

Sveriges Byggindustrier arbetar för en bättre fungerande bostadsmarknad där konsumentens värderingar ska styra. Det kräver långsiktiga och stabila spelregler. Dit når vi bl.a. genom att effektivisera plan- och bygglovsprocessen och införa en friare hyressättning.

Vill du veta mer?

Kontakta *Björn Wellhagen*, expert BI Husbyggnad,
Sveriges Byggindustrier (BI), tfn 0708-99 58 65.

Sveriges Byggindustrier (BI) juli 2011



BOSTADSMARKNADEN OCH BOENDEKOSTNADER

PRISET FÖR EN BOSTAD

Vad är det som kostar?

Vad betalar du med hyran?



*Sveriges Byggindustrier (BI) är byggföretagens bransch- och arbetsgivarorganisation med 3200 medlemsföretag (bygg-, anläggnings- och specialföretag).
www.bygg.org*



BOSTADSMARKNADEN OCH BOENDEKOSTNADER

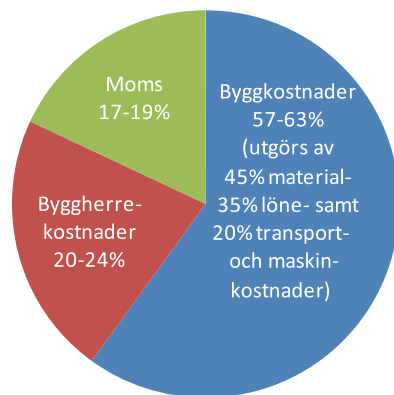
Bostadsmarknaden är viktig för att arbetsmarknaden ska fungera effektivt och skapa förutsättningar för tillväxt och ökad välfärd. En ökad tillgång på bostäder gör att människor kan flytta för att byta arbete eller för att studera. Det ger möjligheter för tillväxt. Fler bostäder skapar förutsättningar för att få igång flyttkedjor vilket i sin tur ökar omsättningen i beståndet och frigör mindre relativt billiga bostäder till dem som är nya på bostadsmarknaden.

Boendekostnaden som andel av disponibel inkomst uppgår till ungefär 25 procent i Sverige. Internationellt är det en relativt hög nivå. Samtidigt har Sverige en hög kostnadsnivå jämfört med andra länder, oavsett vad som jämförs, till följd av nivån på skatterna i landet.

VAD ÄR DET SOM KOSTAR?

Produktionskostnaden för en bostad kan delas in i tre huvuddelar

- *Byggherrekostnader* utgör 20-24 procent och inkluderar köp av mark, projektering, garantier, kreditränta, försäkringar och kommunala avgifter. En byggherre kan t.ex. vara ett allmännyttigt bostadsföretag, en privat fastighetsägare eller en bostadsrättsförening.
- *Moms* utgör 17-19 procent.
- *Byggkostnader* motsvarar 57-63 procent. Här ingår mark- och schaktningsarbeten, uppförande av byggnaden samt grov- och finplanering av marken, anslutningskostnader för el, fjärrvärme, bredband och kabel-tv.



Byggentreprenörerna arbetar med att hålla nere sina kostnader vid ett bygge. En del av priserna på insatsvaror som drivmedel, stål och trä bestäms på världsmarknaden. Under högkonjunkturer tenderar dessa varor att stiga i pris. En svensk byggentreprenör, oavsett storlek, har ingen påverkan på världsmarknadspriserna.

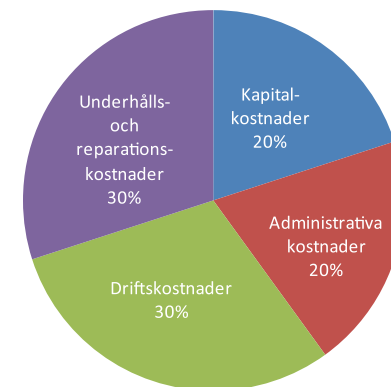
Produktionskostnaden per kvadratmeter lägenhetsyta i flerbostadshus har fördubblats mellan 1998 och 2008. Detta förklaras till 70 procent av markkostnader och moms. 20 procent beror på ökade materialkostnader och 10 procent förklaras av ökade löner.

Under samma period har även lagstiftning, förordningar och byggregler skärpts avsevärt med följden att kostnadsdrivande planering, projektering, teknik- och materialinnehåll uppstått i byggandet och byggnaderna. Betydande regelskärpningar har exempelvis gjorts vad gäller byggnadens utformning och tillgänglighet, bullerskydd, energihushållning och värmeisolering.

VAD BETALAR DU MED HYRAN?

I en hyresbostad fördelas hyreskostnaden på följande delar;

- *Administrativa kostnader* c:a 20 procent, som utgörs av centrala kostnader, skatt och administration.
- *Driftskostnader* c:a 30 procent, som innehåller VA, renhållning, fastighetsel, värme och fastighetsskötsel.
- *Underhålls- och reparationskostnader* c:a 30 procent.
- *Kapitalkostnader* c:a 20 procent, som utgörs av finansiering och avskrivningar av produktionskostnaden.



Det här innebär, i ett tankeexperiment, att om ett hus skulle byggas och sedan skänkas bort av byggherren så skulle hyreskostnaden sänkas med 20 procent, eller om en byggentreprenör skulle bygga gratis så skulle hyresnivån sänkas med 12 procent.

För att påverka produktionskostnaderna krävs insatser från alla aktörer i byggprocessen. Byggherrarna behöver bli bättre beställare, kommunerna ska ha en god planberedskap, staten ska effektivisera plan- och bygglovsprocessen och införa en friare hyressättning, tekniska konsulter, materialleverantörer, installatörer och entreprenörer ska minska på slöseriet och arbeta mer industriellt.