

Byggnaders förvaltningskostnadsförlopp

Bakgrund

Ett vanligt antagande är att byggnader med tiden blir allt mer krävande att driva. För byggnader som underhålls väl visar det sig emellertid ofta att både hyror och driftkostnader följer den allmänna prisutvecklingen. I sådana fall kan därför med tiden underhållet bli den avgörande faktorn för hur fastighetens driftnetto utvecklar sig.

Syfte

Syftet har varit att lägga en grund för praktiskt tillämpbara långtidsekonomiska analyser och prognoser för fastigheter.

Genomförande

Med bidrag från SBUF, BFR, SABO, Sveriges Fastighetsägareförbund och Svenska Kommunförbundet har projektet genomförts av en projektgrupp knuten till Viktor Hanson Byggnads AB.

Data från 20 fastigheter med minst 20 års drifttid, där de flesta är bostadshus med inslag av lokaler, har samlats in och studerats för perioden 1984-1993. Fem fastighetsägare har medverkat.

Resultat

För fem av de ingående fastigheterna har underhållsdata delats upp på knappt femtio olika byggnadsdelar. Invändiga ytskikt i primära (uthyrda) utrymmen visade sig svara för ca 27 procent av byggnadernas totala livscykelkostnad. Läggs därtill fönster och utrustning i kök och badrum, passeras 40 procent.

För flerbostadshus byggda 1950-70 skulle en konstant årlig avsättning för underhåll behöva uppgå till ca 110 kr/m² i 1993 års prisläge, om fastighetsägaren har ambitionen att bibehålla den tekniska funktionskvaliteten.

Även en modell för kontinuerliga fastighetsanalyser redovisas i rapporten.

Ytterligare information lämnas av

Rune Hanson, Viktor Hanson Byggnads AB, tel 08-645 80 20, eller av Håkan Bejrums, Avd. för Bygg- och fastighetsekonomi, KTH, tel 08-790 91 14.

Rapporten Det levande husets ekonomi (BFR A3:1996 av Håkan Bejrums, Rune Hanson och Bertil G Johnson, 90 sid, pris inkl. moms ca 125 kr) kan beställas från Byggdok, tel 08-617 74 50, fax 08-617 74 60.