

Schyssta bostäder  
*behöver inte*  
kosta skjortan

# Schyssta bostäder behöver inte kosta skjortan!

Det går att bygga attraktiva bostäder till en betydligt lägre kostnad än vad vi vant oss vid i Sverige. För 11 995 kronor per kvadratmeter kan NCC på fyra månader bygga högkvalitativa lägenheter med en energianvändning på 59 kWh. (Och nej, det är inte gråa betongkomplex) Problemet är att snåriga detaljplaneprocesser och spretiga byggregler ofta sätter käppar i hjulet för nya moderna byggsystem baserade på ett industriellt tänkande.

Vi behöver se över ett antal lagar och regler för att möta den teknikutveckling som skulle möjliggöra en ordentlig ökning av bostadsbyggandet i Sverige. Och som skulle ge hyresrätten en skjuts framåt.

## BOSTADSBRISTEN HÄMMAR TILLVÄXTEN

Vi vill att bostadsfrågan prioriteras på den politiska dagordningen. Det måste tas ett samlat grepp och tillgången till bostäder behöver betraktas som ett riktsintresse. Frågan är avgörande för tillväxten i landet och för individens möjligheter att flytta till jobb och studier.

Sedan 2006 har bostadsbyggandet i Sverige halverats. För fem år sedan byggdes 36 000 bostäder om året, nu är det bara 18 000.

Varningarna om bostadsbrist i våra större städer duggar tätt. Sommaren 2010 varnade Malmö stad i ett pressmeddelande om risken för kraftigt ökad bostadsbrist i staden. Kommunen pekade framför allt på den låga nyproduktionen av lägenheter; bara 1 100 lägenheter förväntades färdigställas under 2011. Vid samma tid skrev Stockholms Handelskammare en artikel i Svenska Dagbladet under rubriken "Bostadsbristen sänker Stockholm", med hänvisning till att det redan saknas 73 000 bostäder i Stockholmsområdet och att läget förvärras för varje år som går. Handelskammaren menar att bostadsbristen framför allt drabbar ungdomar och hushåll med låga inkomster. Det ser inte mycket bättre ut i Göteborg. Boverkets sammanställning för bostadsmarknaden 2010 visar att det råder bostadsbrist i alla kommuner i Storgöteborg.

Boverkets undersökning visar att fyra av tio kommuner i Sverige har brist på bostäder. Cirka 75 procent av kommunerna uppger att det är brist på hyresrätter. Det är fler än i undersökningen 2009. Det är i första hand kommuner i storstadsregionerna och de större högskoleorterna med ökande befolkning som redovisar

brist på bostäder. Enligt kommunernas bedömningar är det främst ungdomar, äldre och stora barnfamiljer som påverkas av bristen.

## BYGGKOSTNADER VS PRODUKTIONSKOSTNADER

Nyproduktionen av flerbostadshus hålls nere av höga produktionskostnader, det vill säga kostnaderna för hela processen från markinköp till färdiga bostäder. I Sverige tar den processen mycket längre tid än i många andra europeiska länder. Att enbart fokusera på själva byggkostnaderna kommer därför inte att öka bostadsproduktionen.

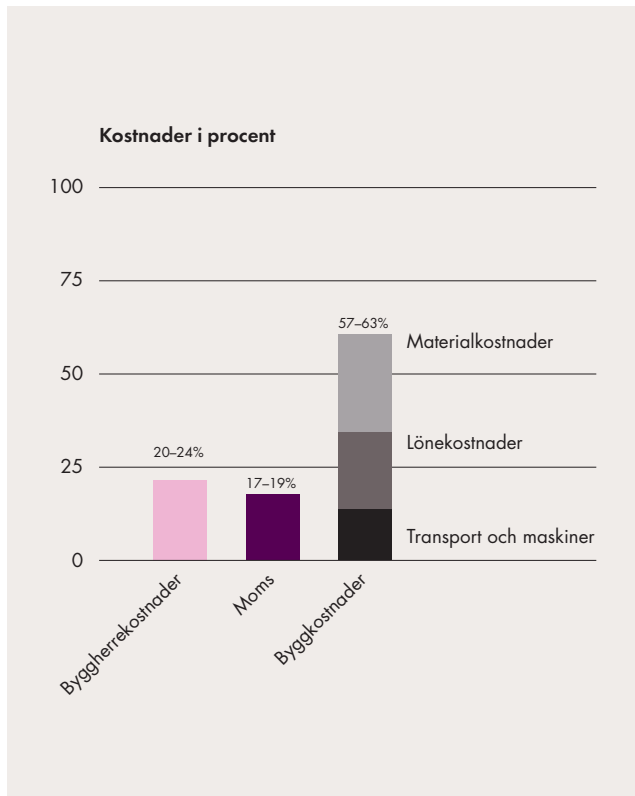
I den politiska debatten skylls den bristande nyproduktionen ofta på byggbolagen. Vi menar att det är en orättvis bild av verkligheten. Byggbolag är marknadsdrivna företag med incitament att bygga kostnads-effektivt inom de politiska ramar som ges.

## VAD ÄR DET SOM KOSTAR?

Sveriges Byggindustrier har gjort en uppskattning av den generella produktionskostnaden för en bostad uppdelat i tre huvuddelar:

- Byggherrekostnader utgör 20–24 procent och inkluderar köp av mark, projektering, garantier, kreditivränta, försäkringar och kommunala avgifter. En byggherre kan till exempel 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. Av byggkostnaderna utgör 45 procent materialkostnader, 35 procent lönekostnader och 20 procent kostnader för transporter och maskiner.





En del av priserna på insatsvaror som drivmedel, stål och trä bestäms på världsmarknaden. Under högkonjunkturer stiger ofta priset på dessa varor.

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.

Sammanfattningsvis kan sägas att det finns en rad fördyrande omständigheter för nybyggnation av flerbostadshus, bland annat:

- Brist på planlagd byggklar mark.
- Höga markpriser.
- Höga transportkostnader.
- Utdragna detaljplaneprocesser.
- Många och långa överklagandeprocesser.
- Omständliga byggregler.
- Brist på enhetliga krav över landet.



# NCC bygger kostnadseffektivt – subventioner behövs inte

NCC har utvecklat flera byggkoncept för att bygga kostnadseffektivt, energisnålt och med bibehållen kvalitet. NCC vill INTE ha en subventionerad bostadsmarknad. Det leder till snedvriden konkurrens som driver upp priserna ytterligare.

Det är nödvändigt att ha fullständig kontroll över materialanvändning och energiförbrukning. Alla NCC:s egenutvecklade bostäder är lågenergihus eller passivhus och ligger långt under normen för bostadsbyggande. Vidare klimatdeklareras alla NCC:s bostäder.

NCC satsar kraftigt på effektiva projekterings- och planeringsverktyg, exempelvis virtuellt byggande i 3D/4D, en teknik som genererar virtuella modeller och ger alla inblandade en gemensam bild av både process och färdig produkt.

## NY AFFÄRSENHET PÅ NCC FÖR INDUSTRIALISERAT BYGGANDE

För att kunna bygga kostnadseffektiva flerbostadshus har NCC utvecklat några särskilda koncept som bygger på företagsgemensamma smarta byggsystem. Det ger skalfördelar, effektivare byggprocesser och därmed lägre kostnader per enhet. Vi utgår från väl beprövade tekniska lösningar som återupprepas och en mer industrialiserad process.

Den 1 juli bildade NCC en ny affärsenhet som ska utveckla och sälja industriellt producerade bostäder. NCC ser stora affärsmöjligheter i att kunna erbjuda investerare och bostadsbolag attraktiva bostäder för normalinkomsttagare.

I dag går det att bygga flerbostadshus med mycket hög grad av industrialisering, och som ändå tillåter att husen anpassas efter lokala önskemål, ger trivsamma utemiljöer och högkvalitativa bostäder.

Låt oss beskriva några av dessa initiativ.

## P303 – FÅR IHOP HYRESKALKYLEN

P303 är ett smart industrialiserat byggsystem ur vilket en rad attraktiva bostadstyper kan skapas – hyresrätter, såväl som bostadsrätter.

P303-systemet bygger på en hög grad av industriell prefabrikation. Det är tvåvånings flerbostadshus, par- eller radhus, som byggs på fyra månader. Priset är fast från 11 995 kronor per kvadratmeter, vilket är mycket lågt. Ändå är byggkvaliteten hög. Energianvändningen

är till exempel bara 59 kWh per kvadratmeter och år. Husen lämpar sig både för att komplettera befintliga bebyggda områden på mindre tomter, exempelvis i ett villaområde, liksom i egna större formationer med tillhörande grönområden. Bostäderna är yteffektiva och har genomtänkta glaspartier med stort ljusinsläpp. Standarden är hög med parkettgolv, gedigna kök, helkaklade badrum och alla lägenheter har terrass eller egen uteplats.

NCC har utifrån byggsystemet börjat utveckla högre flerbostadshus som lämpar sig väl som prisvärda hyresrätter eller bostadsrätter.

Ett P303-projekt invigdes i april i Vallda utanför Kungsbäcka. NCC ordnar gärna visning av det färdiga projektet.

## NCC FOLKBOENDE – ETT KONCEPT FÖR YTSMARTA HYRESRÄTTER

NCC Folkboende är ett flexibelt flerbostadshus med möjlighet att variera antalet våningsplan från fyra till åtta, med fyra till sex lägenheter per våningsplan. Lägenheterna varierar från enrummare till små fyrrummare på 67 kvadrat. Till grund för Folkboendet ligger en hög grad av standardisering i byggprocessen efter NCC:s tekniska plattform för bostadshus. Ett utmärkande drag för NCC Folkboende är "husets hjärta". Det beskrivs bäst som en kostnadsoptimal kärna dit lägenheternas tunga installationer som badrum, kök och ventilation knyts.

Bostäderna är yteffektiva med öppen planlösning. Alla lägenheter är ljusa och har rymliga balkonger. De har god tillgänglighet och anpassning för funktionshindrade. De har en årlig energianvändning om låga 66 kWh per kvadratmeter, vilket gör att de med god marginal klassas som lågenergihus.

NCC Folkboende uppförs i form av punkthus. Det gör att en liten tomt räcker och att markförvärvet kan slås ut på många lägenheter. Huset har ritats för att vara lättplacerat i stadsbilden.

Det finns hyresrätter som byggts efter NCC Folkboende-konceptet i Lycksele, Örebro och Kil. NCC ordnar gärna visning av projekten.



11 995 kr  
59 kWh  
4 månader





# Politiska insatser för ökat bostadsbyggande

Ett ökat bostadsbyggande hålls tillbaka av alltför höga produktionskostnader. En stor del av de kostnaderna är kopplade till en ineffektiv planprocess och ett spretande regelverk. NCC har tagit fram fem områden där politiker kan påverka bostadsbyggandet i positiv riktning.

## 1. ENHETLIGARE BYGGREGLER FÖR ETT INDUSTRIALISERAT BYGGANDE

I dagsläget har byggindustrin svårt att få lönsamhet i utveckling och produktion av kostnadseffektiva smarta industriella byggsystem på nationell nivå. På grund av att kommunerna har sina egna regler avseende tillgänglighet, energi och buller blir försäljningsvolymerna alltför små. Det gäller främst för de aktörer som utvecklar egna bostäder.

Boverket ansvarar för att likrikta tillämpningen av byggregler inom landet och se till så att de harmoniserar med övergripande byggregler inom EU. Byggreglerna ska på så vis möjliggöra utvecklande av industriella byggsystem för hela den europeiska marknaden.

### *Förslag 1:*

Boverket bör snarast få i uppdrag att ta fram förslag till nationella byggregler som ger bättre förutsättningar för byggindustrin att utveckla smarta industriella byggsystem på nationell nivå.

### *Förslag 2:*

De kommunala bostadsbolagen bör bilda en arbetsgrupp, möjligen genom SABO, för att samordna sina regler och krav för kostnadseffektivt industriellt byggande.

### *Förslag 3:*

Kommunerna borde ta ett ökat ansvar för att åskådliggöra hur kostnadseffektiva smarta industriella byggsystem kan komma att utveckla och komplettera befintliga bebyggelser och stadsmiljöer. Det kan bland annat ske genom utställningar och seminarier kring möjligheterna med moderna byggsystem.

## 2. EN MER MARKNADSORIENTERAD PLAN- OCH BYGGLAG FÖR KORTARE PROJEKTTIDER

Den totala projekttiden kring nybyggnation av flerbostadshus sträcker sig över många år. Under den tiden förbinder sig bostadsinvesteringarna till stora affärsmässiga risker. Kortare projekttider skulle minska riskerna och kostnaderna för bostadsinvesteringarna, vilket skulle leda till ökat byggande.

Med den nya plan- och bygglagen har en del möjligheter att överklaga byggbeslut tagits bort och det har blivit tydligare när ett bygglov har vunnit laga kraft. Överprövning av detaljplaner faller numera på mark- och miljödomstolarna.

Det är bra, men otillräckligt. För att hitta ytterligare metoder för kortare projekttider, utan att för den skull göra orimligt avkall på möjligheter att överklaga byggplaner, medverkar NCC till ett pågående industriadaptationsprojekt som studerar arbetssätten i sju länder i Europa (Norge, Finland, Danmark, Tyskland, Storbritannien, Nederländerna och Frankrike). Där studeras sådant som detaljeringsgraden i detaljplaner, bygglov- och kontrollprocessen, medborgarinflytandet i plan-, bygglov- och överklagandeprocessen samt kontroll och sanktioner av och mot kommunerna.

### *Förslag:*

NCC vill se en revidering av PBL för att ytterligare korta planprocesstiderna. För att skapa långsiktighet hoppas vi på en bred partiövergripande överenskommelse. Alla riksdagspartier måste ta sitt ansvar för att öka bostadsproduktionen.



### 3. ENHETLIGA EXPLOATERINGSAVTAL

I dag ålägger kommunerna i olika hög utsträckning byggbolagen att stå för kostnader för sådant som byggande och drift av gator, torg och parkområden och uppförande av idrottsanläggningar, skolor och förskolor. I olika hög utsträckning väger kommunerna in kostnaderna för detta i det markpris som erbjuds byggbolagen. Byggbolagens möjlighet att förutsäga kostnaderna för genomförande av detaljplaner försvåras ytterligare av att det ofta tillkommer extra pålagor under arbetets gång.

Den 2 maj 2011 trädde en ny plan- och bygglag (PBL) i kraft. Den innehöll inga förändringar som kan bidra till att skapa ökad förutsägbarhet i exploateringsavtalen.

Sedan 2004 medverkar NCC i en arbetsgrupp som ser över frågan om enhetliga exploateringsavtal. I gruppen ingår bland annat även Sveriges kommuner och landsting (SKL), Skanska, KTH och flera kommuner. Gruppen har bland annat föreslagit att det borde införas kommunala gatuhållningsavgifter för byggande och drift av gator och torg. De ser även över finansieringsalternativen för byggnader för lagreglerad offentlig verksamhet, det vill säga skolor och förskolor.

#### *Förslag 1:*

Regeringen borde tillsätta en utredning som snart återkommer med en nationell ram för exploateringsavtalens utformande. Det skulle ge byggherrarna bättre förutsägbarhet och därmed öka investeringsviljan.

#### *Förslag 2:*

Kommunerna och de allmännyttiga bostadsbolagen borde vid större nybyggnationer öppet redovisa fördelningen mellan de olika produktionskostnaderna.

### 4. BEGRÄNSA KRAVEN PÅ VILKA GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

#### SOM SKA BEKOSTAS AV DE BOENDE

Bostadsutvecklare tvingas ofta inkludera stora och dyra gemensamhetsanläggningar där kostnaderna slås ut på bostäderna. Över tiden uppstår dessutom oklarheter kring vem som ska finansiera renoveringar och reparationer. Det här är en orättvisa i förhållande till övrig bebyggelse i kommunerna där de boende vare sig tvingats finansiera tidigare byggnation eller löpande renovering. Rimligen borde anläggningarna skattefinansieras.

Det är ofta stora och mycket komplicerade gemensamhetsanläggningar som numera ska bekostas av de boende i samband med nybyggnation av bostäder. Det kan röra sig om sopsuganläggningar, kajer, påseglingskydd i allmän farled, dragning av motorleder i tunnel, anläggning av gator och torg, och så vidare. Anläggningarna omfattas av detaljplanen och det är tveksamt om det finns lagstöd för att de ska bekostas av enskilda hyresgäster och bostadsrättsinnehavare.

#### *Förslag 1:*

Lagstiftningen bör förses med en begränsningsregel för vilka gemensamhetsanläggningar som kan åläggas att finansieras av de boende. Boende ska inte finansiera tekniskt komplicerade anläggningar av allmän karaktär.

#### *Förslag 2:*

Kommunerna bör ta fram övergripande riktlinjer för finansiering av gemensamhetsanläggningar i samband med nybyggnation.



## 5. KLARGÖR OMGÅENDE REGLERNA KRING ÄGARLÄGENHETER

Med den nya upplåtelseformen ägarlägenheter skulle ett nytt intressant segment kunna göra sitt inträde på bostadsmarknaden – något som skulle kunna öka bostadsbyggandet. Men det finns en rad oklarheter som bromsar den utvecklingen.

Frågan om vad som ska betraktas som gemensamhetsanläggningar och hur uppförande, reparation och renovering av sådana ska finansieras har komplicerats med införandet av ägarlägenheter 2009. Till skillnad från en bostadsrättsförening, så delar inte ägare av ägarrätter på ägandet av någonting utanför själva lägenheten. Det är i dagsläget oklart vem som i en fastighet med ägarlägenheter faktiskt äger sådant som tak, fasad, trappa, hiss, bärande konstruktion, förråd, källare, garage, innergård och det tekniska försörjningssystemet i bostadshuset.

### *Förslag:*

Regeringen bör snarast klargöra ägandeförhållanden av gemensamhetsanläggningar i fastigheter med ägarlägenheter.

## Politiska insatser för ökat bostadsbyggande

1. Enhetligare byggregler för ett industrialiserat byggande
2. En mer marknadsorienterad plan- och bygglag för kortare projektider
3. Enhetliga exploateringsavtal
4. Begränsa kraven på vilka gemensamhetsanläggningar som ska bekostas av de boende
5. Klargör omgående reglerna kring ägarlägenheter

NCC är ett av de ledande nordiska bygg- och fastighetsutvecklingsföretagen med en omsättning på 49 Mdr SEK och 17 000 anställda. Med Norden som hemmarknad är NCC verksamt inom hela värdekedjan – utvecklar och bygger bostäder, kommersiella fastigheter, industrilokaler och offentliga byggnader, vägar och anläggningar samt övrig infrastruktur. NCC erbjuder även insatser för byggproduktion samt ansvarar för beläggning och vägservice. NCC skapar framtidens miljöer för arbete, boende och kommunikation med ett ansvarsfullt byggande som ger hållbart samspel mellan människa och miljö.