

STATSKONTORET

LOKALA MARKNADSBESKRIVNINGAR
Borlänge, Malmö och Umeå

Februari 2009

INNEHÅLL

Syfte och uppläggning	3
FALLSTUDIE BORLÄNGE	
1 Bakgrundsdata	4
2 Resultat av gruppdiskussioner	7
2.1 Byggherrens ställning	8
2.2 Konkurrens.....	10
2.3 Byggekostnader	11
2.4 Myndighetens roll och samverkan	12
2.5 Byggfel, tillsyn och kontroll	14
2.6 Byggforskning och utbildning	16
2.7 Byggandets miljöpåverkan	18
2.8 Svart arbetskraft och skattefrågor	19
3 Sammanfattning Borlänge	20
FALLSTUDIE MALMÖ	
4 Bakgrundsdata	21
5 Resultat av gruppdiskussioner	24
5.1 Byggherrens ställning	25
5.2 Konkurrens.....	26
5.3 Byggekostnader	28
5.4 Myndighetens roll och samverkan	30
5.5 Byggfel, tillsyn och kontroll	32
5.6 Byggforskning och utbildning	34
5.7 Byggandets miljöpåverkan	36
5.8 Svart arbetskraft och skattefrågor	37
6 Sammanfattning Malmö.....	38
FALLSTUDIE UMEÅ	
7 Bakgrundsdata	39
8 Resultat av gruppdiskussioner	42
8.1 Byggherrens ställning	43
8.2 Konkurrens.....	45
8.3 Byggekostnader	46
8.4 Myndighetens roll och samverkan	48
8.5 Byggfel, tillsyn och kontroll	50
8.6 Byggforskning och utbildning	52
8.7 Byggandets miljöpåverkan	54
8.8 Svart arbetskraft och skattefrågor	55
9 Sammanfattning Umeå.....	56
10 Sammanfattning och jämförelser mellan orter	57

SYFTE OCH UPPLÄGGNING

Statskontoret har fått i uppdrag av regeringen att göra en nulägesbeskrivning av byggsektorn genom en uppföljning av betänkandet "Skärpning gubbar" (SOU 2002:115). I detta betänkande lyftes ett antal områden fram där det krävdes åtgärder av olika slag i syfte att förbättra branschen. Områdena var:

- Konkurrens
- Byggfel och byggfusk
- Ansvar, tillsyn och kontroll
- Byggekostnader
- Utbildning och forskning
- Svart arbetskraft och andra skattefrågor.

Statskontoret har i samarbete med Industrifakta genomfört tre seminarier på tre orter i syfte att studera hur man på lokal nivå arbetar med ovanstående problemområden.

Vid gruppdiskussionerna fick deltagarna själva påverka vilka av de presenterade problemområdena som de tyckte var viktigast att lyfta fram. De intervjuade fick diskutera ett antal fördjupningsfrågor under varje problemområde. Svaren redovisas uppdelat per kategori. För vissa frågor kan det förekomma att någon kategori inte har lämnat någon kommentar.

FALLSTUDIE BORLÄNGE

1. BAKGRUNDSDATA

BAKGRUNDSDATA 2006 / 2007

BORLÄNGE

Befolkning 2007, antal	47 756
-Andel av riket, procent	0,5
-Förändring 1995-2007, procent	-1,5
-Andel av rikets befolkningsökning 1995-2007, procent	-0,2
Inflyttningsnetto, antal	278
-Ackumulerat 1995-2007, antal	-304
Bostadsbestånd, antal lägenheter totalt	23 801
BRP, bruttoregionalprodukt, Mkr	18 599
-BRP per invånare, tusen kronor	389,5
Andel sysselsatta av befolkning 16+ år 2007, procent	55,8
Beräknat bestånd av kontor, tusen kvm	187

NÄRINGSSTRUKTUR 2007, procent

BORLÄNGE

RIKET

1. Handel och kommunikation	21,2	18,4
2. Tillverkningsindustri	19,5	16,5
3. Hälso- och sjukvård	12,4	16,2
4. Kreditinst. / Fastighetsförv. / Företagstjänster	9,7	14,6
5. Utbildning och forskning	9,3	10,9
6. Personliga och kulturella tjänster	6,4	7,4
7. Byggindustri	7,5	6,5
8. Offentlig administration	9,9	5,6
9. Jord- och skogsbruk	0,9	1,7
10. Energi / Vatten / Avfall	1,3	1,0
11. Övrigt	1,9	1,2

BORLÄNGE

BYGGNADSVESTERINGAR 2002 OCH 2007

SEKTOR	Byggnadsinvesteringar 2002 och 2007, 2007 års pris, Mkr					
	BORLÄNGE			RIKET		
	2002	2007	Förändring, procent	2002	2007	Förändring, procent
Bostäder, ny- och ombyggnad*	26	89	+242	35 199	49 123	+40
Lokaler, ny- och ombyggnad	175	402	+130	55 678	77 525	+39
Anläggningar, ny- och ombyggnad	56	171	+205	23 725	21 973	-7
Totalt	257	662	+158	114 603	148 621	+30

Källa: Byggfakta

* Byggfakta/Industrifakta/SCB, påbörjade lägenheter

BOSTADSMARKNAD, PÅVERKANDE FAKTORER 1995-2007

VARIABEL	OVÄGT INDEX 1995-2007	
	BORLÄNGE	RIKET
Befolkning, antal	97,8	103,1
Befolkning 20-30 år, antal	83,1	90,0
Bostadsbestånd, antal lgh inkl. förändring vakans	101,2	105,4
Medelinkomst, kr/inv (KPI justerat)	132,7	136,8
Sysselsatta av dagbefolkning, antal	106,2	109,3
Inflyttningsnetto	98,3	102,9
Antal sålda villor	95,5	134,9
Villaprisutveckling, löpande priser	90,7	149,6

Index 1995=100

KONTORSMARKNAD, PÅVERKANDE FAKTORER 1995-2006

VARIABEL	OVÄGT INDEX 1995-2006	
	BORLÄNGE	RIKET
BRP, privata tjänster, Mkr (KPI-justerat)	139,4	155,2
Sysselsatta i utvalda tjänstebranscher av dagbefolkningen, antal	131,7	131,9
Privata tjänster, antal arbetsställen	141,2	183,1
Ny- och tillbyggnad av kontor	108,5	122,4
Ombyggnad av kontor	113,3	118,3

Index 1995=100

BORLÄNGE

Byggentreprenörer 2007, de största företagen (Totalt antal: 55)

Företagsnamn	Org.nr	Postort	Nettoomsättning, kkr
Linje & Kabelplöjning i Borlänge AB	556487-3098	Borlänge	77 855
Lunds Schakt & Planering i Borlänge AB	556114-0202	Borlänge	38 511
Byggtrio i Borlänge AB	5566223-1725	Borlänge	27 900
Dala Telecom Construction AB	556515-5784	Borlänge	24 879
Erikssons Bygg & Entreprenadmaskiner AB	556241-6395	Borlänge	21 652
NCC AB*	556034-5174	Solna	-
Peab Sverige AB*	556099-9202	Förslöv	-

Källa: MMP (årsredovisningar)

* Endast avdelningskontor, omsättning saknas

Underentreprenör, hantverk/installationer 2007, de största företagen (Totalt antal: 78)

Företagsnamn	Org.nr	Postort	Nettoomsättning, kkr
Dalarnes Elektriska AB	556061-2961	Borlänge	165 483
Miljönären - Lindfeldts Måleri AB	556597-5876	Borlänge	59 261
Dala Kylmecano AB	556541-5576	Borlänge	37 966
VVS Montage i Dalarna AB	556362-4294	Borlänge	32 660
Belab Ventilations AB	556305-5507	Borlänge	31 015

Källa: MMP (årsredovisningar)

Konsultföretag, bygg, el och vvs 2007, de största företagen (Totalt antal: 54)

Företagsnamn	Org.nr	Postort	Nettoomsättning, kkr
Midvatten AB	556382-8705	Borlänge	10 241
Stååhlo Ingenjörbyrå Borlänge AB	556467-7192	Borlänge	6 990
Structor Dalarna AB	556654-8698	Borlänge	6 674
Polytec Mätteknik AB	556478-4311	Borlänge	4 075
Bohus Vital International AB	556499-6907	Borlänge	3 377

Källa: MMP (årsredovisningar)

Byggvaruhandel, detaljist och partihandel 2007, de största företagen (Totalt antal: 26)

Företagsnamn	Org.nr	Postort	Nettoomsättning, kkr
Sven Fröbergs Bygg & Järnhandel AB	556374-5032	Borlänge	109 893
Henry Eriksson Rör AB	556186-7234	Borlänge	61 497
Borlänge Färghus Ab	556131-8725	Borlänge	20 468
Ibeco AB	556120-3828	Borlänge	18 164
Moduline Inrednings AB	556245-2085	Borlänge	15 984

Källa: MMP (årsredovisningar)

2 RESULTAT AV GRUPPDISKUSSIONER

I gruppdiskussionen i Borlänge deltog totalt 15 personer uppdelat på följande kategorier:

Kategori	Antal personer
Privata aktörer	
- Byggentreprenör	2
- Hantverksföretag	1
- Installatör	-
- Konsultföretag	2
- Materialleverantör	1
Offentliga aktörer	
- Byggherre	2
- Kommunen	2
- Forskare m fl	5

De problemområden som lyftes fram av deltagarna och ansågs som särskilt viktiga att diskutera var från privata aktörer i prioritetsordning:

- Byggherre, tillsyn och kontroll
- Byggherrens ställning
- Byggherre och utbildning
- Myndigheternas roll och samverkan
- Byggherrens kostnader

Från offentliga aktörer:

- Byggherre och utbildning
- Byggherrens ställning
- Byggherre, tillsyn och kontroll
- Byggherrens miljöpåverkan
- Myndigheternas roll och samverkan

2.1 BYGGHERRENS STÄLLNING

Byggentreprenör

Man framför vikten av att byggherren skall vara väl insatt och informerad om vad han kan förvänta sig av slutprodukten. Det är viktigt att det finns en tydlig kommunikation mellan byggentreprenör och byggherre. Under förra byggkrisen i början på 1990-talet försvann mycket erfarenhet från branschen, som inte har kommit tillbaka. Det upplevs att det finns en kompetensbrist hos beställare och att dessa organisationer saknar personal med egen praktisk byggerfarenhet. Genom den generationsväxling som sker ersätts mycket av kompetensen med nyutexaminerad personal, som saknar viktig praktisk erfarenhet. En brist i byggherrens kompetens som framförs, är att beställningshandlingar ofta är bristfälliga och att det saknas färdiga byggritningar vid byggstart. Byggentreprenören anses ha ett ansvar att påpeka brister i byggherrens beställning. En byggentreprenör med behov av arbete har emellertid inte alltid styrkan att tacka nej till uppdrag där det finns risk för brister i slutresultatet. Det anses vanligt i regionen att offentliga projekt har en tendens att bli dyrare och mer omfattande än vad som var planerat.

Hantverksföretag

Man upplever från hantverksledet att beställaren ofta har dålig kunskap både om vad man har beställt och kostnaden för olika åtgärder. Det finns en risk att både prestige och politik gör att offentliga projekt genomförs trots att det kan finnas en medvetenhet från beställaren om att projektet kan bli dyrare än planerat eller att slutresultatet blir bristfälligt. I offentliga projekt kan det hos beställare ibland vara många inblandade parter, som under projektets gång har synpunkter på hur lokalerna skall brukas och utformas. Detta upplevs som en svaghet hos beställaren, vilket kan leda till fördyrande förändringar under projektets gång. Partnering är en samarbetsform, som innebär att beställarens roll blir mer omfattande och att det krävs en jämbördig ställning mellan utförare och beställare.

Konsultföretag

Byggherrens kunskaper om byggprocessen anses vara bristfälliga. Ett exempel på detta är att byggherrarna inte budgeterar för eventuella förändringar, som kan krävas vid ändrade förutsättningar eller krav. En annan kritik som framförs är att byggherren ofta lägger ner för lite tid på planering i de tidiga skedena av byggprocessen. Denna brist verkar finnas hos både stora som små beställare. En orsak är att det kan gå långt mellan projekten och att byggherren kan ha bytt ut erfaren personal. Man upplever att Landstingsfastigheter, i jämförelse med kommunen, är en mer erfaren beställare med större kunskap om vad man efterfrågar.

Byggherre

Att stärka byggherren med utbildning och information anses vara en mycket viktig strategi med hänsyn till denna funktions stora ansvar i byggprocessen. Det är viktigt att vara tydlig i hur man formulerar sina krav. Uppföljning av kraven har dessutom stor betydelse. Det finns en risk att en byggherre som inte själv skall förvalta byggnaden inte tänker på livscykelaspekter när man handlar upp entreprenaden. Man uppger att man i sin roll som byggherre försöker införa partnering med tidig samordning av alla parter i projektet. Man har god erfarenhet av livscykelkostnads kalkyler, men att dessa används i för liten utsträckning. Flertalet teknikonsultbranscher utom arkitekter anses vara relativt väl insatta i begreppet LCC. Partnering kan vara ett sätt att komma tillrätta med problemet med en svag beställare, om samtliga inblandade funktioner kan ha en stödjande roll. På detta sätt skulle man kunna undvika fel som begås tidigt i byggprocessen och som sedan fortplantar sig genom byggprocessen. Som byggherre är det ibland svårt att se framtida konsekvenser i form av driftkostnader och underhåll i de val man gör tidigt i projektet. Det är möjligt att även sådana frågor lättare kan hanteras i partneringsprojekt.

Kommunen

Man anser att BBR ger tydliga regler, men att många byggherrar i praktiken troligen inte är insatta i vad rollen innebär när det gäller ansvar mm. En särskilt svag byggherre är privatpersoner. Från kommunens sida är man missnöjd med hur beställarrollen och ansvaret idag fungerar. Man önskar att arkitekten åter skulle kunna ta rollen som byggherrens tekniska ombud.

Forskare m fl

Från forskarhåll framhåller man att partnering är ett steg på vägen mot en modernare dialog, men att den inte ersätter den tidigare tillsynsfunktionen.

2.2 KONKURRENS

Byggentreprenör

Partnering upplevs som en konkurrenshämmande företeelse, eftersom man anser att byggentreprenörens roll blir mer omfattande, vilket gynnar de största entreprenörerna. En annan konkurrensbegränsning är att de större entreprenörerna har möjligheter att konkurrera med lägre materialpriser, då deras inköpsvolym är större. Beställaren kan skriva in i anbudet att entreprenören skall ha arbetat med byggherren tidigare. Detta krav vägs in i den totala poängbedömningen och inverkar således negativt på konkurrensen. Priset uppges tidigare ha varit det mest avgörande vid val av olika anbud. Nu menar man att tidigare samarbete med byggherren har fått ökad betydelse. Det kan innebära svårigheter för nya aktörer att etablera sig i regionen, om beställaren saknar erfarenhet och referenser från dessa. Enskilda hantverkare, arbetslag eller platschefer kan ha större betydelse vid val av entreprenör än själva företaget.

Hantverksföretag

Det handlar troligen till stor del om erfarenheter från olika arbetslag i utförlärdet. Det är således mer en fråga om enskilda personers referenser snarare än vilken entreprenör beställaren föredrar.

Konsultföretag

Från konsulthåll anser man att partnering i första hand har slagit igenom hos offentliga beställare och i mindre utsträckning hos privata. Även denna aktör anser att de stora byggentreprenörerna har störst möjlighet att medverka i ett partneringsprojekt. Man säger sig från konsultsidan arbeta med att få beställare att lägga mer vikt vid andra faktorer än lägsta pris vid en upphandling för att undvika utförare med låg kompetens.

Byggherre

Från denna kategori upplevs konkurrensen vara tillräcklig på utförarsidan med en bra balans mellan stora och små aktörer. Man anser dock att det är bristande konkurrens bland materialleverantörer. Det finns en närhet till Mälardalens arbetsmarknad, vilket gör att företagen kan hålla en någorlunda jämn beläggning. De flesta väljer att anlita en lokal aktör, vilket gör det svårt för externa företag att agera på den lokala marknaden.

Forskare m fl

Konkurrensen upplevs variera kraftigt under olika konjunkturlägen. Priserna höjs kraftigt i högkonjunktur. Det är troligen svårt för företag från andra delar av landet att agera på den regionala marknaden, eftersom det finns en tradition att man i första hand anlitar företag från Dalarna. Det är dock troligen lättare för utländska specialistföretag att verka lokalt i regionen. Enskilda personers rykte anses ha stor betydelse när man väljer entreprenör. Det är på väg att etableras en trygghetsstiftelse, som kan hjälpa enskilda arbetstagare att uppdatera sina kunskaper.

2.3 BYGGKOSTNADER

Byggentreprenör

Troligtvis finns det inga större skillnader mellan byggkostnadens utveckling i regionen jämfört med hela riket. En jämnare efterfrågenivå i regionen kan emellertid dämpa tillfälliga upp- och nedgångar i anbudspriser.

Hantverksföretag

Hantverksföretaget instämmer med slutsatsen att en jämnare efterfrågan dämpar prisförändringarna.

Materialleverantör

Priserna på trä och stål har ökat. Man uppger att NCC har försökt att importera material, men att man inte var nöjd med kvaliteten.

Byggherre

Det allmännyttiga bostadsbolaget har inte haft någon egentlig nyproduktion den senaste tiden och med den hyresnivå man har räknar inte bolaget med att kalkylen visar vinst förrän efter ca 10 år. Stigande materialpriser ligger bakom de ökade kostnaderna. Som exempel steg vissa typer av material med 20 procent under ett knappt halvår. Andra kostnader som stigit är kommunens anslutningsavgifter. Man uppger att man idag har en produktionskostnad för bostäder på ca 28.000 kronor per kvm. Från byggherresidan är man intresserad av att prova nya tekniker som t ex passivhus och träbyggnadsteknik. Man söker bidrag för forskning inom teknikerna och hyser också förhoppning till att partnersamarbete skall ge kunskaper från olika aktörer om de nya teknikerna.

Forskare m fl

Man bedömer att prisutvecklingen har varit liknande i regionen som för riket i övrigt. Under högkonjunkturen uppges priserna ha stigit, främst på höja materialpriser. Det uppges vara svårt att bygga bostäder, eftersom hyresnivåerna är låga.

2.4 MYNDIGHETENS ROLL OCH SAMVERKAN

Fråga: Bör staten eller andra offentliga myndigheter stödja byggsektorn i olika konjunkturläge?

Kategori	Kommentar
Byggentreprenör	Ja, för att hålla en jämn produktion och konstant nivå på utbildningen
Byggentreprenör	Ja, för att hålla en jämn produktion
Konsultföretag	Ja, halvera momsen för att underlätta bostadsproduktion och hålla en jämn efterfrågan
Konsultföretag	Ja, i lågkonjunktur
Materialleverantör	Ja, i lågkonjunktur
Hantverkare	Ja, hela tiden för att hålla en jämn efterfrågan
Byggherre	Ja, i lågkonjunktur
Byggherre	Ja, i lågkonjunktur
Kommunen	Ja, myndigheter bör stödja processerna på ett tidigt stadium
Kommunen	Ja, hela tiden
Forskare m fl	Ja, i lågkonjunktur för att minska ryckigheten på marknaden
Forskare m fl	Ja, i lågkonjunktur
Forskare m fl	Ja, i lågkonjunktur
Forskare m fl	Ja, riktade stöd för miljöprojekt och kompetensutveckling.
Forskare m fl	Ja, stödja utbildningen

Ingen av de privata aktörerna har hört talas om utredningen Utmärkt samhällsbyggnad eller f d byggsamordnaren Sonny Modig. Bland de offentliga aktörerna är det endast från forskarhåll, som man har någon erfarenhet av det arbetet.

Byggentreprenör

Det anses vara viktigt att hålla en hög planberedskap hos kommuner, så att man under lågkonjunktur kan starta projekt som är viktiga ur samhällssynpunkt. Om staten kan medverka till en jämn efterfrågan kan man bibehålla kompetensen i branschen, som annars kan gå förlorad i lågkonjunktur. Man upplever det som att Sverige jämfört med andra länder har stor byråkrati.

Hantverksföretag

Om efterfrågan är jämn är det troligt att entreprenadföretag i större utsträckning vågar satsa på utbildning och kompetenshöjning bland de anställda. Man påpekar att ROT-avdraget inte gynnar hela branschen, utan endast de företag som är inriktade på konsumentsektorn. Många byggföretag är inte intresserade av att arbeta med privata beställare p g a de för utföraren hårda kraven i konsumentköplagen. Även hantverksföretagen anser att byggmarknaden belastas av byråkrati.

Konsultföretag

Man anser att det borde finnas ekonomiska stimulanser för miljövänliga projekt. Ett sätt skulle kunna vara att sänka momsen för sådana. Det verkar finnas brist på personal, som kan hantera bygglovsärenden och man upplever från konsultsidan att hanteringen tar lång tid. Man anser att myndigheter har dålig planberedskap. Byggmarknaden anses ha för stor byråkrati. Generellt önskar man att myndigheter hade en mer stödjande roll mot enskilda byggföretag. Man upplever idag deras roll som kontrollerande på ett negativt sätt. En annan åsikt är att myndigheterna bör komma in tidigt i byggprocessen för att styra upp denna och minska risken för fel.

Byggherre

Det framkommer att det skulle behövas ett ROT-avdrag eller en momssänkning för hyresbostäder för att komma tillrätta med de stora renoveringsbehov som finns i miljonprogrammet.

Forskare m fl

Man efterfrågar en mer löpande kontakt mellan olika offentliga myndigheter, som t ex länsstyrelser och arbetsmiljöverk. Man påpekar att byggbranschens planeringsskede är för kort, vilket gör att man snabbt kan bygga in systemfel, om man har en stor produktion av liknande byggnader. Från myndigheternas sida är det viktigt att satsa på utbildning för att underlätta projekteringen. Eftersom man anser att branschens företag är förändringsobenägna, måste myndigheter, staten m fl driva på förändringar genom nya krav.

2.5 BYGGFEL, TILLSYN OCH KONTROLL

Byggentreprenör

Det är av stor vikt att erfarenheter från tidigare byggfel sprids både inom och mellan utförare och beställare. Tidigare har hantverkare varit objektsanställda och i större utsträckning rört sig mellan olika företag, vilket underlättade spridningen av erfarenheter mellan bolag. Båda byggentreprenörerna anser att Bygga-Bo-dialogen har varit bra. Det finns en risk för att byggentreprenörer utvecklas till renodlade byggledningsföretag som istället för att ha egen personal köper in den kompetens de behöver vid varje projekt. Man jämför situationen med den som finns i USA och påpekar riskerna med en sådan marknad, eftersom byggentreprenören inte alltid känner till kvaliteten på den kompetens man köper in. Att arbetsledarrollen har försvunnit och ansvaret har delegerats till hantverkarna har inneburit att den byggsplatsansvarige inte är lika ofta närvarande på byggsplatsen.

Hantverksföretag

Det skulle kunna vara en fördel om beställaren budgeterar för en uppföljning av byggprojektet ett år efter avslutat projekt.

Konsultföretag

Antalet byggfel har inte minskat. Det sker troligen ingen eller liten erfarenhetsåterföring från byggentreprenör till konsult/arkitekt. En sådan hade inneburit att många framtida fel och brister hade kunnat åtgärdas redan på ritstadiet. Man har uppfattningen att företag som är certifierade har en bättre kvalitet, än nya företag som tillkommer på marknaden. Av kostnadsskäl har man tagit bort byggsplatsansvarig, vilket man anser har sänkt kvaliteten. Större företag har stärkt inköpsrollen men minskat på sin närvaro och kontroll på byggsplatsen. Detta tillsammans med myndigheternas minskade kontrollfunktion kan ha inneburit ökad risk för fel och missförstånd. Man anser att kostnaden för en byggfelsförsäkring skulle kunna läggas på en ansvarig för byggsplats och kvalitet. Byggfelsförsäkringen anses inte heller fungera i praktiken.

Byggherre

Den stora källan till fel i byggandet är inte hantverkarnas bristfälliga kunskaper, utan troligare missförstånd och informationsbrister. Det borde finnas en större öppenhet mellan de olika underentreprenadbranscherna för att undvika detta. Förändrad användning av lokaler med ökade påfrestningar kan vara en annan anledning till att det uppstår problem. Exempel som ges är underdimensionerade ventilationssystem i skolor, om antalet barn ökar i lokalerna eller högre städkrav som ökar vattenbelastningen i våtrum. Ett sätt att komma tillrätta med kommunikationsproblem är att skapa arbetslag med medarbetare som återkommande arbetar tillsammans. Detta tillvägagångssätt använder en av byggherrarna vid renoveringen av miljonprogramsbostäder.

Kommunen

Hos kommunen har man inte märkt någon nedgång när det gäller antal fel i nybyggda hus. Antalet besök på byggsplatser har minskat från kommunens sida. Det är troligen avgörande att information om kontrollprogrammen sprids ut i organisationen ända fram till den enskilde hantverkaren. Det gäller också att informera dessa personer om hur lokalen är tänkt att fungera och användas.

Forskare m fl

Man anser att det finns en betydande skillnad mellan små och stora kommuner när det gäller kompetens att besiktiga byggnader. De mindre kommunerna har inte samma erfarenhet som de stora. Det finns en uppfattning om att man har lagt för stort ansvar på byggentreprenören när det gäller kontroll i byggprocessen. Det gäller att dimensionera lokaler och konstruktioner för framtida service och underhåll, så att besiktningsutrymmena inte är för snålt tilltagna. Detta kan annars leda till svårigheter att genomföra behövlig service, vilket på sikt kan skada byggnaderna.

2.6 BYGGFORSKNING OCH UTBILDNING

Byggentreprenör

Man anser att högskolorna inte prioriterar de praktiska erfarenheterna under utbildningen i tillräckligt stor utsträckning. Det anses också vara brist på praktisk erfarenhet från byggplats hos de personer som arbetar på konstruktionsavdelningar. Det verkar finnas en bättre koppling till näringslivet hos gymnasieprogrammen jämfört med högskoleutbildningar. Det framkommer att man till stor del använder sig av nya produkter, material och tekniker utan att ha provat dessa i tillräckligt stor utsträckning tidigare. Mer forskning behöver ske i förebyggande syfte och inte i första hand när skador redan har skett.

Bland byggentreprenörerna upplever man ingen generell brist på arbetskraft i regionen. Det anses finnas en tradition av pendling till närbelägna regioner, bl a Mälarenregionen, som ökar i lågkonjunktur.

Hantverksföretag

Ett problem är den pågående generationsväxlingen. Det gäller att föra vidare erfarenheterna från de äldre medarbetarna till de yngre. Det kan finnas brist på arbetskraft inom vissa nischade hantverksbranscher.

Konsultföretag

Många projektörer har inte erfarenhet av de nya dataredskapen, som är tänkta att utveckla byggprocessen. Troligtvis kommer det att behövas ett större inslag av utländsk arbetskraft och ökat behov av uthyrningsföretag med hänsyn till att det utbildas för få ungdomar, som kan ersätta den äldre generationen. En svårighet är att hitta ny personal, som kan arbeta självständigt från start, eftersom man anser att det inte finns utrymme för att lära upp nya medarbetare.

Materialleverantör

Det sker en hel del forskning hos materialtillverkarna själva. Det kan dock vara svårt att få hantverkare att ta sig tid till att medverka på materialleverantörernas informationsmöten.

Byggherre

Man lyfter fram utbildning som ett mycket viktigt område för branschen.

Kommunen

Det finns svårigheter att rekrytera ingenjörer och arkitekter med praktisk erfarenhet till kommunens byggnadskontor. Man uppger att detta troligen är en kombination av att det utbildas för få och att villkoren för offentliga tjänster inte är tillräckligt attraktiva. Det framkommer kritik mot svårigheter att få ekonomiskt stöd till forskningsprojekt. Man framhåller att utbildning och erfarenhet är en nyckelfråga för branschens utveckling.

Forskare m fl

Frågor kring kompetens, karriärutveckling och vidareutbildning anses som branschens viktigaste frågor. Man efterfrågar bättre möjligheter för vidareutbildning av anställda, som gått gymnasieprogram och lärlingsutbildning. Det har varit brist på sökande till vissa typer av högskoleutbildningar, som därför har lagts ned. Man är emellertid beredd att återigen starta en sådan utbildning i höst. Lokalt har man bildat en stiftelse med näringsliv och skola i samverkan och det finns också ett samarbete med Gotlands högskola. Man har goda erfarenheter från interaktionen mellan näringsliv och skola, vilket upplevs som unikt för regionen. En av anledningarna till det goda samarbetet är troligen högkonjunkturen på byggmarknaden, vilken har skapat ett behov av arbetskraft. Ett av grundproblemen är att se till att det utexamineras elever i en högkonjunktur för att så många elever som möjligt skall få ett arbete, vilket bibehåller intresset för utbildningen.

Man tycker att det saknas en utbildning för byggherrerollen. Lokalt finns det en utbildning, som riktas till beställare och är uppskattad av medarbetarna. Boverket och Länsstyrelsen skulle tillsammans kunna ta fram lämplig utbildning för tillsyns- och kontrollfunktioner på Länsstyrelsen. Det uppges att det finns brist på kompetens inom dessa avdelningar.

Boverket uppges också ha ett ansvar för att styra inriktningarna på utbildningarna, så att dessa är tydligt anpassade till de behov som finns på marknaden. Man upplever att forskningen tidigare var mer behovsanpassad och i större utsträckning kopplad till näringslivet än vad fallet är idag.

2.7 BYGGANDETS MILJÖPÅVERKAN

Byggherreprenör

Intresset för miljöfrågor anses variera kraftigt beroende på beställare. Bankerna skulle kunna ta ett större samhällsansvar genom att förlänga avskrivningstiden för byggnader som byggs med hållbara material eller material med särskilt lång livslängd och litet underhållsbehov.

Hantverksföretag

Man upplever att byggherren har börjat ställa större krav på livscyklifunktioner. Intresset för dessa frågor verkar vara större för bostadsprojekt jämfört med lokaler.

Konsultföretag

Hos konsulterna märker man ett ökat frivilligt intresse för miljöfrågor utöver de större krav som sätts från myndigheter. SABO-företaget är exempel på en aktör, som driver utvecklingen framåt.

Byggherre

Man märker ett större livscykel tänkande idag när det gäller miljöaspekter. En brist är att informationen om hur material fungerar, som finns i de olika databaserna, många gånger är motstridig. Det borde ske en bättre samordning av forskningsresultat när det gäller energi, klimat och energi.

Kommunen

Från kommunens sida efterfrågar man mer forskning om materialens långsiktiga effekter. Den testning som görs i laboratorium är inte tillräcklig och motsvarar inte långsiktig användning, åldrande och slitage. Man är missnöjd med Boverkets hantering av arbetet med energideklarationerna.

Forskare m fl

Det är tydligt att livscykel frågor har fått större fokus på senare år. Även om det verkar ske mycket forskning inom detta område anser man att det inte sker någon egentlig utbildning av hantverkare när det gäller miljöfrågor. Det anses vara viktigt att samla upp de kunskaper som energideklarationerna ger. Dessa erfarenheter skall ligga till grund för ett gemensamt förbättringsarbete.

2.8 SVART ARBETSKRAFT OCH SKATTEFRÅGOR

Byggentreprenör

Från byggentreprenörshåll förespråkas oanmälda byggplatsbesök, där man har möjlighet att kontrollera personalens identitet. Man tror att de flesta seriösa byggentreprenörer är anslutna till ID06.

Konsultföretag

Svart arbetskraft verkar finnas främst vid arbeten åt privatpersoner. Genom att man i de flesta offentliga anbud skriver in krav på ID06 minskas risken för svart arbetskraft i dessa projekt.

Forskare m fl

Närvaron av svart arbetskraft verkar vara särskilt stor i fjällvärlden. Detta gäller både enstaka privata bostäder och större projekt. Man nämner företag och personer från både de baltiska staterna och Ryssland. På lokal nivå begränsas förekomsten av svart arbetskraft främst till enskilda konsumenter och bland annat kan det vara förmedlingsföretag från Stockholm som ligger bakom. Man är positiv både till anmälningsplikt på byggplatser och det nuvarande ROT-avdraget. Tidigare arbetade Arbetsmiljöverket lokalt mer aktivt med att fråga ut entreprenörerna om vilka underentreprenadföretag som handlas upp. Detta uppges ha minskat omfattningen av svartarbeten. Idag saknas dock ekonomiska medel hos verket för att göra sådana kontroller.

3 SAMMANFATTNING BORLÄNGE

- Kommunen har under perioden 2002-2007 haft en tillväxt i bygginvesteringar som procentuellt överstiger utvecklingen i hela riket. (157 procent jämfört 30 procent). Främst är det ett ökat byggande av lokaler som ligger bakom ökningen.
- Man lyfter fram byggherrens ställning, byggfel, tillsyn och kontroll samt byggforskning och utbildning som de viktigaste områdena bland de presenterade.
- Byggherren anses inte alltid ha tillräcklig kunskap om sin roll och ansvaret i byggprocessen. Bristfällig planering leder ofta till fel och fördyrande åtgärder längre fram i processen.
- Konkurrensen anses vara tillräcklig i regionen, men man påpekar att det kan vara svårt för nya företag att etablera sig eftersom många beställare i första hand väljer lokala aktörer eller arbetslag som man har tidigare erfarenhet av. Man upplever att inte finns tillräcklig konkurrens bland materialleverantörer.
- Byggkostnaderna i regionen anses ha ökat i samma takt som för riket i övrigt.
- Samtliga aktörer anser att staten och andra myndigheter bör stödja byggsektorn dels för att minska ryckigheten, dels för att bibehålla en jämn kompetensnivå i branschen.
- För att minska omfattningen av byggfel är det troligen viktigt att öka informationen om bister och erfarenheter från tidigare projekt. Myndigheternas minskade kontroll och närvaro på byggplatsen anses ha ökat risken för byggfel.
- Interaktionen mellan högskola och näringsliv behöver förbättras. Det finns brist på praktisk erfarenhet hos nyutbildade medarbetare. Många anser att kompetensutveckling och vidareutbildning är bland de viktigaste frågorna för branschen. Det är viktigt att erfarenhet inte försvinner i samband med generationsväxlingen. Boverket uppges ha en viktig roll att utforma utbildningar som är anpassade till näringslivets behov.
- Det finns ett tydligt ökat intresse för miljö- och livscykelfrågor hos beställare.
- Svart arbetskraft verkar finnas i begränsad omfattning i kommunen och då främst i samband med mindre uppdrag åt enskilda hushåll. Förekomsten av svartarbete är troligen större och mer organiserad i fjällvärlden. Oanmälda byggplatsbesök anses vara en bra åtgärd.

FALLSTUDIE MALMÖ

4 BAKGRUNDSDATA

BAKGRUNDSDATA 2006 / 2007

MALMÖ

Befolkning 2007, antal	280 801
-Andel av riket, procent	3,1
-Förändring 1995-2007, procent	14,3
-Andel av rikets befolkningsökning 1995-2007, procent	10,2
Inflyttningsnetto, antal	3 398
-Ackumulerat 1995-2007, antal	35 323
Bostadsbestånd, antal lägenheter totalt	145 404
BRP, bruttoregionalprodukt, Mkr	96 243
-BRP per invånare, tusen kronor	342,7
Andel sysselsatta av befolkning 16+ år 2005, procent	47,9
Beräknat bestånd av kontor, tusen kvm	1 684

NÄRINGSSTRUKTUR 2007, procent

MALMÖ

RIKET

1. Handel och kommunikation	23,4	18,4
2. Tillverkningsindustri	10,2	16,5
3. Hälso- och sjukvård	14,5	16,2
4. Kreditinst. / Fastighetsförv. / Företagstjänster	20,6	14,6
5. Utbildning och forskning	8,9	10,9
6. Personliga och kulturella tjänster	8,1	7,4
7. Byggindustri	6,3	6,5
8. Offentlig administration	5,4	5,6
9. Jord- och skogsbruk	0,2	1,7
10. Energi / Vatten / Avfall	1,2	1,0
11. Övrigt	1,2	1,2

MALMÖ

BYGGNADSVINVESTERINGAR 2002 OCH 2007

SEKTOR	Byggnadsinvesteringar 2002 och 2007, 2007 års pris, Mkr					
	MALMÖ			RIKET		
	2002	2007	Förändring, procent	2002	2007	Förändring, procent
Bostäder, ny- och ombyggnad*	732	2 104	+187	35 199	49 123	+40
Lokaler, ny- och ombyggnad	1 748	3 165	+81	55 678	77 525	+39
Anläggningar, ny- och ombyggnad	1 304	654	-50	23 725	21 973	-7
Totalt	3 784	5 922	+57	114 603	148 621	+30

Källa: Byggfakta

* Byggfakta/Industrifakta/SCB, påbörjade lägenheter

BOSTADSMARKNAD, PÅVERKANDE FAKTORER 1995-2007

VARIABEL	OVÄGT INDEX 1995-2007	
	MALMÖ	RIKET
Befolkning, antal	112,4	103,1
Befolkning 20-30 år, antal	126,0	90,0
Bostadsbestånd, antal lgh inkl. förändring vakans	107,0	105,4
Medelinkomst, kr/inv (KPI justerat)	127,6	136,8
Sysselsatta av dagbefolkning, antal	120,9	109,3
Inflyttningsnetto	111,8	102,9
Antal sålda villor	135,9	134,9
Villaprisutveckling, löpande priser	215,8	149,6

Index 1995=100

KONTORSMARKNAD, PÅVERKANDE FAKTORER 1995-2006

VARIABEL	OVÄGT INDEX 1995-2006	
	MALMÖ	RIKET
BRP, privata tjänster, Mkr (KPI-justerat)	150,0	155,2
Sysselsatta i utvalda tjänstebanscher av dagbefolkningen, antal	139,0	131,9
Privata tjänster, antal arbetsställen	188,6	183,1
Ny- och tillbyggnad av kontor	112,3	122,4
Ombyggnad av kontor	124,5	118,3

Index 1995=100

MALMÖ

Byggentreprenörer 2007, de största företagen (Totalt antal: 179)

Företagsnamn	Org.nr	Postort	Nettoomsättning, kkr
Midroc Projects AB	556532-9926	Malmö	361 811
ByggCompagniet i Malmö AB	556479-5978	Malmö	248 677
Byggnadsfirman Otto Magnusson AB	556065-6117	Malmö	215 857
Mark o VA i Malmö AB	556624-3803	Malmö	163 301
Sundprojekt AB	556666-3224	Limhamn	162 721
Skanska Sverige AB*	556033-9086	Solna	-
NCC AB*	556034-5174	Solna	-
Peab Sverige AB*	556099-9202	Förslov	-

Källa: MMP (årsredovisningar)

* Endast avdelningskontor, omsättning saknas

Underentreprenör, hantverk / installationer 2007, de största företagen (Totalt antal: 340)

Företagsnamn	Org.nr	Postort	Nettoomsättning, kkr
E.ON ES Sverige AB	556075-7287	Malmö	2 635 249
NVS Installation AB	556053-6194	Malmö	2 193 169
Bravida Prenad AB	556454-1315	Malmö	681 529
NEA Syd AB	556137-6459	Malmö	305 596
GK Sverige AB	556607-5692	Malmö	302 208

Källa: MMP (årsredovisningar)

Konsultföretag, bygg, el och vvs 2007, de största företagen (Totalt antal: 328)

Företagsnamn	Org.nr	Postort	Nettoomsättning, kkr
Wikeborg & Sander Fastighetsutveckling AB	556630-7178	Malmö	191 289
Top Housing Project Management AB	556458-3580	Malmö	72 882
Annehem Bygg och Projekt AB	556699-8430	Malmö	56 094
Centerlöf & Holmberg AB	556581-1907	Malmö	35 307
Grontmij International AB	556538-6173	Malmö	34 880

Källa: MMP (årsredovisningar)

Byggvaruhandel, detaljist och partihandel 2007, de största företagen (Totalt antal: 172)

Företagsnamn	Org.nr	Postort	Nettoomsättning, kkr
Optimera Svenska AB	556193-8134	Malmö	1 206 764
Thomée Gruppen AB	556014-1896	Malmö	729 264
Skanditrä AB	556580-8069	Malmö	293 713
Nordsjö Butiker AB	556072-8833	Malmö	254 530
Geberit AB	556672-4745	Malmö	138 960

Källa: MMP (årsredovisningar)

5 RESULTAT AV GRUPPDISKUSSIONER

I gruppdiskussionen i Malmö deltog totalt 13 personer uppdelat på följande kategorier:

Kategori	Antal personer
Privata aktörer	
- Byggentreprenör	2
- Hantverksföretag	-
- Installatör	1
- Konsultföretag	1
- Materialleverantör	-
Offentliga aktörer	
- Byggherre	3
- Kommunen	4
- Forskare m fl	2

De problemområden som lyftes fram av deltagarna och ansågs som särskilt viktiga att diskutera var från privata aktörer i prioritetsordning:

- Svartarbete
- Byggandets miljöpåverkan
- Myndigheternas roll och samverkan

Från offentliga aktörer:

- Byggherrens tillsyn och kontroll
- Byggherrens ställning
- Myndigheternas roll och samverkan
- Konkurrens
- Byggandets miljöpåverkan
- Byggherrens utbildning

5.1 BYGGHERRENS STÄLLNING

Byggentreprenör

Man anser inte att beställaren behöver ha specialistkompetens. Det bör räcka att byggherren sätter tydliga funktionskrav, som det sedan är upp till byggentreprenören att tillgodose. Det bör dock vara byggentreprenörens skyldighet att meddela om beställarens krav är orimliga. Partnering kan vara ett sätt att komma tillrätta med byggherrar, som inte har tillräcklig beställarkompetens. Förutsättningen är att det kräver total öppenhet hos de inblandade aktörerna.

Installatör

Enligt denna kategori är staten en bra byggherre, medan kommunen gör sämre upphandlingar. Partnering kan vara ett sätt att komma tillrätta med problem i upphandlingen.

Konsultföretag

Man upplever att byggherren inte är lika stark i bostadsprojekt i de fall projekten skall säljas vidare. Det har från flera håll framförts kritik som går ut på att byggherrar som inte skall förvalta sina bostäder har sämre beställarkompetens, eftersom man har rationaliserat i sin organisation. Kommunala bostadsbolag uppges ha bättre byggherrekompetens. Partnering är troligen en möjlig lösning för att förbättra upphandlingen, men det kräver en kunnig beställare med tydliga krav. Man kan förvänta sig att partnering kommer att fortsätta att fungera som ett komplement till de entreprenadformer vi har idag.

Byggherre

Det skiljer sig troligen väsentligt mellan olika byggherrar hur man uppfattar sin roll. Det finns en tydlig risk för att det i en lågkonjunktur försvinner kompetens i byggbranschen och detta gäller inge minst för byggherrar och beställare. Generellt anses kompetensen hos byggherren ha stärkts, men samtidigt kommer det till nya aktörer där kompetensen är lägre. Man kan genom utbildningar lära sig mer om byggherrens ansvar och roll. Det finns dessutom möjlighet att anlita konsulter, som kan fungera som ombud för byggherren. Det verkar finnas en ökad medvetenhet hos större beställare om behovet att bygga upp en byggherrekompetens. En större byggherre nämner att man löpande utbildar sina beställare i AB och ABT. Det sägs också från byggherresidan att man helst använder sig av styrd totalentreprenad, eftersom man inte anser att man måste vara inblandad i alla praktiska delar i en byggprocess, utan istället ha tydliga krav på hur slutresultatet skall se ut. Troligen förekommer inte totalentreprenad i så stor omfattning hos byggherrar som bygger bostäder, utan man väljer i första hand styrd totalentreprenad eller funktionsentreprenad.

Forskare m fl

Utbildningar om byggherrekompetens anses inte ha varit efterfrågade på lokal nivå.

5.2 KONKURRENS

Samtliga deltagare anser att det inte finns några konkurrensbegränsningar när det gäller Malmö stads markanvisning, utan att kommunen verkar försöka bidra till att det blir balans mellan stora och små aktörer. En konkurrenshämmande effekt kan vara att priset många gånger kan bli avgörande vid offentliga upphandlingar, som styrs av LOU. Är beställaren inte en kunnig upphandlare, är det vanligt att priset blir den faktor som avgör, eftersom man då inte kan bli överprövad.

Byggentreprenör

En mindre byggentreprenör konstaterar att man inte har upplevt någon ökad konkurrens från utländska företag. Företaget har ramavtal med kommunen och upplever att man konkurrerar på samma villkor som större byggentreprenörer. Man anser att det råder bristande konkurrens när det gäller byggmaterial, vilket gör att det är svårt att pressa priser eller få volymrabatter. Man upplever att det finns låsta strukturer på byggmarknaden, som minskar möjligheten att köpa vissa material, som t ex gips, från andra länder.

Installatör

Troligtvis har både myndigheternas kontroll och näringslivets försiktighet ökat efter avslöjandet om asfaltkartellerna för några år sedan.

Konsultföretag

De senaste åren har man märkt en ökad närvaro av tyska byggentreprenörer i regionen. Polska företag och hantverkare har medverkat i underentreprenader för småhus- och bostadsrättsprojekt och även danska företag har agerat på byggmarknaden. NCC uppges ha anlitat polska och tyska underentreprenörer och hantverkare. Troligen väntas närvaron minska när konjunkturen vänder. Inom konsultledet har man främst märkt en ökad närvaro av svenska företag samt en viss ökning av danska arkitektföretag. Någon annan utländsk konkurrens uppges inte finnas.

Byggherre

Man upplever att konkurrensen är tillräcklig, men troligen svag i en internationell jämförelse. Det finns ett antal medelstora företag i regionen, som har lyckats växa under högkonjunkturen. Det är möjligt att byggherrarna borde gynna dessa i lågkonjunktur för att bibehålla spridningen på marknaden. Som byggherre kan man också gynna mindre företag genom att dela upp entreprenaderna i mindre delar, där alla kan vara med och konkurrera. Det handlar till stor del om personnivå när det gäller vilka entreprenörer man som byggherre vill arbeta med och detta begränsar konkurrensen. Lagen om offentlig upphandling är starkt konkurrensbegränsande, eftersom stora företag har lättare att konkurrera med priset i en lågkonjunktur och dessutom ofta kan svara upp mot även andra krav som ställs i anbudsunderlaget. Ofta slutar en anbudstävlan med att det är priset som avgör och särskilt gäller detta offentliga beställare, medan privata beställare verkar ha större möjlighet att använda andra kriterier. Vissa byggherrar anser att det är byggentreprenörerna som, genom att tidigare ha riktat kritik mot byggherren för att denne inte valt lägsta pris, har drivit på att priset skall vara avgörande i en upphandling.

Antalet byggherrar och deras intresse för innovationer är en annan faktor, som kan skapa sund konkurrens. En begränsande faktor som nämns är behovet av lokala kontakter, vilket kan göra det svårt för företag utanför regionen att komma i kontakt med lokala underentreprenörer. Under högkonjunktur har det varit svårt att få tag på underentreprenörer.

Forskare m fl

Från detta håll säger man, att av tio riktigt stora företag är det bara tre kvar. Man upplever att det finns konkurrens till en viss gräns, men att det i slutändan är de största nationella bolagen, som har störst möjlighet att vinna en anbudstävlan. Man anser att det under högkonjunktur saknas leverantörer för underentreprenader. Troligtvis kan kommunerna till stor del styra hur många som kan lämna anbud och detta skulle innebära att kommuner med stort eget markinnehav kan erbjuda en bättre konkurrenssituation.

5.3 BYGGKOSTNADER

Byggentreprenör

Alltför genomreglerade beställningar kan vara en kostnadsdrivande faktor. Istället bör man låta funktionen styra slutresultatet. Eftersom ca 15 procent av totalkostnaden för en fastighet är byggkostnaden och den stora delen är förvaltning, måste det finnas ekonomiska incitament för byggherre och entreprenör att bygga fastigheter, som har låg driftkostnad även om man själv inte skall förvalta fastigheten.

Konsultföretag

Under den senaste högkonjunkturen har stålpriset stigit kraftigt, främst genom att Kina har varit en stor importör, vilket har lett till utbudsbrist. Man anser inte att byggsektorn har kommit särskilt långt i sin strävan att bli effektivare. Man har dåliga erfarenheter av fabriksbyggda bostäder, som inte klarar utomhuskraven när de har monterats. Man sätter emellertid visst hopp till tredimensionella konstruktionsritningar och BIM-systemet. Det senare skulle kunna underlätta installationsdragningar och minska risken för att man löser sådana problem spontant på plats.

Byggherre

I en internationell jämförelse är troligen inte de svenska byggkostnaderna höga. Det finns troligen ett antal åtgärder som kan sänka byggkostnaderna. Ett sätt att effektivisera byggprocessen är att se över materialflödet på byggarbetsplatsen. Att rätt material hamnar på rätt plats i rätt tid är avgörande för att effektivisera byggandet och minska risken för fel. Ett exempel på välplanerad materialdistribution är betonggjutning. En effektiv materialhantering är troligen ett effektivare sätt att sänka byggkostnaderna än att producera byggnader i fabrik. Som långsiktig ägare av bostäder bör man också ta hänsyn till den långsiktiga förvaltningskostnaden. Det gäller till exempel att inte bygga in installationer med höga driftkostnader. Kommunala bostadsbolag är troligen särskilt utsatta för granskning av bostädernas driftkostnader. Man talar om att införa funktionsansvar i byggnader, som innebär att förvaltningsfrågor bör få större fokus i upphandlings- och planeringsskedet.

En kostnadsdrivande faktor, som också skapar osäkerhet, är det krav som kommunen har på byggherren att anlägga vägar, gångvägar m m på dennes tomtmark vid nyproduktion av bostäder. Enligt byggherren är det inte alltid tydligt hur standarden skall vara på dessa anläggningar, vilket kan innebära att byggherren väljer att avstå från projektet, eftersom osäkerheten är för stor.

Kommunen

Det har framförts kritik från byggherrar att kommunen tar ut för höga markpriser. Kommunen bemöter denna kritik med att kommunallagen hindrar kommunen från att sälja mark till underpris. Man hävdar också att intäkterna för markförsäljning kommer invånarna till godo. Malmö stad tillämpar marknadsprissättning vid försäljning av tomtmark till bostäder och detta innebär att de stigande marknadspriserna på bostadsrätter får genomslag på stadens prissättning. Det förekommer diskussion från kommunens sida att nu sänka priserna på mark, eftersom bostadsrättspriserna har sjunkit. Från byggherrehåll har det framförts kritik mot marknadsprissättningen, eftersom priserna kan svänga i takt med konjunkturen under projektets genomförande. Man nämner Annestad som exempel på att industriellt byggande inte alltid innebär sänkta byggkostnader.

Forskare m fl

I ett europeiskt perspektiv anses de svenska byggkostnaderna ligga på en relativt låg nivå. Det gäller att se till hela livscykelkostnaden och inte bara byggkostnaden.

5.4 MYNDIGHETENS ROLL OCH SAMVERKAN

Fråga: Bör staten eller andra offentliga myndigheter stödja byggsektorn i olika konjunkturläge?

Kategori	Kommentar
Byggentreprenör	Ja, hela tiden
Byggentreprenör	Ja, hela tiden men stödet skall riktas mot slutkunden inte mot näringslivet
Installatör	Ja, hela tiden men stödet skall riktas mot slutkunden inte mot näringslivet
Konsultföretag	Ja, i lågkonjunktur
Byggherre	Nej, aldrig
Byggherre	Ja, genom att driva forskning och utvecklingsprojekt
Kommunen	Ja, genom riktade stöd och bättre samordning mellan myndigheter
Forskare m fl	Ja, genom att skapa långsiktiga och likvärdiga villkor på byggmarknaden

Samtliga medverkande företag känner till programmet Utmärkt samhällsbyggande och den f d statliga byggsamordnaren Sonny Modig. De två byggentreprenörerna anser inte att utredningen har gett någon effekt för branschen, eftersom den är svår att förändra.

Byggentreprenör

Det skiljer sig troligen mycket mellan olika kommuner hur effektiv samverkan är mellan kommun, myndigheter och näringsliv. En kommun med stark politisk majoritet har troligen lättare för att driva igenom beslut som rör byggprojekt och stadsplanering, medan svagare kommuners beslut kan dra ut på tiden. Man upplever att Boverkets roll är otydlig. Generellt anser man att branschen har varit allt för reglerad och att det är viktigt att man uppnår en balanserad avvägning mellan marknadskrafter och myndigheters krav. Fackets starka ställning när det gäller lönebildning och turordning upplevs vara besvärande. Att arbetsgivaren inte får föra en direkt dialog med sina arbetstagare utan måste gå genom facket anses öka kostnaderna. Man önskar ett nytt avtal med facket som mer ser till respektive företags enskilda förutsättningar. Ett exempel är turordningsreglerna, som hindrar entreprenörer att minska personal på de avdelningar där efterfrågan är mindre. När man tvingas följa turordningsregler, kan man behöva skära ner i kompetensen på avdelningar som växer.

Installatör

Man ser Boverkets roll som en nationell samordnare, som på ett effektivt sätt skall tillhandahålla information om regler på bostadsmarknaden. I stället för att de enskilda byggföretagen ska behöva resa till Stockholm för att få ta del av nyheter bör Boverket ha den samordnande rollen.

Byggherre

Man efterfrågar en tydligare samordning från kommunen så att besked i plan-, bygg- och miljöfrågor blir mer enhetliga. Det finns en uppfattning om att det är täta skott mellan olika avdelningar och myndigheter. Byggherren får själv agera projektledare i kontakten med offentliga myndigheter. En sådan samordnande funktion bör ha ansvar för både anläggningar och husbyggnadsprojekt. Troligen är problemen ännu större i mindre kommuner, som bygger i mindre omfattning och inte har inarbetade rutiner för att hantera denna typ av projekt. På riksnivå efterfrågas även en central funktion, som driver innovation och utveckling i branschen. Det framförs önskan om ökad samverkan mellan Vinnova och Formas, med ett större ansvar för innovationsprocesser och att testa nya lösningar innan de tas i bruk.

Kommunen

Från myndigheternas sida skulle samordningen kunna var bättre, så att man kan möta byggherrar, entreprenörer och andra aktörer med en kontaktperson. Det har framförts kritik från byggherrar och näringsliv, att man i byggfrågor kan få motstridiga besked från olika kommuninstanser och myndigheter. De senaste åren har det skett vissa förändringar i kommunens arbete. Man har t ex inrättat en miljösamordnare, som bekostas av byggherrar och man har i sin markförsäljning försökt stimulera till att nya aktörer och byggherrar skall etablera sig. Erfarenheterna har inte alltid varit positiva när det gäller de nya aktörerna, men man anser att det har startat förändringsprocesser bland de redan etablerade aktörerna. Det har skett kraftiga neddragningar när det gäller personal och organisation, vilket uppges försvåra kommunens arbete i samband med tillsyn. Personalen är hårt belastad med administrativa uppgifter, vilket har minskat deras möjligheter att besöka byggarbetsplatser. Från kommunalt håll efterfrågas en större inblandning från Boverket när det gäller kommunala projekt.

Forskare m fl

Från forskarhåll skulle man kunna ta en större roll för att stödja de olika aktörerna i byggprocessen med kunskapsåterföring. Detta anses vara en alltför tung uppgift för staten att hantera. Det är viktigt att det finns en nationell samordnare som Boverket, men man upplever att deras uppdrag borde vara tydligare och att möjligheten att förbättra byggprocessen på kommunal nivå vore större. Om förändringsprojekt, som byggkostnadsforum eller liknande, skall få något genomslag är det viktigt att man från statens sida är uthållig, eftersom förändringar tar lång tid att genomföra. Det upplevs att branschen inte är förändringsbenägen när det gäller utveckling av processer. Däremot är man snabb att prova ny teknik och nya produkter, som ännu inte har testats fullt ut.

5.5 BYGGFEL, TILLSYN OCH KONTROLL

Byggentreprenör

Man har en känsla av att byggfelen har ökat de senaste 20-30 åren. En orsak kan vara att man tidigare byggde med mer massiva material och att dagens lättbyggnadsmaterial har bidragit till problem med fukt och mögel. Genom att arbeta med funktionsansvar eller långsiktigt förvaltningsperspektiv borde kvaliteten bli bättre. Man bör komma ihåg att byggandet främst är ett hantverksyrke och att det är upp till respektive hantverkare att ansvara för ett bra arbete. Det är också viktigt att nyanställda medarbetare får ta del av äldres tradition och kvalitetstänkande. Problemet anses ha varit, att i samband med att kvalitetssystemet med egenkontroll togs fram, var det meningen att varje hantverkare skulle sköta detta. Facket motsatte sig denna utveckling, eftersom man ansåg att hantverkarna i så fall måste kompenseras med högre löner. Detta har medfört att det i praktiken istället har blivit platschefernas roll att kontrollera arbetet. Egenkontrollen hos varje hantverkare verkar variera kraftigt och kvaliteten beror mycket på respektive medarbetares yrkesstolthet. Från fackligt håll vill man heller inte att någon enskild hantverkare skall kunna ställas till svars för fel som har begåtts på byggplatsen.

Installatör

Troligen har det inte skett någon minskning av byggfel. Det finns en uppfattning om att de flesta var nöjda med det tidigare systemet, som innebar löpande inspektioner från kommunens byggnadsnämnd och man anser inte att dagens system fungerar tillfredsställande.

Konsultföretag

En vanligt förekommande orsak till missförstånd och fel uppges vara de fall då byggherren ändrar krav och förutsättningar under själva produktionsfasen. Flexibla fastigheter med flera typer av hyresgäster, som har skilda förutsättningar och behov, är en annan källa till fel. Man erkänner att återföring av erfarenheter och kunskap från tidigare projekt inte fungerar tillfredsställande inom konsult och arkitektledet. Genom generationsväxlingen som nu pågår är det risk att konsulterna förlorar mycket erfarenhet och att tidigare misstag kommer att ske på nytt. Det anses vara en stor brist att byggnadsnämnden inte besöker byggplatserna i samma utsträckning som tidigare. Byggsektorn, som tidigare varit starkt reglerad, har i och med byggherrens stärkta ansvar och egenkontroll fått friare regler. Byggplatschefen hade tidigare en löpande dialog med byggnadsnämndens kontrollant. Denna säkerhetskontroll har nu bytts ut mot egenkontroll hos hantverkare och detta fungerar inte som det borde. Hantverkarna får inte det stöd de behöver för att kunna göra en korrekt egenkontroll. En väg att gå kan vara att stärka statusen för den ansvarige arbetsledaren.

Byggherre

Man har en uppfattning av att antalet byggfel har ökat de senaste åren. Orsakerna är troligen högre takt i byggandet i kombination med bristfälligt fungerande egenkontrollsystem och en försämrad attityd med mindre yrkesstolthet. Besöken på byggplatsen av kvalitetsansvarig har minskat. Ett problem som lyfts fram är att nya byggtekniker inte har varit tillräckligt utprovade, innan de testas i full skala i byggprojekt. Situationen på byggplatsen skiljer sig mot den miljö där materialen provas ut, eftersom fler aktörer är inblandade på en byggplats, vilket kan ge upphov till fel. Enligt byggherren skulle det krävas mer standardiserade arbetsmetoder för att nya konstruktionslösningar skall fungera.

Från byggherrehåll framförs det kritik mot att beställaren har det största ansvaret för kvaliteten på det som byggs. Man anser att det är hantverkaren, som skall bära huvudansvaret och utöver kommunernas organisation krävs en tredje part, som kan kontrollera att samhällskraven och beställarens krav blir uppfyllda. Man måste troligen arbeta för ett bättre samspel mellan beställare, byggherre och entreprenör, så att beställaren inte har felaktiga förväntningar på slutresultatet. Man upplever att byggherren har en svag ställning i de fall det upptäcks fel i byggnaden. Byggentreprenören anses ha möjlighet att friskriva sig från ansvar beroende på hur man utformar AB och ABT.

Kommunen

Man anser från detta håll att organisationen behöver förstärkas, så att kommunen har större möjligheter att genomföra kvalitetskontroll. Det verkliga ansvaret bör dock ligga på byggentreprenören. Det upplevs som negativt att byggentreprenörens ansvar övergår till förvaltaren när en byggnad säljs.

Forskare m fl

Mindre byggentreprenörer har troligen svårare att klara sin egenkontroll. Enligt denna aktör finns det troligen förslag att återinföra extern kvalitetskontroll istället för nuvarande egenkontroll. Man anser att kommunens kontroll av byggprojekten ofta har varit bristfällig.

5.6 BYGGFORSKNING OCH UTBILDNING

Byggentreprenör

Ett av problemen är troligen att forskningsresultat måste presenteras på ett mer lättillgängligt sätt.

Installatör

Det anses vara svårt att hitta högutbildade medarbetare inom installationsbranschen. En av svårigheterna är att det saknas utbildning, som kombinerar byggteknik med maskinkunskap. Man upplever att högskolan måste arbeta närmare näringslivet. Särskilt under lågkonjunktur borde det finnas praktiskt utrymme hos näringslivet för att ta till sig ny forskning. Det erkänns samtidigt att en stor del av ansvaret för att informera sig om forskningsresultat ligger hos bygg- och teknikföretagen själva.

Konsultföretag

Högskolorna har troligen för lite kontakt med näringslivet. Man tycker inom branschen att högskolestudenter bör ha någon form av praktikarbete under studietiden. Det upplevs som att högskolorna tar för lite egna initiativ i denna fråga. Det gäller även att de medarbetare som snabbt vill avancera inom det egna bolaget får rätt utbildning, innan dessa kan gå vidare. Branschorganisationer skulle kunna initiera forskning i större utsträckning och samtidigt se till att resultaten når ut till näringslivet. En åsikt är att mycket av forskningen sker i efterhand och i samband med att det har upptäckts brister i konstruktioner m m. Istället borde mer forskning ske i förebyggande syfte.

Byggherre

Det finns troligen brister i hur man för ut information i näringslivet om de forskningsresultat som gjorts. Det kan också saknas ekonomiska resurser för implementering av forskning i daglig användning. Många byggherrar saknar tid och resurser för att ta till sig ny kunskap från högskolestuderande praktikanter. Det bör finnas ett intresse för en mer löpande och organiserad kontakt mellan högskola och byggherre. Formas och Vinnova är organ som skulle kunna stödja sådana processer. Det framförs behov av att utbilda platschefer, som är en grupp där det troligen kommer att uppstå brist i den närmaste framtiden.

Kommunen

Kommunen behöver troligen ekonomiska medel för att utveckla spjutspetsprojekt inom miljö och teknik i samband med utveckling av den hållbara staden. Man framhåller att det krävs bättre återföring av erfarenheter från tidigare gjorda misstag, så att dessa inte upprepas.

Forskare m fl

Från forskarhåll framförs kritik mot att det läggs för lite resurser på byggforskning generellt och i synnerhet när det gäller processforskning. Man är samtidigt medveten om att det finns ett tydligt ansvar hos forskningsavdelningarna att sprida forskningsresultaten. Det är troligen lättare att få ekonomiska medel för forskning kring uppkomna fel i byggandet än för att arbeta med forskning i förebyggande syfte. Med stor rotation på personal inom statliga myndigheter är det också risk för att kunskaper och erfarenheter försvinner ur organisationerna. I regionen startade för ca 20 år sedan det s k Byggrådet, som är en koppling mellan högskola och näringsliv och där Sveriges Byggindustrier är en av de drivande krafterna. Det nämns även andra former av samverkan mellan högskola och näringsliv. En av svårigheterna har emellertid varit att Högskoleverket inte godkänner yrkesträning i utbildningen, om den inte också är möjlig att poängsätta.

5.7 BYGGANDETS MILJÖPÅVERKAN

Byggentreprenör

Inga kommentarer gavs.

Installatör

Beslutet om energideklarationer har med all säkerhet lett till ökat fokus på miljöfrågor. Att miljöfrågorna fått ökad betydelse är troligen en kombination av lagstadgade krav och den allmänna samhällsdebatten.

Konsultföretag

Man anser att det har blivit vanligare att man anlitar en miljökonsult i projekten. Det upplevs också att miljötänkandet starkare genomsyrar projekteringsfasen och att arbetet med miljöfrågor har blivit mer handgripligt. Detta är ett område där det anses vara viktigt att kunskaper och erfarenheter förs vidare till kommande projekt. Det påpekas också att det är särskilt viktigt att konstruktörens intentioner förs vidare ner på hantverkarnivå.

Byggherre

Från byggherrehall upplever man att marknaden har varit drivande med större krav och intresse. Det finns samtidigt starka ekonomiska incitament hos byggherren att minska energiförbrukningen.

Kommunen

Från kommunalt håll anser man att det är marknaden som skall ställa miljökraven och inte kommunen, även om denna skulle kunna ha en påtryckande funktion. Det kan ibland finnas en motstridighet mellan olika myndigheters uppdrag. En sådan är kravet på förtätning av stadskärnor, som samtidigt innebär att bullerkraven inte kan uppfyllas. Man anser att det kan finnas en viktig roll för kommunen att upplysa hushåll om olika bygg- och materialteknikers funktion och hållbarhet när konsumenter står i begrepp att bygga eller köpa ny bostad. På detta sätt skulle man kunna höja konsumenternas kunskaper och främja efterfrågan på hållbara bostäder.

Forskare m fl

Arbetet med tillsyn, kontroll och miljöprogram hos myndigheterna anses ha blivit mer konkret under senare år. Det finns en större samstämmighet mellan kommuner och arbetet med miljötillsyn har gått från att vara granskande till en mer proaktiv hållning. En orsak till den ökade aktiviteten kan vara att länsstyrelserna har fått utökade medel för att förbättra tillsyn. Det är förmodligen en viktig roll för kommunen att följa upp att miljö- och energikrav uppfylls i projekt med särskilda krav på sådana funktioner.

5.8 SVART ARBETSKRAFT OCH SKATTEFRÅGOR

Byggentreprenör

Det finns en uppfattning om att förekomsten av svart arbetskraft har ökat i samband med att Konsumentköplagen infördes vid arbeten åt enskild konsument. Denna lag har stärkt konsumentens rätt så kraftigt, att många professionella företag väljer att inte arbeta åt enskilda privatpersoner. Man anser att det därför förekommer mer oseriösa företag på konsumentmarknaden. Många uppfattar troligen byggmarknaden som en bransch, där det av tradition utförs mycket svartarbete. ROT-avdraget är ett steg i rätt riktning och utöver detta krävs en attitydförändring i branschen. Det anses vara svårt att ha kontroll över förekomsten av svartarbete även i professionella sammanhang, när underentreprenörer anlitar egna underentreprenörer och möjligheten till kontroll är liten. Oanmälda byggplatsbesök från Skatteverket kan troligen stävja svartarbete. Förslaget till entreprenadavdrag är inte uppskattat, eftersom det belastar likviditeten, vilket särskilt drabbar mindre aktörer.

Installatör

Närheten till kontinenten och länder som Tyskland och Polen gör att det kommer in svart arbetskraft från dessa länder. Förekomsten av svartarbete och oseriös konkurrens leder till att det är svag lönsamhet i branschen.

Konsultföretag

Det har blivit en tydlig uppdelning mellan proffs- och konsumentmarknaden i samband med införandet av Konsumentköplagen. Av vissa konsulter uppfattas detta som två helt skilda marknader med olika regelverk. Som konsument anses du som den svagare parten och behöver i princip inte kunna något om husbyggnad. Närvarokontroll på byggplatsen enligt ID06 fungerar troligen bäst på större entreprenader. På mindre entreprenader är organisationen inte fast, vilket kan göra det svårt att ha kontroll av vilka som rör sig på byggplatsen.

6 SAMMANFATTNING MALMÖ

- Kommunen har under perioden 2002-2007 haft en tillväxt i bygginvesteringar, som procentuellt överstiger utvecklingen i hela riket. (57 procent jämfört med 30 procent). Bakom utvecklingen ligger både ökad nybyggnad av flerbostadshus samt ny- och ombyggnad av lokaler.
- Privata aktörer ansåg att svartarbete och miljöfrågor är de viktigaste frågorna att diskutera. Offentliga aktörer lyfte fram ett flertal områden.
- Många anser att byggherrar som säljer sina projekt vidare antingen har lägre kompetens eller brister i sitt ansvar som beställare jämfört med byggherrar som skall förvalta sina projekt. Partnering kan vara ett sätt att minska antalet fel och missförstånd i byggprocessens tidiga skeden. Vissa menar dock att kraven på byggherren samtidigt ökar.
- Samtliga deltagare anser att det inte finns några konkurrensbegränsningar i regionen. Kommunen uppges försöka bibehålla mångfalden av företag genom att anpassa förfrågningsunderlaget, så att det inte utesluter mindre aktörer. De senaste åren har närvaron av utländska företag ökat. Man upplever att det saknas tillräcklig konkurrens när det gäller byggmaterial
- Byggekostnaderna bedöms inte vara höga i ett internationellt perspektiv. Många lyfter fram att det gäller att planera för byggnadens framtida driftkostnader, när man diskuterar byggekostnaden. Det är viktigt att det finns incitament att bygga med livscykelperspektiv, även för en byggherre som inte själv skall förvalta sitt projekt. Förbättrad materialdistribution, planering och moderna informationssystem anses kunna effektivisera byggprocessen.
- Flertalet anser att myndigheter och stat skall ha en aktiv stödjande roll på byggmarknaden. Man efterfrågar långsiktighet, samordning bland myndigheter, ökad kontroll för byggfel samt stöd till forskning och utbildning.
- Många anser att byggfelen har ökat och flera framhåller att tidigare system med kontrollfunktion från kommunens byggnadsnämnd var bättre än dagens system med egenkontroll.
- Det påpekas brister i samspelet mellan näringsliv och högskola. Forskningsresultat verkar inte spridas i tillräckligt stor utsträckning till näringslivet. Man önskar mer forskning i förebyggande syfte.
- Intresset för miljöfrågor har ökat och arbetet har konkretiserats i högre grad.
- Förekomsten av svartarbete kan ha ökat de senaste åren. Byggboomen i regionen och närheten till kontinenten med ökat inslag av utländska aktörer kan vara bidragande orsaker.

FALLSTUDIE UMEÅ
7 BAKGRUNDSDATA
BAKGRUNDSDATA 2006 / 2007
UMEÅ

Befolkning 2007, antal	111 771
-Andel av riket, procent	1,2
-Förändring 1995-2007, procent	10,3
-Andel av rikets befolkningsökning 1995-2007, procent	3,0
Inflyttningsnetto, antal	-34
-Ackumulerat 1995-2007, antal	6 580
Bostadsbestånd, antal lägenheter totalt	53 936
BRP, bruttoregionalprodukt, Mkr	32 344
-BRP per invånare, tusen kronor	289,4
Andel sysselsatta av befolkning 16+ år 2007, procent	59,6
Beräknat bestånd av kontor, tusen kvm	358

NÄRINGSSTRUKTUR 2007, procent
UMEÅ
RIKET

1. Handel och kommunikation	16,2	18,4
2. Tillverkningsindustri	12,5	16,5
3. Hälso- och sjukvård	21,2	16,2
4. Kreditinst. / Fastighetsförv. / Företagstjänster	12,0	14,6
5. Utbildning och forskning	16,3	10,9
6. Personliga och kulturella tjänster	7,2	7,4
7. Byggindustri	5,8	6,5
8. Offentlig administration	5,7	5,6
9. Jord- och skogsbruk	0,9	1,7
10. Energi / Vatten / Avfall	1,5	1,0
11. Övrigt	0,7	1,2

UMEÅ

BYGGNADSVINSTERINGAR 2002 OCH 2007

SEKTOR	Byggnadsinvesteringar 2002 och 2007, 2007 års pris, Mkr					
	UMEÅ			RIKET		
	2002	2007	Förändring, procent	2002	2007	Förändring, procent
Bostäder, ny- och ombyggnad*	1 134	949	-16	35 199	49 123	+40
Lokaler, ny- och ombyggnad	684	2 467	+261	55 678	77 525	+39
Anläggningar, ny- och ombyggnad	274	1 022	+273	23 725	21 973	-7
Totalt	2 092	4 438	+112	114 603	148 621	+30

Källa: Bygghälsan

* Bygghälsan/IndustriFakta/SCB, påbörjade lägenheter

BOSTADSMARKNAD, PÅVERKANDE FAKTORER 1995-2007

VARIABEL	OVÄGT INDEX 1995-2007	
	UMEÅ	RIKET
Befolkning, antal	109,8	103,1
Befolkning 20-30 år, antal	111,9	90,0
Bostadsbestånd, antal lgh inkl. förändring vakans	115,0	105,4
Medelinkomst, kr/inv (KPI justerat)	131,3	136,8
Sysselsatta av dagbefolkning, antal	117,0	109,3
Inflyttningsnetto	105,1	102,9
Antal sålda villor	123,8	134,9
Villaprisutveckling, löpande priser	137,8	149,6

Index 1995=100

KONTORSMARKNAD, PÅVERKANDE FAKTORER 1995-2006

VARIABEL	OVÄGT INDEX 1995-2006	
	UMEÅ	RIKET
BRP, privata tjänster, Mkr (KPI-justerat)	145,0	155,2
Sysselsatta i utvalda tjänstebranscher av dagbefolkningen, antal	134,8	131,9
Privata tjänster, antal arbetsställen	192,1	183,1
Ny- och tillbyggnad av kontor	108,2	122,4
Ombyggnad av kontor	115,3	118,3

Index 1995=100

UMEÅ

Byggentreprenörer 2007, de största företagen (Totalt antal: 132)

Företagsnamn	Org.nr	Postort	Nettoomsättning, kkr
Rekab Entreprenad AB	556520-7007	Umeå	528 287
Umeå Entreprenad AB	556651-6380	Umeå	92 340
Björöns Maskin i Bygdeå AB	556462-4343	Umeå	76 688
Byggbolaget Yngve Nilsson AB	556408-7269	Umeå	40 801
Grus Schakt Umeå AB	556404-7958	Umeå	39 414
Skanska Sverige AB*	556033-9086	Solna	-
NCC AB*	556034-5174	Solna	-
Peab Sverige AB*	556099-9202	Förslöv	-

Källa: MMP (årsredovisningar)

* Endast avdelningskontor, omsättning saknas

Underentreprenör, hantverk/installationer 2007, de största företagen (Totalt antal: 192)

Företagsnamn	Org.nr	Postort	Nettoomsättning, kkr
El & Industrimontage Nord AB	556477-4650	Umeå	303 747
TKI Teknikinstallationer AB	556518-2176	Umeå	229 735
Delt Elteknik i Umeå AB	556576-3496	Umeå	49 493
Sandå Umeå AB	556515-8176	Umeå	45 882
Grenholms Kylservice AB	556665-4553	Umeå	38 255

Källa: MMP (årsredovisningar)

Konsultföretag, bygg, el och vvs 2007, de största företagen (Totalt antal: 81)

Företagsnamn	Org.nr	Postort	Nettoomsättning, kkr
LPS Konstruktörer AB	556417-9009	Umeå	14 757
EKAB Elkonsult KB	969687-6037	Umeå	13 000
Umeå Konstruktionsmontage Kent Björk AB	556333-8184	Umeå	9 862
Pro Miljö Sandström AB	556264-8526	Umeå	7 487
Accommodo Konsult AB	556611-4871	Umeå	6 652

Källa: MMP (årsredovisningar)

Byggvaruhandel, detaljist och partihandel 2007, de största företagen (Totalt antal: 50)

Företagsnamn	Org.nr	Postort	Nettoomsättning, kkr
Contacten Norrlands elgrossist AB	556249-9188	Umeå	197 557
Rebio AB	556594-3015	Umeå	111 547
Umeå Färg- och Tapetaktiebolag	556041-5563	Umeå	95 151
Arjo Färghallen AB	556551-5417	Umeå	24 025
Risbergs byggvaror i Umeå AB	556117-8467	Umeå	22 498

Källa: MMP (årsredovisningar)

8 RESULTAT AV GRUPPDISKUSSIONER

I gruppdiskussionen i Umeå deltog totalt 14 personer uppdelat på följande kategorier:

Kategori	Antal personer
Privata aktörer	
- Byggentreprenör	2
- Hantverksföretag	1
- Installatör	2
- Konsultföretag	1
- Materialleverantör	1
Offentliga aktörer	
- Byggherre	3
- Kommunen	2
- Forskare m fl	2

De problemområden som lyftes fram av deltagarna och ansågs som särskilt viktiga att diskutera var från privata aktörer i prioritetsordning:

- Byggherrens ställning
- Byggfel och tillsyn
- Byggforskning och utbildning

Från offentliga aktörer:

- Byggherrens ställning
- Byggkostnader
- Byggfel och tillsyn
- Byggforskning

8.1 BYGGHERRENS STÄLLNING

Byggentreprenör

Byggherren anses ha en viktig roll i produktionsprocessen, men kunskapen om att leda och övervaka arbetet är inte tillräcklig. En orsak är att det sker ett generationsskifte i byggbranschen och att viktig kompetens har gått förlorad och inte ersatts. Partnering och liknande samarbete kräver ännu större kunskaper än en traditionell produktionsprocess. Pressade byggtider förstärker dessutom problemet. Hos de byggherrar som mer sällan är inblandade i byggprojekt är det särskilt viktigt att veta hur man kan köpa in byggkompetens.

Installatör

Denna grupp instämmer med byggentreprenörerna när det gäller att byggherren har förlorat kompetens. Man anser också att produktionsprocessen går för fort och att det finns stora brister i upphandlingsskedet. Många byggherrar saknar specialkompetens när det gäller upphandling av enskilda underentreprenader, istället används generella upphandlare och man köper även in extern upphandlingskompetens. Nya byggsystem har svårt att få genomslag och man använder gärna äldre som man känner till. Man anser att beställaren borde ta hjälp av byggentreprenörer i projekteringsskedet. Att byggherren många gånger inte själv skall förvalta byggnaden kan vara en bidragande faktor till att man i första hand fokuserar på byggtid och inte den långsiktiga kvaliteten hos byggnaden.

Konsultföretag

Byggherrens ansvar har de senaste åren blivit för stort. Man instämmer i att det finns en risk för att byggprocessen blir forcerad och att fokus endast hamnar på produktionskostnaden, när inte byggherren själv skall förvalta byggnaden. Allmännyttan, vars roll har minskat på den lokala marknaden, anses vara ett exempel på en bra byggherre, eftersom man bygger för egen förvaltning. Generellt verkar offentliga byggherrar lägga ner mer tid på förstudier jämfört med privata beställare. Man tror att kompetensbristen är störst hos mindre byggherrar, eftersom dessa inte har råd att hålla sig med tillräckligt specialiserad organisation.

Materialleverantör

En viktig orsak till kunskapsbristerna hos byggherrarna anses vara generationsskiftet i branschen. Man menar också att upphandlingsfunktionen av besparingsskäl är centraliserad och samordnad hos byggherren och specialistkompetens har ersatts av generella beställare.

Byggherre

Större byggherrar har troligen rätt kompetens genom egna resurser. Mindre byggherrar saknar många gånger detta och det kan också finnas ett bristande intresse av att köpa in kompetens genom konsulter. Det pågående generationsskiftet dränerar marknaden på kompetens, eftersom det inte utbildas tillräckligt många för att täcka pensionsavgångarna. Det är viktigt att byggherrens projektledare har ständig kontakt med byggentreprenören för att få löpande uppföljning under byggskedet. För en byggherre kan det vara enkelt att köpa in totalentreprenad, eftersom man då endast behöver möta en motpart. Man har monterat ned myndigheternas kontrollfunktion. Kommunernas kompetens och kontroll anses ha varit ett bra stöd för både byggherre och entreprenör. Mindre byggherrar saknar många gånger en egen kontrollfunktion och byggentreprenörens eget kvalitetssäkringssystem är inte tillräckligt väl fungerande.

Kommunen

En byggherre som inte har för avsikt att förvalta byggnaden väljer oftare byggtekniska lösningar, som är billiga på kort sikt. För en byggherre med otillräckliga kunskaper kan det vara bekvämt att handla upp en totalentreprenad. Detta kan dock innebära att byggherren förlorar något av kontrollen och beslutanderätten. Kommunens byggnadsinspektör har fått en ökad administrativ belastning, vilket anses minska dennes möjligheter att besöka byggarbetsplatsen. Byggsamråden är en viktig funktion och detta är något som kommunen anser att byggherren är positiv till. Detta är funktioner som kommunen måste kunna ta betalt för. Det ställs förhoppningar till den nya plan- och bygglagen om att den tydligare beskriver kommunens roll i byggprocessen.

Forskare m fl

Genom bantade organisationer har beställarnas totala resurser minskat och specialkompetens försvunnit. Hos många beställare har man troligen inte förstått vad byggherrens roll innebär. Svagare byggherrar har troligen också en tendens att lägga över mer av ansvaret och besluten på byggentreprenören. På en byggherrens funktionsansvar kan det finnas en risk för att denne inte vågar prova nya oprövade lösningar, som annars skulle kunna driva utvecklingen framåt. Det saknas många gånger en tillräckligt kompetent motpart för byggentreprenörens platschef att diskutera med under byggprocessen. Byggherren har lagt över planering och konstruktion på en konsult, men denne sägs inte ha mandat att kommunicera med platschefen, om något blir fel eller skall ändras i konstruktionen. Genom att byggherren många gånger inte själv skall förvalta byggnaden är man troligen mer fokuserad på att bygga till en så låg kostnad som möjligt. Det kan också finnas bristfälliga kunskaper i förvaltningsfrågor. Planeringstiden är generellt för kort och många gånger startar man byggandet innan man projekterat färdigt.

8.2 KONKURRENS

Byggentreprenör

Det anses finnas för få materialleverantörer. Byggentreprenören har försökt att själv importera byggmaterial, men enligt deras erfarenheter är byggherrar skeptiska till att entreprenören använder och installerar importerade produkter, eftersom byggherren för dessa produkter saknar serviceavtal med svenska företag. Det finns en oro för att det kan vara svårt att få tag på reservdelar. Privata beställare, som inte omfattas av kraven på offentlig upphandling, kan utforma kraven i upphandlingen så att det i princip utesluter vissa entreprenörer. Som beställare kan man undvika överklagande på sin upphandling, om man utgår från lägsta pris. Ett överklagande innebär negativ kritik och därför blir ofta priset avgörande i upphandlingen. Övriga krav på miljö, tillgänglighet mm uppfyller de flesta entreprenörer.

Hantverksföretag

Mindre firmor anses ha svårt att arbeta för landsting och andra stora offentliga beställare, eftersom man saknar kompetens och resurser för att möta deras krav. Till stor del handlar det om att ha relationer och kontakter på den lokala byggmarknaden och detta kan vara en tydligt konkurrenshämmande faktor.

Konsultföretag

Relationer är troligen avgörande, om man skall arbeta på den lokala byggmarknaden. Detta gör att det kan vara svårt för utländska företag att etablera sig lokalt. Det är också svårt för mindre konsultföretag att få möjlighet att utföra uppdrag åt landstinget, eftersom detta i denna region kräver att man som konsultföretag har erfarenhet av minst två liknande projekt. Detta hindrar nya aktörer att etablera sig på marknaden. Kommunen vill samtidigt begränsa antalet konsulter, som man har ramavtal med och enligt konsultföretaget är det de små aktörerna som får svårigheter att komma in på marknaden.

Byggherre

Byggherren menar att det verkar svårt för nya aktörer att komma in på marknaden. Det har heller inte skett någon ökning av utländsk arbetskraft generellt. Dock förekommer utländsk arbetskraft på vissa större anläggningsprojekt. Med all säkerhet kommer det emellertid att behövas utländsk arbetskraft, om inte svensk arbetskraft kan möta pensionsavgångarna i tillräcklig utsträckning. Under högkonjunktur säger man sig ha svårt att få in anbud från de mindre företagen. Istället är det de största företagen, som verkar ha möjlighet att lämna anbud.

Forskare m fl

Regionen verkar sakna mellanstora entreprenörer, medan det finns ett fåtal stora och många mindre aktörer. Partnering, som anses bli allt mer populärt, kan göra det svårt för aktörer att komma in på marknaden, om byggherrar väljer att återkommande använda samma aktörer. Att använda utländsk arbetskraft anses vara svårt, eftersom dessa i många fall har annan tradition när det gäller säkerhetsfrågor m m, vilket kan leda till missförstånd. Information på flera språk fördyrar bygget.

8.3 BYGGKOSTNADER

Byggtreprenör

De senaste årens högkonjunktur har drivit upp kostnaden för byggmaterial. Genom stora serier av liknande projekt kan man nå byggtkniska kostnadsfördelar. Genom användning av samma arbetslag och entreprenörer blir organisationen också samkörd, vilket minskar risken för fel och missförstånd. I Umeå saknas emellertid dessa större projekt. Varje byggprojekt blir i princip unikt med nya förutsättningar. Lönesättningen och ackordssystemet är föråldrat och detta driver upp byggkostnaden. Genom ökade krav på energieffektiva byggnader stiger byggkostnaderna.

Hantverksföretag

Man instämmer med byggtreprenören att lönesystemet är föråldrat och borde bytas ut mot månadslön. Fackföreningen motsätter sig emellertid detta och förhandlingar drar ut på tiden. I Umeå anses ackordssystemet ha bidragit till att man bedömer att Umeå har den högsta byggkostnaden i landet. Man önskar sig lokala fackklubbar att förhandla med för att bättre kunna anpassa kraven till företagens lokala förhållanden. De senaste årens högkonjunktur har drivit upp priset på olja och drivmedel. Dessutom har stålpriset stigit kraftigt. En annan fördyrande faktor är de ökade kraven på energieffektiva byggnader, passivhus m m. Kommunens ökade krav på sådana typer av lösningar kommer att vara fördyrande på sikt. Det går inte att automatisera byggsektorn på samma sätt som industrin, då förutsättningarna och kraven skiljer sig i så stor omfattning mellan varje projekt.

Installatör

De senaste åren har högkonjunkturen drivit upp kostnader för arbetskraft och material. Fackföreningarna är också en stark förhandlingspart och deras krav fördyrar byggandet.

Materialleverantör

En faktor som kan vara både kostnadsdrivande och en orsak till fel och missförstånd är att kommunens sätt att tolka funktionskraven varierar mellan enskilda kommuner. Som kommun kan man antingen följa Svensk Standard eller utforma funktionskraven så att de överensstämmer med Svensk Standard. Enligt kommunen ger inte Boverket klara regler, utan kommunen kan sätta en egen standard. Ett sådant område är tillgänglighet och handikappanpassning. Detta innebär att materialleverantören tvingas till anpassningar för varje projekt.

Byggherre

Ökningen av byggkostnaderna har troligen varit lika hög i Umeå som i övriga Sverige, men utgångsnivån kan ha varit lägre. Enligt uppgift har byggkostnaderna ökat med ca 40 procent sedan 2006. Borttagna räntesubventioner och stigande materialpriser sägs ligga bakom utvecklingen. Boendekostnaden för bostäder hamnar idag på 1.600-1.700 kronor per kvm och år. En kostnadsdrivande faktor är att byggherren ansvarar för de infrastrukturinvesteringar som skall anläggas på dennes mark. Överklaganden är en annan starkt kostnadsdrivande faktor. Det anses vara för lätt att överklaga och detta ökar också osäkerheten hos byggherren. Om man som byggherre väljer att köpa in underentreprenader, har man större möjlighet att pressa priserna på varje entreprenad. Samverkan under byggprojektet anses vara av stor vikt för att sänka byggkostnaderna. Bland intervjuade byggherrar uppges ingen köpa in material i egen regi.

Kommunen

En hög omsättning på personal hos kommunen innebär tillsammans med generationsskifte att kompetens försvinner. Låg lönenivå bidrar till svårigheter att rekrytera och behålla personal. Detta bidrar till att handläggningstider och rutiner drar ut på tiden.

Forskare m fl

Genom lagen om offentlig upphandling, LOU tvingas offentliga beställare att välja anbudet med lägst kostnad. En privat beställare kan gå efter andra kriterier och dessutom återkommande välja samma entreprenör. Ett långsiktigt samarbete kan minska risken för fel och missförstånd och det visar sig att kvaliteten blir bättre. Ett extremfall med hög grad av standardisering i kombination med att man använder samma organisation vid varje projekt, är byggandet av Mc Donald's restauranger. På detta sätt menar man att det är processen som skall rationaliseras och inte själva slutprodukten. Problemet med industrialiserat byggande anser man vara att det inte enbart lämpar sig för storskalig produktion på s k råmark.

Hantverksföretag

Genom löpande utbildning från branschorganisationen GBR (golvbranschen) får hantverksföretaget både materialutbildning och information som kan vara till stöd vid utförandet.

Installatör

Man säger sig ha arbetat med utbildning av projektledare och montörer och tycker sig också ha förbättrat inköpsrutinerna. En viktig faktor är att välja rätt projektpersonal med kompetens som kompletterar varandra. Genom kvalitetssäkring krävs det ett uppföljande möte varje månad under projekttiden.

8.4 MYNDIGHETENS ROLL OCH SAMVERKAN

Byggentreprenör

För många är troligen den enda kontakt man har med myndigheter de fall något har gått fel i byggprojektet. Vanligtvis är det då Boverket som blir inblandat. Man anser sig inte behöva någon ytterligare kontakt med myndigheter. Det behövs däremot en offentlig inblandning och ett stöd för byggsektorn för att överbrygga upp- och nedgångar i sektorn. Det påtalas att Boverket är ottydliga i sina regler och att man saknar konkreta svar.

Materialleverantör

Eftersom materialleverantören påverkar regelverket med nya och förändrade material och tillvägagångssätt säger man sig lägga ner mycket tid på att informera om olika material.

Byggherre

Staten och myndigheterna anses ha en viktig roll i att driva utvecklingen framåt och förnya byggsektorn. Dessutom bör de i lågkonjunktur ha möjlighet att starta samhällsnyttiga projekt inom t ex infrastruktur eller offentlig sektor. Genom byggnadsnämnden skedde det tidigare en kontinuerlig uppföljning och kunskapsåterföring genom att denna organisation hade överblick över ett stort antal byggprojekt.

Kommunen

Det är viktigt att myndigheternas stöd till byggsektorn i lågkonjunktur inte innebär att kvaliteten på projekten kommer i andra hand. Man anser att kommunen kan stödja strategiska projekt i en lågkonjunktur. Det är också viktigt att myndigheterna kan ta en större roll när det gäller kvalitetssäkring av projekt, utan att det för med sig allt för stora kostnader.

Forskare m fl

Myndigheternas roll i en lågkonjunktur kan vara att ta ekonomiska risker för att genomföra vissa projekt. Att dämpa konjunktursvängningarna i byggsektorn innebär att branschen inte tappar kompetens under dessa perioder.

Fråga: Bör staten eller andra offentliga myndigheter stödja byggsektorn i olika konjunkturläge?

Kategori	Kommentar
Byggentreprenör	Ja, hela tiden
Hantverksföretag	Nej, aldrig
Installatör	Nej, aldrig
Konsultföretag	Nej, aldrig
Materialleverantör	Ja, hela tiden
Byggherre	Ja, hela tiden
Kommunen	Ja, i lågkonjunktur
Forskare m fl	Ja, i lågkonjunktur

Flertalet intervjuade utom forskare på högskolenivå har dålig kunskap om programmet Utmärkt samhällsbyggande och den f d statliga byggsamordnaren Sonny Modig.

8.5 BYGGFEL, TILLSYN OCH KONTROLL

Byggentreprenör

Platschefen har under senare tid fått ökad administrativ belastning med olika pålagor från myndigheter. Detta har gjort att det ägnas för mycket tid åt administration på bekostnad av tillsyn och kontroll på byggarbetsplatsen. En viktig faktor bakom byggfelen är att entreprenörerna inte får tillräckligt med tid för projektering. Byggherren ligger också bakom mycket av problemen, i och med att denne ofta fokuserar på den kortsiktiga byggkostnaden och inte på livscykelkostnaden. Tekniska lösningar som är billiga på kort sikt kan skapa problem och fel längre fram.

Hantverksföretag

En alltför pressad byggtid ligger troligtvis bakom många av de fel som byggprojekt drabbas av. Att återinföra bygginspektören från byggnadsnämnden är troligen viktigt, eftersom detta var en person med stor kunskap. En löpande kontroll av byggprojektet från en utomstående expert vore ett stort stöd för byggherren.

Installatör

Enligt installatören har branschen varit dålig på att ta lärdom av tidigare gjorda fel. Situationen har blivit något bättre den senaste tiden, främst genom att ISO 9000 kräver ökad tillsyn och kontroll. Större byggherrar anses ha högre beställarkompetens och högre krav, vilket troligen innebär att deras projekt i mindre utsträckning drabbas av byggfel. Installatören anser också att byggherrar som även skall förvalta byggnaden har ett starkare incitament för kontroll.

Konsultföretag

Det krävs troligen både bättre förberedelser och planering i produktionens tidiga skede, men också löpande granskning och slutkontroll när byggtiden är slut. Ansvar för detta ligger hos byggherren. Genom dålig planering riskerar man att många installationer och tekniska lösningar tvingas skraddarsys på plats. Projekt med omfattande tekniska installationer löper större risk att drabbas av byggfel. Konsultföretaget anser att det krävs kontroller från utomstående experter. Att entreprenörerna har egna kvalitetsansvariga räcker inte.

Materialleverantör

Genom att göra mer noggranna förberedelser bör felen minska anser man. Det finns troligen kostnadsfördelar i att lägga mer tid på projekteringsfasen eftersom man då bara har utgifter för mantimmar. Att rätta till fel under byggtiden är mer kostsamt då man även har utgifter för maskiner. Vidare anser man att kompetensen hos byggentreprenören borde vara så stor att det inte krävs utomstående kontroll.

Byggherre

Avsaknad av löpande uppföljning mellan byggherre och entreprenör under byggskedet kan bli en ledande till dåligt fungerande logistik på byggarbetsplatsen. Man skulle kunna tänka sig att man även väver in de närmaste årens driftkostnad när man konstruerar ett partneringsprojekt. Om driftkostnaden blir lägre än man planerat delar man på vinsten.

Forskare m fl

De flesta fel görs troligen redan i programskedet. Om en byggherre väljer att starta bygget innan projektering och planering är avslutade finns det risk för ändringar under byggets gång. Man påtalar även brister i byggritningar på detaljnivå. Det förekommer att vissa delar av konstruktionen inte är ritad, utan detta får färdigställas av hantverkare på plats. En byggentreprenör kan ibland välja att acceptera för korta byggtider, när tiderna är dåliga och konkurrensen är hård. Den minskade närvaron av en utomstående bygginspektör på byggarbetsplatsen anses ha ökat byggfel och problem. Det efterfrågas även en ökad närvaro av konstruktören på byggplatsen. Platschefen har troligen en nyckelroll och denna person kan i vissa fall vara avgörande för vilken byggentreprenör som får anbudet.

8.6 BYGGFORSKNING OCH UTBILDNING

Byggentreprenör

Det är en konstant brist på välutbildade och duktiga byggplatschefer. Det är svårt att behålla personal på denna nivå, eftersom lönen anses vara låg i förhållande till det ansvar man har. Som högskoleutbildad är man troligen intresserad av att klättra längre upp i organisationen. Troligen kan gymnasieingenjörer med rätt sorts internutbildning ha goda förutsättningar för rollen som platschef.

Hantverksföretag

Man menar att genom allt mer slimmade organisationer saknas tid eller ekonomiskt utrymme att genomföra utbildning under arbetstid. Hos de anställda saknas det intresse för att göra detta utanför arbetstid. Det verkar dessutom vara svårt att få medarbetare att ta sig tid till att läsa instruktioner om nya material. I samband med en svagare konjunktur och en lägre beläggning kommer man troligen att satsa mer på utbildning och troligen är fler medarbetare motiverade att fortbilda sig under dessa perioder. Samtidigt är prisbilden mer pressad under lågkonjunktur, vilket kan göra det ekonomiskt svårare att genomföra utbildning. Man inriktar sig särskilt på utbildning inom de områden där man har mest omfattande garantikrav. En orsak till att det kan vara svårt att locka ungdomar till branschen är de stora konjunktursvängningarna i branschen. Man instämmer med byggentreprenören när det gäller bristen på platschefer.

Installatör

Denne aktör önskar att det vore möjligt, både praktiskt och ekonomiskt, att genomföra mer utbildningsprojekt på företaget. Man menar att många ungdomar väljer andra branscher än byggbranschen, eftersom lönen är jämförelsevis låg för nyutbildade.

Materialleverantör

Som materialleverantör säger man sig ha ett stort ansvar när det gäller utbildning om materialens funktion, användningsområden m m. Branschorganisationen för respektive material står till tjänst med utbildningsmaterial. Det har inte varit tradition hos materialleverantören att utbilda hantverkare, men detta är något som troligen kommer att ske i större utsträckning. Man anser att det i regionen är stor brist både på högskoleutbildade ingenjörer och gymnasieingenjörer med inriktning på byggbranschen. I samband med krisen på byggmarknaden under 1990-talet försvann mycket kompetens från branschen.

Byggherre

Det upplevs som att avståndet mellan forskningsvärlden och byggherrens verklighet är för stort och det behövs ett bättre samarbete mellan näringsliv och högskolor/universitet. Sabo-företagen som är en stor beställare borde kräva att få driva utvecklingsfrågor på material- och energisidan. Förändringstakten anses vara väldigt långsam.

Forskare m fl

Det behövs troligen bättre utbildning för personer i en byggherreroll. I Luleå har man startat en sådan utbildning. En svårighet är att byggherrefunktionen inte är en regelrätt bransch, utan en funktion i en organisation där förutsättningarna kan skilja sig väsentligt åt mellan företagen. Det saknas utbildning på mellannivå, som kan motsvara chefer på mellannivå och platschefer. Branschen har hellre anställt civilingenjörer istället för högskoleingenjörer och de förra hade inte ambitionen att stanna på mellanchefernivå. Det verkar finnas en svårighet att föra ut forskningsresultat och göra dessa populärvetenskapligt anpassade på hantverksnivå. Det är troligt att det finns en viss tveksamhet hos äldre hantverkare att ta till sig ny kunskap från nyutbildade yngre kollegor. Man kan anta att det finns en rädsla för samverkan mellan byggherrar, projektörer och andra funktioner. En sådan samverkan skulle troligen föra utvecklingen snabbare framåt. Det är också möjligt att det behöver tas fram övergripande strategier för utvecklingsarbete och Sabo skulle kunna vara drivande i dessa frågor. En svårighet när det gäller att ta till sig erfarenhet från andra projekt är att byggmarknaderna på många sätt är mycket lokalt avgränsade med egna traditioner. Det är förmodligen en fördel att samla all byggforskning till ett universitet för att få fram spetskompetens och få möjlighet att konkurrera på Europeanivå.

8.7 BYGGANDETS MILJÖPÅVERKAN

Byggentreprenör

Livscykelräkningen kommer troligen att få större fokus eftersom energipriset väntas stiga. Det finns mycket ny teknik och kunskap när det gäller material och lösningar, men många gånger används äldre teknik av tradition.

Konsultföretag

Utvecklingstakten inom energiteknik har varit låg de senaste 30 åren. Det har tidigare inte funnits tillräckliga ekonomiska incitament, eftersom elpriset varit förhållandevis lågt. Den nuvarande ekonomiskt ansträngda situationen för många fastighetsägare, stigande energipriser och energideklarationer kanske kan driva fram nya tekniska lösningar.

8.8 SVART ARBETSKRAFT OCH SKATTEFRÅGOR

Byggentreprenör

Hantverksföretag

Regionen är troligen relativt förskonad från svart arbetskraft. Genom reducerad moms för byggentreprenader borde man kunna minska beställarnas intresse för svartarbete.

Byggherre

Man upplever inte att förekomsten av svart arbetskraft är större nu än för 20 år sedan. Troligen är förekomsten större i Stockholm, där byggpriserna är avsevärt högre än i denna region.

9 SAMMANFATTNING UMEÅ

- Kommunen har under perioden 2002-2007 haft en tillväxt i bygginvesteringar som procentuellt överstiger utvecklingen i hela riket. (112 procent jämfört med 30 procent). Bakom utvecklingen ligger både en ökad ny- och ombyggnad av lokaler och anläggningar.
- Man lyfter fram byggherrens ställning, byggfel, byggkostnader och byggforskning som de viktigaste områdena bland de presenterade.
- Byggherrens ansvar har ökat men samtidigt anser många att kompetensen kring upphandling och planering har minskat p g a en generationsväxling, som lett till att viktig erfarenhet gått förlorad. Pressade byggtider och en fokusering på kostnadsbesparingar på kort sikt försämrar slutresultatet. Det verkar finnas stora skillnader i kompetens mellan stora och små byggherrar, där de förra har bättre kunskaper.
- Relationer och tidigare erfarenhet om liknande projekt spelar troligen en viktig roll och kan vara konkurrenshämmande. Det anses vara svårt för utländska företag att kunna verka på orten.
- Bakom de senaste årens prisökningar finner man troligen stigande materialpriser och en överhettad byggmarknad. Prisökningen anses av vissa aktörer vara större i regionen än för övriga Sverige. Många påtalar att lönesystemet är föråldrat och att fackföreningens centralstyrning försvårar lokala förhandlingar.
- Det råder tydliga meningsskiljaktigheter vad gäller myndigheternas roll på byggmarknaden. Flera anser dock att staten m fl kan ha en viktig funktion när det gäller forskning och kompetenshöjning i branschen för att öka samhällsnyttan.
- Bättre planering och förberedelser tidigt i byggskedet kan troligen minska antalet byggfel väsentligt. Bättre kommunikation under byggtiden samt en ökad tillsyn på byggplatsen från byggnadsnämnden är andra åtgärder som föreslås.
- Det krävs troligen en kompetenshöjning av byggherrerollen. Det finns svårigheter att föra ut forskningsresultat till näringslivet och ut i organisationerna. Detta beror troligen både på otillräckliga resurser hos det enskilda företaget, men även på bristande motivation hos enskilda arbetstagare.
- Förekomsten av svart arbetskraft verkar vara relativt begränsad i regionen

10 SAMMANFATTNING OCH JÄMFÖRELSE MELLAN ORTER

Särskilt viktiga områden

Bland de områden som presenterats för de intervjuade aktörerna verkar följande vara särskilt viktiga för byggbranschen:

- Byggherrens ställning
- Byggfel, tillsyn och kontroll
- Byggforskning och utbildning

Byggherrens ställning

Många påtalar brister i byggherrarnas kompetens och erfarenhet. Exempel på sådana är:

- Pressade byggtider
- Bristande livscykelperspektiv
- Fokusering på kortsiktiga kostnadsbesparingar
- Otillräckligt eller ofärdigt underlag, som leder till ändringar under byggtiden

Det finns troligen stora skillnader i kompetens och erfarenhet hos olika byggherrar. Större beställare som kontinuerligt agerar byggherre anses oftare ha rätt sorts kompetens. Några orsaker bakom kompetensbrister hos byggherrar är:

- Slimmade organisationer och centraliserad upphandling
- Generationsväxling, som inneburit att erfarenhet och specialkompetens försvunnit.
- Stora svängningar i byggkonjunkturen, som innebär att kompetens försvinner under lågkonjunktur och att byggprocessen forceras under högkonjunktur.

För att stödja byggherren och undvika fel som kan få följder i byggnadens funktion, konstruktion mm efterfrågas någon form av utbildning för byggherrrollen. Partnering kan vara en organisationsform, som kan bidra till att byggherren tidigt får ta del av viktig kunskap från olika aktörer i processen.

Byggfel, tillsyn och kontroll

Antalet byggfel anses av de flesta inte ha minskat de senaste fem åren. Det verkar finnas brister i återföring av erfarenheter från tidigare projekt både inom organisationerna, men också i ännu större grad mellan olika aktörer. Många efterfrågar en ökad opartisk tillsyn och kontroll på byggplatserna och hänvisar till tidigare system, då byggnadsnämnden löpande gjorde byggplatsbesök och hade kommunikation med byggherre och entreprenör. Flertalet anser att dagens system med egenkontroll hos byggtreprenören inte fungerar tillfredsställande. Dåliga förberedelser från byggherren, forcerade byggtider och minskad kontroll på byggplatsen ligger troligen bakom en stor del av dagens brister och fel i nyproduktionen. Andra orsaker kan vara oprövad teknik och nya material samt missförstånd och dålig kommunikation på byggplatsen och mellan byggherre och utförare.

Byggforskning och utbildning

Många anser att forskning, kompetensutveckling och vidareutbildning är en av nyckelfrågorna för att byggbranschen skall kunna utvecklas och komma tillrätta med påtalade brister. Inte minst generationsväxlingen är en av de stora frågorna som snabbt blir alltmer akut. Några nyckelfrågor anses vara avgörande:

- Att föra ut forskningsresultat på ett populärvetenskapligt sätt så att byggbranschen har större möjlighet att ta till sig dessa.
- Större samverkan mellan högskola och näringsliv dels för att branschen löpande skall kunna ta till sig kunskaper men också för att studerande vid sin examen skall ha någon form av praktisk erfarenhet.
- Att föra ut dels information från materialtillverkare om användningssätt och handhavande, dels andra forskningsresultat genom utförarens hela organisation till den enskilde individen.
- Att skapa system för informations- och erfarenhetsåterföring samt arbeta med attitydförändring hos entreprenörer, utförare och hantverkare.
- Att skapa utbildningsprogram för byggherrar.
- Att höja status och kompetens hos byggplatschef, som enligt flera har en nyckelroll i byggprocessen. En av svårigheterna kan vara att behålla duktiga och välutbildade medarbetare på denna nivå, då många önskar gå vidare i organisationen.

Myndigheternas roll och samverkan

Det råder delade meningar om vilken roll staten och andra myndigheter bör ha på byggmarknaden. Många är emellertid överens om att offentliga myndigheter kan stödja byggmarknaden genom att främja kompetensutveckling, forskning och driva frågor inom miljöområdet. Genom att dämpa stora konjunkturvariationer i branschen anses staten kunna minska både fel i byggandet och kompetens- och erfarenhetsbortfall. Boverkets roll upplevs av många vara otydlig, men samtidigt ser man behov av organisationen när det gäller utbildning och samordning av erfarenheter m m.

Jämförelser mellan orterna

Många av de övergripande frågorna och problemområdena verkar vara av nationell karaktär. Attityder till byggfel, byggherrens roll, kontroll, utbildning och forskning visar sig inte skilja sig nämnvärt mellan orterna.

En reflektion man kan göra vid en jämförelse mellan orterna är att på de mindre orterna Umeå och Borlänge anser de privata aktörerna att byggherrens ställning, byggfel, tillsyn och kontroll är de viktigaste frågorna att diskutera. I Malmö anses däremot svartarbete vara det största problemet. Man kan spekulera i att man i Malmö, med flera år av hög byggproduktion, verkar ha mindre problem med svag kompetens hos byggherrar. På de mindre orterna kan det gå längre mellan projektstillfällena, vilket kan bidra till att kompetens försvinner i större utsträckning. Samtidigt kan man konstatera att samtliga orter har haft en tillväxt i bygginvesteringar som väsentligt överstiger rikets under perioden 2002-2007.

Enligt de intervjuade har man haft större förekomst av utländska företag och även svartarbete i Malmö jämfört med de övriga orterna. I Umeå och Borlänge påpekas av flera aktörer, att det troligen kan vara svårt för utomstående företag eller utländska aktörer att agera på de lokala marknaderna, eftersom dessa till stor del påverkas av inarbetade kontakter och därmed i praktiken är mer slutna.

Byggkostnaderna har stigit på samtliga orter och bakom kostnadsökningarna ligger enligt många aktörer bl a kraftigt ökade materialpriser, som får stort genomslag oavsett ortens lokala förutsättningar när det gäller konkurrenssituation m m.

Bakgrundsdata Borlänge

- Negativ befolkningsutveckling 1995-2007.
- Minskning av antalet invånare i åldern 20-30 år 1995-2007.
- Relativt stor andel sysselsatta inom offentlig administration.
- Mindre andel sysselsatta inom privata tjänster och större andel inom industri och handel jämfört med hela riket.
- Andelen sysselsatta av dagbefolkningen är mindre jämfört med Umeå men större jämfört med Malmö.
- Sjunkande villapriser 1995-2007.
- Svagare förutsättningar på kontorsmarknaden jämfört hela riket 1995-2006.
- Kraftigt stigande bygginvesteringar inom samtliga sektorer 2002-2007

Bakgrundsdata Malmö

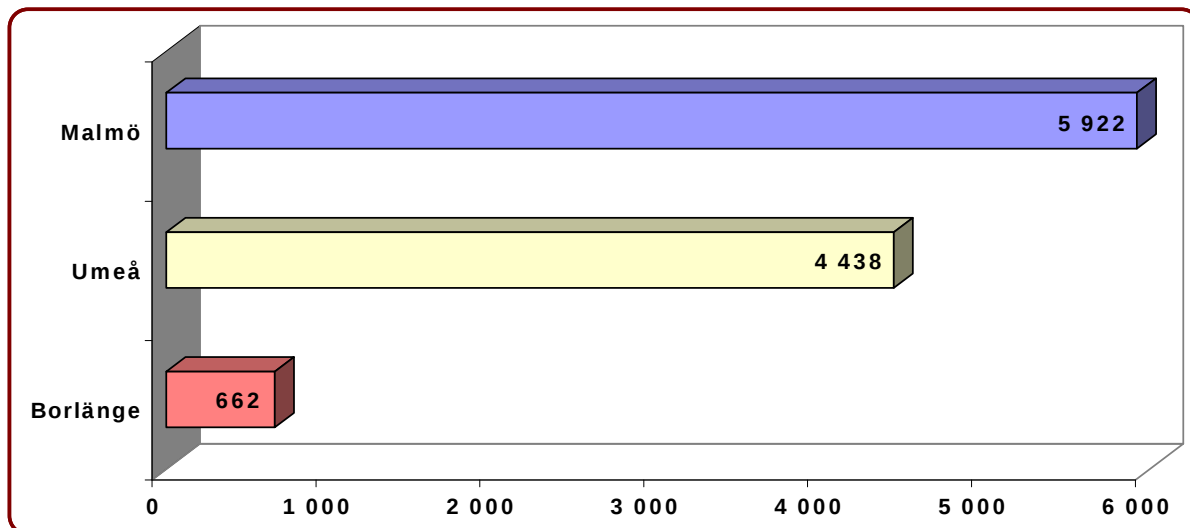
- Positivare befolkningsutveckling än riksgenomsnittet 1995-2007.
- Ökning av antalet invånare i åldern 20-30 år under 1995-2007.
- Större andel sysselsatta inom handel, kommunikation och privata tjänster jämfört med riksgenomsnittet.
- Tillverkningsindustrins andel i näringsstrukturen är mindre än riksgenomsnittet.
- Andelen sysselsatta av dagbefolkningen är mindre än i Borlänge och Umeå.
- Kraftigt stigande villapriser 1995-2007 jämfört med riksgenomsnittet.
- Medelinkomsten per invånare är avsevärt lägre än riksgenomsnittet och också lägst bland de jämförda orterna.
- Minskat anläggningsbyggande men stor ökning av bygginvesteringarna inom övriga sektorer 2002-2007.

Bakgrundsdata Umeå

- Positivare befolkningsutveckling än riksgenomsnittet 1995-2007.
- Ökning av antalet invånare i åldern 20-30 år 1995-2007.
- Liten andel sysselsatta inom tillverkningsindustrin jämfört med riksgenomsnittet.
- Stor andel sysselsatta inom offentliga tjänster som sjuk-/hälsovård och utbildning.
- Andelen sysselsatta av dagbefolkningen är större än jämfört med Borlänge och Malmö.
- Villaprisökningar som understiger riksgenomsnittet 1995-2007.
- Minskat bostadsbyggande men kraftig ökning av bygginvesteringarna i övriga sektorer.

TOTALA BYGGNADSVINVESTERINGAR 2007

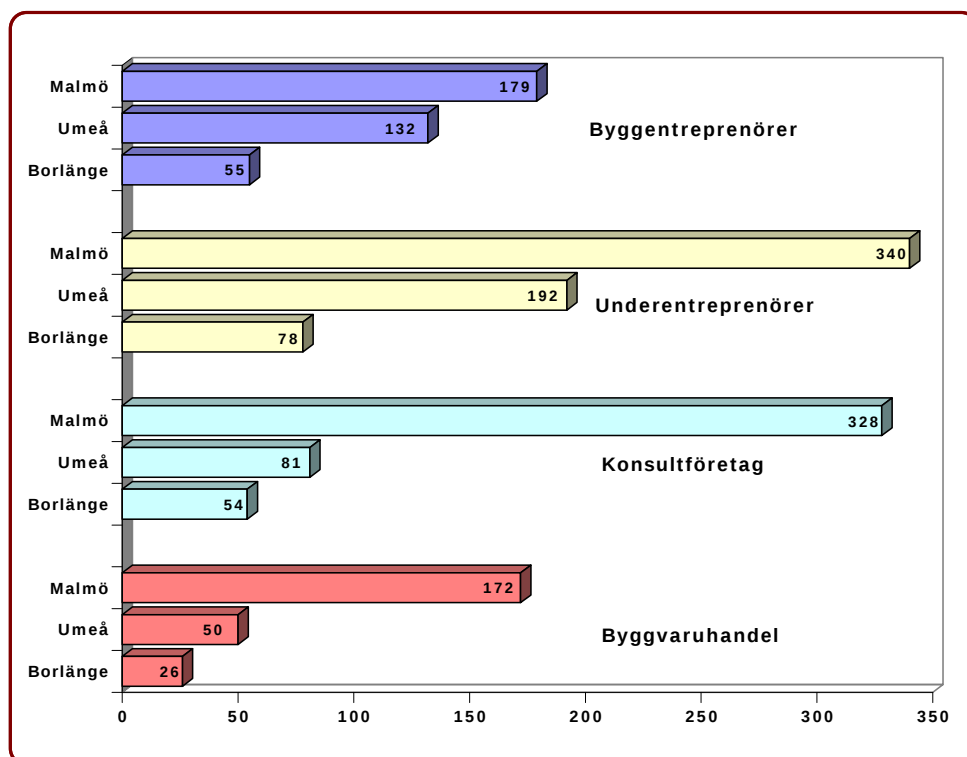
Miljoner kronor, 2007 års priser



Avser ny- och ombyggnad av bostäder, lokaler inkl. anläggningar

Källa: SCB, Bygghälsan

ANTAL FÖRETAG PER KOMMUN I DE UNDERSÖKTA KATEGORIerna



Källa: MMP