

Byggekostnader och konkurrens – hur är det egentligen?



BYGGFÖRETAGEN

I februari 2020 bytte Sveriges Byggindustrier namn till Byggföretagen för att ge en tydligare bild över bredden hos våra medlemsföretag.

Denna publikation togs fram före namnbytet och innehåller referenser till vårt tidigare namn.

Åsikterna som förs fram och slutsatserna som dras delas av Byggföretagen.

**Byggföretagen –
Vi bygger Sverige hållbart.**

© Byggföretagen 2020

BYGGFÖRETAGEN

Byggkostnader och konkurrens – hur är det egentligen?

I den bostadspolitiska debatten pekas ofta byggkostnaderna ut som boven i dramat, skyldig till varför det inte byggs tillräckligt mycket. Det hävdas att det finns ett samband mellan höga byggkostnader och en allt för svag konkurrens på byggmarknaden. Vad menar man då med byggkostnader och hur påverkar dessa utbudet av bostäder? Hur ser konkurrensen bland byggföretag ut i Sverige och på vilket sätt påverkar denna kostnaderna?

I den här rapporten försöker vi reda ut och svara på ett antal vanligt förekommande frågor som handlar om byggkostnader och vår branschs konkurrenssituation. Till vår hjälp använder vi andras rapporter, statistik från SCB och egen statistik från vår medlemskår bestående av cirka 3300 medlemsföretag.

En god konkurrens är viktig i byggbranschen, precis som i andra branscher, likaså att företagen ständigt jobbar för att öka sin produktivitet. Rapporten visar att det finns en god konkurrenssituation. Den visar också att byggkostnaderna ligger på ungefär samma kostnadsnivå som andra varor och tjänster, sett ur en europeisk jämförelse där Sverige generellt har högre kostnader. Framför allt visar den att byggkostnadernas påverkan på slutkundens bostadsutgifter inte är så stor som man skulle kunna tro. Om vi för en kort stund bortser från att det är bruksvärdet som ska ligga till grund för hyressättningen i Sverige, skulle kostnadsprissättningen endast påverkas marginellt. Inte ens om vi hypotetiskt sett skulle kunna halvera byggkostnaderna, skulle det resultera i märkbart lägre boendekostnader. Det är mycket annat som påverkar boendeutgifterna för ett hushåll.

Det vore naturligtvis önskvärt för svenska bostadskonsumenter med lägre priser på nya hus. Det tycks dock vara så att priserna i stor utsträckning förklaras av höga löner och faktorer som har med vår levnadsstandard att göra. Denna kunskap kan hjälpa oss i vår jakt på faktorer som driver kostnader och pressar upp priserna. Lönekostnaderna bestäms dels av kollektivavtalens utformning, dels av politiskt beslutade skatter, sociala avgifter etc. Demokratiskt fattade beslut påverkar i allra högsta grad de kostnader som kan hänföras till vår relativt höga levnadsstandard. Det handlar om alltifrån bullernormer och krav på energiprestanda till omfattande tillgänglighetskrav som ställs i lagstiftningen i syfte att uppnå lika rättigheter för alla individer. Demokratiskt inflytande i form av möjligheten att överklaga beslut förlänger byggprocessen och driver upp kapitalkostnaderna. Om denna typ av kostnader ska kunna sänkas måste vi alltså gemensamt fatta medvetna beslut om att sänka kraven.

Fredrik Isaksson, chefekonom Sveriges Byggindustrier

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BYGGKOSTNADER OCH KONKURRENS – HUR ÄR DET EGENTLIGEN?.....	2
HAR VI SVAG KONKURRENS PÅ DEN SVENSKA BYGGMARKNADEN OCH BIDRAR DET I SÅ FALL TILL HÖGRE BYGGKOSTNADER?.....	4
HAR VI ALLTFÖR HÖGA BYGGKOSTNADER I SVERIGE P.G.A. FÖR SVAG KONKURRENS PÅ BYGGMARKNADEN?.....	6
VERKAR BYGGFÖRETAGEN I SVERIGE PÅ EN OLIGOPOLMARKNAD?.....	7
BEHÖVER BYGGFÖRETAGEN ÖKA SIN PRODUKTIVITET FÖR ATT SÄNKA BYGGKOSTNADERNA?	7
HÅLLER BYGGFÖRETAGEN I SVERIGE PÅ MARK FÖR ATT DRIVA UPP PRISERNA?.....	8
FÅR VANLIGT FOLK RÅD ATT BO OM BYGGKOSTNADERNA PRESSAS NED?.....	8
BYGGAVTALETS BETYDELSE FÖR KOSTNADERNA	10

HAR VI SVAG KONKURRENS PÅ DEN SVENSKA BYGGMARKNADEN OCH BIDRAR DET I SÅ FALL TILL HÖGRE BYGGKOSTNADER?

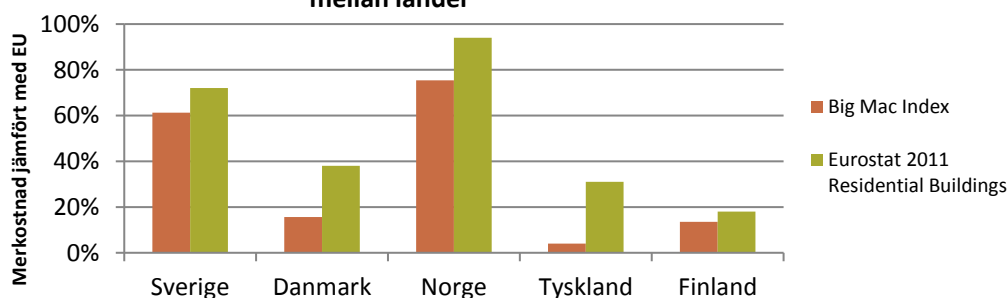
Nej, så är det inte. Byggkostnaderna har en relativt begränsad betydelse för boendekostnaden. Trots det framförs ofta att Sverige är dyrast i Europa när det kommer till att bygga bostäder och det hävdas att det är en viktig förklaring till att det byggs för lite bostäder. Oftast hänvisas det till Eurostats prisnivåindex (PLI) eftersom det finns få andra källor för internationella jämförelser. PLI är ett relativt komplicerat mått, men vi kan göra motsvarande jämförelse för andra varugrupper från samma undersökning. Enligt dessa ligger Sverige nära toppen av Europas länder för de allra flesta grupper av varor och tjänster oavsett om det handlar om mat, sjukvård eller utbildning. Det visar att Sverige är ett högkostnadsland och det i sin tur återspeglar att såväl lönenivåer som levnadsstandard är bland de högsta i Europa. Men trots att maten är dyrast i nästan hela Europa är det väldigt sällan det råder brist på varor i svenska livsmedelsbutiker. Och ändå vill många förklara bristen på bostäder med att produktionen är "för dyr".

Ranking av utgiftsnivåer utifrån Eurostats prisnivåindex från 2015. Topp-6 inom respektive utgiftsområde samt köpkraftsjusterad BNP.

BNP	Livsmedel och dryck	Hälsa- och sjukvård	Transport	Utbildning	Husbyggnad
Schweiz	Schweiz	Schweiz	Norge	Luxemburg	Schweiz
Norge	Norge	Norge	Danmark	Schweiz	Island
Danmark	Danmark	Sverige	Island	Norge	Norge
Sverige	Island	Island	Schweiz	Sverige	Sverige
Island	Sverige	Luxemburg	UK	UK	Danmark
UK	Österrike	Irland	Sverige	Österrike	Tyskland

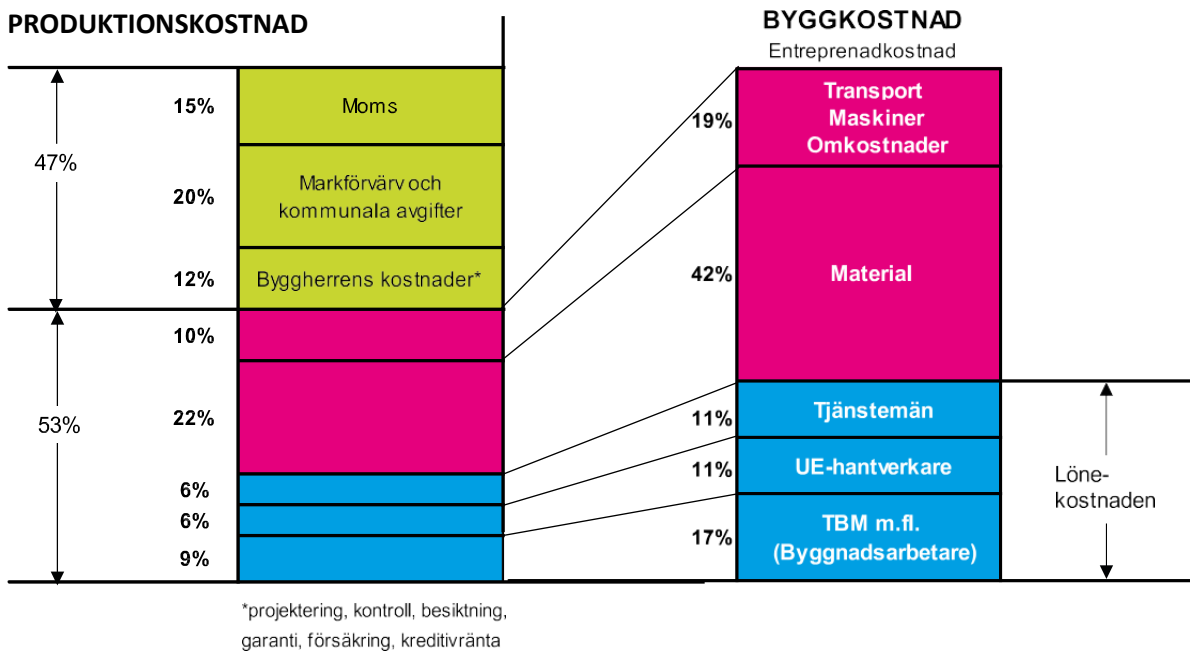
Sverige ligger på plats 4 i BNP-ligan, vilket är samma placering som noteras för prisnivån för husbyggnad. En populär version av denna typ av kostnadsjämförelser i förhållande till länders levnadsstandard utgörs av det s.k. Big Mac Index. Om detta hamburgerindex ställs mot Eurostats husbyggnadsindex för några av våra europeiska konkurrentländer syns ett tydligt samband. Den svenska burgaren är 60 procent dyrare än genomsnittet i EU och att bygga bostäder är cirka 70 procent dyrare än EU-genomsnittet. Även i Norge, Danmark, Tyskland och Finland överstiger byggpriserna EU-snittet lite mer än hamburgerpriserna. En trolig förklaring till detta är att lönerna är jämförelsevis högre och utgör en tyngre kostnadspost i bostadsbyggandet än i hamburgerbranschen i dessa länder.

Big Mac-kostnad i förhållande till kostnad för bostadsbyggande mellan länder



Länders kostnadsskillnad för en Big Mac jämfört med snittet i EU förhållande till Eurostats undersökning kring kostnader för bostadsbyggande.

Ett annat alternativ till internationell jämförelse får vi genom att utgå från byggkostnaderna i förhållande till de totala produktionskostnaderna.



Genom att därefter jämföra statistik över skillnader i löne-, material- och transport/maskinkostnader kan man se hur stora skillnaderna borde vara mellan byggkostnader i Sverige och EU i genomsnitt. Enligt en sådan jämförelse borde alla kostnader vara högre i Sverige än i övriga EU. Material- och lönekostnader är det som avviker mest och då är löneskillnaden sannolikt i underkant eftersom det är svårt att jämföra lönekostnader mellan länder och alla länder inte är med.

Kostnadspost	Andel av byggkostnad Sverige	Prisindex Sverige	Bedömd prisskillnad mot EU (antal % dyrare i Sverige)	Prisindex EU	EU andelar	Merkostnad Sverige/EU	Källa
Transport och maskiner	19%	19	10%	17	27%		Eurostat
Material	42%	42	54%	27	45%		Gardiner and Theobald
Löne-kostnader	39%	39	95%	20	28%		Gardiner and Theobald
Total	100%	100		64	100%	56%	

Slutsatsen av denna uppställning blir att kostnaderna i Sverige bör vara cirka 56 procent högre än snittet i EU.

HAR VI ALLTFÖR HÖGA BYGGKOSTNADER I SVERIGE P.G.A. FÖR SVAG KONKURRENS PÅ BYGGMARKNADEN?

Nej, så är det inte. Tvärtom finns det fakta som visar att byggindustrin är en av de mest vitala branscherna när det kommer till in- och utträde på marknaden, vilket brukar känneteckna en marknad med hög konkurrens.

2015 fanns 98.700 företag registrerade i byggindustrin jämfört med 52.000 företag i tillverkningsindustrin. Omsättningsmässigt står de fyra största byggföretagen tillsammans för omkring en femtedel av omsättningen i den totala byggindustrin. Byggindustrin är dock en småföretagarbransch och 94 procent av alla byggföretag har färre än 10 anställda.

Dessutom är byggbranschen viktig för tillväxten av nya företag. Den senaste uppgiften över antalet nystartade företag visar att dessa ökade med 5,3 procent inom byggindustrin, jämfört med 3,5 procent för hela näringslivet. Av alla nystartade företag i Sverige återfinns 10 procent i byggbranschen. Det stora antalet nya företag i branschen förklaras bl.a. av att det är mycket låga trösklar för inträde på byggmarknaden. Samtidigt är även antalet företag som träder ur marknaden högt. Under 2015 rapporterades drygt 1.000 byggföretag ha gått i konkurs.

Vidare var ”förnyelsetalet” (antalet nya företag i förhållande till antalet befintliga) inom byggindustrin 8,2 jämfört med genomsnittet i riket som var 7,6. Detta är ytterligare en indikator på att byggbranschen är en relativt högt konkurrensutsatt bransch.

Herfindahl-Hirschman index (HHI) kan användas som mått på konkurrensen inom en bransch. Indexet beräknas genom att kvadrera marknadsandelen för företagen och summera detta för alla företag i en marknad. Lågt index betyder låg marknadskoncentration och därmed mycket stor konkurrens. Är indexet över 0.25 indikerar detta en oligopolmarknad och är det över 0.6 börjar det mer likna en monopolmarknad. Indexet används bland annat av amerikanska justitiedepartementet för att bedöma konkurrenssituationen vid bolagssammanslagningar.

Bedömningsskala:

Tal < 0.01 (eller under 100 punkter) = mycket stor konkurrens

Tal < 0.15 (eller under 1500) = stor konkurrens (eller icke koncentrerad marknad)

Tal > 0.15 < 0.25 (eller mellan 1500 till 2500) = svag konkurrens (eller måttlig marknadskoncentration)

Tal > 0.25 (över 2500) = mycket svag konkurrens (eller hög marknadskoncentration)

En beräkning av indexet på bygg- och anläggningsentreprenörernas område¹ ger talet **0.032** eller **323 punkter**. Detta tal indikerar att det råder en god konkurrens inom svensk byggindustri. Beräkningen har gjorts utifrån Sveriges Byggindustriers lista på de 50 största byggföretagen 2015. Resultatet torde dock bli likartat om man beräknar detta för den totala byggindustrin. Det enda som kommer att hända är att listan på de 50 största företagen kommer att förändras något, då ett antal stora bolag inom t.ex. installationsbranschen kommer att ta plats. I gengäld stiger då den totala omsättningsciffran, varför kvoten och därmed indextalet borde bli ungefär densamma.

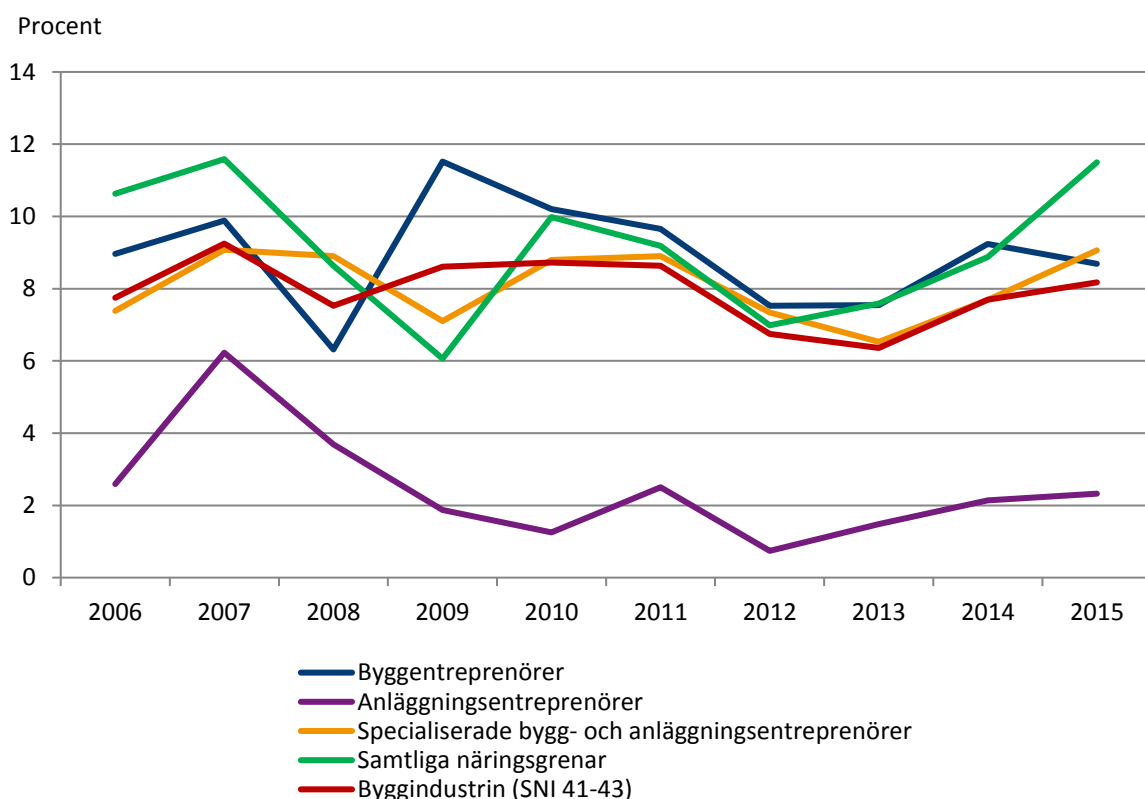
¹ SNI 41-42 samt 43.9

VERKAR BYGGFÖRETAGEN I SVERIGE PÅ EN OLIGOPOLMARKNAD?

Nej, jämförelserna i förra avsnittet visar att så inte är fallet. På en oligopolmarknad kan producenterna sätta ett pris som överstiger det som skulle gälla vid perfekt konkurrens (det går inte att dra några generella slutsatser kring produktionskostnaderna). Syftet med det är att uppnå en högre vinstnivå. Enligt följande diagram är vinstnivåerna inte högre i byggindustrin än i näringslivet generellt.

Vinstmarginal inom Byggindustrin, dess delar samt totala näringslivet

I diagrammet är vinstmarginalen definierad som årets resultat dividerat med nettoomsättningen.



Källa: SCB (Företagens ekonomi), Sveriges Byggindustrier

BEHÖVER BYGGFÖRETAGEN ÖKA SIN PRODUKTIVITET FÖR ATT SÄNKA BYGGKOSTNADERNA?

Eurostats prisnivåindex är det enda mått som används vid internationella jämförelser av byggbranschen och det beror bl.a. på att det saknas relevanta kvalitetsjusterade prismått för byggande. Därmed kan inte heller en beskrivning av produktivitetsutvecklingen över tid beräknas (se Hans Linds rapport "Dålig produktivitet – Ett faktum eller mätfel?" <https://www.sverigesbyggindustrier.se/produktivitet>)

Men oavsett om vi kan mäta produktiviteten på ett vederhäftigt sätt eller inte bör byggföretagen, precis som företag i alla branscher, alltid sträva efter att höja den. Det är bara i situationer av svag eller ingen konkurrens som ett företag annars överlever långsiktigt på en marknad.

HÅLLER BYGGFÖRETAGEN I SVERIGE PÅ MARK FÖR ATT DRIVA UPP PRISERNA?

Nej, verkligen inte. I företagets balansräkning utgör förvärvad mark en anläggningstillgång. Denna tillgång åsätts ett avkastningskrav och måste försvaras med en rimlig avkastning på sysselsatt kapital.

Vi tar ett exempel: om vi tänker oss att vi ska bygga en fastighet och köper marken för denna för 20 MSEK. Låt oss sedan säga att det tar 2 år att utveckla fastigheten och att avkastningskravet på kapitalet ligger på 5 procent så innebär det att när vi sedan säljer fastigheten så behöver vi ha cirka 22,1 MSEK för marken. Sedan antar vi att fastigheten i sig kostar cirka 78 MSEK att bygga och att marginalen på detta är 2,5 procent, vilket gör att det totala priset till köparen landar på 102,1 MSEK. I det fallet krävs att projektet lyckas åstadkomma en "marginal" på 4,1 MSEK, motsvarande 4 procent.

Om vi istället skulle anta att vi håller på marken i 8 år blir motsvarande kalkyl för markkostnaden 29,5 MSEK. Om själva fastigheten kostar samma som i exemplet ovan landar då totalpriset till kund på $80 + 29,5 = 109,5$ MSEK med en marginal på 11,5 MSEK. Nu har alltså den marginal som krävs åkt upp till hela 10,5 procent, enbart till följd av tiden.

Hur risk och kapitalanvändning hanteras i företaget följs mycket noga av ägare (aktiemarknaden), analytiker och den egna ekonomiavdelningen. När detaljplaner och bygglov försenas och drar ut på tiden innebär det en stor finansiell risk för byggföretaget, vars affärsidé är just att bygga. Att de själva skulle spekulera i framtida prisuppgångar är rent företagsekonomiskt mycket svårt att tänka sig.

FÅR VANLIGT FOLK RÅD ATT BO OM BYGGKOSTNADERNA PRESSAS NED?

Svaret är att det inte påverkar så mycket. Boendet i en bostad går att betrakta som en vara eller tjänst sammansatt av några olika komponenter. Utöver själva den fysiska bostaden ingår det löpande underhållet av densamma, liksom driftskostnader såsom el, värme, vatten, sophantering osv.

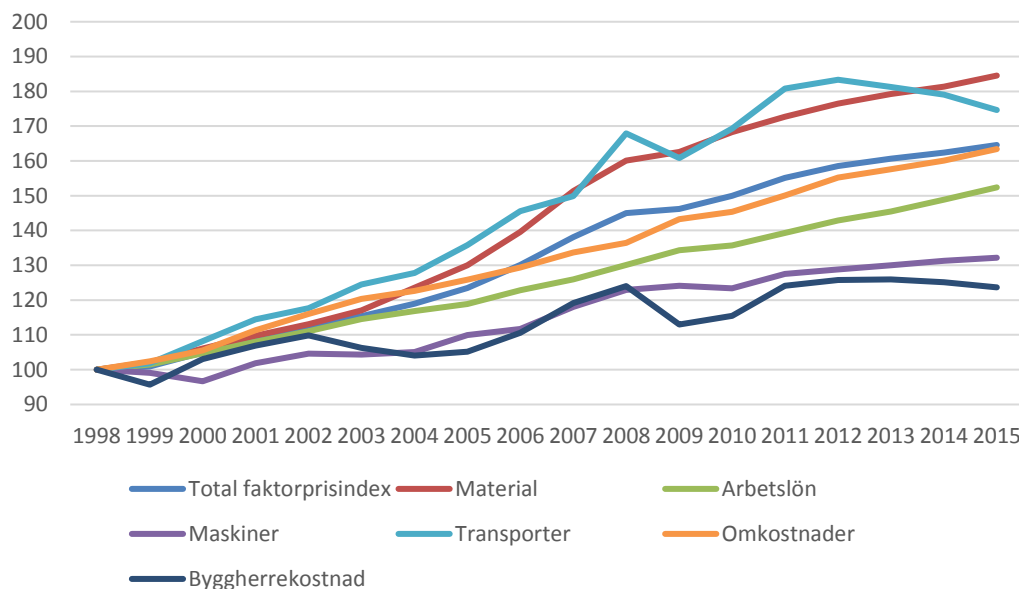
Kapitalkostnaden för själva bostaden motsvarar ungefär en fjärdedel av den totala kostnaden som ska täckas av hyran (i det fall det rör sig om en hyrd bostad). Av denna fjärdedel består ungefär hälften (53 procent enl. SCB 2014) av byggkostnader medan den andra hälften ska täcka kostnader för mark och moms m.m.

Vi leker med tanken att vi på något sätt skulle kunna halvera byggkostnaderna. Om vi kunde det skulle hyran i runda tal kunna sänkas med en sextondel, dvs. cirka 6 procent. Enligt SCB var hyran i en nybyggd trerumslägenhet 2014 cirka 9.600 kr/mån i en offentlig hyresrätt och 9.400 i en privat hyresrätt. Räknat på en månadshyra på 9.500 kr/mån skulle alltså halverade byggkostnader betyda att hyran kunde sänkas till 8.900 kr/mån. Skulle verkligen väldigt många fler hushåll börja efterfråga en nyproducerad hyresbostad om månadshyran var sex procent lägre?

Övrig kompletterande information:

Byggkostnadernas delar och deras prisutveckling

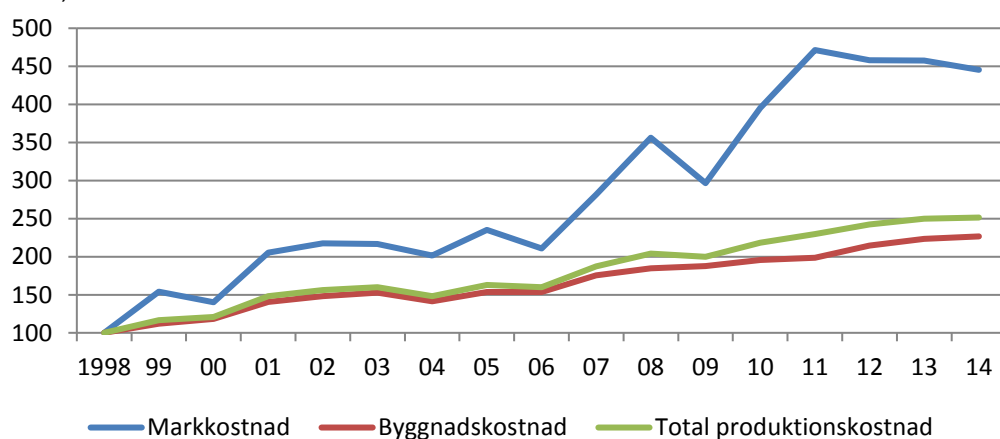
Faktorprisindex, 1998=100



Material utgör cirka 40 procent av byggkostnaderna. Detta är den tyngsta kostnadsposten och det är även den som stigit snabbast i pris de senaste 15-20 åren.

Produktionskostnadernas delar

Index, 1998=100



Trots att markkostnaderna utgör en mindre del av de totala produktionskostnaderna har deras snabba ökningstakt starkt bidragit till den totala kostnadsuppgången.

BYGGAVTALETS BETYDELSE FÖR KOSTNADERNA

I Byggavtalet är prestationslön huvudlöneform. Prestationslön innebär att arbetstagaren arbetar under s.k. ackord. Grunden i ackordets konstruktion är att många arbetsintensiva och hantverksmässiga moment genererar högre timersättning än vad fallet vore vid "vanlig" månadslön. I praktiken innebär det att det är mer lönsamt för ett arbetslag att exempelvis gjuta en betongkonstruktion på plats i stället för att använda industriella metoder och prefabricerade produkter som oftast innebär stora effektiviseringar och kostnadsbesparingar. Med andra ord stimulerar ackord endast till höga löner, inte till produktivitet, säkerhet och låga byggkostnader. I förlängningen ger det också negativa effekter på teknikutvecklingen då effektiva metoder ofta väljs bort till förmån för en högre timersättning på ackord.