Projektekonomi

Beställarens pengar från idé till ibruktagande – och tre upplägg som räknas på olika sätt

Från idé till ibruktagande – och tillbaka till driftnettot



Två frågor bär hela projektekonomin:

Ska vi göra det? – investeringskalkylen före beslut.
Håller det? – budget, avstämning och prognos under genomförandet.

Projektbudgeten – vad beställaren betalar

Byggherrekostnader

Projektledning, projektering, kontroll och besiktning, bygglov och avgifter, försäkring, räntor under byggtid.

Ofta 15–25 % av produktionskostnaden.

Produktionskostnad

Det entreprenören får betalt: anbudssumma eller löpande räkning, plus ÄTA.

Den största posten – men inte den enda.

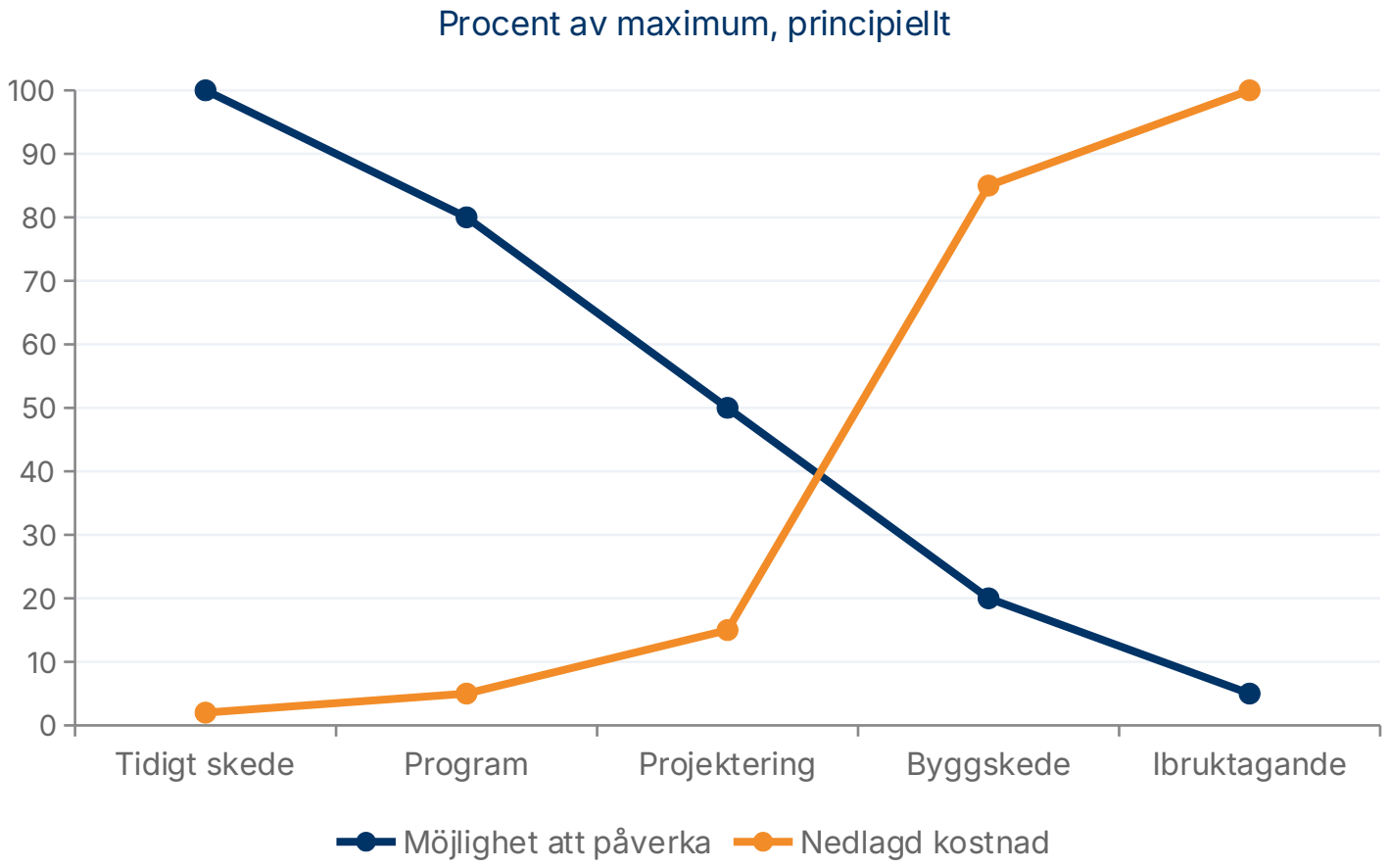
Reserv

Oförutsett och beställarens egna ändringar. Storleken beror på skede, hur väl huset är undersökt och projektets art.

Ombyggnad kräver mer än nybyggnad.

Moms: avdragsgill för lokaler i momspliktig uthyrning, en kostnad för bostäder. Det påverkar hela kalkylen och måste anges.

Påverkan sjunker – nedlagd kostnad stiger



Därför

De dyraste felen görs i tidigt skede och i projekteringen – när ändringar är billiga att göra men ingen gör dem.

En beställare som sparar på utredning och projektering betalar i byggskedet.

Budget – kalkyl – prognos – utfall

Budget

ramen beslutet fattades på – ändras inte

Kalkyl

beräkningen bakom budgeten, uppdateras när underlaget blir bättre

Prognos

vad det kommer att kosta, givet vad vi vet i dag – löpande

Utfall

vad det kostade – slutregleringen

Avstämningen är beställarens styrning: prognos mot budget, varje månad. Avvikelsen ska förklaras – ÄTA, index, egna beslut – och reserven ska synas tas i anspråk, inte försvinna.

Tre upplägg – tre sätt att räkna

Nybygge · Lokalanpassning · Energieffektivisering

Nybygge – affären ligger i värdet

Projektvinst = Värde vid färdigställande − Total projektkostnad

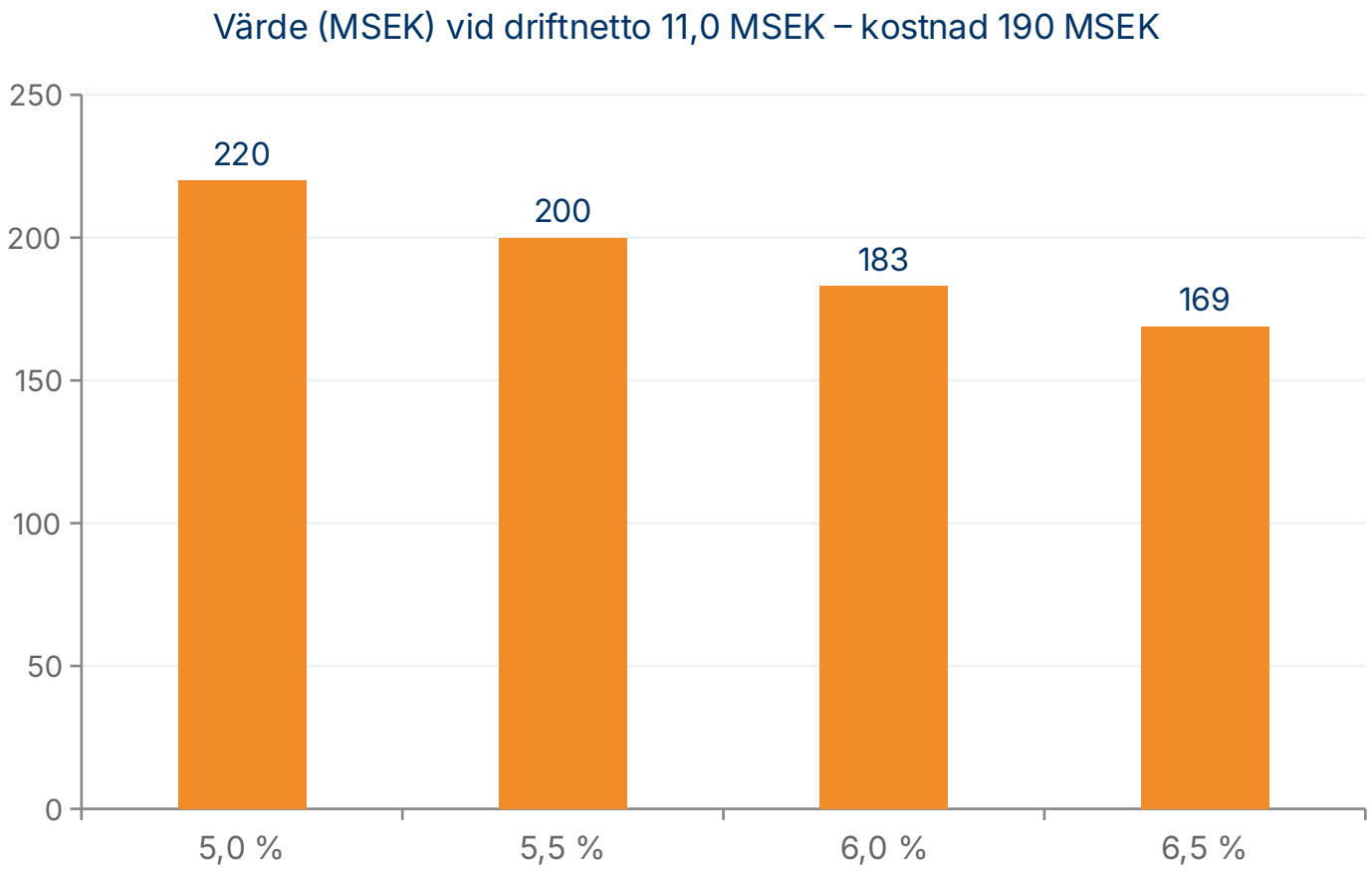
	Exempel hyreshus, 5 000 m²	MSEK
Mark		20
Produktionskostnad	30 000 kr/m²	150
Byggherrekostnader	ca 13 % av produktion	20
Total projektkostnad		**190**
Driftnetto	2 200 kr/m² och år	11,0 /år
Värde	11,0 ÷ 5,5 %	200
Projektvinst		**+10**

Två varianter

Bygga för att äga: direktavkastning på kostnaden = 11,0 ÷ 190 = 5,8 %.

Bygga för att sälja (Brf, utvecklare): intäkt är försäljningspris, inte driftnetto. Samma kostnadssida, helt annan risk.

Nybygge – vinsten är känslig för avkastningskravet



Läs av

Vid 5,0 %: vinst 30.
Vid 5,5 %: vinst 10.
Vid 6,0 %: förlust 7.

En halv procentenhet på marknadens avkastningskrav – som ägaren inte råder över – avgör om projektet går plus eller minus.

Energieffektivisering – affären ligger i besparingen

Återbetalningstid = Investering ÷ Årlig besparing

Värdeökning = Besparing ÷ Avkastningskrav

	Exempel	MSEK
Investering	styr, injustering, fönster	3,0
Energikostnad före		1,2 /år
Besparing	25 %	0,3 /år
Återbetalningstid	3,0 ÷ 0,3	**10 år**
Värdeökning vid 5 %	0,3 ÷ 0,05	**6,0**

Vem får besparingen?

Varmhyra: ägaren betalar energin och får besparingen – kalkylen går ihop.

Kallhyra: hyresgästen betalar energin. Ägaren investerar, hyresgästen sparar. Då krävs grön hyresbilaga eller hyresjustering.

LCC räknar hela livslängden: investering + drift + underhåll, ofta nuvärdesberäknat. Återbetalningstid är den enkla varianten.

Lokalanpassning – affären ligger i hyran

Direktavkastning på investeringen = Ökat driftnetto ÷ Investering

Vem betalar anpassningen? Tre vanliga upplägg:

Ägaren investerar

Hela investeringen bärs av ägaren och tas igen genom högre hyra under lång tid. Prövas mot avkastningskravet – P1-modellen.

Hyrestillägg

Ägaren lägger ut, hyresgästen betalar tillbaka som tillägg på hyran över kontraktstiden, med ränta. 8 MSEK på 10 år vid 6 % ≈ 1,1 MSEK/år.

Hyresgästen bygger

Verksamhetsspecifikt (kök, lab, inredning) betalas av hyresgästen. Ägaren står för huset. Vem äger vad vid avflyttning?

Tre upplägg sida vid sida

	Nybygge	Lokalanpassning	Energieffektivisering
Var ligger affären?	I värdet som skapas	I hyran som ökar	I kostnaden som sjunker
Nyckeltal	Projektvinst, direktavkastning på kostnad	Direktavkastning på investeringen	Återbetalningstid, LCC, värdeökning
Avgörande antagande	Avkastningskrav och byggkostnad	Hyresnivå och kontraktslängd	Verklig besparing
Största risk	Marknaden och räntan	Hyresgästen försvinner	Besparingen hamnar hos någon annan
Typisk reserv	5–10 %	10–20 % (huset överraskar)	5–10 %

Tiden arbetar mot budgeten

Inflation

Allmän prisnivå. Hyran följer ofta KPI – byggkostnaden gör det inte, och ett projekt planeras flera år i förväg.

Index

Entreprenadindex reglerar fasta priser i längre avtal. Maj 2021–maj 2022: ca 16 %. Beställaren bär risken om avtalet är indexreglerat.

Ränta

Dyrare att finansiera bygget och högre avkastningskrav på resultatet – slår två gånger på samma kalkyl.

Alla tre hänger ihop. Plötsliga störningar – pandemi, krig, kalkbrott på Gotland – kommer därtill.

Beställarens val flyttar risk – och pris

Fast pris
Entreprenören bär kostnadsrisken – och prissätter den.

Löpande räkning
Beställaren bär risken – och behöver kunna styra.

Totalentreprenad
Entreprenören projekterar – beställaren köper funktion.

Utförandeentreprenad
Beställaren projekterar – och svarar för handlingarna.

Bygga i egen regi
Hela vinsten – och hela risken.

Sälja råvind / mark
Mindre vinst, ingen byggrisk.

Ingen variant är billigast i sig – risken hamnar någonstans och den som bär den tar betalt för det.

Nästa: byggekonomi

Samma pengar sedda från andra sidan bordet – anbudskalkyl, ÄTA, avstämning, slutreglering.

Källor och fördjupning
Byggföretagen / SCB – Entreprenadindex, definition och serier.
Riksbanken – inflationsmål, styrränta.
Boverket – livscykelkostnad (LCC) i byggprojekt, vägledning.
Fastighetsnomenklatur (IFV / Samhällsbyggarna) – direktavkastning, driftnetto.