

Positionspapper Byggekostnader.

## Byggmaterialens betydelse för kostnadsutvecklingen inom byggandet

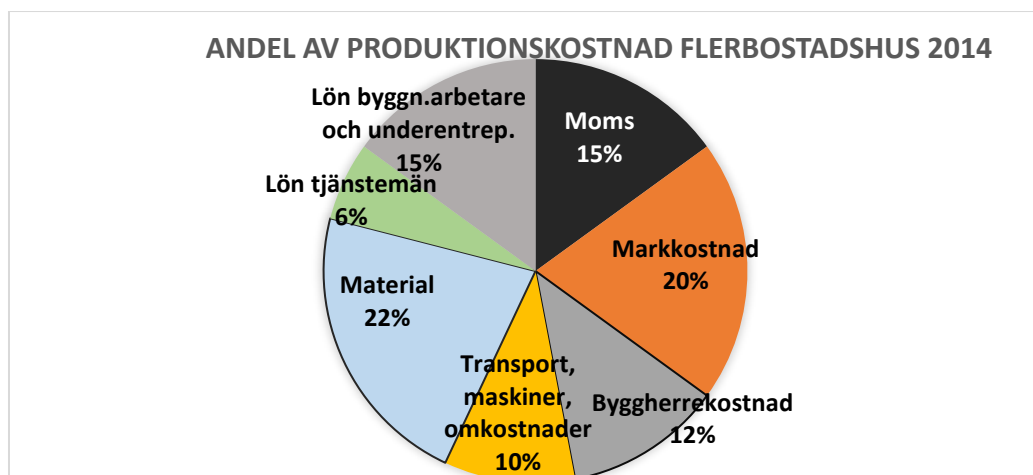
Byggekostnaderna diskuteras ibland i ett internationellt perspektiv. Sverige anses ha höga bygg- och byggmaterialkostnader vilket till stor del förklaras av att Sverige är ett högkostnadsland. Byggföretagen och SCB sammanställer statistik över kostnadsutvecklingen för flerbostadshus. I detta papper utgår vi från den statistiken och redogör för byggmaterialindustrins uppfattning om vilka faktorer som påverkar kostnader för byggmaterial.

Byggmaterialindustrin omsätter omkring 190 miljarder. Produktionen fördelar sig på en rad olika delbranscher och produktområden som sysselsätter knappt 60 000 personer i Sverige, varav en stor del på orter utanför storstäderna.

### Byggekostnadsutveckling

Den totala produktionskostnaden för att bygga ett flerbostadshus fördelas på markkostnad, byggherrekostnad och byggekostnad. Byggherrekostnad innefattar projektering, finansiering och byggherrens egen administration. Till byggekostnad räknas mark- och schaktningsarbeten, grov- och finplanering av marken, anslutningskostnader för el, fjärrvärme och kabel-tv samt uppförande av byggnaden.

I figur 1 visas hur produktionskostnaden fördelade sig mellan de olika kostnadsposterna 2014. Byggekostnaden har i figuren delats upp på lönekostnader för byggnadsarbetare och underentreprenörer, lön för tjänstemän, kostnad för transport, maskiner och omkostnader, samt kostnader för material. Som framgår utgjorde materialkostnaden 22 procent av produktionskostnaden för ett flerbostadshus 2014.

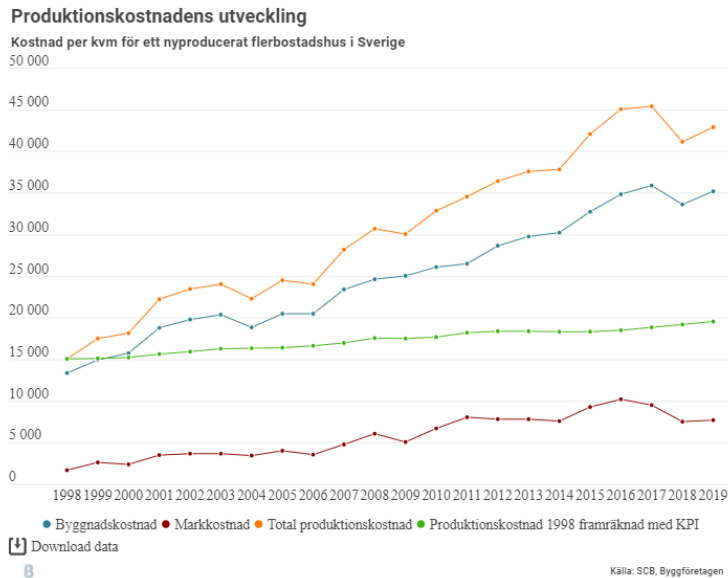


Figur 1. Produktionskostnadens fördelning i flerbostadshus 2014.

Källa: SCB, Byggföretagen <https://byggforetagen.se/statistik/byggekostnader/>  
Tyvärr har vi inte kunnat få fram denna statistik för senare år.

Av figur 2 framgår hur den totala produktionskostnaden har utvecklats mellan 1998 och 2019. Den totala ökningen under perioden var 185 %, från 15 039 till 42 870 kr per kvadratmeter.

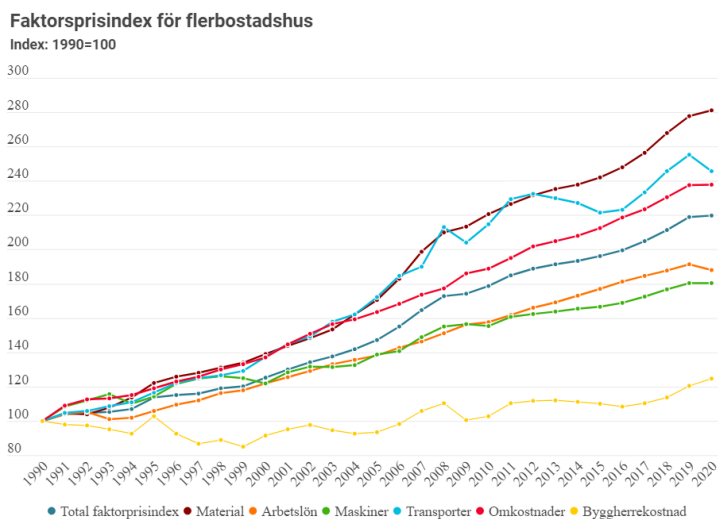
Byggkostnaderna utgör den största andelen av den totala produktionskostnaden, och är därmed den del som påverkat utvecklingen mest.



Figur 2: Utveckling av produktionskostnad mellan 1998 och 2019

Källa: SCB, Byggföretagen <https://byggforetagen.se/statistik/byggkostnader/>

Faktorprisindex inkluderar dels entreprenörens kostnader, dvs byggkostnaden, dels byggherrekostnaden. Mellan 1990 och 2020 ökade faktorprisindex för flerbostadshus med 120 procent. Som framgår av bild 3 är det materialkostnaderna som har ökat mest, med en stigning på 181 procent.



Figur 3. Faktorprisindex för flerbostadshus, 1990 – 2020.

Källa: SCB, Byggföretagen <https://byggforetagen.se/statistik/byggkostnader/>

## Vad är det som påverkar kostnaderna för byggmaterial?

I byggföretagens analys av byggkostnaderna anges att materialpriserna till stor del bestäms på den internationella marknaden. Det förekommer en omfattande handel över gränserna och vissa byggföretag är etablerade med inköpskontor i strategiska länder. Många byggmaterialproducenter och även byggvaruhandlare är också internationellt verksamma liksom många utländska entreprenörer verkar i Sverige. En internationell marknad borgar å ena sidan för transparens och konkurrens vad gäller prisbild men kräver också inköparens medvetenhet med avseende på arbetsvillkor och produktprestanda. Den svenska kronans värdetapp under senare år har också inneburit ökade kostnader för råmaterial och insatsvaror liksom färdiga produkter som importeras.

Att materialpriserna påverkas av internationella marknadspriser har varit extra tydligt under året som gått, där den brist på råvaror som har uppstått i Europa och resten av världen har lett till extraordinära prisökningar. Det ska dock noteras att det inte finns några stora marginaler hos byggmaterialföretagen i Sverige, och att de ökade råvarupriserna inte är något som gagnar byggmaterialföretagen i Sverige.

Till det faktum att materialpriserna påverkas av internationella marknadspriser vill vi addera ytterligare några faktorer som påverkar kostnader inom materialindustrin:

- Innovation och utveckling för omställning till ett mer hållbart byggande
- Tillhandahållande av produkt- och miljödata
- Ökad efterfrågan på förädlade produkter och kringtjänster som effektiviserar byggprocessen
- Bonusar syns inte i statistiken
- Ökad andel exklusiva bostadsprojekt

## Innovationer för omställning till effektivare och mer hållbart byggande

Bygg- och anläggningssektorn inklusive fastighetssektorn står för en femtedel av Sveriges klimatpåverkan varav främsta källorna är tillverkning av byggmaterial samt energianvändning i byggnader (Färdplan för fossilfritt Sverige. Bygg- och anläggningssektorn, Regeringskansliet). Flera byggmaterialområden arbetar nu efter egna färdplaner för att minska klimatpåverkan från sina produkter. Kraven på byggmaterialindustrin ökar också avseende såväl andra miljöaspekter exempelvis restriktioner avseende användning av natursand eller krav avseende funktion och prestanda.

För att möta kraven lägger Byggmaterialindustrin stora resurser på FoU och innovation och utvecklar ständigt nya processer och produkter. Det är oundvikligt att denna omställning i många fall leder till prisökningar. På vår hemsida lyfter vi fram hundratals byggmaterialinnovationer som främjar hållbar samhällsbyggnad och som alla bidrar till att uppfylla något av delmålen inom ramen för Agenda 2030.

[Läs mer om dem här.](#)

Ytterligare en aspekt i sammanhanget är att funktionskraven på byggnadsverken har ökat. Skärpta energikrav gör att kostnaden för material ökar, till exempel till följd av mer isolering, bättre fönster etc.

## Tillhandahållande av produkt- och miljödata

I dagsläget lägger byggmaterialföretagen ner mycket arbete på att dokumentera och tillhandahålla produkt- och miljöinformation. I olika projekt ställs det krav på olika miljöbedömningssystem, vilket gör materialleverantörerna behöver leverera information till fler än ett system. Detta gör att kostnaderna för hantering av produkt- och miljöinformation ökar, både till följd av direkta kostnader till de olika systemen, men också till följd av ökad tidsåtgång för att hålla informationen uppdaterad i flera olika system. I det här fallet är miljönyttan av de ökade kostnaderna starkt begränsad, eftersom kraven i de olika miljöbedömningssystem får anses vara likvärdiga. Byggmaterialindustrierna och branschen verkar för att vi ska ha en gemensam plattform i branschen med ett gemensamt standardiserat språk, som på ett både säkert och resurseffektivt sätt gör det möjligt att dela produkt- och miljödata och som tillvaratar byggmaterialföretagens kunskap. Kunder och klassningsföretag ska kunna hämta den standardiserade informationen digitalt från den gemensamma plattformen. En effektivisering driver inledningsvis investeringar men skall leda till en effektivare delning av information genom hela byggprocessen.

## Ökad efterfrågan på förädlade produkter och kringtjänster som effektiviserar byggprocessen

Efterfrågan på mer förädlade produkter som minskar tiden för uppförandet på byggsplats har ökat, vilket har drivit på industrialisering och prefabriceringsgrad. Leverantörerna har också introducerat avancerade logistiktjänster som rationaliserar byggprocessen. Detta innebär att material står för en ökande andel av byggkostnaderna, eftersom delar av det som tidigare utfördes på bygget nu görs i fabrik. I en artikel om byggbranschens produktivitet ([Byggbranschen – sämst i klassen på produktivitet | StockholmsByggnyheter.se](#)) utmanar Erik Sjödin på McKinsey byggbranschen med påståendet att man med enkelhet kan stänga produktivitetsgapet i byggbranschen med råge, och anger ökad industrialisering som en av lösningarna.

En ökad industrialisering leder således inte bara till en förskjutning av kostnader från byggsplats till industri, utan kan också gynna produktivetsutvecklingen.

För att ytterligare effektivisera produktionen av bostäder är det nödvändigt att i ett tidigt skede involvera byggmaterialleverantörerna och ta del av deras kompetens.

## Statistiken inkluderar inte årsbonusar

Priset på byggmaterial varierar stort beroende på förädlingsgrad samt av olika kund- och avtalsförhållanden. Vi har i detta papper utgått från statistik från SCB som Byggföretagen har bearbetat.

Det pris som byggmaterialtillverkarna rapporterar in till SCB är nettopriser det vill säga tillverkarnas priser minus de rabatter, genomsnittligt, som kunderna får. Ofta förekommer också årsbonus på inköp av byggmaterial. Detta resultaträknas normalt centralt för kunden och inte per projekt eller produkt, och ingår därför inte i SCB:s sammanställning. Det går inte att fastställa någon generell storleksordning för årsbonus, men detta innebär således materialpriserna i verkligheten är lägre än vad som redovisas i statistiken.

## Exklusivare bostadsprojekt och därmed dyrare materialval

Senare års inriktning mot exklusivare bostadsprojekt slår igenom i dyrare materialval och tillval av teknikinnehåll.

**Sammanfattningsvis ser Byggmaterialindustrierna följande saker som viktiga för kostnadsutvecklingen inom materialindustrin:**

1. Byggmaterial handlas såväl på en lokal som en internationell marknad där både kunder och leverantörer ofta är etablerade över landsgränser.
2. Utveckling av byggmaterial är en central del för produktivitsutveckling av byggandet och byggmaterialkostnadens ökning beror delvis på att leveransåtagandet har utvidgats i form av ökade system- och prefabriceringslösningar samt avancerade logistiktjänster.
3. Långsiktig samverkan i tidiga skeden mellan byggherre, kund och leverantör har ofta betydande fördelar jämfört med traditionell projekt- och prisbaserad upphandling.
4. En byggnads livscykelkostnad i form av underhållsbehov, livslängd och möjlighet till återbruk är till väsentlig del beroende av byggmaterialen och de tekniska systemen. En mindre merkostnad i hållbara val av material och konstruktionslösningar kan ofta leda till stora fördelar under driftsfas och slutet av livscykeln. Byggmaterialföretagens materialkunskap och utvecklingsresurser kan bidra till långsiktigt optimala lösningar.
5. Byggmaterialindustrierna verkar för en effektivisering av hanteringen av produkt- och miljöinformation, där byggmaterialföretagen själva ansvarar för och tillgängliggör information om sina produkter.