byggkostnader ger hög hyra eller inga byggda bostäder. Att bygga nya bostäder till en rimlig kostnad blir allt svårare och det framgår tydligt att bostadsföretagen minskar sina byggstarter till nästa år.

Byggpriserna för nyproducerade hyresrätter har ökat med 144 procent mellan 2000 och 2020, vilket framgick i Sveriges Allmännyttas marknadsrapport om byggandet som publicerades tidigare i år (Allmännyttan och bostadsbyggandet 2022). Det motsvarar en årlig ökning på drygt 7 procent.

Ytterligare ökning för stigande priskurva

Det senaste årets prisrally och de extra prisökningar på upp till 30 procent som bostadsföretagen redovisar i enkäten kommer att ge ytterligare ett kliv uppåt på denna kurva.

Att kostnadsökningen generellt är hög syns även i konsumentprisindex som enligt SCB:s senaste siffror visar en inflationstakt på 10,9 procent.

Eftersom ramavtalet för Allmännyttans Kombohus indexeras mot KPI (det senaste ramavtalet med basmånad mars 2020) kommer detta fram till och med oktober 2022 ge en procentuell ökning på 15 procent på avtalade priser.

Uteblivet investeringsstöd och nedskrivningar att vänta

Att bygga hyresrätter med en rimlig hyra har varit svårt med de senaste årens höga byggkostnader. I takt med senaste årets ytterligare fördyring har det blivit näst intill omöjligt.

Flera av bostadsföretagen med pågående projekt i nyproduktion har fått investeringsstöd beviljat. Det betyder att det finns ett tak för hur hög hyran får vara och att investeringskalkylen bygger på detta. Därmed finns inget utrymme för kostnadshöjningar i projektet.

Möjligheten att få ansökningar om investeringsstöd beviljade stängs vid årsskiftet 2022/23 enligt regeringens förslag till statsbudget. I de fall bostadsföretagen ansökt om stöd och påbörjat byggandet men inte fått stödet beviljat vid årsskiftet blir konsekvenserna omfattande, särskilt om det överenskomna byggpriset höjs. Det framgår av en särskild enkät om investeringsstödet, riktad till Sveriges Allmännyttas medlemsföretag, som genomfördes under november 2022.

81 procent av företagen som fullföljer projekt trots uteblivet stöd bedömer att de kommer att behöva höja hyrorna och 67 procent att de kommer att behöva skriva ner

fastighetsvärdet. Risken är stor att alla bostäder inte går att hyra ut på grund av den högre hyran, vilket leder till hyresbortfall samtidigt som nedskrivningen får en negativ resultatpåverkan.

Utan investeringsstöd och med extra kostnadsökningar i projekten blir det betydligt svårare för bostadsföretagen att få ihop sina investeringskalkyler till en hyra som kan efterfrågas. Att nästan hälften av de bostadsföretag som svarat på enkäten ändrar sin byggtakt och skjuter byggstarter på framtiden är därför kanske inte så förvånande.

Osäkra byggpriser

Det som gjort det senaste årets prisutveckling unikt är att coronapandemin och kriget i Ukraina medförde att det mer eller mindre sattes ett dagspris på byggmaterial – priset ökade och ändrades så gott som dagligen. Byggbranschens spelregler och affärsmodeller sattes därmed ur spel. Dessa bygger på att marknaden för byggentreprenader går att förutse, med förväntat pris under den period en byggentreprenad pågår (med undantag för projekt som pågår under flera år eller där det är stora risker inblandade).

Med ett pendlande pris på byggmaterial blev ett fast pris plötsligt möjligt att ändra utifrån gällande regler inom entreprenadjuridiken.

Detta syns också tydligt i enkätsvaren: Förvånansvärt många projekt, 79 av 180 projekt, har fått en avisering om extra betalning för onormala kostnadsökningar. Detta utan att entreprenören angett eller känt till hur detta ska räknas ut eller vad slutnotan kan bli.

Skapar frustration hos bostadsföretagen

Alla som jobbar med byggprojekt torde förstå komplexiteten i detta. Inte minst offentliga beställare som ska agera i enlighet med lagen om offentlig upphandling (LOU) – som tydligt stipulerar att fast pris enligt avtal inte får ändras – samtidigt som andra regler inom entreprenadjuridiken måste följas. Detta scenario har skapat stor frustration hos de byggande bostadsföretagen, när ett fast pris i en entreprenad kan omvandlas till en oförutsedd och onormal kostnad och därmed öppna en möjlighet att reglera ett fast pris.

En central fråga är vad som är skillnaden mellan en normal prisökning och en onormal prisökning. Det kan tyckas enkelt att räkna ut, men ett kontraktspris på en byggentreprenad är ofta upphandlat i konkurrens och för allmännyttiga bostadsföretag i enlighet med LOU. Det gör att byggbolagens kalkyl och kontraktspriset ofta är hemligt och försvårar beräkningen av vad som är en normal prisökning. Därmed blir den onormala prisökningen ännu svårare att räkna fram.

Som fastighetsägare är det förnuftsvidrigt att beställa bostäder på så osäkra villkor. Byggbranschen måste hitta trygga former för att beställa och genomföra byggprojekt.

Hämta hem gratispengar genom färre kvalitetsbrister

Responsen från byggentreprenörerna när byggmaterialpriserna ökade blev att direkt skicka kostnaden vidare genom att ställa krav på mer pengar från byggherren. Men borde det inte finnas andra sätt att hantera kostnadsökningen på?

Det har tidigare rapporterats från Boverket att 1 av 4 kronor i ett byggprojekt kan härledas till kvalitetsbrister under produktionen⁶. Här borde det ju då finnas gratispengar att hämta hem genom förändrat arbetssätt och affärsmodeller för att effektivisera och bygga med färre fel.

⁶ Kartläggning av fel, brister och skador inom byggsektorn (*Boverket 2018*)

Teknikkonsultföretaget Tyréns har därtill i en analys visat att industriella processer i byggandet tillsammans med en samordnad upphandling genom ramavtal leder till cirka 20 procent lägre pris för Allmännyttans Kombohus jämfört med annat byggande inom allmännyttan.⁷

Det finns därmed kostnadsbesparingar att göra om byggbranschen hittar nya arbetssätt som ger färre byggfel – vinster inte bara i kronor utan även i tid, materialåtgång och upplevd kvalitet.

Bostadsbrist men minskat byggande

Många av Sveriges Allmännyttas medlemsföretag verkar på marknader där det finns fortsatt behov av nya bostäder. Det som efterfrågas är främst lägenheter med rimlig hyra. När byggkostnaderna fortsätter att öka på ett extraordinärt sätt blir konsekvensen att företagen minskar sina byggstarter betydligt nästa år. Många vill och behöver fortsätta bygga – men bara under förutsättning att prisnivåerna stabiliserar sig en rimlig nivå.

Kommentar ur enkäten: "Vi vill utmana byggbranschen"

"Vi har under en längre tid sett en osund ökning av byggpriser som har nått kulmen under de senaste åren. Därför vill vi i kommande projekt utmana byggbranschen till mer kostnadseffektivt byggande. Vi vill bevara allmännyttan och erbjuda bostäder till alla."

Amra Barlov Lindqvist, vd Väsbyhem



⁷ Tio år med Kombohus – fördjupad analys av byggpriser och hyror (Sveriges Allmännytta 2020)

Fyra politiska åtgärder:

Detta krävs för att byggandet ska fortsätta

Byggandet ska skapa hållbara bostäder som så många som möjligt har råd att bo i, och dessutom ge goda livsmiljöer. Men skenande byggkostnader, inflation och stigande räntor gör det allt svårare att våga bygga. Därför måste branschen ges bättre förutsättningar för att bygga dessa goda bostäder.

Sveriges Allmännyttan kommer att fortsätta göra skillnad genom att använda sig av kraften i en gemensam upphandling och driva utveckling av byggbranschen. Genom att gå samman kan medlemsföretagen ställa skarpare krav på byggföretagen och få hus med bättre prestanda och lägre klimatpåverkan.

Men det finns också politiska beslut som bör fattas för att underlätta för byggandet genom en period av lågkonjunktur. Det handlar om bättre ekonomiska förutsättningar för allmännyttan. Men också om att underlätta för mer industriellt byggande, som är nyckeln till såväl bättre kostnadskontroll som ökad kvalitet och hållbarhet.

Nationell nivå – detta kan riksdag och regering påverka:

Undanta allmännyttan från LOU

Genom att undanta allmännyttan från lagen om offentlig upphandling (LOU) kan tio procent extra kostnad elimineras och bostadsföretagen kan då fokusera på att upphandla rätt produkt i stället för att som i dag lägga tid och kraft på att undvika överprövning. Utredningen *En socialt hållbar bostadsförsörjning* menar att LOU gör det svårare för allmännyttan att bidra till bostadsförsörjningen och har därför föreslagit att allmännyttan inte ska behöva tillämpa LOU.

Inför typgodkännande av standardiserade hus

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

Inför låg moms på hyran

Genom att införa låg moms på hyran kan den som bygger hyresbostäder få dra av den högre ingående momsen på byggande. Det skapar utrymme att bygga mer och samtidigt hålla nere hyrorna i nyproduktionen. Europeiska unionens råd för ekonomiska och finansiella frågor (Ekofinrådet) har beslutat om ändringar i EU:s momsdirektiv. Det innebär att EU-lagstiftningen inte längre sätter stopp för nationella beslut om låg moms på bostadshyra.

Kommunal nivå – detta kan kommunerna påverka:

Detaljstyr inte hur husen ska byggas

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.



Lästips och länkar

Rapporter

Allmännyttan och bostadsbyggandet 2022

<https://www.sverigesallmannnytta.se/trycksaker/allmannyttan-och-bostadsbyggandet-2022/>

Allmännyttans Byggagenda (2021)

<https://www.sverigesallmannnytta.se/trycksaker/allmannyttans-byggagenda/>

Tio år med Allmännyttans Kombohus – Fördjupad analys av byggpriser och hyror (2020)

<https://www.sverigesallmannnytta.se/trycksaker/tio-ar-med-allmannyttans-kombohus-fordjupad-analys-av-byggpriser-och-hyror/>

Tio år med Allmännyttans Kombohus – resultat, effekt och påverkan (2020)

<https://www.sverigesallmannnytta.se/trycksaker/tio-ar-med-allmannyttans-kombohus-resultat-effekt-och-paverkan/>

Artiklar om prisjusteringar i entreprenadavtal

Juristen svarar: Gör så här när entreprenören vill höja priset

<https://www.sverigesallmannnytta.se/juristen-svarar-gor-sa-har-nar-entreprenoren-vill-hoja-priset/>

Avtalsförslag för reglering av prishöjningar på byggmaterial

<https://www.sverigesallmannnytta.se/avtalsforslag-for-reglering-av-prishojningar-pa-byggmaterial/>

Träpriserna skenar – hur gör vi när byggaren vill höja priset?

<https://www.sverigesallmannnytta.se/trapriserna-skenar-hur-gor-vi-nar-byggaren-vill-hoja-priset/>

Nyhetsartiklar om byggpris och byggmarknaden

Nu krävs snabba åtgärder för att stoppa byggprisrallyt

<https://www.sverigesallmannnytta.se/nu-kravs-snabba-atgarder-for-att-stoppa-byggprisrallyt/>

Byggpriset skenar men stabilare kurva för hyresrätter

<https://www.sverigesallmannnytta.se/byggpriset-skenar-vidare-men-stabilare-kurva-for-hyresratter/>

Tydlig byggtrend: hyresrättens andel växer

<https://www.sverigesallmannnytta.se/tydlig-byggtrend-hyresrattens-andel-vaxer/>

Övriga källor

Vägledning om ändring av avtalat pris till följd av ökade materialkostnader
(Byggherrarna 2021)

<https://www.byggherre.se/avtal-och-juridik/vagledning-om-andring-av-avtalat-pris-till-foljd-av-okade-materialkostnader>



Onormala prishöjningar i byggandet

Vem törs bygga när slutkostnaden är osäkrare än någonsin?

Många bostadsföretag har det senaste året fått aviseringar om höjda priser även i byggen med avtalade fasta priser, med hänvisning till en entreprenadjuridisk klausul om onormala kostnadsökningar som inte nyttjats sedan 1970-talet. Detta har lett till stor osäkerhet om vad den slutliga kostnaden för byggprojekt kommer att bli.

För att få en bättre bild av läget har Sveriges Allmännytta i en enkät ställt frågor om läget i medlemsföretagens nyproduktion.

Rapporten redovisar resultatet av denna undersökning – hur stor andel bostadsföretag som fått begäran om höjt pris, hur mycket entreprenörerna vill höja, hur höga de nya kontraktpriserna blir och hur detta påverkar bostadsföretagens framtida byggplaner.

Rapporten analyserar enkätresultaten, ger fakta kring de entreprenadjuridiska spelreglerna samt presenterar åtgärdsförslag för att göra det möjligt att fortsätta bygga flerbostadshus som hyresgästerna har råd att bo i.