

Bostadsbyggande – begrepp och kostnadsfördelning

En broschyr har tagits fram för att klargöra hur olika begrepp tillämpas i samhällsbyggnadsprocessen för att underlätta samarbete och kommunikation mellan byggprocessens aktörer. Man har också försökt enas kring definitioner för vissa centrala begrepp. Kostnadsfördelningen i byggprojekt har också studerats genom uppföljning av ett 30-tal genomförda byggprojekt där särskilt fokus lagts på att studera byggherrens kostnader.



Bakgrund

Det finns i de flesta kommuner i dag större efterfrågan på bostäder än tillgång. Bostäder upplevs som dyra av de boende. Och det finns en mängd, ibland motstridiga, åsikter om vad det är som gör bostäderna dyra. Byggprocessen innehåller många begrepp, där vissa begrepp kan vara svåra att förstå eller inte är entydigt definierade. För att kunna effektivisera bostadsbyggnadsprocessen och bygga bättre och billigare bostäder måste vi

- kunna förstå varandra – använda definierade begrepp när vi kommunicerar
- känna till byggprocessen – förstå olika aktörers roller och begränsningar
- basera våra beslut på fakta – förstå vilka faktorer som är kostnadsdrivande.

Syfte

Projektet har syftat till att i samarbete mellan några tekniska förvaltningar inom kommuner, Fastighetsägarna och Sveriges Bygginstrumenter definiera centrala begrepp, reda ut kostnadsfördelningen – särskilt byggherrekostnader, beskriva ledtider för processens huvudsakliga skeden och identifiera huvudsakliga påverkansfaktorer för kostnaden i bostadsbyggandet.

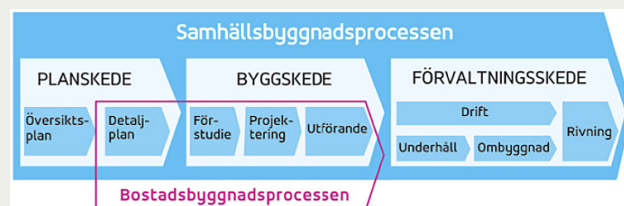
Genomförande

Som underlag för den framtagna broschyren har ett underlag använts som togs fram i en första version 2009 av en arbetsgrupp bestående av representanter från Sveriges Bygginstrumenter, Fastighetsägarna Göteborg och Göteborgs Stad. De har tillsammans med SBUF finansierat en uppdatering av innehållet och en fördjupning i byggherrekostnaderna. Denna fördjupning innebär bland annat att ett 30-tal genomförda bostadsprojekt har analyserats med hjälp av Chalmers tekniska högskola och Malmö högskola.

Eftersom det är angeläget att det finns en samsyn kring innebörden av centrala byggbegrepp har skriften också granskats av SKL gällande kommunens roll under plan- och byggskedet. Med stöd från SBUF och medverkande organisationer har arbetet utförts av Per-Erik Josephson, Chalmers, Anders Johnsson KvalitetsKonsult Väst AB och Mats Persson från Malmö högskola.

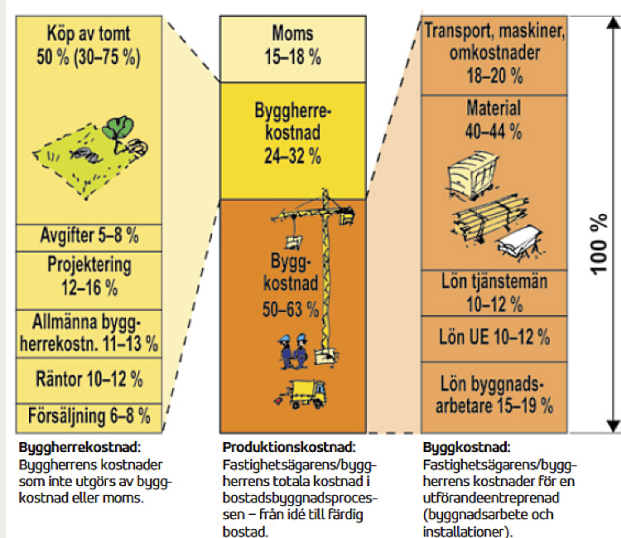
Resultat

I den framtagna broschyren beskrivs Bostadsbyggnadsprocessens delar på ett överskådligt sätt via flödesschema och tabeller. Ansvarsfördelning mellan till exempel kommun, byggherre och byggtreprenör klargörs. Uppbyggnaden av skriften är i tre delar: beskrivning av bostadsbyggnadsprocessen, beskrivning av kostnadsfördelning i de analyserade projekten och en begreppsförklaring uppställd från A till Ö. Skriften gör inte anspråk på att vara en komplett förteckning över alla begrepp men den ska kunna vara ett lättillgängligt hjälpmedel för dem som arbetar med olika delar i bostadsbyggnadsprocessen, såväl tjänstemän i kommunen som branschfolk, men även för politiker, allmänheten och massmedia. Processerna visas på en övergripande nivå utan tyngande detaljer på expertnivå.



Samtliga kostnader för en byggherre från idé till inflyttningsklart byggnadsverk kallas produktionskostnad. Produktionskostnaden kan brytas ner på tre huvudkostnadsgrupper: byggherrekostnad, byggkostnad och mervärdesskatt.

Byggherre-, produktions- och byggkostnad, så hänger de ihop



I den bakomliggande analysen av byggherrekostnader och ledtider för att genomföra de ingående projekten har även följande sammanställning av kostnadspåverkande faktorer gjorts.

Förvärvskostnader/ köpeskilling

Mycket stor skillnad mellan centralt i storstad eller långt från centrum. Även stor skillnad om det är köp av råmark eller färdigplanerad byggrätt. Då trenden att förtäta stadsmiljön och bygga bostäder i centrala lägen är stark har flera uppgiftslämnare understrukit att förvärvskostnaden för tomten/fastigheten är den snabbast ökande kostnadsposten.

Administration

Det administrativa arbetet i byggprojekten har ökat. Fler människor och organisationer är med i dagens projekt och fler kontaktytor måste därför fungera oklanderligt för att inte byråkrati och rådslå att göra fel ska förlama och fördröja projekten.

Miljökrav

Det finns ett antal olika miljöbyggnadsmodeller på marknaden. De ställer alla större krav än Boverkets Byggregler (BBR) och innebär därmed en högre kostnad i byggskedet. Olika kommuner har olika krav. Kraven växlar från tid till annan.

Energi

Vissa projekt har haft krav på lägre energiförbrukning än kraven i BBR, vilket ger större kostnader i väggtjocklek, fönster etcetera och lägre intäkter genom att boarealen minskar då väggtjockleken ökar. Energiträskräven i BBR har skärpts genom åren.

Detaljplan

Flera uppgiftslämnare hade synpunkter på att den "mycket detaljerade detaljplanen" var kostnadsdrivande. Andra hade synpunkter på att deltagande i detaljplanearbetet var tungt och innebar mycket arbete. Tiden för att ändra eller ta fram en ny detaljplan är av samma storleksordning som att projektera och uppföra byggnaden.

Marksanering

Vid ny bebyggelse på mark som tidigare haft bebyggelse blir det alltmer vanligt med stora kostnader för sanering av mark.

Innerstadsbebyggelse

Nybyggnad i centrala lägen ställer stora krav på logistik och materialtillförsel, begränsade upplag och begränsade möjligheter för bodar och kontor, vilket driver kostnaderna.

Geoteknik – sponter, pålning

Djup grundläggning inom spont med etappvisa schakter och gjutningar är kostnadsdrivande. I områden som tidigare haft tunga pålade byggnader är det tätt mellan pålarna och det är en avsevärd fördyrning att först identifiera befintliga pålar och sedan räkna ut hur den nya pålningen ska få plats och till sist kunna utföra pålningen.

Exploateringskostnader

Kommunen uppfattas av några uppgiftslämnare medverka till höga kostnader genom oförmånliga exploateringsavtal. Kommunen tar enligt uppgift ut "mycket" mer betalt för en markanvisning för bostadsrätt jämfört med dito för en hyresrätt.

Konjunktur och ränteläge

I högkonjunktur ökar priser på material, underentreprenader och personallöner. Räntenivån påverkar byggherrekostnaderna.

Politisk långsiktighet

Flera uppgiftslämnare ansåg vid workshopen att den politiska styrningen ofta är kortsiktig och ändras när nya personer får nya befattningar i politiken.

Sedan studien gjordes har byggherrekostnadernas relativa andel ökat ytterligare bland annat beroende på att tomtpiserna stigit snabbare än övriga kostnader. Analysen visar på att projekten uppvisar differentierade resultat vilket illustreras och kommenteras i rapporten. SCB och Sveriges Byggindustrier har också redovisat data där byggherrekostnadernas relativa andel ökat på grund av höga tomtekostnader.

Slutsatser

Den framtagna broschyren är ett lättillgängligt hjälpmedel för alla som arbetar i bostadsbyggnadsprocessen, såväl tjänstemän i kommunen som branschfolk, men även för politiker, allmänheten och massmedia. Processerna visas på en övergripande nivå utan tyngande detaljer på expertnivå. En bild har tagits fram av kostnadsfördelningen i bostadsprojekt och det finns en sammanställning av centrala begrepp inom bostadsbyggnadsprocessen.

Ytterligare information

Kontaktpersoner:

Peter Hårte, Peab, tel. 031-700 84 00, e-post peter.harte@peab.se
Pär Åhman, tel 031-708 41 04,
 e-post par.ahman@sverigesbyggindustrier.se

Litteratur:

- Bostadsbyggande – begrepp och kostnadsfördelning, – Centrala begrepp i bostadsbyggnadsprocessen. Broschyr från Sveriges byggindustrier som kan laddas ned från: www.sverigesbyggindustrier.se – publikationer
- Verkliga kostnader för bostadsbyggandet, Anders Johnsson (Rapport till SBUF projekt 12666, 27 sidor) kan laddas ned från www.sbuf.se – projekt 12666