



"Om vi ska behålla bostadsbeståndet konstant måste vi, mycket försiktigt beräknat, fördubbla investeringarna i ombyggnad och nybyggnad"

Det försummade underhållet

- ett svart hål i svensk ekonomi

*En rapport från Sveriges Byggindustrier
av Nils-Eric Sandberg*

Det försummade underhållet

– ett svart hål i svensk ekonomi

av Nils-Eric Sandberg

Tillväxten är en central variabel för den ekonomiska politiken och helt avgörande för välbefinnande och välfärd. Den beror i hög grad på investeringskvoten, dvs. den andel av BNP som vi satsar på investeringar – i maskiner, byggnader och infrastruktur. Samtidigt förslits kapitalstocken. För att vi ska få veta hur mycket av investeringarna som ger ett nettobidrag till tillväxten måste vi ha någorlunda korrekta kalkyler på kapitalförslitningen. Bostadssektorn har dessvärre ingen tillförlitlig statistik på förslitning och underhållsbehov. Varken SABO, de privata fastighetsägarna eller bostadsrättsorganisationerna har i sina rapporter till Boverkets underhållsutredning kunnat kvantifiera framtida underhållskostnader. För småhusen, som i termer av återanskaffningsvärde utgör ca 60 procent av totala bostadsbeståndet, finns ingen statistik alls. Bostadsunderhållet blir alltså ett statistiskt svart hål i svensk ekonomi.

Det finns ungefär fyra miljoner personbilar i landet och vi vet mycket väl hur de mår. Den obligatoriska bilprovningen ger hygglig information om bilbeståndets kvalitet, behovet av reparation och skrotning. Mätt med återanskaffningsvärde motsvarar bilarna endast ca 15 procent av bostädernas värde. Trots det finns det ingen obligatorisk fastighetsprovning. Vi har siffror på bostädernas ålder och storlek, men inte på standard och reparationsbehov. Detta är allvarligt. Både politiker, fastighetsägare, byggföretag och hyresgästorganisationer behöver någorlunda korrekt information om underhållsbehovet som underlag för ekonomisk politik, investeringskalkyler och hyreskrav. Jag har nedan försökt att räkna på underhållsbehovet. Det finns inga exakta siffror. Men med några rimliga antaganden kan vi få en ungefärlig bild.

Vad är egentligen husen värda?

En tumregel säger att kapitalstocken i en modern industristat har ett värde om 4-5 gånger BNP. Enligt Statistiska centralbyrån (SCB) var BNP år 2002 2 340 miljarder kronor. Hela kapitalstocken – dvs. alla fastigheter, maskiner, anläggningar – borde då ha ett värde av ca 10 000 miljarder kronor.

En stor del av kapitalstocken utgörs av bostäder. Det finns 2 331 105 lägenheter i flerbostadshus och 1 962 580 småhus. Värdet av detta bostadskapital kan bestämmas på flera sätt. Boverket uppskattar i sin analys av underhållsbehovet att hela bostadsbeståndet har ett marknadsvärde på 1 700 miljarder kronor. Med detta mått är genomsnittsbostaden värd 395 000 kronor. Det är förvånansvärt lite.

I en diskussion om underhållsbehovet är dock en gissning om marknadsvärdet inte relevant. Underhåll och ombyggnad ska ju göras i dagens byggkostnader, oavsett husets marknadsvärde. Den ekonomiska frågan blir därmed först: vad är hela bostadsbeståndet värt, i återanskaffningsvärde, dvs. i dagens byggkostnader?

Jag har försökt göra en kalkyl. Ett rimligt antagande är att bostaden i flerbostadshus kostar 15 000 kr per kvm, och att småhuset kostar 12 000 kr per kvm. Bostadsbeståndet består av drygt 2,3 miljoner lägenheter i flerbostadshus och knappt 2 miljoner småhus (2002). Om vi utgår från att den genomsnittliga lägenheten i ett flerbostadshus är på 60 kvm och att det genomsnittliga småhuset är på 140 kvm har den totala bostadsstocken ett återanskaffningsvärde på ca 5 400 miljarder kronor, dvs. så mycket skulle det kosta om alla bostäder skulle byggas idag. Kostnader för underhåll och ombyggnad måste givetvis beräknas i samma termer.

Under flera decennier har hyresgäströrelsen i förhandlingarna med allmännyttan lyckats pruta på begärda hyreshöjningar. För att klara löpande kostnader har allmännyttan därför systematiskt dragit ned på avsättningen till underhåll. De privata fastighetsägarna är via bruksvärdesystemet tvingade att teckna ”hängavtal” på allmännyttan, och har alltså delvis hamnat i samma situation. Eftersatt underhåll kan leda till omfattande kapitalförstörelse, med tanke på bostadsstockens stora värde.

Information från tekniker och ekonomer inom bostadsföretagen tyder på att förslitningsgrad och ombyggnadsbehov varierar betydligt, både mellan olika företag och mellan olika fastigheter inom samma företag.

Problemet är att beräkna kostnaden för ett nödvändigt underhåll och ombyggnad den närmaste framtiden. Att inte underhålla blir också dyrt – förmodligen dyrare. Efter en viss grad av förslumning måste husen byggas om helt och hållet, eller kanske rivs. Den gamla hyresregleringen från 1942 gav inte mycket utrymme för vare sig underhåll eller lönsamhet. Följden blev att många hus förföll och revs. Vi fick en omfattande kapitalförstörelse. Jag presenterar nedan några olika metoder att göra åtminstone en grov schablonkalkyl på det framtida underhållet.

Underhållsbehovet i flerbostadshusen

I sin rapport till Boverket uppskattar SABO kostnaden för eftersatt underhåll de senaste tio åren till 50 kr/kvm. SABO-företagen har drygt 800 000 lägenheter à 60 kvm lågt räknat. Totalkostnaden för detta eftersatta underhåll blir därmed 24 miljarder kronor för de senaste tio åren.

Boverket räknar med att inom 15-20 år måste mellan 0,5 – 1,3 miljoner lägenheter renoveras, med byten av stammar, el, ventilation, fönster, dörrar och balkonger. Det skulle kräva en tredubbling av ombyggnadstakten från dagens nivå.

Enligt beräkningar från ett antal fastighetsägare och byggföretag ligger kostnaden för en renovering som inkluderar stambyte, nytt badrum, nya fönster etc. i intervallet 7 000 – 11 000 kr/kvm. Om vi utgår från att 50 procent av det äldre bostadsbeståndet måste renoveras inom 25 år – ett antagande som ligger under Boverkets räkneexempel – blir totalkostnaden i dagens penningvärde 630 miljarder kronor. Då utgår jag från att genomsnittskostnaden per lägenhet blir 9 000 kr/kvm. Renoveringsprogrammet kommer då att kosta 25 miljarder kr per år, under 25 år framåt.

Underhållsbehovet i småhusen

Min kalkyl enligt ovan handlar enbart om flerfamiljshusen, men 60 procent av totala bostadsvärdet ligger i småhusen. Här finns ingen statistik. Men varje småhusägare äger sitt hus, och har alltså mycket starka incitament att underhålla det.

Jag har gjort en skuggkalkyl. Byggvaruhusen i landet omsätter årligen 16 miljarder kronor. Omkring tre fjärdedelar faller på rena byggvaror och verktyg, alltså sådant som används för reparation och underhåll. Huvuddelen av kunderna är privatpersoner. De stora byggföretagen köper allt direkt från byggmaterielindustrin. Antag att byggföretagens verktyg, installationsvaror etc. till ett värde

av 10 miljarder kronor köps av småhusägare. De flesta gör sannolikt arbetet själva, av skatteskal. Antag att marknadsvärdet av arbetsinsatsen kan uppskattas till fyra gånger värdet av varor och verktyg. Vi får då ett årligt underhåll i småhussektorn på $10 + 40 = 50$ miljarder kronor. Det verkar imponerande. Men det motsvarar endast en årlig förslitningsgrad av 1,6 procent. Det finns vidare en risk att underhållet i småhussektorn inte motsvarar den faktiska förslitningen. Om det stämmer har vi en löpande kapitalförstöring i småhusen. Tyvärr kan den inte beräknas.

Två schablonkalkyler

Underhållsbehovet finns givetvis i det äldre beståndet. Jag har ovan antagit återanskaffningskostnaden till 15 000 kr/kvm för flerfamiljshus och 12 000 kr/kvm för småhus. Med den utgångspunkten blir totala värdet av de bostäder som är byggda före 1975 ca 4 300 miljarder kronor. Antag att förslitningen motsvarar en procent av värdet årligen. Då ska reparation och underhåll kosta 43 miljarder kronor – per år. Två procents förslitning kostar 86 miljarder. Detta ska jämföras med att dagens totala bostadsinvesteringar, dvs. både nybyggnad och ombyggnad, uppgår till knappt 50 miljarder kronor.

Man kan också använda en annan schablon. Antag att det genomsnittliga bostadshuset behöver byggas om efter 50 år. Antag att det därefter kan stå i ytterligare 50 år; sedan blir det rivning och nybygge. Med dessa rimliga antaganden måste en procent av beståndet byggas om varje år, i genomsnitt. Vidare måste nybyggnaden motsvara en procent av beståndet – detta endast för att hela bostadsbeståndet ska hållas konstant. Nu finns 4,3 miljoner bostäder. Med de här antagandena behöver vi långsiktigt varje år bygga om 43 000 bostäder och bygga 43 000 nya. Det är mer än dubbelt så mycket som dagens ombyggnad och nyproduktion. Alltså måste vi långsiktigt fördubbla bostadsinvesteringarna, enbart för att hindra kapitalförstörelse och för att hålla bostadsbeståndet konstant. Och denna fördubbling medger då ingen nettoökning av bostadsbeståndet. Om vi långsiktigt behöver fler bostäder måste alltså investeringarna mer än fördubblas.

Hus utan el

Regeringspartierna har de senare åren kraftigt höjt skatterna på el och olja. Huvuddelen av detta drabbar bostäderna. Energiskatterna på boendet motsvarar nu 96 procent av fastighetsskatten. Syftet tycks vara att tvinga småhusägarna att övergå till andra värmekällor. I landet finns ca 600 000 småhus som uteslutande värms av direktverkande el. De saknar rökgång. Om elvärmerna ska ersättas av kaminer måste de utrustas med rökgång. Ett alternativ är jordvärmepump eller

bergvärmepump. Problemet är att sådan värme är vattenburen. Det kräver därför rördragningar genom alla rum, plus element. Totalkostnaden för ett sådant alternativ blir 350 000 – 375 000 kronor per hus. Antag vidare att alla småhus med oljeeldning – ca 350 000 stycken – ska övergå till kamin med biobränsle, dvs. pellets.

Totala investeringskostnaden blir då, mycket lågt räknat, ca 200 miljarder i dagens penningvärde. Kalkylen utgår från dagens priser. Men om staten genom att höja skatten på el/olja och erbjuda subventioner startar processen kommer efterfrågan att riktas mot begränsade resurser. Landet har nu inte tillräckligt många tekniker som kan installera bergvärmepumpar och dra ledningar i en miljon småhus. Alltså kommer efterfrågan att driva upp kostnaderna. På vilken nivå de hamnar är omöjligt att beräkna.

Sluträkningen

Låt oss summera. Om vi ska behålla bostadsbeståndet konstant måste vi, mycket försiktigt beräknat, fördubbla investeringarna i ombyggnad och nybyggnad. Om staten dessutom ska tvinga småhusägarna att under de närmaste 15 åren övergå från olja och el till biobränsle kostar detta mycket lågt räknat 200 miljarder kronor. Den kalkylen utgår från dagens priser och tar alltså inte med den knapphetsprissteoring på varor och arbetskraft som en omläggning utlöser. Slutsatsen blir att investeringarna i bostadssektorn måste öka med minst 120 procent. Har ekonomin resurser för det?

På lång sikt kan givetvis resurser styras över från andra sektorer till byggandet. Men det förutsätter att löner och priser inom byggsektorn måste öka betydligt. Hyresgäster, bostadsrättshavare och framförallt småhusägare måste betala betydligt mer än nu. El och olja är fungerande värmesystem. Särskilt el är samhällsekonomiskt billig, dvs. produktionskostnaden är låg. Att både el och olja är dyrt för användarna beror på att staten höjt energiskatterna; mer än hälften av konsumentpriset på el och olja består av skatter. Att ersätta ett fungerande värmesystem med ett nytt innebär kapitalförstörelse.