SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Tio år med Allmännyttans Kombohus

Fördjupad analys av byggpriser och hyror



Bekräftat

Sveriges Allmännytta brukar påstå att Kombohusen pressar byggpriserna. En djupare analys av byggpriserna som genomförts i samarbete med utredningen Bättre konkurrens i byggandet kan än en gång bekräfta detta påstående. Analysen visar dessutom att det lägre byggpriset även leder till lägre hyror.

För tio år sedan lanserade Sveriges Allmännytta det första ramavtalet för Kombohus. Vad det inneburit för de allmännyttiga bostadsföretagens möjligheter att bygga redovisades i rapporten *Tio år med Allmännyttans Kombohus – resultat, effekt & påverkan*.

Syftet med Kombohusen har ända sedan starten varit att:

- Sänka den generella prisnivån för att bygga nya bostäder.
- Göra det enklare att bygga nya bostäder.
- Få fler att arbeta med industriella processer.

Tyréns konstaterade i den förra rapporten att totalt 9 500 bostäder är byggda eller beställda i 113 kommuner. Över 1 200 nya bostäder har byggts som inte hade kunnat byggas utan Kombohusen – Kombohusen har med andra ord gjort det möjligt för de allmännyttiga bolagen att bygga på platser där betalningsförmågan inte är stark nog för att klara av ordinarie byggnation och hyresnivåer.

I samarbete med utredningen Bättre konkurrens i byggandet har vi fått möjlighet att borra djupare i statistiken kring allmännyttans byggande utifrån upphandling, pris och byggtid, både genom att jämföra allmännyttans egenupphandlade bostadsproduktion med Kombohusen, men också med privata byggherrars bostadsproduktion.

I en studie för några år sedan konstaterades att Kombohusen låg 20–25 procent lägre i pris än annat byggande. Sveriges Allmännytta kan än en gång konstatera att Kombohusen fortfarande står sig i pris. Den här analysen visar att byggpriserna för Kombohusen ligger i genomsnitt 20 procent lägre än annat allmännyttigt byggande.

Det är även denna gång Tyréns som har gjort den statistiska analysen. Rapporten har utformats av Sofia Heintz, expert Fastighetsutveckling, Helene Ahlberg, kommunikatör och Hanna Larsson, bostadspolitisk expert.

Anders Nordstrand
vd Sveriges Allmännytta

Jonas Högset
chef Fastighet & boende

Innehåll

Förord **2**
Innehåll **3**
Sammanfattning **4**
Fördjupad analys av skillnader i byggpriser **6**
Varför kan Kombohus byggas till lägre pris? **7**
Upphandlingformen påverkar priset **9**
Kombohusen sänker byggpriset **12**
Kortare byggtid för Kombohus **14**
Kombohus möjliggör lägre hyror **16**
Vilka är Kombohusens prispressande egenskaper? **18**
Statistiskt underlag **20**
Regressionsanalys **22**
Tolkning av data **25**

Sammanfattning

Konsultföretaget Tyréns har granskat byggprisstatistik på uppdrag av Sveriges Allmännytta, som en fortsättning på rapporten *Tio år med Allmännyttans Kombohus – resultat, effekt & påverkan* som publicerades den 15 maj 2020.

I denna uppföljande rapport jämförs byggandet av Kombohus med både privatvärdars nyproduktion och med allmännyttans övriga byggande. Syftet är att få en ökad förståelse för varför bostäder kostar olika mycket att bygga beroende på vem som bygger, genom en djupare analys av faktorer som påverkar byggpriset. En annan målsättning är att ta reda på hur detta i sin tur påverkar priset för slutkunden, alltså hyresgästens hyra.

Utifrån sin analys av byggprisstatistiken drar Tyréns följande slutsatser:

- Allmännyttan har generellt tio procent högre byggpriser än privatvärdar. Prisskillnaden kan tolkas som en konsekvens av upphandlingsformen i lagen om offentlig upphandling (LOU).

- Byggpriset för Kombohus är i genomsnitt 20 procent lägre än allmännyttans övriga byggande. Kombohusen är 6 000 kronor billigare per kvadratmeter än annat byggande i allmännyttan.

- Kombohusen har två huvudsakliga prispressande egenskaper: gemensam upphandling för allmännyttan genom ramavtal och en industriell byggprocess. Bägge delarna sänker kvadratmeterpriset med cirka 3 000 kronor vardera.

- Kombohus har i genomsnitt fem månader kortare byggtid än övrigt allmännyttigt byggande och tre månader kortare byggtid än privat byggande.

- Kombohus möjliggör lägre hyror. I större städer är hyran i nybyggda Kombohus 13 procent lägre än i privatvärdarnas nybyggda hus. I mindre städer är hyran sex procent lägre i Kombohusen än hos privata värdar.

Statistikgranskningen i denna rapport är en del i samarbetet med den statliga utredningen Bättre konkurrens i bostadsbyggandet (även kallad Typhusutredningen).



Kombohus Plus, ett punkthus som går att bygga i 8 våningar. Byggherre: bostadsbolaget Mimer i Västerås. Leverantör: Lindbäcks Bygg.

Fördjupad analys av skillnader i byggpriser

Med stöd av bearbetad byggprisstatistik från SCB kan vi kvantifiera och analysera effekterna av att bygga Kombohus i jämförelse med annat byggande hos allmännyttan och privata fastighetsägare.

Genom att göra en fördjupad analys av byggprisstatistik med olika typer av mark och planförhållanden samt ägarförhållanden och upphandlingsformer i byggentreprenaden kan en mer precis bild ges av vad som gör att byggkostnaden för ett bostadshus blir hög eller låg.

Regeringen tillsatte i juni 2019 utredningen Bättre konkurrens i bostadsbyggandet med syfte att gynna en utveckling där lägre produktionskostnader återspeglas i boende-kostnaderna, och där företag med sådana affärsmodeller ges bättre förutsättningar att verka.

I samarbete med utredningen har fördjupad statistik om vad som påverkar prisskillnader i bostadsbyggandet kunnat tas fram. Det har gett möjlighet en fördjupad analys och tydligare svar på vilka effekter Kombohusen har gett på allmännyttans byggande.

I den här rapporten har Tyréns på uppdrag av Sveriges Allmännytta kvantifierat och analyserat fördelarna med Kombohus – lägre byggpriser och förenklad upphandling genom ramavtal och industriellt byggande – med hjälp av denna statistik.

Analysen har även gett tydliga resultat kring hur ramavtalsupphandlade Kombohus ger snabbare byggtid och även lägre hyror.

Med hjälp av SCB:s byggkostnadsstatistik har Tyréns också analyserat hur stor effekten av olika förutsättningar för byggande kan bli för storleken på byggpriset.



Kombohus Trygg i stadsdelen Bomhus i Gävle. Byggherre: Gavlegårdarna.

Varför kan Kombohus byggas till lägre pris?

Allmännyttiga bostadsföretag bygger Kombohus för att det ger lägre pris. Andra skäl är en enklare och smidigare upphandlings-process.

När Sveriges Allmännytta upphandlade det första Kombohuset 2010 var motivet att pressa byggpriserna och förenkla byggprocessen så att bolag som inte har byggt på många år kunde börja bygga igen.

I rapporten *Tio år med Allmännyttans Kombohus – resultat, effekt & påverkan* framgår det tydligt att det viktigaste motivet till att medlemsföretagen byggt Kombohus är just det låga priset.

Tyréns kunde i den rapporten konstatera att byggandet av Kombohus har inneburit att en mängd bostäder byggts som annars inte skulle ha byggts. Inte minst på marknader eller i mikrolägen där det annars inte varit ekonomiskt möjligt att bygga nya hyresbostäder. Informationen kom från en enkät som besvarades av allmännyttiga bostadsföretag som byggt Kombohus.

Främsta skälen till att Kombohus kan byggas till lägre pris

Industriell byggprocess
Kombohusen är utformade för att möjliggöra industriella processer. Kärnan i de industriella processer som tillämpas i Kombohusen är att flera byggdelar är standardiserade och kan upprepas flera gånger. Stora delar av Kombohusen byggs i fabriker – större del av husen prefabriceras eller byggs i moduler – och levereras sedan till byggplatsen för montering.

Samordnad och enklare upphandling genom ramavtal
Bostadsföretag som är medlemmar i Sveriges Allmännytta kan avropa hus i olika storlekar och med olika lägenhetssammansättningar i de ramavtal som är aktuella. För medlemsföretagen innebär ramavtalen kortare ledtider och minskad risk för överklaganden, vilket förenklar upphandlingsprocessen. För leverantörerna av Kombohus innebär ramavtalen möjlighet att nå en stor marknad – i det senaste ramavtalet i den nya generationens Kombohus kan upp till 25 000 hyresbostäder byggas. Ramavtalen är upphandlade enligt lagen om offentlig upphandling, LOU.



Kombohus Tetris Punkt, ett av punkthusen i den nya generationens Kombohus. Leverantör: Lindbäcks Bygg.

Upphandlingsformen påverkar priset

Allmännyttan har generellt tio procent högre byggpriser än privatvärdar, enligt vår statistiska jämförelse. Den enda tydliga skillnaden mellan privat och allmännyttig upphandling är att allmännyttan handlar upp enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). Prisskillnaden kan därmed tolkas som en konsekvens av upphandlingsformen i LOU.

För att förstå hur lagen om offentlig upphandling (LOU) påverkar priserna för nyproduktion inom allmännyttan har vi valt att titta närmare på hur byggprojekt inom allmännyttan och hos privata hyresvärdar handlas upp.

SCB:s byggprisstatistik innehåller information om hur entreprenaden har handlats upp. Så här ser uppdelningen ut:

Tre upphandlingsformer i SCB:s statistik

Konkurrensupphandling
Öppen infordran av anbud från flera entreprenörer. Anbud antas efter sedvanlig utvärdering.

Förhandlingsupphandling
Upphandling sker efter förhandling med en eller flera utvalda anbudsgivare/ entreprenörer.

Byggande i egen regi
Byggnadsarbetena utförs av ägaren till marken. Byggnadsverksamheten ska motsvara minst den traditionella byggnadsentreprenaden.

Två utvärderingsvillkor att välja på inom LOU

- **Lägsta pris**
- **Ekonomiskt mest fördelaktiga anbud. Detta likställs ofta med upphandling på bästa kvalitet.**

Allmännyttan gör konkurrensupphandling inom LOU

Alla allmännyttans byggprojekt är någon form av konkurrensupphandlingar. Vanligast är utvärdering på kriteriet lägsta pris. För tre procent av upphandlingarna har de allmännyttiga bolagen dock angett förhandling som upphandlingsform.

Bland privata värdar är förhandling den vanligaste upphandlingsformen. De har heller inte krav på att tillämpa LOU och har därmed större frihet att förhandla om både pris och kvalitet i samma upphandling. De riskerar då inte heller att upphandlingen blir överklagad med den tidsfördröjning och kostnad det innebär.

Förhandling genererar lägre priser

När de genomsnittliga byggpriserna granskas uppdelat på typ av förhandling och ägarform ser vi att de flesta privata byggherrar gör rätt som förhandlar med entreprenören då detta genererar lägre priser. Vi ser även att allmännyttan har högre byggpriser oavsett hur de upplever sig ha förhandlat. Vi ser dessutom att de få förhandlingsupphandlingar som angetts hos allmännyttan är dyrare än konkurrens-upphandlingar.

Jämförelse av byggpriser i olika upphandlingsformer

	Privata värdar	Allmännyttan exkl Kombohus
Förhandling	28 990	31 035
Konkurrens	29 992	30 362

Genomsnittligt byggpris (kronor per kvm, brutto) för nybyggda hyresbostäder, byggda av privata och allmännyttiga hyresvärdar (exklusive Kombohus) mellan 2013 och 2018. De äldre siffrorna är uppräknade till 2018 års prisnivå med faktorprisindex för byggkostnader.

Tyréns har jämfört upphandlingstyperna i syfte att hitta ett mönster som stämmer för både och allmännyttan och privata byggherrar. Något sådant mönster går dock inte att utläsa ur analysen.

Något som däremot framgår tydligt är att allmännyttan har högre byggpriser än privata bolag. Skillnaden är beräknad till i genomsnitt 3 000 kronor per kvadratmeter, vilket motsvarar en differens på 10 procent.

Jämförelse av byggpriser mellan olika ägarformer och geografiskt läge

	Storstäder	Storstads-nära kommuner	Större städer, kommuner nära stad	Mindre städer och tätorter, landsbygds-kommuner
Privata värdar	31 033	29 810	28 054	25 107
Allmännyttan	32 580	32 923	30 509	29 389

Genomsnittligt byggpris (kronor per kvm, brutto) för nybyggda hyresbostäder, byggda av privata och allmännyttiga hyresvärdar (exklusive Kombohus) mellan 2013 och 2018.



Kombohus Bas i Villastaden
i Gävle, inflyttningsklart hos
Gavlegårdarna 2018.

Kombohus sänker alltid byggpriset

En jämförelse mellan byggande av Kombohus och allmännyttans övriga byggprojekt i samma kommuntyp visar att Kombohus är billigare i samtliga kommuntyper som går att jämföra. Byggpriset för Kombohus är i genomsnitt 20 procent lägre.

Prisskillnaden är störst där byggpriserna är högst, alltså i gruppen med storstadsnära kommuner. Minst är prisskillnaden i kommuntyper med lägst byggpriser, det vill säga mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner.

I storstäder finns för få projekt för att SCB ska kunna redovisa data.

Resultatet tyder på att Kombohusen gör störst skillnad där de behövs som mest. Det understödjer också tesen att Kombohusen möjliggjort byggande på delmarknader som annars är svåra att bygga i, eftersom byggpriset i viss mån speglar den lokala betalningsviljan.

6 000 kronor billigare per kvadratmeter

När byggpriserna jämförs i analysen med syfte att finna övergripande strukturer (allt annat lika) framgår att Kombohusen är 6 000 kronor billigare per kvadratmeter än allmännyttiga byggherrars övriga byggande. Uttryckt i relativa tal innebär det i genomsnitt 20 procent lägre byggpris. Resultaten är både tydliga och statistiskt säkerställda.

Jämförelse av allmännyttans byggpriser med och utan Kombohus

	Storstäder	Storstads-nära kommuner	Större städer, kommuner nära stad	Mindre städer och tätorter, landsbygds-kommuner
Allmännyttan exkl Kombohus	32 580	32 923	30 509	29 388
Allmännyttans Kombohus	För få	24 727	23 766	23 492

Genomsnittligt byggpris (kronor per kvadratmeter, brutto) för nybyggda hyresbostäder, byggda av allmännyttiga hyresvärdar mellan 2013 och 2018. De äldre siffrorna är uppräknade till 2018 års prisnivå med faktorprisindex för byggkostnader.



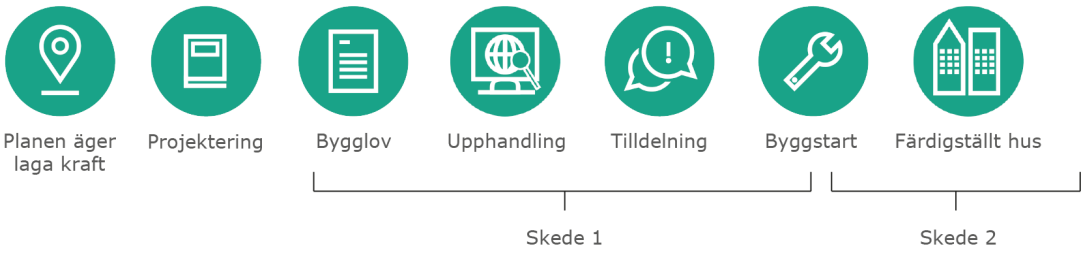
Här är JSB i färd med att bygga tre Kombohus Bo Mini i Gnesta, med sammanlagt 47 lägenheter. Byggtid från hösten 2019 till våren 2020.

Kortare byggtid för Kombohus i flera led

Kombohus har kortare byggtid än annan nyproduktion, både i jämförelse med privata bostadsföretag och övrig nyproduktion i allmännyttan.

Tid är pengar även i bostadsbyggande. Genom att snabba på både upphandling och byggprocess kan kostnader kapas och pengar sparas.

I SCB:s statistik delas byggtiden upp i två skeden. Skede 1 avser perioden från bygglov till byggstart, som bland annat innehåller perioden för upphandling. Skede 2 avser perioden från byggstart till färdigställt hus.



Det finns emellertid ytterligare ett skede, nämligen planskedet, som inte mäts i SCB:s statistik och som därför heller inte ingår i tabellredovisningen nedan.

Byggtiden varierar mellan olika kommuntyper

En analys av hur byggtiden varierar visar att det första skedet, det vill säga upphandlingstiden, är ungefär densamma i en jämförelse mellan städer och orter olika storlek.

Det andra skedet, byggtiden, varierar dock mellan de olika kommuntyperna. Byggtiden är längre i storstadsregionerna och kortare i småstäder och på landsbygden. Det finns vissa skillnader mellan allmännyttan och privata byggherrar (se tabell på motstående sida). Skillnaden för den genomsnittliga totala byggtiden för allmännyttan (exklusive Kombohus) är endast någon månad längre än för privatvärdar.

Kombohus spar tid i flera byggskeden

Vid en jämförelse av ledtiderna vid byggandet av Kombohus framgår tydligt att byggandet av Kombohus förkortar såväl skede 1 som skede 2. Skillnaden är som störst där byggandet tar längst tid, det vill säga i storstäder och storstadsnära kommuner.

I genomsnitt har Kombohus fem månader kortare byggtid än övrigt allmännyttigt byggande och tre månader kortare byggtid än privat byggande.

Byggtider för skede 1 och skede 2

	Storstäder	Storstads-nära kommuner	Större städer, kommuner nära stad	Mindre städer och tätorter, landsbygds-kommuner
Privata hyresvärdar	4 + 19	5 + 17	5 + 16	6 + 13
Allmännyttan exkl Kombohus	6 + 22	6 + 17	4 + 16	7 + 14
Allmännyttans Kombohus	3 + 13	1 + 14	4 + 14	4 + 12

Tabellen visar genomsnittlig byggtid i antal månader. Den vänstra siffran i respektive kolumn avser skede 1. Den högra siffran avser skede 2. Statistiken avser hyresbostäder byggda mellan 2013 och 2018 av privata och allmännyttiga värdar.



I Alvesta pågår bygget av Kombohus Trygg (JSB). Husen är så kallade sexspännare, det vill säga innehåller sex lägenheter per våningsplan.

Kombohus möjliggör lägre hyror

I större städer är hyran i nybyggda Kombohus 13 procent lägre än i privatvärdarnas nybyggda hus. I mindre städer och på landsbygden är hyran sex procent lägre i Kombohusen än hos privata fastighetsägare.

Med lägre byggpriser finns det förutsättningar för lägre hyror. Hyror är dock svåra att jämföra eftersom de till stor del beror på lägenhetens storlek men också på läge, samt vilken hyressättningsmodell som använts. Även när hyra per kvadratmeter jämförs uppstår problem eftersom kök och badrum står för en så stor del av kostnaden jämfört med de övriga rummen. Små lägenheter blir därför dyrare per kvadratmeter än stora. För att kompensera detta har hyresstatistiken räknats om till ett jämförelsetal som kallas normhyra, i den mån det varit möjligt. Med normhyra kan bostäder i olika storlekar jämföras för att se om de i relativa tal är billiga eller dyra.

Inte högre hyra i allmännyttan trots högre byggpriser

Vid en jämförelse av uppskattad normhyra framgår att allmännyttans högre byggpriser inte resulterat i högre hyror. Skillnaden är som störst i storstadsregionerna, där marknaden är stark nog för höga hyror.

Andelen projekt med investeringsstöd påverkar också hyresnivån. När man bygger med investeringsstöd finns ett tak för hur hög hyra man får ta ut. Allmännyttan har byggt nästan dubbelt så många lägenheter med investeringsstöd jämfört med privata fastighetsägare, framför allt i större städer/kommuner nära större stad och mindre städer/tätorter.

Mindre skillnad på svagare marknader

På de svagare marknaderna, som mindre städer och landsbygd, är skillnaden betydligt mindre. I storstadsnära kommuner och i större städer är hyran 13 procent lägre i Kombohus än hos privata värdar. I mindre städer och på landsbygden är skillnaden mindre, men uppgår ändå till 6 procent.

Det finns med andra ord många faktorer som påverkar hyresnivån för en nyproducerad lägenhet. Med Kombohuset har allmännyttan haft en möjlighet att bygga till lägre hyresnivåer, främst på svaga marknader och i mindre attraktiva lägen där man annars inte klarat att få en positiv investeringskalkyl och därmed kunnat bygga.

Genomsnittlig nyproduktionshyra

	Storstäder	Storstads-nära kommuner	Större städer, kommuner nära stad	Mindre städer och tätorter, landsbygds-kommuner
Privata hyresvärdar	1 816	1 717	1 590	1 392
Allmännyttan exkl Kombohus	1 771	1 559	1 536	1 393
Allmännyttans Kombohus		1 483	1 371	1 301

Omräknad till normhyra, årshyra per kvadratmeter för en lägenhet på 77 kvm. Statistiken avser hyra vid inflyttning för nybyggda hyresbostäder 2013–2018. Hyrorna är uppräknade till 2018 års prisnivå.

Fotnot: Vid beräkning av normhyra behöver förutom hyran även boarea, antal rum och hyrespåverkande kvaliteter vara kända. Så var ej fallet utan endast den genomsnittliga boarean var känd. Hyran har sålunda enbart normerats utifrån boyta, till en lägenhet om 77 kvadratmeter.



Kombohus Plus i Vännäs. 27 lägenheter stod här inflyttningsklara hos Vännäs Fastigheter 2016.

Vilka är Kombohusens mest prispressande egenskaper?

Genom jämförelser kan vi sätta en prislapp på Kombohusens prispressande egenskaper: gemensam upphandling för hela allmännyttan genom ramavtal och en industriell byggprocess. Bägge delarna sänker kvadratmeterpriset med cirka 3 000 kronor vardera.

Den förkortade byggtiden förklarar en del av priskillnaden mellan Kombohus, vanligt allmännyttigt byggande och det privata byggandet. Genom att jämföra byggpriset hos Kombohus med både allmännyttans övriga byggande och privat byggande kan dock de ingående faktorerna som pressar kostnaderna identifieras närmare.

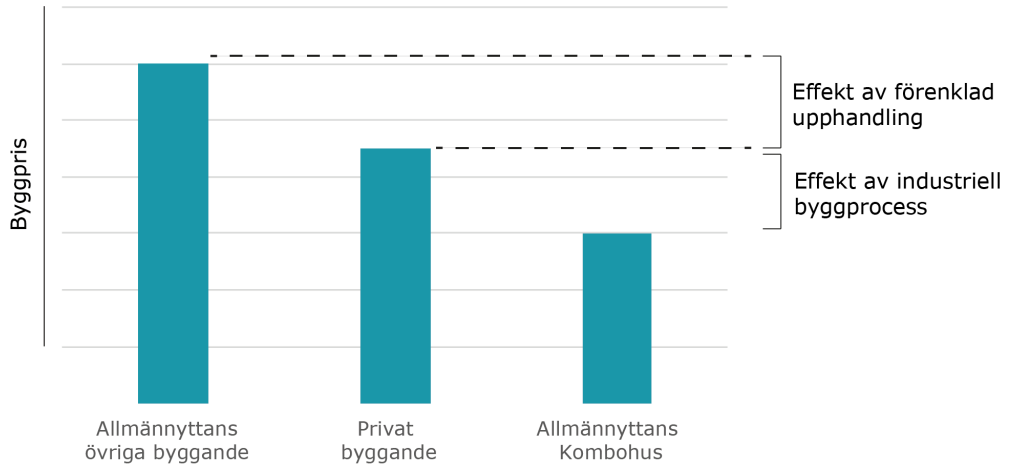
Som nämnts tidigare i rapporten har Kombohusen byggpriser som är 6 000 kronor lägre per kvadratmeter än allmännyttans vanliga byggande i genomsnitt.

Byggpriset för Kombohusen ligger också 3 000 kronor per kvm lägre än det privata byggandet, vilket då bör motsvara värdet av den industriella byggprocessen.

Om den industriella byggprocessen är värd cirka 3 000 kronor per kvadratmeter och industriell byggprocess plus avrop av ramavtal är värt 6 000 kronor per kvm kan vi dra slutsatsen att möjligheten att avropa ramavtal i sig är värd 3 000 kronor per kvm.

Kombohusets två prispressande egenskaper, industriell byggprocess och upphandling genom ramavtal, förefaller därmed bidra med ungefär lika mycket till kostnadsbesparingarna i jämförelse med traditionellt allmännyttigt byggande.

Relationen mellan Kombohusens prispressande effekter





Kombohus hos Essunga Bostäder.

Bilaga 1

Statistiskt underlag

Statistik om byggprojekt

Statistikunderlaget som Typhusutredningen och Sveriges Allmännytta fått av SCB innehåller information om byggandet av hyresrättshus mellan 2013 och 2018. I underlaget finns bygg- och markpriserna netto och brutto, det vill säga med eller utan byggsubventioner avdragna, byggtiden samt nyproduktionshyra. I underlaget finns även information om upphandling, planförhållanden, markägarförhållanden, kommuntyp och ägarform, det vill säga privat i förhållande till allmännyttigt samt särredovisning av Kombohus.

Parvisa jämförelser

Tyréns har med hjälp av byggstatistiken analyserat vilka faktorer som driver produktionspris*ernas* beståndsdelar; byggpriser och markpriser. I statistikunderlaget görs detta genom parvisa jämförelser av utfall hos olika variabler i relation till ett mark- och byggpris. Tyréns har sedan analyserat byggpriserna och markpriserna med syfte att finna gemensamma strukturer i hur de olika utfallen hos variablerna påverkar priset.

Särredovisning av allmännyttan och Kombohus

I underlaget från SCB redovisas siffror för ”allmännyttan” samt ”därav allmännyttans Kombohus”. Detta innebär att Kombohusen både var ett eget utfall och en delmängd av utfallet allmännyttan. För att skapa bättre jämförbarhet i statistiken har Tyréns beräknat ”allmännyttan exklusive Kombohus” vilket då inte omfattar utfallet ”allmännyttans Kombohus”.

Produktionspris och produktionskostnad

För att förstå statistiken behöver det klargöras att statistiken avser produktions*priser* och inte produktions*kostnader*. Produktionspriset, som delas upp på markpris och byggpris, inkluderar alltså även byggherrens avkastning.

Innebörden av detta är lätt att förstå när man tänker på bostäder som säljs på marknaden – då speglar produktionspriset den totala intäkten vid försäljning. Således speglar det totala produktionspriset betalningsviljan på marknaden, snarare än kostnaden att uppföra byggnaden.

Två projekt i samma marknad, där det ena haft höga byggkostnader och gjort liten vinst medan det andra haft låga byggkostnader och gjort stor vinst, ska i statistiken ha samma produktionspris.

Nu gäller inte statistiken byggande av bostäder som säljs direkt på marknaden, utan sådana som hyrs ut. Detta spelar dock ingen roll, då problematiken med vad produktionspriset egentligen speglar kvarstår.



Kombohus Lamell Unihouse, från
den nya generationens Kombohus.

Bilaga 2

Regressionsanalys

Tabell 1– Samband mellan byggpris och byggförutsättningar

Tabellen visar metadata från en så kallad regressionsanalys, alltså en analys av sambandet mellan en beroende variabel (som här är byggpris) och oberoende variabler. De variabler som förklarar variationen i byggpris är hur entreprenaden handlats upp, geografiskt läge, markägarförhållanden, planförhållanden samt om värden är privat eller allmänyttig och om bygget var ett Kombohus.

Koefficienter (a,b)

Modell		Regressions-koefficient		Standard-iserad koefficient	T-värde	Sign*
		B	Standardfel	Beta		
1	(Konstant)	32 207	607		53,1	0 %
	Egen regi	3 204	476	0,329	6,7	0 %
	Konkurrens	384	491	0,036	0,8	43,6 %
	Förhandling	767	562	0,058	1,4	17,7 %
	Övrig upphandling	–927	690	–0,051	–1,3	18,2%
	Storstäder	3 280	1 163	0,099	2,8	0,6 %
	Storstadsnära kommuner	2 563	1 216	0,074	2,1	3,8 %
	Större städer och kommuner nära större stad	481	737	0,025	0,7	51,6 %
	Mindre städer/tätorter och landsbygdskommuner	–1 265	908	–0,051	–1,4	16,7 %
	Egen ägd mark	1 945	568	0,142	3,4	0,1 %
	Mark ägd av liten byggherre	2 997	556	0,212	5,4	0 %
	Mark ägd av stor byggherre	3 279	663	0,214	4,9	0 %
	Kommunalt ägd mark	–1 325	504	–0,116	–2,6	1,0 %
	Övriga markägoförhållanden	1 696	518	0,139	3,3	0,2 %
	Plan ändrad inom 2 år före byggstart	2 412	442	0,217	5,5	0 %
	Plan ändrad 3–5 år före byggstart	2 055	482	0,164	4,3	0 %
	Okänd	1 093	953	0,040	1,1	25,5 %
	Privata värdar	–5 043	479	–0,496	–10,5	0 %
	Allmännyttan exkl Kombohus	–2 060	513	–0,183	–4,0	0 %
	Allmännyttans Kombohus	–8 072	781	–0,390	–10,3	0 %
	Övriga värdar	7	2 551	0,000	0,0	99,8 %

a. Beroende variabel: Byggpris i kronor per kvm
b. Viktad minsta kvadrat regression (WLS) – viktad för antal nybyggnadsprojekt
c. Exkluderad kontrollvariabel: Plan ej ändrad (inom 5 år före byggstart)

**Sign=signifikansnivå (p-värde). Ej signifikanta värden är rödmarkerade.*

Tabell 2 – Samband mellan markpris och byggförutsättningar

Koefficienter (a,b)

Modell		Regressions-koefficient		Standard-iserad koefficient	T-värde	Sign*
		B	Standardfel	Beta		
1	(Konstant)	7 022	579		12,1	0 %
	Egen regi	4 714	454	0,503	10,4	0 %
	Konkurrens	–1 586	468	–0,154	–3,4	0,1 %
	Förhandling	–594	536	–0,047	–1,1	27,1 %
	Övrig upphandling	–1 967	657	–0,113	–3,0	0,4 %
	Storstäder	1 561	1 108	0,049	1,4	16,3 %
	Storstadsnära kommuner	818	1 159	0,024	0,7	48,2 %
	Större städer och kommuner nära större stad	–139	703	–0,008	–0,2	84,3 %
	Mindre städer/tätorter och lands-bygdskommuner	–1 325	865	–0,055	–1,5	13,0 %
	Egen ägd mark	693	541	0,052	1,3	20,4 %
	Mark ägd av liten byggherre	2 024	530	0,149	3,8	0 %
	Mark ägd av stor byggherre	2 882	632	0,196	4,6	0 %
	Kommunalt ägd mark	–796	481	–0,073	–1,7	10,2 %
	Övriga markägoförhållanden	1 271	494	0,109	2,6	1,2 %
	Plan ändrad inom 2 år före byggstart	1 270	421	0,119	3,0	0,3 %
	Plan ändrad 3–5 år före byggstart	1 886	460	0,157	4,1	0 %
	Okänd	88	908	0,003	0,1	92,3 %
	Privata värdar	–3 593	457	–0,367	–7,9	0 %
	Allmännyttan exkl Kombohus	–3 184	489	–0,294	–6,5	0 %
	Allmännyttans Kombohus	–3 506	744	–0,176	–4,7	0 %
	Övriga värdar	–692	2 432	–0,010	–0,3	77,7 %

a. Beroende variabel: Markpris i kronor per kvm
b. Viktad minsta kvadrat regression (WLS) – viktad för antal nybyggnadsprojekt
c. Exkluderad kontrollvariabel: Plan ej ändrad (inom 5 år före byggstart)

**Sign=signifikansnivå (p-värde). Ej signifikanta värden är rödmarkerade.*

Storleksindelningen av städer och tätorter baseras på kommunindelningen i det statistiska underlaget från SCB.

Regressionen är viktad för antal projekt inom varje kombination av utfallet på två variabler.



I kvarteret Kungsljuset i Kalmar byggde JSB för Kalmarhems räkning 102 Kombohus Trygg-lägenheter.

Bilaga 3

Tolkning av data

Upphandling

I analysen är det enbart byggande i egen regi som får statistiskt säkerställda resultat. Både koefficienten för konkurrens, förhandling och övrig upphandling hamnar nära noll. Förhandling ligger något över noll, övrig förhandling ligger något under och konkurrens på båda sidor om nollan. Tyréns anar att byggherrarna har haft svårt att välja bland svarsalternativen i enkäten och att olika svarsalternativ kan betyda olika saker för olika typer av byggherrar. Troligen är upphandling i konkurrens kontra förhandling inte samma sak för en privat som för en offentlig beställare.

Vi kan dock slå fast att byggande i egen regi tenderar att generera höga produktionspriser. En förklaring kan vara att den konkurrens och prispress som skapas när byggherre och entreprenör är olika parter, och då ska dela på vinsten, uteblir när man bygger i egen regi.

Höga priser i egen regi kan dock även bero på att dessa projekt byggs på starka marknader och genererar en stor vinst som slår igenom på såväl markpris som byggpris. Detta får visst stöd då främst stora byggherrar bygger i egen regi.

Marknad och geografiskt läge

Det finns en tydlig relation mellan byggpris och olika marknader eller geografiskt läge. Storstäder och storstadsnära kommuner har signifikanta resultat och uppvisar högre byggpriser. Större städer har inte signifikanta resultat men en svagt positiv effekt på priset. Mindre städer och landsbygden har inte heller signifikanta resultat men en negativ effekt på priset.

Den enklaste förklaringen till fenomenet är att det finns en betalningsvilja och därmed marknad för högre hyror i de mer urbana miljöerna och att byggpriserna därför är högre där. Att själva kostnaden för att bygga skulle skilja sig mellan marknaderna kan givetvis också spela in, exempelvis på grund av höga etableringskostnader för ytor i staden och högre kostnader för arbetskraft i storstäderna. Även analysen av markpriser uppvisar samma relation, men resultaten är inte signifikanta för något utfall.

Markägandet

Markägarförhållanden har stor påverkan på byggpriserna. Analysen visar framför allt att byggande på kommunal mark ger lägre byggpriser än alla andra alternativ. Det är vanligt med byggande på kommunalt ägd mark i mindre kommuner och allmännyttan bygger ofta på kommunens mark. I mindre kommuner är det inte ovanligt att det endast är allmännyttan som bygger på kommunens mark. En annan förklaring skulle kunna vara att den kommunala marken är mer välplanerad.

Övriga ägaralternativ är mark som antingen ägs av ett privat företag eller förvärvats av ett privat företag. Handel med marken förefaller generera högre byggpriser. Detta kan bero på att det bara handlas med mark som har stor marknadspotential.

När det gäller påverkan på markpriserna är egen mark inte signifikant (vilket är rimligt). Detta gäller dock även kommunal mark, vilket tyder på att kommuners markpriser är låga.

Men när mark köps av en annan byggherre ökar den signifikant markpriset (vilket verkar rimligt, markförvärvet är en kostnad, som därmed kan öka priset).

Planändringar

Analysen visar att ändringar i detaljplanen generar både högre markpriser och byggpriser. Det är vanligare med planändringar i småstäder och ovanligare i storstäder, vilket kan tolkas som att mindre kommuner har planeringsvana och/eller oftare ändrar planerna för att passa byggherren. Detta kan då generera en motkraft mot de högre priserna i urbana områden. Det kan också tolkas som att storstäder antingen gör hållbara detaljplaner som inte behöver ändras, eller att storstäder inte har skäl att vara lika angelägna att anpassa planen för att passa byggherren.

När det gäller planändringar finns det mindre anledning att oroa sig för det omvänt kausala sambandet, alltså att ändrade planer skulle generera en större intäkt och därmed högre byggpris.

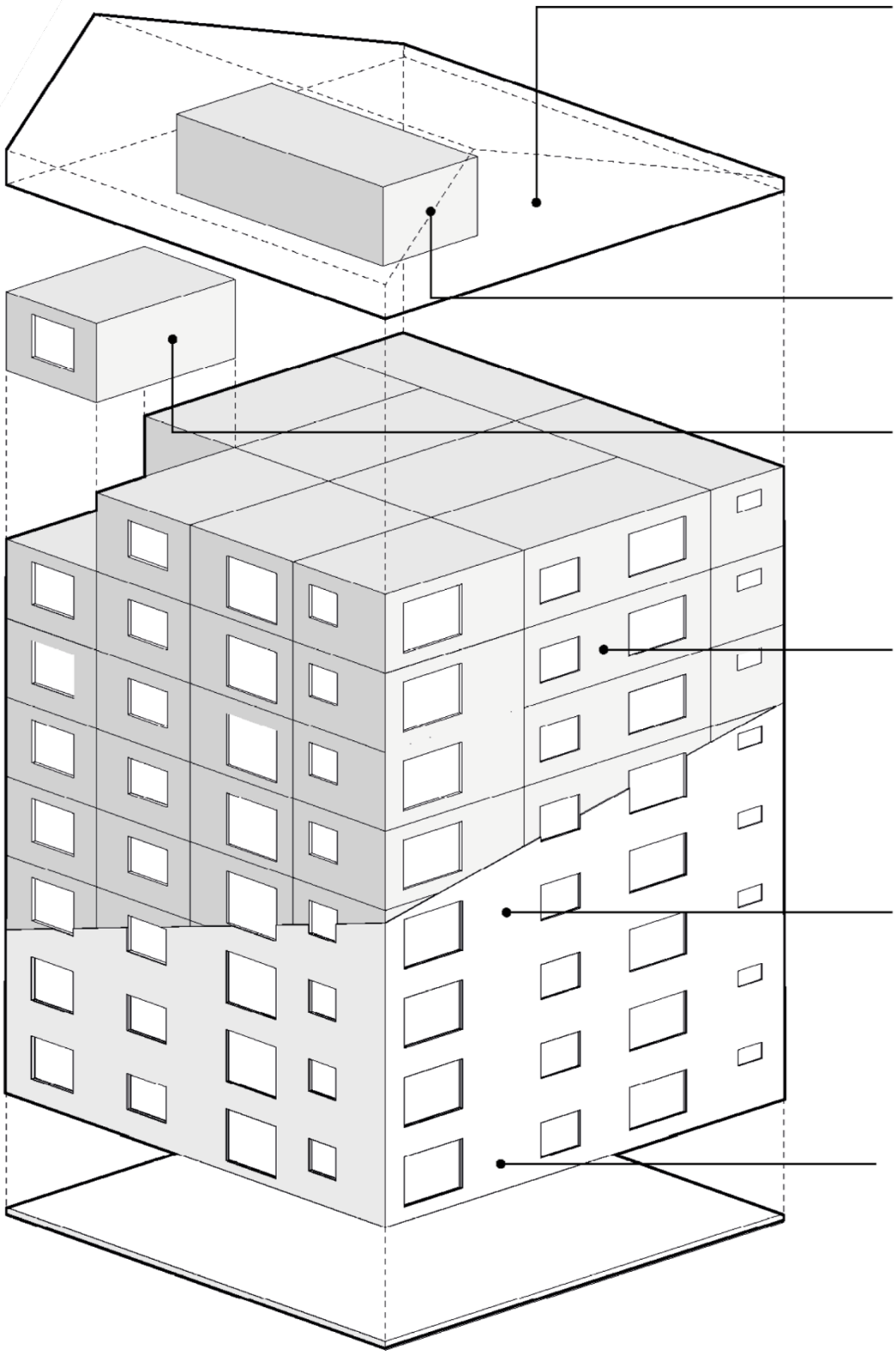
Troligen rör det sig i stället om en faktisk kostnadsökning. Detta utgör på så sätt det tydligaste resultatet gällande vad som faktiskt driver byggkostnader.

Byggherrens ägarstruktur

Vid analys av ägarstrukturen framgår att privata värdar har lägre byggpris än allmännyttans vanliga byggande (som upphandlats med LOU). Vid byggande av Kombohus (via ramavtal och inom LOU) är dock priserna ännu lägre än de privata värdarnas. Alla dessa resultat är signifikanta och statistiskt säkerställda.

För markpriserna är det ingen större skillnad mellan de olika ägarförhållandena, endast övriga värdar sticker ut med att inte generera stora avdrag för bygg- och markpriser.

Även här bedömer Tyréns att resultaten speglar faktiska byggkostnader: Allmännyttan har avkastningskrav som ska spegla privata bolags krav på vinst, men det vore osannolikt att de högre produktionspriserna hos allmännyttan beror på större vinst. Det är i så fall mer rimligt att de privata bolagen har en större andel vinst i sitt byggpris och att skillnaderna mellan privat och allmännyttig kostnad i så fall är ännu större än vad statistiken gör gällande.



TAK
BYGGS PÅ PLATS DIREKT PÅ BETONGPLATTAN FÖR ATT SEDAN SEKTIONERAS OCH KUNNA LYFTAS AV OCH PÅ UNDER MONTERING AV VOLYMER.

FLÄKTRUM
FLÄKTRUM GÖRS MED FÖRDEL I VOLYMER.

VOLYM
PROJEKTUNIK VOLYM FRÅN FABRIK LYFTS PÅ PLATS.

BOSTAD
UPP TILL 8 VÅNINGAR I VOLYM.

FASAD
FASAD GÖRS OFTAST PÅ BYGGARBETSPLATS

ENTRÉVÅNING
ENTRÉVÅNING GÖRS MED FÖRDEL I VOLYM OM INVÄNDIG HÖJD EJ ÖVERSTIGER 2700 MM. DET ÄR INTE OVANLIGT ATT ENTRÉVÅNING GÖRS I BETONG.

Ritning nr 1c

Byggsystemet i Kombohus Tetris Punkt (Lindbäcks), i den senaste generationens Kombohus.

2020/12, 13882

Konceptet Kombohus – en gemensam upphandling av flerfamiljshus för allmännyttan – föddes 2010. Målet var att sänka de höga byggkostnaderna, förenkla upphandlingen för medlemsföretagen och få fler entreprenörer att vilja bygga med industriella processer.

I rapporten *Tio år med Allmännyttans – resultat, effekt och påverkan* kunde konstateras att målen hade uppnåtts. 9 500 bostäder i Kombohus var då byggda eller beställda. Många av dem på platser där priset annars skulle gjort nybyggnation omöjlig.

Nu har vi gått vidare och med hjälp av konsultföretaget Tyréns analyserat byggprisstatistiken på djupet. Vi har jämfört privat byggande med allmännyttigt byggande, med och utan Kombohus, för att analysera vilka faktorer som har störst effekt på byggpriset.

Hur mycket billigare är Kombohus än annat byggande? Skiljer det sig mellan olika kommuntyper? Hur påverkas inflyttningshyran för hyresgästen?

Det är några av frågorna som besvaras i denna rapport.

Sveriges Allmännytta
Box 474, 101 29 Stockholm
Drottninggatan 29, 7 tr
Tel 08-406 55 00
info@sverigesallmanytta.se
www.sverigesallmannytta.se

TYRÉNS

SVERIGES ALLMÄNNYTTA

Omslagsbild: Kombohus Bo Punkt från JSB, ett av husen i den nya generationens Kombohus.