

## Bostadsbyggande i USA och Sverige

### Bakgrund

Kostnadsutvecklingen för svenskt bostadsbyggande fram till 1991-92 och de minskade statliga subventionerna har skapat ett stort intresse för att sänka produktionskostnaderna. En studie med jämförelser mellan Sverige och USA inleddes 1992. SBUF informerar 93:55 redovisar en tidigare delstudie - Flerbostadshus i trä i USA.

### Syfte

Studien har syftat till att granska och belysa produktionskostnaderna för flerbostadshus i Sverige genom att jämföra dem med produktionskostnaderna i USA, och att på så sätt få fram hur man i Sverige kan bygga billigare och mer marknadsanpassat.

### Genomförande

Studien har genomförts av Sveriges Fastighetsägareförbund och Skanska Bostäder Stockholm AB. Huvudfinansiärer har varit Fastighetsägareförbundet och SBUF tillsammans med Skanska Bostäder Stockholm. Även SABO, BFR och SBC har lämnat bidrag.

Jämförelsen utgår från hus i Twin Cities-regionen i Minnesota och hus i Stockholm. Parallella kostnadskalkyler har gjorts i Sverige och av det amerikanska bostadsdepartementets (HUD) lokalkontor i Minneapolis.

### Resultat

Om vi bygger samma hus i Sverige och USA är den svenska entreprenadkostnaden lägre, även om hänsyn tas till de senaste årens förändrade dollarkurs. Det verkligt byggda huset i USA är dock väsentligt billigare än så. De viktigaste byggnadstekniska förklaringarna till förhållandevis låga produktionskostnader i USA är

- att man i USA använder trästomme,
- att man bygger yteffektiva hus, dvs med små gemensamhetsytor, och
- att man låter varje hiss betjäna betydligt flera lägenheter än i Sverige.

Utförande och material för tak, ytterväggar, dörrar och fönster är dyrare i Sverige - och ger bättre hållbarhet, större säkerhet och bättre klimatskydd. T.ex. är svenska tak med betongtakpannor dubbelt så dyra som asfaltshingel direkt på plywood. Svensk värmeisolering kostar mycket. Ventilationsystemen är omfattande och dyra i Sverige. Målning utförs enklare och billigare i USA.

En anledning till att byggherrens totala kostnader för bostadsprojekt blir relativt höga i Sverige är grundläggande skillnader i skatte- och avgiftssystemen. I Sverige finns det en hög mervärdesskatt och höga kommunala exploateringsavgifter, medan USA har höga fastighetsskatter, som direkt påverkar hyran.

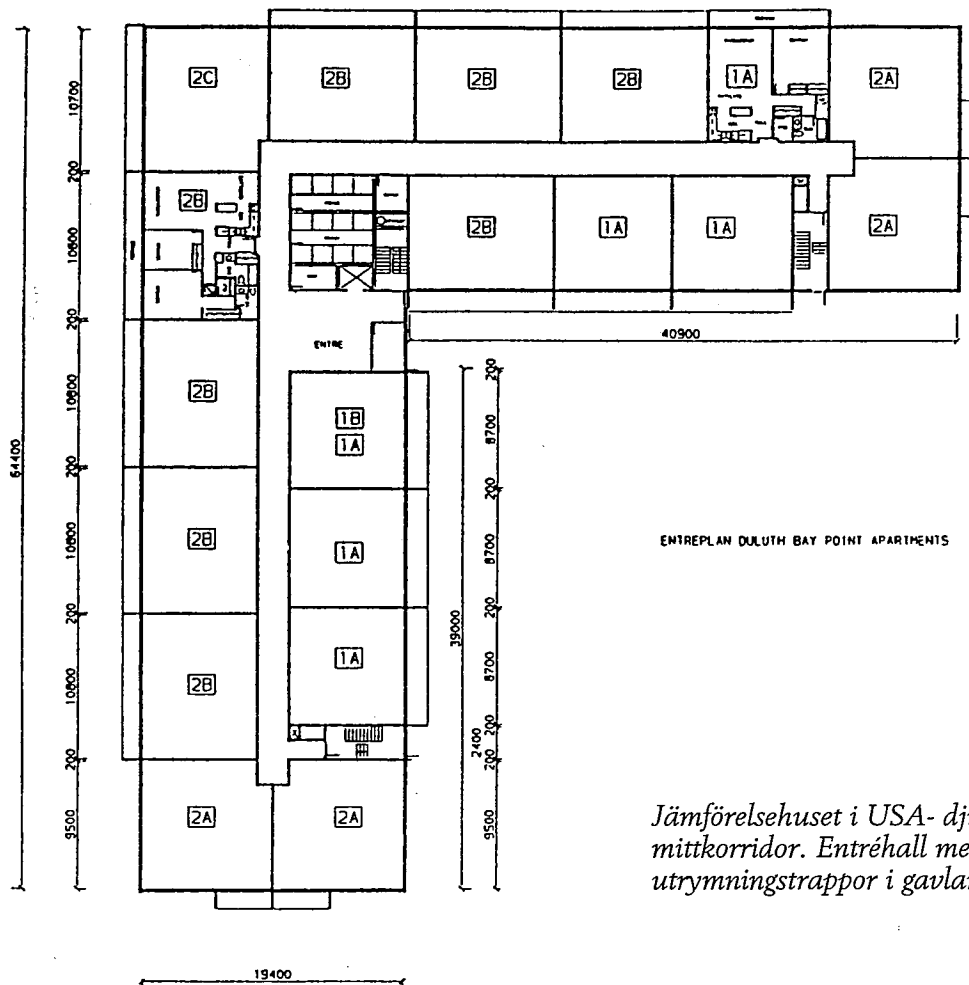
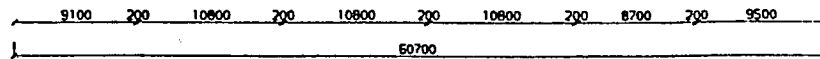
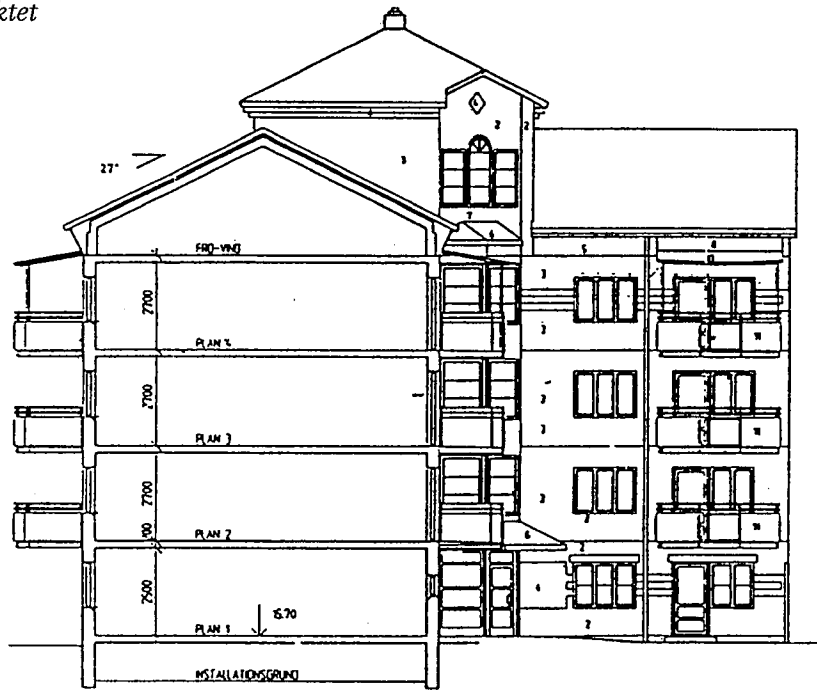
*Jämförelse av svenskt och amerikanskt hus, se omstående sida*

#### **Ytterligare information lämnas av**

Gunnar Stone, Skanska Bostäder Stockholm AB, tel 08-627 30 00.

Boken Bostadsbyggande i USA & Sverige - en jämförande studie (av Tom Miller, Gunnar Stone m fl, 120 sid, pris exkl moms ca 200 kr) kan beställas från Byggförlaget, tel 08-663 51 00, fax 08-667 39 49.

Det svenska jämförelsehuset  
från Grimstaprojektet



ENTREPLAN DULUTH BAY POINT APARTMENTS

Jämförelsehuset i USA- djupt med  
mittkorridor. Entréhall med hiss och  
utrymningstrappor i gavlarna