

Stockholm 2020-11-27

fi.remissvar@regeringskansliet.se
fi.sba.bb@regeringskansliet

Byggföretagens yttrande över Boverkets rapport Modell för årlig omräkning av högsta tillåtna normhyror (Fi2020/02916/BB)

Byggföretagen är de enskilda byggföretagens bransch- och arbetsgivarorganisation och organiserar ca 3 700 bygg-, anläggnings- och specialföretag. Byggföretagen har tagit del av rubricerad rapport och framför härmed följande.

Sammanfattning

Byggföretagen tillstyrker att den genomsnittliga förändringen av faktorprisindex för flerbostadshus över en rullande femårsperiod används för att fastställa förändrade produktionskostnader.

Byggföretagen saknar en motivering till varför endast 50 procent av kostnadsförändringen ska få genomslag på högsta tillåtna normhyra. En mindre oregerad del och en uppräkningsdel med 90 procent, vilket används vid justeringar med exempelvis Entreprenadindex, gör att justeringen inte blir kostnadsdrivande och minskar samtidigt risken för att normhyran urholkas över tid.

Enkla, förutsägbara och långsiktiga villkor

Bostadsbyggande kräver långsiktiga och stabila villkor för att undvika ryckigheter i produktionen. Om produktionsstöd ska förekomma måste villkoren för detsamma vara långsiktiga och förutsägbara. Så har hittills inte varit fallet – stödet har införts, förändrats, tagits bort och återinförts under loppet av några få år vilket har skapat en oönskad ryckighet i bostadsbyggandet. Givet att investeringsstödet ska vara ett långvarigt inslag i den svenska byggpolitiken är det önskvärt att det görs en årlig omräkning av normhyran. Det gör att stödet inte urholkas över tid i takt med att övriga priser i samhället stiger samtidigt som det erbjuder en bättre förutsägbarhet.

Byggföretagen har inga synpunkter på valet av Faktorprisindex som grund för den årliga justeringen och instämmer i att ett glidande medelvärde på fem år innebär en tillräcklig förutsägbarhet samtidigt som konjunkturella förändringar

fångas upp. Det är positivt att enkelhet och förutsägbarhet eftersträvas snarare än att till exempel använda sig av olika omräkningstal beroende på region.

Stödet riskerar att utnyttjas i lägre grad över tid

I rapporten saknas en tydlig motivering till förslaget att det är just 50 procent av förändringen av produktionskostnaden ska användas vid justering av normhyran. Byggföretagen instämmer i att en hundra procentig andel inte är önskvärd då indexeringen i sig inte ska verka kostnadsdrivande. Det framstår som osannolikt att en 50-procentig reduktion bidrar till att pressa byggkostnaderna. Ett mer troligt utfall är att stödet utnyttjas i lägre utsträckning över tid.

Redan idag används stödet i relativt liten omfattning i Stockholmsregionen, vilket indikerar att stödet inte uppfattas som tillräckligt attraktivt för att få till stånd byggande som annars inte blivit av eller för att konvertera ett gängse projekt till ett stödberättigat sådant. Att normhyran inte följer med produktionskostnaderna upp kommer alltså inte att leda till pressade byggkostnader utan endast till att stödet används än mindre.

I rapporten finns beräkningar av normhyrans utveckling med föreslagen modell som visar att normhyran blir avsevärt lägre över tid än med en högre andel. Det finns därmed en uppenbar risk att allt färre kommer att söka stödet framöver med föreslagen modell. Sannolikt skulle denna effekt på kort sikt bli störst i Stockholmsregionen, mot bakgrund av att stödet/normhyran redan idag inte motiverar till användande av stödet i den omfattning som regeringen önskar. Samma effekt skulle på medellång sikt även riskera att drabba övriga regioner, framförallt starka arbetsmarknadsregioner där markpriser och arbetskraftskostnader är relativt höga.

Byggföretagen vill påminna om att vid indexreglering med Entreprenadindex, ett vanligt index vid längre entreprenader inom bygg- och anläggning, används regleringsandelen 90 procent just för att indexet som sådant inte ska verka inflationsdrivande. En reduktion med 10 procent bör även här vara tillräcklig för att undvika eventuella risker med full täckning för kostnadsutveckling. Valet av Faktorprisindex i sig innebär också det att kostnaderna inte får full täckning jämfört med om exempelvis Byggnadsprisindex hade använts.

Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Anna Broman, bostadspolitisk expert, anna.broman@byggforetagen.se alt. 072-708 58 62.

BYGGFÖRETAGEN



Catharina Elmsäter-Svärd
Verkställande direktör