

”BYGGMATERIALET
HAR BLIVIT MYCKET DYRARE
DE SENASTE 15 ÅREN”

JOHAN DEREMAR,
SVERIGES BYGGINDUSTRIER

**Han-Suck Song:
Dyrare byggen kan
bero på högre kvalitet**

Mätfel kan förklara låg



FOTO: PER MIKAELSSON

► Byggnadsprisindex tar inte hänsyn till ett stort antal kvalitets- och egenskapsfaktorer. Detta innebär att byggnadsprisindex överskattar den rena prisutvecklingen.

Enligt Byggnadsprisindex (BPI) blir det allt dyrare att bygga en lägenhet. Men den dåliga byggproduktiviteten i Sverige kan vara en myt. Det har forskaren Han-Suck Song och hans kolleger på KTH fastslagit i en rapport.

Ett vanligt accepterat faktum i diskussioner om byggindustrin är att produktiviteten är låg, vilket har slagits fast i såväl utredningar som rapporter. Enligt BPI stiger priset för att bygga bostäder mycket snabbare än inflationen. Mellan 2001 och 2011 blev det till exempel enligt statistiken 40 procent dyrare att bygga en bostad.

Men stämmer det verkligen?

När forskarna bakom rapporten »Dålig produktivitetsutveckling i byggindustrin: Ett

faktum eller mätfel« från 2012 skulle undersöka saken visade det sig snabbt att det kan finnas ett stort mätfel som gör det mycket svårt att veta hur byggbranschens produktivitetsutveckling egentligen ser ut. Mätfelet, att många kvalitets- och egenskapsaspekter inte alls räknats med, uppdagades under tiden som forskningen pågick.

Kvaliteten har blivit högre

– Huvudpoängen i vår rapport är att om priser ökar över tid samtidigt som det sker



KORT OM HAN-SUCK SONG

Ålder: 46

Titel: Universitetslektor vid institutionen för fastigheter och byggande, KTH.

Bakgrund: Civilingenjör, utbildad i lantmäteri inriktning fastighetsekonomi. Tog examen 1995 och jobbade sedan i bland annat tidningsbranschen och inom e-handel under flera år för att sedan återvända till högskolan för att doktorera 2002. Disputerade 2009 med avhandlingen »Essays on risk and housing«. Har även studerat andra ämnen på Stockholms universitet. »Jag älskar att förkovra mig«.

Bor: Hus i Danderyd

Familj: Fru och två barn på 10 och 15 år

Intressen: Sport, trädgård och musik

Oanad talang: Är väldigt intresserad av pingis, är pingiscoach och engagerad i Danderyds bordtennisklubb (KFUM Stocksund).

Favoritbyggnad: Det finns många bra, men det som jag gillar allra mest är faktiskt att bara ta en promenad i Stockholm och titta på alla vackra byggnader. Det var vad som gjorde mig intresserad av fastighetsekonomi från första början, när jag var i 20-årsåldern.

produktivitet



FOTO: SOFIA JONSSON

vecklingen och därmed underskattas produktivetsutvecklingen, enligt Han-Suck Song.

en kvalitetsförändring av en produkt, får man inte fram den rena prisutvecklingen, säger Han-Suck Song vid institutionen för fastigheter och byggande på KTH. Han ligger bakom rapporten tillsammans med professor Hans Lind, från samma institution.

– Om kvaliteten på en byggnad hade varit konstant hade man kunnat säga att den ingår i en ren prisutveckling. Men så är det inte, kvaliteten har blivit högre.

Kvalitetsegenskaper som konsumenter efterfrågar, till exempel kring interiörer,

för att kvaliteten blir högre. Då har man fått en bättre produkt, inte en försämring av produktiviteten.

Kvalitetsutvecklingen underskattas

Han-Suck Song menar alltså kort sagt att det finns tydliga indikationer på att kvalitetsutvecklingen underskattas och att det leder till ett felaktigt antagande om hur byggproduktiviteten ser ut.

– Hur sedan dessa förändringar i kvalitets- och egenskapsaspekter hos nyproduktion

” Det kan innebära att byggen blir dyrare helt enkelt bara för att kvaliteten blir högre.

leder till bostäder med högre standard. Också förändringar i byggnormer och kommunala särregler påverkar kvaliteten. Men ingen av dessa saker går att mäta. Om det skulle gå, kunde man få fram den rena prisutvecklingen, men det kräver insatser och engagemang från olika aktörer.

– Det finns alltså en risk att man underskattar värdet av den kvalitetsutveckling som sker. Om den är positiv så kan det innebära att byggen blir dyrare helt enkelt bara

ska kunna mätas får senare rapporter visa. Samma problem uppstår vid mätning av konsumentprisindex, enligt Han-Suck Song. Idag ser det ut som att utvecklingen är sämre i byggbranschen än i andra branscher, något många företag inte känner igen sig i.

– Vi forskare, tillsammans med branschen, måste hjälpas åt att mäta kvalitetsutvecklingen. Vi måste hitta relevanta mätpunkter och sedan fundera ut sätt att samla in och bearbeta data.

”Det finns många sätt att förbättra mätningarna”

Det finns en stor förbättringspotential när det gäller mätningar av produktiviteten i byggbranschen, visar en ny rapport.

Sedan det uppdagades att det finns ett stort mätfel vid mätningarna av produktiviteten i byggbranschen har en uppföljande rapport publicerats av fyra forskare vid KTH. Den visar på vilka egenskaper som skulle kunna vara med vid framtida produktivetsmätningar.

– Studien visar att det finns förbättringspotential. Det går att få in egenskapsförändringar och kvalitet i större andel än i dagens mätningar, säger Lena Borg som är doktorand i bygg- och fastighetsekonomi och medförfattare till rapporten, som heter »Kvalitetsförändringar och produktivetsmätning: Hur stort är egentligen mätfelet?«.

Jämförde egenskapsförändringar

Hennes studie jämför lägenheter och flerbostadhus byggda runt 1990 och runt 2010, för att se vilka egenskaper som förändrats, på vilket sätt förändringarna kan vara kostnadsdrivande och hur de i så fall skulle kunna vara med i en mätning av produktiviteten.

Kundrelaterade faktorer viktiga

Lena Borg hittade många egenskaper där det finns indikation på en förändring mellan åren.

– Flera av dem handlade om mer kundrelaterad kvalitet, som till exempel brevlådors placering och hissens storlek.

► **Många kundrelaterade faktorer skulle kunna tas med i beräkningar av egenskaper, enligt Lena Borg.**



FOTO: ISABEL MOLINA

► VD HAR ORDET

Hur jämför vi egentligen?

Det råder enighet om att vi behöver öka bostadsbyggandet. Ansvaret vilar på flera olika parter; staten, kommunerna, finanssektorn samt bygg- och fastighetsbranschen har olika roller och utredningar har duggat tätt den senaste tiden där parterna tenderar att skylla på varandra. Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) presenterade i maj en rapport med förslag till regeringen om åtgärder för att öka bostadsbyggandet. Ett av förslagen var att tillsätta en utredning för att se över konkurrenssituationen samt ta fram en standard för byggkostnadsstatistik. Frågan är om det verkligen behövs fler utredningar – det finns redan mycket material samlat.

På KTH har man gjort flera studier av byggkostnader och framhåller till exempel hur viktigt det är att man är medveten om vad man mäter och hur man tolkar kostnadsutvecklingen. Är det verkligen bostäder med samma kvaliteter och standard när man jämför kostnadsökningen under en tioårsperiod? Vilka krav ställdes vid de olika tidpunkterna på värmeisolering, armering, våtrummutformning och tillgänglighet? Och vilka kostnader har olika kommuners krav på gestaltning och energianvändning lett till?

Företag behöver ständigt jobba med effektivitetsförbättringar för att stå starka i konkurrensen, och byggföretag är inget undantag. Istället för att parterna pekar finger och lägger skulden för det låga bostadsbyggandet på varandra behöver vi hitta lösningar tillsammans.

Elisabeth Martin
Verkställande direktör

Hallå där!

Johan Deremar, nationalekonom på Sveriges Bygginstrument, ansvarar för konjunkturprognoser och fakta om byggandet.

Vad är det som kostar i ett bostadsprojekt?

– När man diskuterar kostnader så är det viktigt att vara tydlig med skillnaden mellan byggkostnad och produktionskostnad. Pratar man om den totala kostnaden handlar det om produktionskostnad, för då ingår också markpriset. Material- och arbetskostnad är de två största påverkbara kostnadsposterna för entreprenören, där material är störst och står för cirka 28 procent av den totala produktionskostnaden.

Vad innebär produktivitet?

– Det beror på vem man pratar med. En nationalekonom utgår alltid från förädlingsvärdet genom arbetade timmar och försöker se produktionsutvecklingen på nationell nivå. Men för det enskilda företaget innebär en ökning av produktiviteten att försöka göra mer för samma insats, få ut mer för varje krona.

– Inom Sveriges Bygginstrument ser vi produktivitet som att helt enkelt göra något mer effektivt och bättre. Vi försöker påverka regering och riksdag när det kommer till plan- och byggfrågor så ramverket ska tillåta ett mer industriellt byggande. Man kan jämföra med till exempel uppberedbarhet inom bilindustrin där samma modell görs i många tusen exemplar.

Finns det skillnad mellan Stockholm och övriga landet när det gäller byggkostnader?

– Ja, Stockholm sticker ut som dyrast att



► **Det blir ännu dyrare att bygga i framtiden, tror Johan Deremar på Sveriges Bygginstrument.**

bygga i. Framför allt är markkostnaderna höga och drar fortsatt iväg.

Har det skett någon förändring över tid när det gäller byggkostnader?

– Kostnaderna har allmänt ökat sedan 90-talets början, men det som framför allt har hänt de senaste femton åren är att byggmaterialen har blivit dyrare. Det har visat sig vara svårt att få ner materialkostnaderna så länge som det finns tekniska krav som gör det svårt att köpa in mer än lite åt gången. Markkostnaderna har också ökat markant och har femdubblats i pris sedan slutet av 1990-talet.

Kan du sja om framtiden för kostnaderna?

– Byggkostnaderna kommer att fortsätta öka, helt klart. Men det är svårt att sja om till exempel markpriserna, för det beror så mycket på hur kommunerna för sin markpolitik. Totalt sett kommer kostnaderna att öka i takt med inflationen.

KOSTNADER I ETT BOSTADSPROJEKT

Produktionskostnad är den totala kostnaden för ett byggprojekt, det vill säga byggkostnaden, byggherrens kostnader plus moms.

Byggkostnad omfattar bland annat markarbeten, byggmaterial, löner och transporter.

Byggherrens kostnader omfattar bland annat markförvärv, projektering, räntekostnader och byggherrens administration.

Källa: SCB, Sveriges Bygginstrument

