

Småhusbyggande i USA

Bakgrund

Svenskt bostadsbyggande förändras kraftigt med minskade subventioner. Troligen leder detta till ett mer varierat och kundanpassat byggande. Erfarenheter från exploateringsprocess och säljarbete i USA är då av stort intresse. I tidigare SBUF informerar har tagits upp Flerbostadshus i trä i USA (93:55) samt Bostadsbyggande i USA och Sverige (94:42).

Syfte

Syftet har varit att jämföra ett amerikanskt och ett svenskt småhusprojekt i fråga om marken, besluten, säljarbetet, husen och kundanpassningen samt ekonomin.

Genomförande

Studien har genomförts med bidrag från SBUF och Skanska AB och har rapporterats av Madelaine Danielsson, då vid det tekniska attachékontoret i Los Angeles.

De småhusområden som jämförs är Sharon-Foxboro sydväst om Boston och Riseberga i Malmö, bägge exploaterade av Skanskaföretag.

Resultat

I USA är det exploatören som är aktiv genom hela processen, från idé och planering till byggande, försäljning och i vissa fall förvaltning. Rapporten beskriver hur projekt skapas i USA och i Sverige, vem som tar initiativet, vem som gör detaljplanen samt myndigheternas inverkan samt kostnader för exploateringen. Tillståndskostnader i olika städer i USA jämförs och visar stora skillnader mellan lågprisområden och högprisområden.

Marknadsanalyser utgör ett viktigt led i den amerikanska processen. I studien jämförs marknadsföring, kundanpassning och försäljning i Sharon-Foxboro med Riseberga. Här beskrivs även försäljningskontor, visningshus, säljande egenskaper hos husen samt mäklarens arbete i USA och i Sverige.

Vad gäller byggarbetsplatserna präglas USA av marknadens ryckighet. Summerfieldprojektet produceras av en organisation med maximal flexibilitet, där allt byggnadsarbete sköts av underentreprenörer. Varje underentreprenör har en liten generator på plats i stället för elkablar fram till husen, man har inga bodar, inte mycket av verktyg och hjälpmedel och inte heller några gemensamma skyddsanordningar. I det svenska systemet kan man skära ned spill och vara mer effektiv genom att ha bättre hjälpmedel och genom att påverka och driva på utvecklingen av produkter.

Kostnadsjämförelse (OH = overheadkostnader, UE = underentreprenörer). Valutakurs 7,76 kronor per dollar

	Riseberga		Summerfield		
	SEK/hus	SEK/m ²	USD/hus	SEK/hus	SEK/m ²
Produktionskostnad					
Hus (exkl mark-UE)	502 600	3 565	61 694	478 745	3 500
Tillval			2 000	15 520	116
Mark	278 000	1 972	18 000	139 680	1 024
Exploatering	154 100	1 093	22 125	171 690	1 257
	934 700	6 630	103 819	805 635	5 897
Arbetsplatskostnader					
Platsadministration	101 000	716	5 688	44 139	326
Service OH & UE	101 000	716	1 000	7 760	54
			6 688	51 899	380
Försäljning					
Lön/kommission	30 000	213			
Annonsering			2 750	21 340	155
Försäljnings OH			3 125	24 250	178
Villaförening			3 493	27 106	202
Garantiarbeten			625	4 850	39
	13 000	92	563	4 362	31
	43 000	305	10 556	81 915	605
Totalt	1 078 700	7 651	121 062	939 449	6 882

Ytterligare information lämnas av

Gunnar Stone, Skanska Bostäder Stockholm AB, tel 08-627 30 00, eller av Madelaine Davidsson, Skanska Syd AB, tel 040-14 40 00.

Rapporten Exploateringsprocessen - småhusbyggande i USA och Sverige (Utlandsrapport USA 9407 av Madelaine Davidsson, 36 sid, pris exkl moms ca 320 kr) kan beställas från Sveriges Tekniska Attachéer, tel 08-787 64 19.