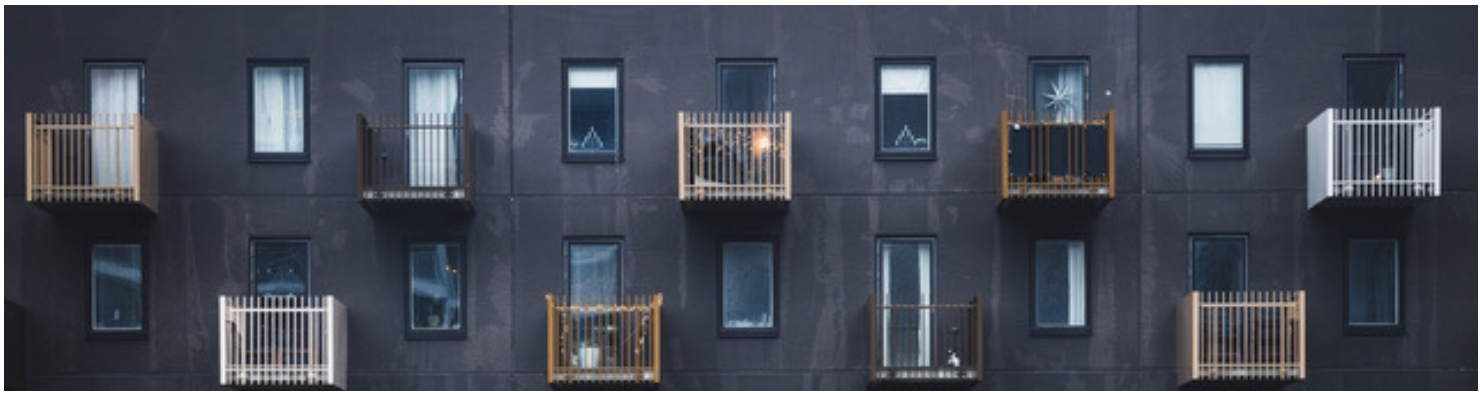


Vad vet vi om byggherrekostnadernas utveckling?

Bostad 2.0 – Frukostseminarium – 17 september 2021

- Birger Axelsson, doktorand, Institutionen för Fastigheter och byggande, KTH
- Mikael Zsiga, Mark- och exploateringschef, Skövde kommun
- Gustaf Fritz, Näringspolitisk expert, Trä- och Möbelföretagen (TMF)





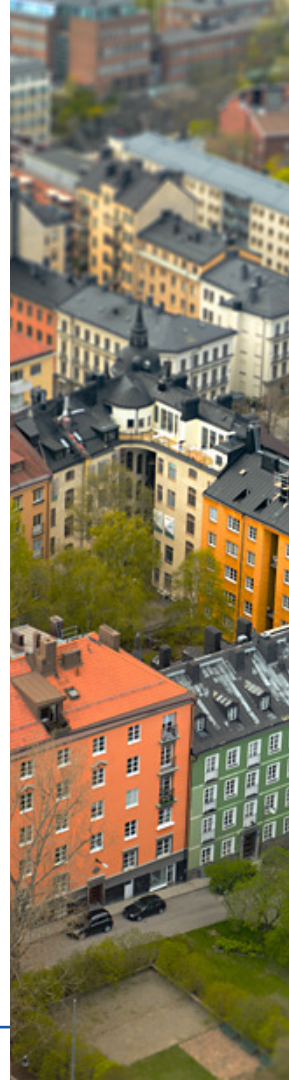
Initiativtagare till Bostad 2.0

- Stockholms Stadshus
- SKB
- JM
- OBOS
- Stockholms studentbostäder
- LE Lundbergföretagen
- Svensk Mäklarstatistik
- SABO
- Helsingborgshem
- Wallenstam
- Einar Mattsson
- NCC
- Veidekke
- BI
- Willhem
- Rikshem
- HSB
- Hyresgästföreningen
- Skanska
- Fastighetsägarna



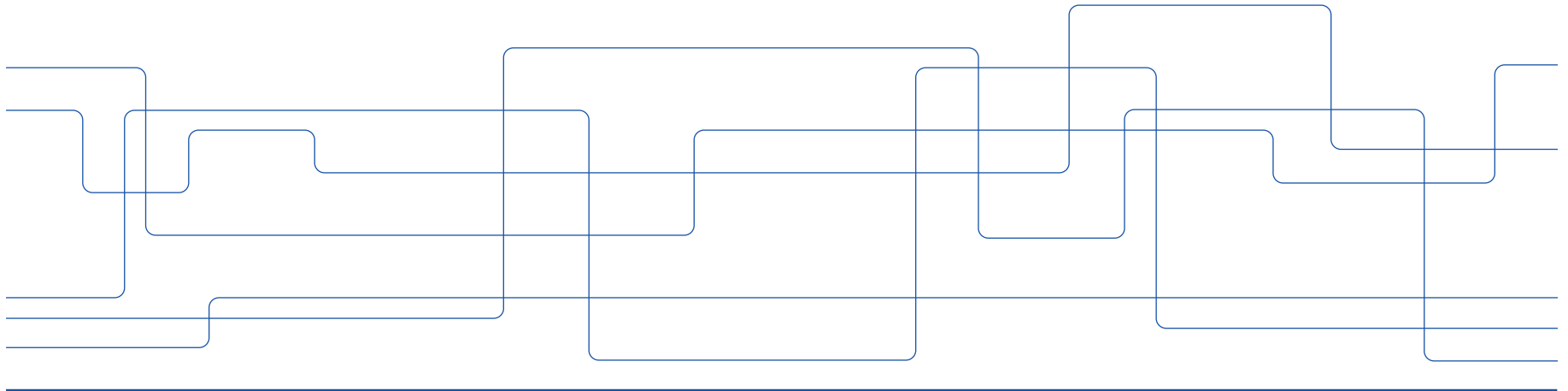
Frukostseminarier – Program hösten 2021

- | | |
|--------------|--|
| 3 september | Hur påverkar införda amorteringskrav bostadspriserna? |
| 17 september | Vad vet vi om byggherrekostnadernas utveckling? |
| 1 oktober | Hållbara lösningar: Energideklarationer – informations- och priseffekter |
| 15 oktober | Mot en digitaliserad samhällsbyggnadsprocess – Dags att upphäva 3 kap. i fastighetsbildningslagen? |
| 29 oktober | Vad vet vi om efterfrågan på hyressubventionerade lägenheter? |
| 12 november | Vad menas egentligen med bostadsbrist? |
| 26 november | Olika kvantitativa modeller för prognostisering av bostadspriser |
| 10 december | Kommunala krav på lägre hyra och sociala kontrakt i nyproduktionen |





Vad vet vi om byggherrekostnadernas utveckling?





Vad vet vi om byggherrekostnadernas utveckling?

1. Inledning
2. Metod
3. Inledande observationer
4. Resultat: kvantitativa data
5. Vad kan förklara utvecklingen?



1. Inledning

- Begreppet ”byggherrekostnader” har ingen enhetlig definition men här fokuseras på kommunala avgifter/taxor kopplade till:
 - Plan- och bygglov
 - VA-anslutning
- Kommunalt ansvar att upprätta en taxa
- Självkostnadsprincipen gäller som huvudregel för kommunal verksamhet



2. Metod

- Kvantitativa data från kommuner och Svenskt Vatten
- Styckebyggda småhus i en viss antagen storlek
- Kostnadsutvecklingen jämförs med tjänsteprisindex (TPI)
- Kompletterande intervjuer med kommunala tjänstemän samt en enkel litteraturstudie



3. Inledande observationer

- För vissa specifika avgifter så har flera kommuner valt att övergå från fast taxa till timdebitering
- Ett par kommuner har tagit bort vissa enskilda avgifter ur handläggningen i bygglovsärenden
- Betydande kommunala skillnader mellan hur uträkningen av taxor går till

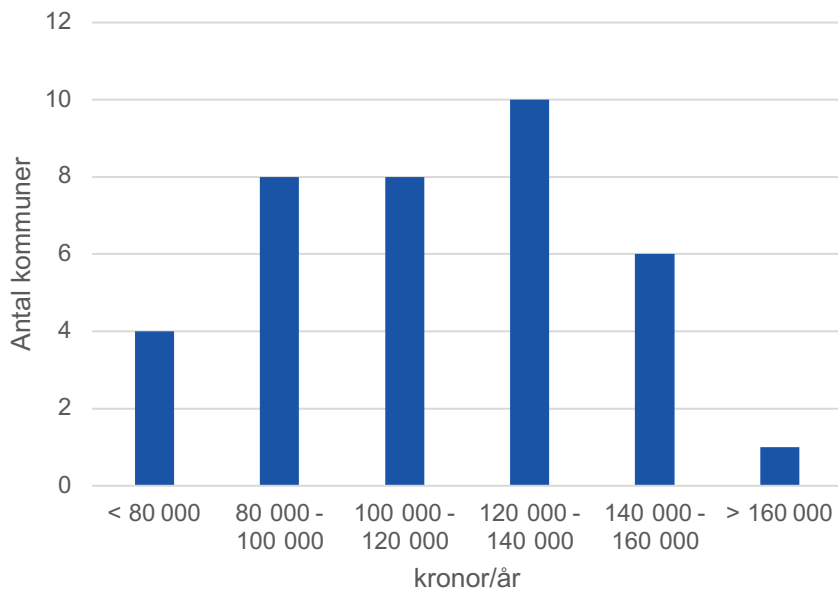


4. Resultat: kvantitativa data

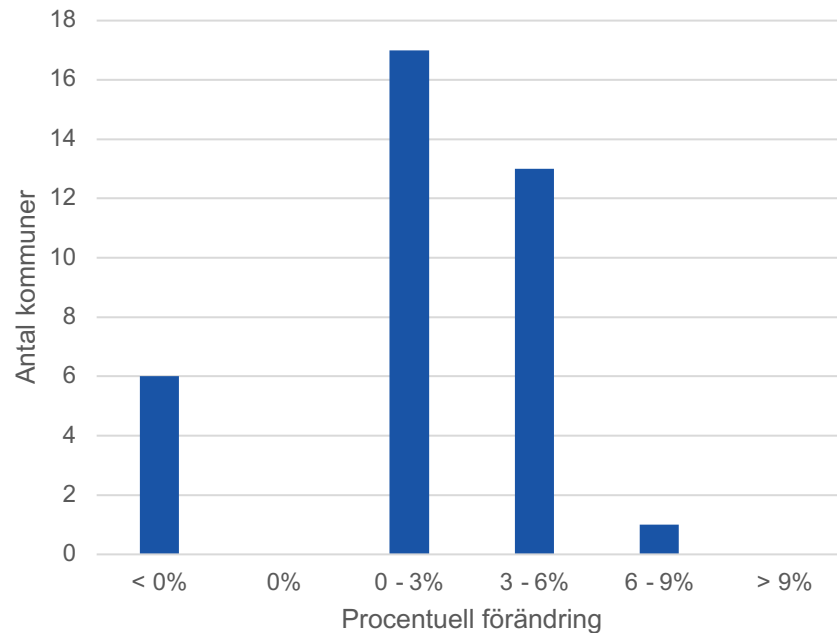
- Plan- och bygglovsavgifter ökade med **10%**
(från i genomsnitt 110 000 kr till 120 000 kr)
- VA-anslutningsavgifter ökade med **20%**
(från i genomsnitt 140 000 kr till 170 000 kr)
- Under samma tidsperiod ökade TPI med **7%**

4. Resultat: kvantitativa data

Spridning av avgifter mellan kommuner
(PBL)

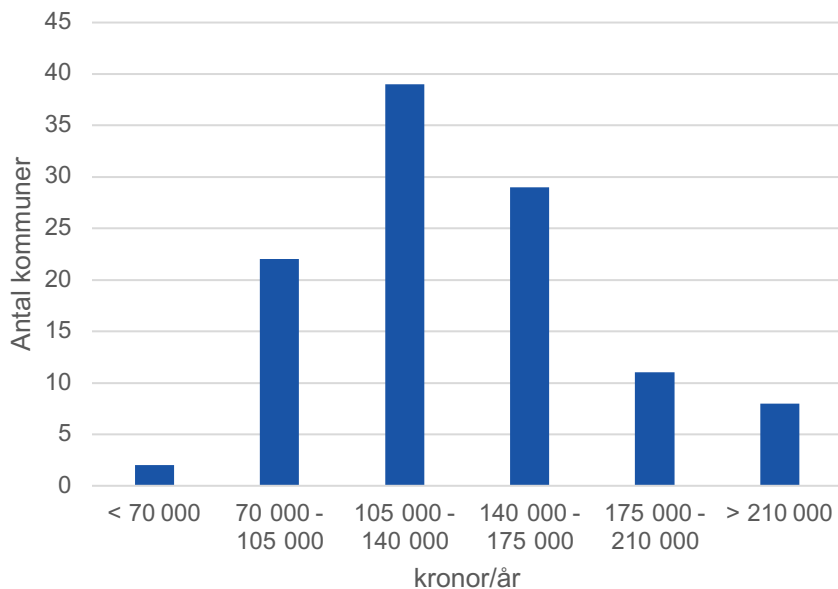


Genomsnittlig årlig förändring av PBL-taxa

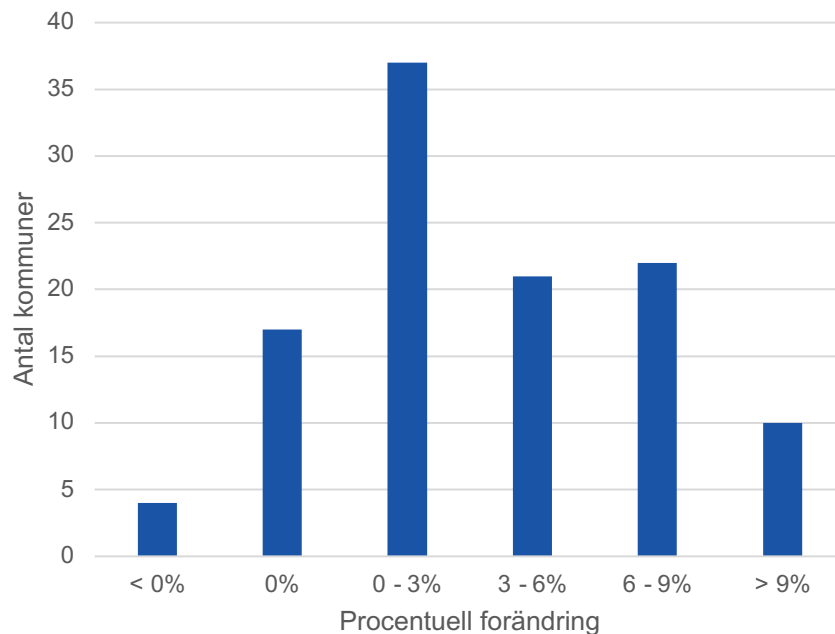


4. Resultat: kvantitativa data

Spridning av anläggningsavgifter mellan kommuner (VA)



Genomsnittlig årlig förändring av VA-taxa





5. Vad kan förklara utvecklingen?

- Möjliga förklaringar till skillnader i taxa, utöver löneskillnader:
 - Kommuners olika förutsättningar
 - Politisk påverkan
 - I olika kommuner kan olika saker ingå i köpeskillingen
- Ökningarna över tid kan vidare ha berott på:
 - Kvaliteten i planer och lov
 - Erbjudna kommunala subventioner, som senare upphört
 - Ökade investeringar



5. Vad kan förklara utvecklingen?

- Samtidigt skulle ökningarna kunna bero på ineffektivitet och missbruk av dominerande ställning
- De intervjuade kommunerna säger att de inte eftersträvar något överskott
- Mer standardiserade förfaranden vid prissättning skulle underlätta för direkta jämförelser mellan kommuner