

Kritik mot Evidens hyreskalkyler för modulbostäder grundlös

I SVTs Aktuellt riktar Boverket kritik mot den hyreskalkyl för nyproducerade modulhus som Evidens tagit fram på uppdrag av Sveriges Byggindustrier. SVT/Boverket menar att kalkylen redovisar allt för höga hyror. Men Evidens kalkyl baseras på data om entreprenadkostnader som Boverket själva tagit fram. Och även Boverkets hyreskalkyl ger Västerviks i särklass dyraste bostäder.

Skillnader mellan Evidens och Boverkets kalkyl

Det framgår inte fullt ut av inslaget i SVT vilka kalkylförutsättningar vad avser exempelvis mark (eventuella anslutningsvägar, lekplatser, parkering mm) och byggherrekostnader (exempelvis administration och finansiering) Boverket anser att ett storskaligt uppförande av modulbostäder kräver. Antaganden om dessa kostnader ingår i Evidens kalkyl.

Evidens kalkyl är helt transparent och redovisar tydligt alla kalkylförutsättningar, inklusive antaganden om entreprenadkostnader, markkostnader och byggherrekostnader mm. Den avgörande skillnaden mellan Evidens kalkyl och den kostnads kalkyl som Boverket hänvisar till är emellertid vilken entreprenadkostnad kalkylen ska baseras på. Entreprenadkostnaden påverkas av flera olika faktorer, inte minst vilken kvalitet bostäderna antas ha. För att inte kalkylerna ska bli missvisande måste man försöka göra antaganden om hur sådana aspekter påverkar kostnaderna.

Evidens har använt data om entreprenadkostnader som Boverket tagit fram

I den underlagsrapport till regeringen som Boverket tagit fram redovisas en marknadsundersökning utförd av konsultföretaget Tyréns, där marknaden och entreprenadkostnader för modulhus i Sverige undersökts. Av denna analys framgår att modulhus kan produceras med entreprenadkostnader mellan ca 10 000 kr/kvm och 19 000 kr/kvm (exklusive moms, mark och byggherrekostnader). Evidens har utgått från att detta underlag från Boverkets utredning är korrekt. I Evidens kalkyl har en entreprenadkostnad på 16 000 kr/kvm använts, vilket är något över genomsnittet i intervallet. Motivet för val av nivå i Evidens kalkyl har varit att modulhusen bör ha god kvalitet, tåla hög omsättning av hyresgäster och därmed förenat slitage och ändå vidmakthålla sin standard upp till 15 år, givet att behovet kvarstår under så lång tid.

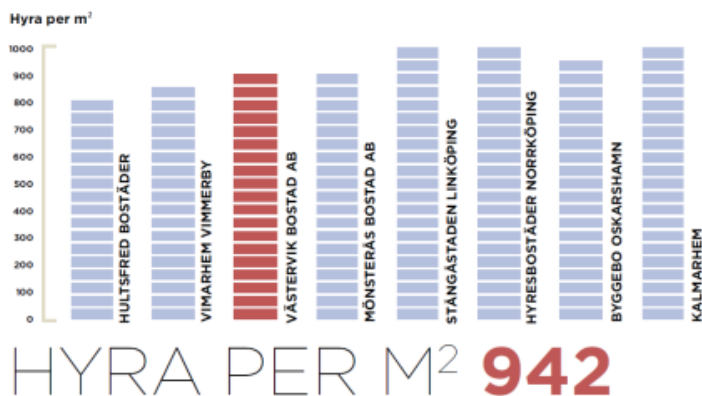
Trots att Boverket själva i sin underlagsrapport identifierat intervallet för entreprenadkostnaderna till mellan 10 000 kr/kvm och 19 000 kr/kvm, kritiseras Evidens kalkyl som baserats på ett antagande om en entreprenadkostnad på 16 000 kr/kvm. Istället utgår Boverket från att kalkyler för modulhus borde baseras på entreprenadkostnader nedåt 10 000 kr/kvm, trots redovisat spann i underlaget till regeringen. Självklart blir hyresbehovet lägre med en lägre produktionskostnad. Argumentet för att ett omfattande byggande av modulbostäder i tillväxtregionerna i genomsnitt skulle ha entreprenadkostnader på runt 10 000 kr/kvm är kostnadsnivån i ett planerat projekt i Västervik med en relativt låg entreprenadkostnad, ca 10 000 kr/kvm.

Är Boverkets underlag till regeringen felaktigt?

Med den låga entreprenadkostnaden i Västerviksprojektet blir hyran för 30 kvm ca 5 200 kr/månad eller ca 2 100 kr/kvm/år. Trots låg entreprenadkostnad blir modulbostäderna Västerviks dyraste bostäder (se figur 1 och 2). Genomsnittshyran i Västervik för befintliga hyresbostäder är 942 kr/kvm/år enligt Västerviks Bostads AB, vilket är mindre än halva kostnaden för modulbostäderna.

Boendeutgiften för nyproducerade bostadsrätter i attraktiva lägen i Västervik ger också lägre boendeutgifter (se fig. 2)¹. Förklaringen är att modulbostäder med tidsbegränsade bygglov kräver snabb avskrivning jämfört med reguljära bostäder. Antagandet om den låga entreprenadkostnaden förklarar i princip hela skillnaden mellan Evidens och Boverkets kalkyler.

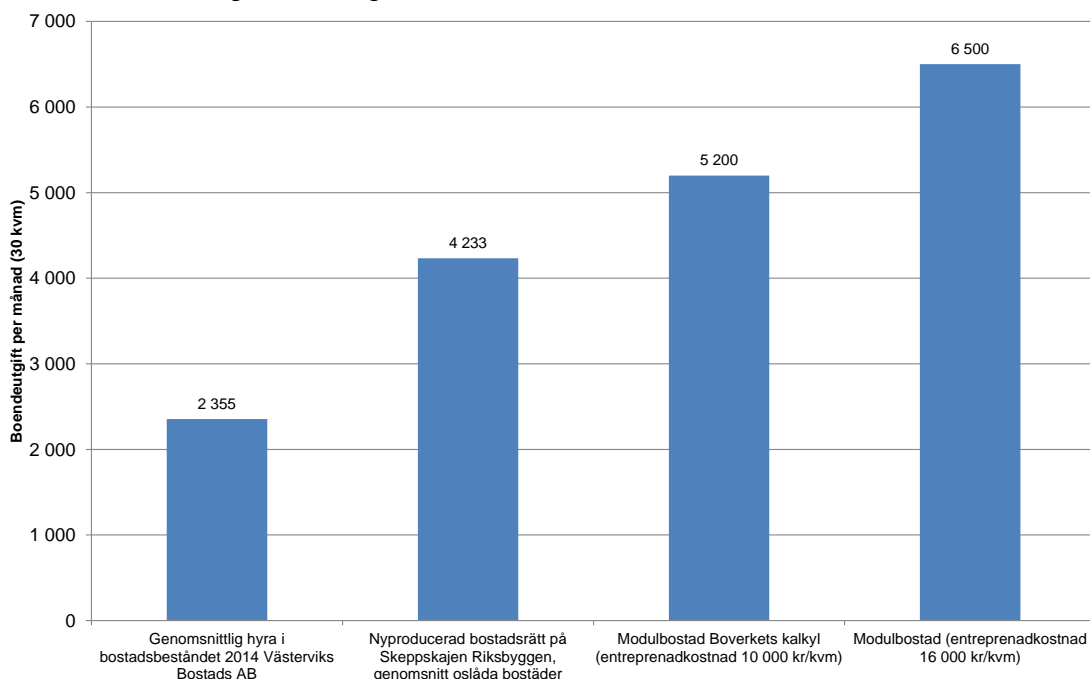
HYRESNIVÅER



Figur. Genomsnittskostnader för hyresbostäder i olika kommuner. Källa: Västerviks Bostads AB

Skillnaderna i Evidens och Boverkets kalkyler kretsar kring en fråga: Varför anges ett intervall för entreprenadkostnaderna mellan 10 000 kr/kvm och 19 000 kr/kvm i Boverkets underlag till regeringen om Boverket anser det felaktigt att göra en kalkyl med de förutsättningar som redovisats, baserat på 16 000 kr/kvm? Man kan diskutera vilken nivå på entreprenadkostnader som är mest relevant, men det är olyckligt om det underlag som regeringen har att utgå ifrån inte speglar marknaden och därmed inte går att använda för att bedöma kostnads- och hyresnivåer för modulbostäder.

Månatlig boendeutgift i Västervik för en bostad om 30 kvadratmeter



Figur 2. Genomsnittlig boendeutgift för olika boendeformer i Västervik. Källa Evidens och Västerviks Bostads AB samt Riksbyggen.

¹ Boendeutgiften är beräknat på lån till hela köpeskillingen, 5 procents ränta med fullt skatteavdrag (30 %) samt aktuell månadsavgift till föreningen.