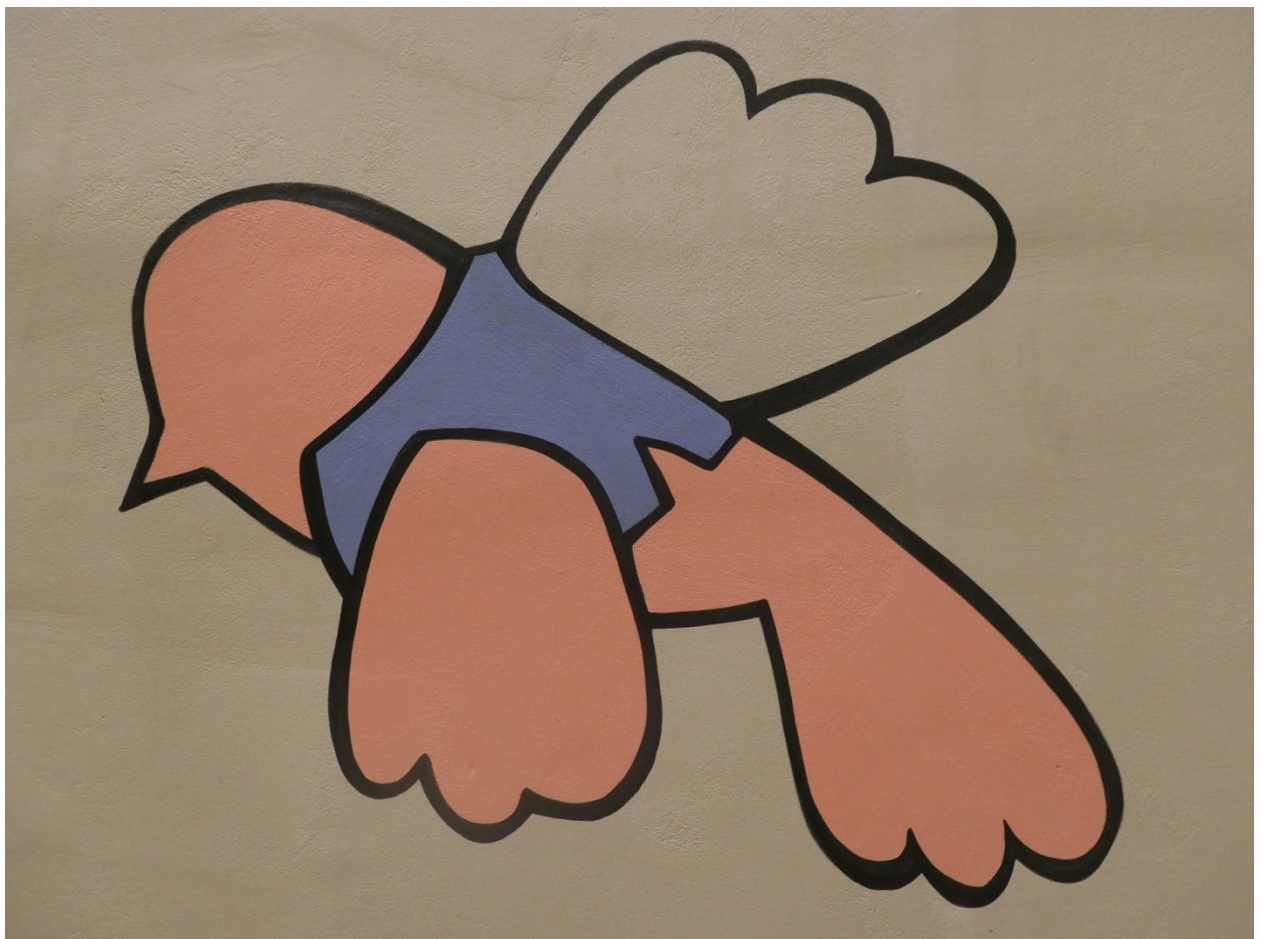


BYGGKOSTNADER FÖR BOSTÄDER I SVERIGE JÄMFÖRT MED ANDRA LÄNDER

Förstudie



**Mats Persson
Rolf Jonsson
Stefan Fölster**

2020-01-10

SBUF stödjer
forskning & utveckling

som leder till
praktisk handling

Förord

I samhällsdebatten råder stor överensstämmelse om att vi har för lite bostäder, framför allt i tillväxtregionerna. Den ekonomiska tillväxten hämmas och sociala problem uppträder i spåren av bostadsbristen. I den politiska debatten och i massmedia framställs ofta orsaken till detta som för höga kostnader.

Är det dyrare att producera bostäder i Sverige än i andra europeiska länder?

Om det är så, vad beror det på?

Denna undersökning har som avsikt att ta reda på hur ovanstående frågor kan besvaras.

Vi i arbetsgruppen vill rikta ett stort tack till våra remissgrupper Bygg- och Bostadsutskottet inom BI Väst samt FoU-Väst.

Vidare vill vi tacka SBUF som finansierat en stor del av studien.

Göteborg i december 2019

Rolf Jonsson

Projektledare

Sammanfattning

Hur dyrt är det att bygga i Sverige?

Är Sverige Europas dyraste land att bygga i och i så fall varför?

I denna förstudie har kunskapsläge och förutsättningar för en kartläggning och jämförelse av kostnader i bostadsbyggnadsprojekt i Europa studerats för att se om det finns förklaringar av hur skillnader i lagstiftning och samhällets reglering, styrning, skatter, subventioner, material, klimat och kultur påverkar produktionskostnaden för byggprojekt och därmed också boendekostnaden för den boende.

Det finns jämförelser av produktionskostnader som genomförs på statistiskt material inom EU. Dessa värden baseras på index som justeras enligt ett principsystem. De framtagna indexvärdena ger inte möjlighet att analysera och förklara vare sig förväntad totalkostnad eller delkostnader för byggprojekt. Befintliga rapporter ger inte heller underlag för att analysera delarna i den totala kostnaden och hur de beror av varandra. Tidigare undersökningar indikerar i många fall att skillnaderna är stora samtidigt som förklaringar och analyser saknas.

För ett byggprojekt i ett specifikt land kan det vara svårt att förstå faktorer, eftersom de kan tas för givna och aldrig jämförts med andra marknader/länder. För att utreda samband och vad de beror på, t.ex. lokala förhållanden behövs en kvalitativ undersökning där man på ett smart sätt undersöker, kartlägger och analyserar kostnadsnivåer och innehåll. Skillnaders orsaker och förklaringar är underlag för att klargöra funktion av mekanismer i marknad, bransch och reglering från stat, region och kommuner. För en sådan undersökning krävs platsbesök med väl förberedda kvantitativa och kvalitativa intervjuer för att samla data om aktuella kostnader och relaterad dessa till förutsättningarna för projekten. En sådan undersökning kan leda till intressanta resultat som skapar större förståelse för bostadsbyggandets förutsättningar i Sverige och generellt i Europa.

När det gäller skatter som påverkar byggprojekt blir det viktigt utreda påverkan av implicita skatter och subventioner i samband med kommuners markförsäljning, samt om skattebelastningen och totalkostnader för "social housing" eller bostäder för människor med lägre inkomster. Det är den delen av bostadsmarknaden som Sverige har störst problem med, samtidigt som den på olika sätt uppmuntras i andra länder.

I förstudien redovisas en modell för en utforskande studie där de olika kostnadsdelarna analyseras hos de olika aktörerna i respektive land vilket ger möjlighet att samla data för att analysera och förklara underliggande orsaker. Det behövs en djup förståelse för att utreda och ge svar på frågor som är utmanande för svenskt bostadsbyggande. Några länder som bedöms uppvisa skillnader bör undersökas med en samlad väl förberedd arbetsgrupp

För en fortsatt studie krävs:

- Etablerade kontakter med projektkunniga i de undersökta länderna
- Noggranna förberedelser före studiebesök och intervjuer
- Tydlig dokumentation och insamling av underlag
- Bearbetning och jämförelse av data
- Presentation av resultat

De huvudsakliga frågeställningarna bör vara:

- Vilka är projektens produktionskostnad och vad är det som skiljer i projekten? Var finns de största skillnaderna?
 - Materialanvändning och byggteknik
 - Produktionsmetoder och logistik
 - Teknisk nivå och servicegrad
 - Regelverk som tillämpas – statligt, regionalt och bransch
 - Skatter och subventioner
- Vad innebär det att kostnadsfördelningen är olika i länderna för de nyckeltal som tas fram?
- Vilka subventioner finns?
- Går det att bygga bostäder med olika inriktningar för boende med olika ekonomiska förutsättningar?
 - Stöd till de boende eller till byggnaden?

En fortsatt studie avser således att finna kostnadsskillnader för olika kostnadsposter i olika länder samt att hitta eller diskutera orsaker till dessa. I vilken omfattning beror de förmodade skillnaderna på brister i marknadsfunktion i fråga om leverantörer eller entreprenörer? Eller har myndigheternas regler och skatter störst påverkan?

Utan relevanta bakgrundsfakta kan inte en vettig samhällsdebatt föras och en förändring mot lägre kostnader som gör att fler kan ha råd med nya bostäder, blir svår att genomföra. Det överordnade syftet är således att de ökade kunskaperna, som kan komma fram vid en sådan studie, ska öka bostadsbyggandet till gagn för hela samhället.

Innehållsförteckning

1	Inledning	2
1.1	Bakgrund.....	2
1.2	Syfte.....	3
1.3	Genomförande.....	3
2	Litteraturstudie och sökningar på nätet	4
2.1	Byggkostnader i statistiksamlingar – nationella och internationella.....	4
2.2	Beskattning av bostadsbyggande.....	6
2.3	Rapporter om fastigheter och produktionskostnad.....	6
2.4	Sammanfattning av litteratur- och internetsökning.....	7
3	Kostnader i bostadsbyggnadsprojekt	8
3.1	Indelning av kostnader i bostadsbyggnadsprojekt.....	8
3.2	Jämförelse av material- och lönekostnader.....	10
3.3	Jämförelse av kostnader för mark och exploatering.....	11
3.4	Summering beträffande kostnadsindelning och kostnadsposter.....	11
4	Beskattning av bostadsbyggande (Stefan Fölster)	13
4.1	Några principiella överväganden när skatter jämförs mellan länder.....	13
4.2	Moms.....	14
4.3	Lagfart och andra transaktionsskatter.....	14
4.4	Energi-, bränsle- och transportskatter.....	15
4.5	Skatter på arbete.....	15
4.6	Bolagsskatt.....	16
4.7	Exempelkalkyl.....	16
4.8	Avslutande kommentar.....	18
	Referenser.....	18
5	Förslag till metod	19
5.1	Utgångspunkter.....	19
5.2	Totalkostnad.....	20
5.3	Skatter, avgifter och subventioner.....	20
5.4	Markkostnad och exploatering.....	21
5.5	Byggmaterialkostnad.....	21
5.6	Tillverkningskostnad - Löner.....	21
5.7	Sammanställning av kostnadsfördelning.....	22
5.8	Länder för jämförelse.....	22
6	Slutsatser	23
	Referenser.....	25

Bilaga 1 – Litteratur och källor från internet

Bilaga 2 – Byggkostnader och statistik

1 Inledning

Byggekostnader – här används ibland (för att förenkla) begreppet byggekostnader för att utreda de flesta typer av byggrelaterade kostnader som t ex, produktionskostnad, entreprenadkostnad, förvaltningskostnad, hyres/boendekostnad. Produktionskostnad är det begrepp som i Sverige definierar samtliga kostnader för ett byggprojekt (se definition i avsnitt 3.1).

1.1 Bakgrund

Bostadsbristen är omfattande i dagens Sverige. Det finns många utredningar som pekar på att detta hämmar den ekonomiska utvecklingen i landet. Man kan helt enkelt inte flytta till orter med jobbtillväxt eftersom det där inte finns någonstans att bo. Den sociala aspekten, att exempelvis de unga inte kan flytta hemifrån, är också ett mycket stort problem. Även byggekostnaderna för bostäder diskuteras med jämna mellanrum och synpunkter förs ofta fram som hävdar att det är dyrare i Sverige jämfört med andra länder. Är det så? Hur stora är skillnaderna? Vad beror de förmodade skillnaderna på? Är kostnadsläget en bidragande orsak till bostadsbristen?

Ett exempel på svenskt intresse för ämnet är en rapport från Boverket - *Svenska byggekostnader i en internationell jämförelse* som har tre syften. Det första är att Boverket har i uppdrag att följa statistik och analyser inom bostadsbyggnadsområdet med ett nordiskt perspektiv. Det andra är att jämföra de svenska byggekostnaderna och deras utveckling med situationen i andra länder. Det tredje syftet med rapporten är att diskutera vad ”byggekostnader” egentligen är, vilken information man kan dra från observerade skillnader och vilken relevans det har att jämföra och följa dem.

Boverkets rapport belyser de nordiska byggekostnaderna och deras utveckling under framför allt det senaste decenniet med ambitionen att ha ett bredare perspektiv (än bara Norden) för att närmare undersöka ett återkommande påstående i debatten – *att de svenska byggekostnaderna sticker ut i en internationell jämförelse*. I huvudsak har rapporten en deskriptiv inriktning där faktisk utveckling på området redovisas med hjälp av officiell statistik. Dessutom diskuteras byggekostnadernas relevans för samhällsutvecklingen, liksom värdet av olika jämförelser, samt byggekostnadens beståndsdelar och hur de ska mätas.

Ett annat exempel är att Sveriges Byggindustrier nyligen (2017) har publicerat skriften *Bostadsbyggande – begrepp och kostnadsfördelning*, där uppdelning och fördelning av byggekostnader i Sverige presenteras. I arbetet med framtagningen av denna broschyr framkom synpunkter på att offentlig statistik inte räcker till för att förklara förhållandet mellan olika kostnadsposter. T.ex. noterades en mycket stor variation hos kostnad för markförvärv och exploatering.

Byggherrekostnaden varierar mycket framför allt eftersom markkostnaden har stor variation. Samtliga kostnadsposter påverkas av den skatt som tas ut under de olika skedena i byggandet. Dessa skatter är förutom moms även lagfartskostnad, löneskatter, vinstskatt hos inblandade företag etc. Skatteuttag utgör större kostnad än löner trots att den senare är belastad av skatt. I själva verket torde skatterna vara ungefär dubbelt så stora som nettolönerna för all personal på bygget. Skatter och avgifter utgör alltså en mycket väsentlig och betydande del av byggandets totala kostnader och bör därför belysas separat i detta projekt!

1.2 Syfte

Den huvudsakliga frågeställningen för förstudien är hur kostnadsfördelningen och skatter/avgifter fördelas i andra länder och jämföra med Sverige.

Förstudien syftar till att kartlägga kunskapsläget beträffande byggkostnader i Sverige samt i några andra europeiska länder och sammanställa information. Förutom total byggkostnad ska även innehåll och fördelning mellan olika kostnadsposter efterforskas. Skillnader i beskattning och subventioner av/till byggande och boende behandlas i kartläggningen liksom kostnader för mark.

En målsättning är att identifiera cirka 3-4 länder i Europa, med intressant kostnadsbild i förhållande till den svenska, för en möjlig fördjupande fortsättningsstudie med syfte att förklara bakomliggande faktorer och förutsättningar.

Förstudien identifiera också kompetensområden som behöver kompletteras för att genomföra en huvudstudie.

1.3 Genomförande

Förstudien grundas på insamlad information och analys av tillgänglig kunskap om kostnader i byggprojekt och kostnadernas fördelning med syfte att jämföra dessa med de svenska siffrorna. Förstudien har varit inriktad på europeiskt byggande av bostäder, primärt som en litteraturstudie genom sökningar på t ex:

- Hemsidor av nationella statliga byggmyndigheter
- Hemsidor från nationella branschorganisationer
- Hemsidor från internationella byggorganisationer
- Hemsidor för statistik i Europa
- Forskningsrapporter
- Konferensartiklar och forskningstidskrifter

I förstudien har det varit intressant att identifiera länder med annan kostnadsstruktur för byggprojekt och översiktligt undersöka relevans och tillgängligheten av information. I projektets styrgrupp har möjliga länder analyserats. Både styr- och referensgruppen har bidragit med synpunkter på det analyserade materialet för att säkerställa att resultaten presenteras på ett lättillgängligt och neutralt vis.

Utöver byggprojektens byggkostnader har det varit intressant att översiktligt studera skatter/avgifter och organisatoriska strukturer som påverkar projektgenomförande och byggkostnader.

Förstudien har genomförts med under tiden mars 2019 till januari 2020.

Organisationen har bestått av

- *projektledare* Rolf Jonsson - Wästbygg
- *utredare* Mats Persson - Malmö universitet och Stefan Fölster - Reforminstitutet
- *styrgrupp* Peter Hårte - Peab, Fredrik Isaksson - Sveriges Byggindustrier, Pär Åhman - Sveriges Byggindustrier, Robert Bengtsson - Tuve Bygg
- *referensgrupp* har varit FoU-Väst, Bygg- och bostadsutskottet

2 Litteraturstudie och sökningar på nätet

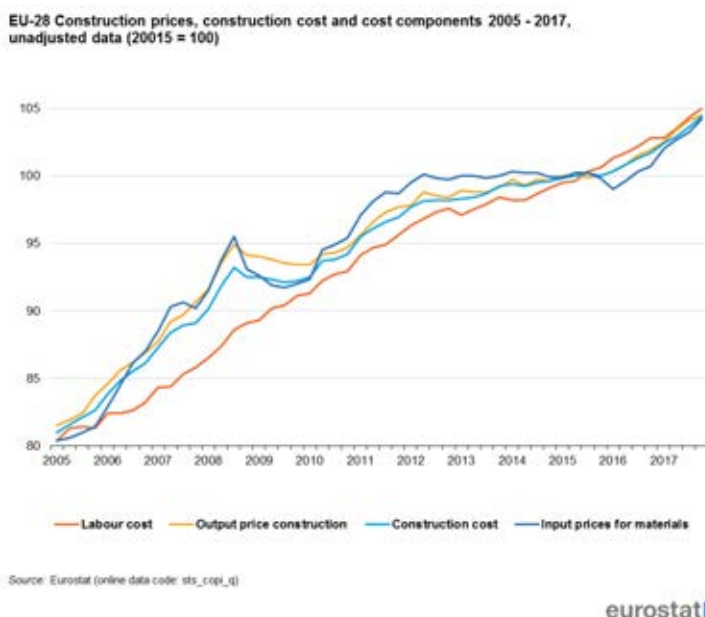
2.1 Byggekostnader i statistiksamlingar – nationella och internationella

Nationell och internationell statistik över produktionskostnader, byggvolym och sysselsatta inom byggsektorn samlas in regelbundet. Via sökning på internet har hemsidorna från nedanstående europeiska länder samt EU analyserats och undersökts innehållsmässigt. Kortfattad sammanställning finns i *Bilaga 2 – Byggekostnadsindex och statistik*.

Land	Organisation för statistik
Danmark	Danmarks statistik , Statistikbanken
Finland	Statistikcentralen
Frankrike	Institut national de la statistique et des études économiques INSEE
Nederländerna	Centraal Bureau voor de Statistiek
Norge	Statistisk sentralbyrå - SSB
Portugal	Instituto Nacional de Estatística
Spanien	Instituto Nacional de Estadística
Storbritannien	Office for National Statistics
Sverige	Statistikmyndigheten SCB
Tyskland	Statistisches Bundesamt
Europeiska unionen	Eurostat

De undersökta länderna redovisar statistik över hur produktionskostnaden för byggnader/bostäder förändras över tid. Några länder redovisar även indexuppgifter för lönekostnad och materialkostnader.

På europeisk nivå och för EU samlar Eurostat in data om produktionskostnad för byggnader i medlemsstaterna och presenterar delarna som index. Förändring av index kan följas över tid i figur 1.



Figur 1. Produktionskostnader (Construction prices). Källa: [Eurostat](#)

Eurostat samlar enligt förordning, (EG) nr 1165/98 av den 19 maj 1998 om konjunkturstatistik, in följande data varje kvartal från medlemsländer beträffande byggnadsverksamhet:

- Produktion
- Produktion av byggnader
- Produktion av anläggningar
- Orderingång
- Orderingång för byggnadsverksamhet
- Orderingång för anläggningsverksamhet
- Antal sysselsatta
- Antal utförda timmar
- Bruttolöner
- Byggnadskostnader
- Materialkostnader
- Arbetskraftskostnader
- Byggnadslov: antal bostäder
- Byggnadslov: användbar golvyta i m² eller alternativt mått på storleken

Från 2015 finns index för [produktionskostnad för nybyggda bostäder](#) redovisade och procentuella förändringar för varje kvartal. Det går också att söka i databasen och välja ut olika mätvärden att titta på. Tyvärr är presentation av data i databasen mycket svår att tolka och i princip helt omöjlig att använda för analyser av det slag som behövs för utredningar av varför byggkostnader skiljer sig åt. En huvudorsak till detta är att det inte finns en tydlig kvalitets- och innehållsdeklaration för de värden som redovisas.

Eurostat samlar systematiskt in uppgifter från medlemsländerna och kan därför redovisa hur index förändras över tid. Det ger möjlighet till jämförelse mellan länder relativ utveckling. Eurostat redovisar även månatlig statistik över [Construction cost \(production price\)](#) där bara ett tiotal EU-länder finns representerade och i denna datauppsättning saknas värden från t.ex. Sverige. Generellt bör påpekas att de olika tabeller och diagram som Eurostat presenterar inte ger användare tillgång till enskilda projektdata.

Generellt har Eurostats uppgifters användbarhet beskrivits enligt följande:

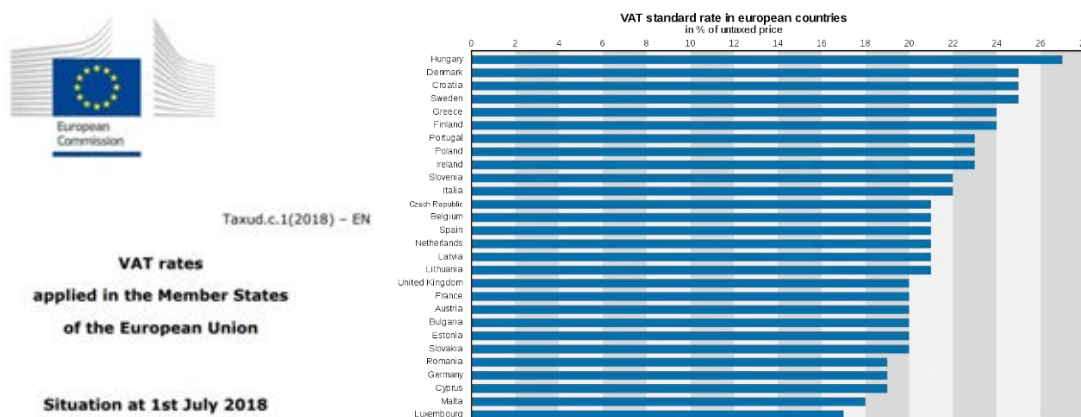
Det mått som används i undersökningen är Price Level Index (PLI). PLI för ett givet land beräknas genom att dess PPP divideras med den genomsnittliga växelkursen mot Euron. PLI är alltså en växelkursjusterad PPP. Det betyder att om kronan förstärks påverkas PLI så att det blir dyrare i Sverige i jämförelse med EU-snittet och vice versa. Bl.a. det faktum att växelkursförändringar påverkar utvecklingen gör att Eurostat själva i metodavsnittet skriver att PLI inte är avsedda för att ranka ländernas inbördes ordning. Vidare skriver man att graden av osäkerhet kopplade till de underliggande prismätningarna samt metoderna för sammanställning av PPP kan orsaka skillnader i PLI som kan medföra skillnader i ranking mellan länder som inte är statistiskt eller ekonomiskt signifikanta.

Just de underliggande prismätningarna kan vara värt att ägna lite extra uppmärksamhet åt. Dessa genomförs när det gäller byggande av det brittiska konsultföretaget Davis Langdon. En relativt omfattande enkät skickas till de olika länderna och besvaras där av inhemska konsulter. Det är ännu oklart vem som fyller i uppgifterna för svensk del men det är viktigt att konstatera att undersökningen alltså inte bygger på någon officiell statistik från SCB. För andra produktgrupper som ingår i PPP-mätningarna handhas detta av SCB men så inte för bygginvesteringarna. Det är

uppenbart att risken för att jämförbarheten mellan länder blir betydligt sämre när statistiken bygger på uppgifter insamlade från enstaka konsulter i olika länder än när de grundar sig på internationellt överenskomna konventioner så som annan officiell statistik. (Fredrik Isaksson, Sveriges Byggindustrier)

2.2 Beskattning av bostadsbyggande

Vid litteratursökningen studerades också vilken information som gick att finna beträffande beskattning av byggverksamhet. En av skatterna som påverkar produktionskostnaden för byggverksamhet är moms (mervärdesskatt). Uttaget av moms (VAT på engelska) är olika i EUs medlemsstater. I figur 2 visas en sammanställning av moms (VAT) för EU-länderna



Figur 2. Moms-satser i EU's medlemsländer. Källa: [EU](#)

De flesta EU-länder har full moms på byggproduktion, men det finns några (som använder en [reducerad moms](#) på olika byggområden (t.ex. Belgien, Irland, Italien, Luxemburg, Nederländerna, Portugal, Slovakien, Spanien och Tjeckien). Detta går vanligen under rubriken "social housing" eller bostäder för personer som har dålig betalningsförmåga.

Ytterligare sökningar på beskattning av byggprojekt visar sig till stor del handla om administrationen av beskattning, dvs hur ett land ska få in t.ex. moms ([VAT](#)) till statskassan. Från Storbritannien framkom ett dokument [Taxation in the construction industry](#) som beskriver hur det säkerställs. I USA finns liknande diskussioner. Ett exempel är [Understanding Sales Tax Rules for the Construction Industry](#).

I avsnitt 4, om beskattning, redovisas ytterligare källor som använts för att jämföra de olika skatter som belastar byggande.

2.3 Rapporter om fastigheter och produktionskostnad

Under litteraturstudien framkom en rad rapporter och utredningar som studerat produktionskostnad och ingående delars kostnadsutveckling samt jämförelser mellan länder (se sammanställning i bilaga 1). Från Sverige finns flera statliga utredningar och rapporter från Boverket som tittar på konkurrenssituationen och ställer frågor kring temat för denna förstudie. Några tydliga förklaringar redovisas dock inte på de frågor som ställs i denna förstudie. De analyserade rapporterna hänvisar i de flesta fall till index och statistik.

Det är få studier som redovisar byggmaterialkostnadernas utveckling och nivå på en konkurrensetsatt projektmarknad. Några studier finns från byggmaterialhandeln men då mera ur ett enskilt konsumentperspektiv. De flesta påståenden i svenska rapporter och artiklar vad gäller prisutveckling är baserat på SCB:s statistik. Detta gör det angeläget att denna så långt möjligt är rättvisande, samtidigt som det är svårt på en marknad där genomskinligheten i prissättningen av konkurrensskäl är låg.

Flera av de rapporter och utredningar som jämför produktionskostnad på olika kontinenter verkar vara riktade till investerare som önskar information om olika marknader inför investering i fastigheter.

2.4 Sammanfattning av litteratur- och internetökning

I förstudiens bakgrundsbeskrivning anges att redan i arbetet (Sveriges Byggindustrier 2017) med framtagningen av skriften *Bostadsbyggande – begrepp och kostnadsfördelning* framkom synpunkter på att offentlig statistik inte räcker till för att förklara förhållandet mellan olika kostnadsposter. T.ex. noterades en mycket stor variation hos kostnad för markförvärv och exploatering. Den genomförda litteratur- och internetgenomgången bekräftar att det är svårt att finna fullständiga underlag för jämförande analys - tillgänglig information räcker inte!

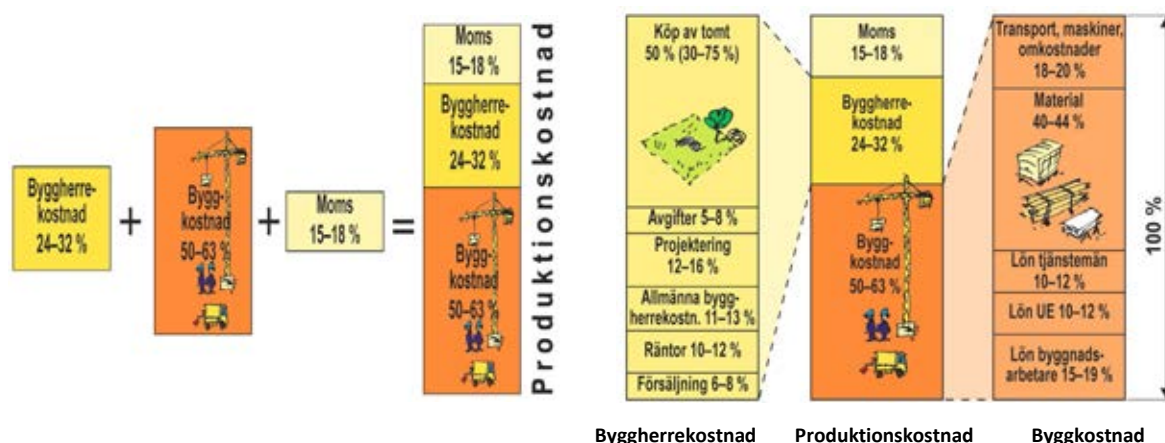
3 Kostnader i bostadsbyggnadsprojekt

I detta avsnitt behandlas översiktligt hur kostnader hänger ihop i bostadsbyggnadsprojekt samt hur kostnader kan indelas.

3.1 Indelning av kostnader i bostadsbyggnadsprojekt

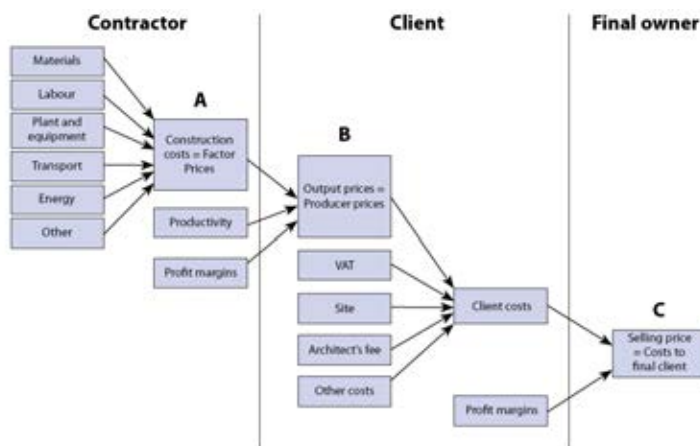
I Sverige används begreppet *produktionskostnad* för att beskriva det pris som en kund betalar för ett helt byggprojekt, dvs alla kostnader för ett byggprojekt.

Produktionskostnaden för bostadsprojekt har analyserats i [Sveriges Byggindustrier \(2017\)](#) med en indelning enligt figur 3. Produktionskostnadens huvuddelar är byggkostnad, byggherrekostnad och moms. Byggherrekostnad och byggkostnad kan sedan indelas enligt följande figurer.



Figur 3. Produktionskostnadens uppdelning i byggherrekostnad och byggkostnad. Källa: [Sveriges Byggindustrier \(2017\)](#)

På europeisk nivå redovisar Eurostat en indelning av byggkostnader för statistiken [Construction producer price and construction cost indices overview](#) enligt figur 4.



Figur 4. Uppbyggnad av "Construction cost index" (=produktionskostnad). Källa: [Eurostat \(2019\)](#)

De begrepp som används i den svenska uppdelning i figur 3 (Produktionskostnad) stämmer väl med den uppdelning Eurostat gör vid insamling och sammanställning av europeiska länders produktionskostnad för byggprojekt i figur 4 (Client).

I underlag från Tyskland ([Statistisches Bundesamt 2018](#)) redovisas kostnadsfördelningen inom olika typer av bygg och anläggningsprojekt. Det kan konstateras vissa likheter mellan

figur 3 Byggkostnad. I den tyska sammanställningen utgör materialkostnad 57%, löner 30% och övrig kostnad 13%. Skillnaden kan bero på faktiska omständigheter, men också att redovisningssättet är olika.

Sveriges Byggindustrier har publicerat en film ”Är det dyrt att bygga i Sverige” där själva byggkostnaden som byggtreprenören svarar för utgör 53% av produktionskostnaden. Resterande 47% av produktionskostnaden utgörs av kostnader för *skatter m.m.* som då innefattar *mark, kommunala avgifter, byggherrens kostnader och moms*. Filmen belyser att själva byggproduktionen endast utgör drygt hälften av den produktionskostnaden för en slutkund. Resterande del utgörs av framförallt skatter, avgifter och mark.



Figur 5. ”Är det dyrt att bygga i Sverige?” Källa: [Sveriges Byggindustrier \(2019\)](#)

En annan analys presenteras i skriften ”Så får vi fler och billigare hyresrätter” (Ivarsson, Jonsson, Du Rietz & Sandberg 2015) som hänvisas till en beräkning som visar att en omräkning av värden från Sveriges Byggindustrier för att ge en förenklad bild av ett byggprojekts kostnader med en indelning av produktionskostnaden i 5 huvuddelar: skatter/avgifter 35-40%, markkostnad/exploatering 10-20%, byggmaterial 19% och tillverkning/löner 17% samt övrigt 12%, se figur 6. Det är en grov beräkning som ligger bakom dessa siffror. Det skulle vara intressant att analysera ett projekt i detalj för att spåra och verifiera framförallt skatters andel i byggprojekt, och jämföra mellan länder.



Figur 6. De största huvudsakliga kostnaderna i ett byggprojekt. [Omarbetad från Ivarsson, Jonsson, Du Rietz & Sandberg (2015)]

På internationell nivå har ett samarbete resulterat i en standard för redovisning av byggkostnader - [ICMS](#) - International Construction Measurement Standards. En anledning till att standarden tagits fram anges vara svårigheten att jämföra projektkostnader som redovisas i olika länder om jämförelsen görs mot olika mått. Beroende på olika historik och olika styresskick och administrativa system har tradition att organisera projekt och att

redovisa kostnader utvecklats olika i olika länder. En genomgång av standarden ger vid handen att den kan användas för indelning av kostnader på en övergripande nivå. Den ligger nära den svenska modellen som redovisas i figur 3. Ett problem är dock att byggkostnader redovisas per byggnadsdelar, dvs material/lön/UE delas inte upp i separata delar.

[IPMS](#) - International Property Measurement Standards - har tagit fram redovisningsmetoder för att kostnadsdata från byggprojekt ska kunna jämföras internationellt. Dessa standarder redovisar uppdelning och förklaringar som ansluter till tidigare redovisade indelningsgrunder.

Sammanfattningsvis kan noteras att den redovisning och indelning av kostnader som används i skriften *Bostadsbyggande – begrepp och kostnadsfördelning* (figur 3) väl stämmer överens med de indelningar som noterats i den litteraturstudie som genomförts. Indelning bör därför kunna användas i en huvudstudie.

3.2 Jämförelse av material- och lönekostnader

Boverket (2014) har låtit analysera produktionskostnader i rapporten *Svenska byggkostnader i en internationell jämförelse*. Rapport konstaterar att tillgången på jämförbar statistik är begränsad och att jämförelser baserat på tillgänglig statistik är vanskelig. Sverige är inte kostnadsledande i Norden och de svenska byggkostnaderna sticker inte ut i ett internationellt perspektiv. I en annan rapport från Boverket (2009) *Produktionskostnader för nyproduktion av flerbostadshus – en jämförelse mellan tre projekt i Stockholm, Linköping och Norrköping* konstateras att skillnaden mellan de undersökta byggnaderna främst beror på skillnad i krav från myndigheter och tekniska lösningar. Det projekt som använde arbetskraft och material från Polen hade lägsta kostnaden.

Byggmaterialkostnader undersöktes av Johansson och Persson (2004) i projektet *Byggmaterialkostnader i flerbostadshus*. En jämförelse av kostnaderna i Sverige och 6 andra europeiska länder visade att materialpriserna var rätt så lika i länderna medans det var betydligt dyrare med betong i Sverige. Estland och Polen pekas ut som länder för inköp av byggvaror med hög grad av bearbetning. De material som undersökts i detta projekt var betong, armering, virke, isolering, gipsskivor, fönster, dörrar, skåp, kakel, linoleum, parkett, sanitetsporslin och UE-material.

Det är bara några få jämförelser av inköpskostnad för byggnadsmaterial som identifierats i förstudien och i de flesta fall saknas en genomgång av tekniska lösningar samt servicenivå. AECOM har tagit fram ett antal material för jämförelse av byggkostnader i olika världsdelar. För mellanöstern finns en regional sammanställning av materialkostnader enligt figur 7 från 2018. Sammanställning ger förslag på materialgrupper/parametrar som kan vara värda att jämföra vid ett vidgat utredningsarbete. Det finns motsvarande jämförande sammanställningar för lönekostnad samt för ventilation och el-installationer.

MAJOR MATERIAL PRICES

Item	Description	Unit	UAE (Dubai)	KSA (Riyadh)	Qatar (Doha)	Bahrain (Manama)	Oman (Muscat)
			USD	USD	USD	USD	USD
Cement	Ordinary Portland Cement	Tonne	85	81	83	85	85
Sand	Sand for concreting	m ³	13	13	15	22	16
Aggregate	19mm aggregate	m ³	18	15	44	38	10
RMC	Grade 50 (OPC)	m ³	76	79	112	101	79
	Grade 40 (OPC)	m ³	71	73	108	95	69
	Grade 20 (OPC)	m ³	65	63	97	90	56
Reinforcing steel	High tensile	Tonne	735	543	999	688	556
	Mild Steel	Tonne	714	543	829	661	482
Hollow concrete blockwork	100mm thick	m ²	41	9	10	9	6
	200mm thick	m ²	49	12	16	11	7
Structural steelwork	Mild steel grade 50 to BS 4360	Tonne	1,035	1,601	2,495	1,058	1,247
Timber	Hardwood	m ³	792	800	1,206	934	2,997
	Softwood	m ³	303	467	804	331	520
Fuel	Diesel	Litre	0.48	0.15	0.56	0.40	0.53
	Petrol Premium 95	Litre	0.48	0.55	0.58	0.53	0.51

Figur 7. Materielgrupper som använts vid länder-jämförelse av byggkostnader. Källa: [AECOM](#)

Analysen av insamlad litteratur ger bara en fingervisning om vilka material som bör ingå i en jämförelse mellan länder. Det redovisas exempel som behöver analyseras noggrant före användning.

Det är tydligt att avsaknaden av uppgifter om egenskaper, teknisk kvalitet och servicenivå (garantier, leveranstider och lokal närvaro) i materialkostnadsuppgifter leder till att jämförbarheten är låg.

3.3 Jämförelse av kostnader för mark och exploatering

När det gäller *kostnader för mark och exploatering* för byggprojekt så finns det mycket sparsamt med data. Ett problem med att samla sådan data är troligen att det finns så stor spridning beroende på projektunika förhållanden. En fastighet har ett marknadsvärde som är unikt. Kostnader för exploatering och iordningställande av mark för ett byggprojekt kan också variera eftersom även denna kan vara föremål för prissättning enligt marknadsförutsättningar istället för identifierbara kostnader. Exploateringskostnader kan användas för att t.ex. bidra till investeringar i vatten och avfallsanläggningar, vägar, parker etc.

3.4 Summering beträffande kostnadsindelning och kostnadsposter

I arbetet med förstudien har konstaterats att det finns användbara system för att *indela kostnader i byggprojekt* och att detta kan ge möjlighet till analyserande jämförelser. Den indelning som visas i figur 3 och är framtagen av Sveriges Byggindustrier bör vara användbar även i ett internationellt perspektiv.

Statistik från enskilda länder och t.ex. Eurostat eller [Global Property Guide](#) ger inte möjlighet till analys och jämförelser på ett djupare plan. Den totala *produktionskostnaden*

är möjligen kalibrerad vid en tidpunkt och på en högt aggregerad nivå och har därefter justerats via delindex. En stor svaghet är att det inte är klarlagt hur skillnader i krav, kvalitet, lagrum, beskattning etc ingår i statistiken och hur förändringar kan spåras.

Storskaliga och klarläggande analyser av skillnader i *byggmaterialkostnader* har inte återfunnits i arbetet med förstudien. Jämförelser finns baserade på indexserier, men dessa bedöms inte tillräckligt för detaljerad analys. Det har funnits svårighet i jämförelse av materialkostnader på grund av att transportkostnader, rabattsystem etc i många fall är svåra att utreda och jämföra.

Det har inte gått att finna något jämförelsematerial när det gäller *kostnaden för arbetskraft (respektive UE)* i byggprojekt. Det finns inte heller statistik som möjliggör analys.

När det gäller *kostnader för mark och exploatering* för byggprojekt så finns det mycket sparsamt med data.

4 Beskattning av bostadsbyggande (Stefan Fölster)

I detta kapitel jämförs skatter som belastar bostadsbyggande i sex europeiska länder med de i Sverige. Först diskuteras några principiella överväganden när skatter jämförs. Sedan redovisas de olika skatter var för sig med de hänvisningar och förklaringar som är nödvändiga. Slutligen dras skatterna ihop för att visa hur stor andel av totalkostnaden för en nybyggd bostad utgörs av olika skatter. In denna förstudie tar vi inte hänsyn till att kostnadsfördelningen mellan material och arbete kan skilja mellan länder, utan utgår från en gemensam schablon.

Skatterna på bostadsbyggande förefaller högre i Sverige än i flera av de andra länderna, och det oavsett om skatter på arbete inkluderas i jämförelsen eller inte. I synnerhet förefaller Irland och Storbritannien kännetecknas av en låg skattebelastning. Spanien och Portugal dras upp av relativt höga lagfartsskatter för bostäder som är jämförbara med de svenska, men de är progressiva relativt husets värde, vilket innebär att de flesta invånarna ändå betalar betydligt lägre lagfartsavgifter.

Bristerna på den svenska bostadsmarknaden finns framförallt i segmentet som låginkomsttagare kan ha råd med. Det vore därför särskilt intressant att utreda skattevillkoren och byggkostnader för "social housing" närmare i en huvudstudie. Vi har identifierat att flera länder har reducerat moms för social housing. Därtill har flera länder reducerade markpriser och andra stöd.

4.1 Några principiella överväganden när skatter jämförs mellan länder

När ekonomer jämför skatter mellan länder framhålls normalt några reservationer som är viktiga att ha i åtanke även inför de jämförelser som presenteras nedan.

Den första är att incidensen av skatten, dvs vem som formellt betalar den, inte är detsamma som vem som i slutändan belastas av kostnaden. Att till exempel ett byggföretag betalar moms minskar inte byggföretagets vinst i samma utsträckning eftersom en stor del av skattekostnaden förs vidare till kunden. För vår jämförelse spelar emellertid denna fråga mindre roll eftersom vi är intresserade av den totala skattebelastningen på ett bygge oavsett vem som betalar det.

I ett avseende finns dock skäl att vara särskilt observant. Olika länder har olika skatt på arbete. Dessa skatter betalar emellertid för socialförsäkringar som anställda annars skulle spara för själva. En lägre arbetsgivaravgift kan således helt enkelt betyda att lönen är högre och att anställda själva täcker fler sociala kostnader. För att ta höjd för detta visar vi jämförelser med och utan skatter på arbete.

Utöver frågan om vem som i praktiken belastas av en skatt, så kan skatter också påverka andra byggkostnader. Om skatten på byggande skruvas upp mycket kan det till exempel leda till att byggandet minskar och priser för mark och material inte ökar lika mycket. Omvänt, skulle höga byggkostnader också kunna leda till att regeringar sänker skatter på byggande eller inför subventioner. Vi bedömer dock dessa indirekta effekter som mindre betydelsefulla och bortser därför från dem.

Ytterligare en fråga är i vilken mån skatter faktiskt betalas. Alla länder i vår jämförelse kan ha visst byggande med svartarbete. Men det finns inga skäl att tro att detta skulle vara mycket omfattande, eller skilja mycket mellan länderna i vår jämförelse. Olika former av skatteundandragande tillåts normalt inte heller bli väldigt omfattande. Om utnyttjandet ökar mycket i något land, ökar också sannolikheten att regeringar begränsar eller

kontrollerar mer. Så har till exempel i de flesta länder skett när det gäller möjligheter att dra av icke-verksamhetsrelaterade räntor.

4.2 Moms

Sammanställning av beskattning inom EU är baserad på ländergranskning som EU genomfört.¹

Moms i %	Standard	Reducerad	
Irland	23%	13,5%	För social housing och privat renovering
Tyskland	19%		
Spanien	21%	10%	För privata renoveringstjänster
Nederländerna	21%	9%	För privata renoveringstjänster
Portugal	23%	6%	För social housing och privat renovering
Sverige	25%		
Finland	24%		
UK	20%		

I denna förstudie har antagits att hela bygg- och byggherrekostnad belastas med moms utom markinköp, lagfartskostnader och räntekostnader. Det antas således att värdekedjan för material är fullt momspliktig. Reduceringar för social housing är inte beaktade i förstudiens kalkyl, men kan vara en mycket intressant fråga för en utvidgad huvudstudie.

4.3 Lagfart och andra transaktionsskatter

Uppgifter om kostnader för lagfartsregistrering och transaktionsskatter har samlats ihop från länders skattemyndigheter.² I en eventuell huvudstudie ska även skatter som kan finnas inbakad i anslutningsavgifter undersökas. Skatt på pantbrev är än så länge inte medräknat, delvis för att incidensen helt beror på köparens lånebehov.

Tyskland: Köparen betalar lagfartregistrering 0,8-1,2% beroende på pris (vi antar 1%) och en ”property real transfer tax” på 3,5-6,5% beroende på delstat. Vi antar 5% i beräkningarna.

Irland: Köparen betalar lagfartregistrering med fasta belopp beroende på pris, ca 0,1%, och en ”stamp duty” 0 upp till 1 miljon Euro och 2% därutöver (vi antar 0,5%).

Nederländerna: Köparen betalar lagfartregistrering 1-1,2% (vi antar 1,1%) och en ”property real transfer tax” på 2% på privatbostäder (men 6% för kommersiella byggnader)

Portugal: Lagfartsregistrering 0,2-1,2% beroende på värde (vi antar 0,5%) plus ”stamp duty” 0,8%. Därtill ”property transfer tax” normalt 6,5% men det finns avvikelser för vissa fastigheter.

Spanien: Lagfartsregistrering beroende på värde (vi antar 1,25% för normala prislägen). Därtill ”property transfer tax” normalt 6-10% beroende på region (vi antar 8%).

Sverige: Lagfartsregistrering normalt SEK 825. Stämpelskatt 4,25%. Totalt antar vi 4,3%.

¹ http://ec.europa.eu/taxation_customs/tedb/splSearchResult.html

² Det finns också sammanställningar, t.ex. <https://www.globalpropertyguide.com/transaction-costs>

Finland: Köparen betalar lagfartregistrering 0,05% och en ”property real transfer tax” på 4%.

Storbritannien: Köparen betalar lagfartregistrering beroende på värde, ca 0,5% och en ”property real transfer tax” på 0-12% beroende på värden. För normala värden ca 5%.

4.4 Energi-, bränsle- och transportskatter

Skattereglerna för dessa skatter är ofta mycket komplicerade. Dessutom är det svårt att veta hur stor t.ex. energi- och transportandelen är i materialposten. Därför görs här det förenklade antagandet att energiandelen för byggande är ungefär lika stor som för all produktion i ländernas ekonomi. Transportandelen antas vara 50 % högre än för ekonomin i stort. Det finns inga exakta siffror, men några undersökningar berör denna fråga och ger visst stöd till dessa antaganden.³

Med dessa antaganden är det möjligt att använda EU:s statistik om skatteintäkter från energi- och transportskatter, i relation till ländernas BNP.⁴ Som sagt, antas i kalkylerna senare att byggsektorns transportandel, och därmed också skatteandel är 50 procent högre än vad som gäller för ekonomin som helhet i tabellen nedan:

Andra skatter	Energi/Bränsleskatt	Transportskatt
Irland	1,73%	0,64%
Tyskland	1,83%	0,31%
Spanien	1,84%	0,23%
Nederländerna	3,33%	1,04%
Portugal	2,59%	0,71%
Sverige	2,14%	0,43%
Finland	2,99%	0,95%
UK	2,59%	0,55%

Notera här att fordonsbränsleskatt ingår i energiskatter.

4.5 Skatter på arbete

Dessa skattesatser är lättillgängliga i EU:s olika databaser. Socialförsäkringsavgifterna är i de flesta länder uppdelade i en del som arbetsgivare betalar och en del som arbetstagare betalar. Dessa uttrycks här som andel av lönesumman före skatt.

Socialförsäkringsavgift	Arbetsgivare	Arbetstagare
Irland	11%	4%
Tyskland	19%	21%
Spanien	30%	6%
Nederländerna	19%	13%
Portugal	24%	11%
Sverige	31%	0%
Finland	22%	9%
UK	11%	9%

³ T.ex. Cementa (2014).

⁴ <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/DDN-20190212-1>

Inkomstskatter på lönen är i alla dessa länder progressiva och därför beroende på löneläget. Här har vi antagit att löner i bygget motsvarar snittlönen i ekonomin som helhet. Notera att snittlönen normalt ligger något högre än medianlönen, vilket nog kan karakterisera byggsektorn rätt väl. I Sverige ligger snittlönen på ca 36 000 kronor per månad före skatt.

Inkomstskatt ⁵

Irland	14%
Tyskland	19%
Spanien	15%
Nederländerna	19%
Portugal	15%
Sverige	25%
Finland	20%
UK	14%

4.6 Bolagsskatt

Skatt på bolagsvinster består teoretiskt på av bolagens vinstskatt, men också av den inkomstskatt som bolagens ägare betalar på reavinst och utdelningar. Här tar vi dock enbart hänsyn till den första komponenten, bolagens vinstskatt.

Bolagsskatt	Standard	
Irland	12,5%	Ränteavdrag enbart verksamhetsrelaterad
Tyskland	29,889%	Max ränteavdrag 30% av EBITDA
Spanien	25%	Max ränteavdrag 30% av EBITDA upp till tak 1 milj Euro
Nederländerna	25%	
Portugal	31,5%	Max ränteavdrag 30% av EBITDA upp till tak 1 milj Euro
Sverige	25%	30% på utdeln och ränta,
Finland	20%	30% på utdeln och ränta. Max ränteavdr 25% av EBITDA
UK	19%	Max ränteavdrag 30% av EBITDA

Alla länder utom Nederländerna har infört någon form av tak för ränteavdrag som inte är verksamhetsrelaterad. Därför tar vi inte hänsyn till detta i kalkylerna längre ned.

4.7 Exempelkalkyl

I de två kalkylerna nedan beskrivs ett byggprojekt som kostar slutkunden 100 kronor. Det tar således inte hänsyn till att man får olika mycket för pengarna i olika länder beroende på andra skillnader i byggkostnader. Alla skatter kan därför också tolkas som procentandelar av byggprojekt.

Projektets kostnader antas fördelas enligt följande, i enlighet med beskrivningen i tidigare avsnitt, men här uttryckt inklusive moms. I båda fallen kostar projektet 100 som fördelas mellan A) och B):

Byggherrekostnad:

Alternativ A) 20% varav löner 5% (av de 100) och vinstandel 5%, och markköp 10%.

Tills vidare antas att räntekostnader är noll, dvs att hela projektet finansieras med eget

⁵ På snittlön baserad på Eurostat, också sammanställd här <https://www.institutmolinari.org/IMG/pdf/tax-burden-eu-2018.pdf>

kapital. Anledningen till detta antagande är att företag kan välja mycket olika belåningsstrategier av skäl som inte beror på byggprojektet i sig.

Alternativ B) 30% varav löner 5%, vinstandel 5% och markköp 20%.

Byggkostnader:

Alternativ A) 80% varav löner 41,5%, material 41,5% och övrigt 17% (transport, maskiner, m.m.)

Alternativ B) 70% varav löner 27,5%, material 27,5% och övrigt 15%

Nedan visas skattebelastningen för dessa alternativ, dels enbart moms, dels den totala skatten, och slutligen den totala skatte exklusive löneskatter. Lagfartskostnad ingår i övrig byggkostnad.

Alternativ A: Skattebelastning för ett projekt som kostar 100 för slutkunden inklusive lagfart och moms. Markkostnaden är 10 procent av totalen.

Land	Moms	Total skatt	Exkl löneskatt
Irland	11	25	15
Tyskland	13	43	22
Spanien	10	39	22
Nederländerna	14	41	22
Portugal	11	39	23
Sverige	18	43	23
Finland	14	41	23
UK	10	31	19

Alternativ B: Skattebelastning för ett projekt som kostar 100 för slutkunden inklusive lagfart och moms. Markkostnaden är 20% av totalen.

Total skattebelastning

Land	Moms	Total skatt	Exkl löneskatt
Irland	10	22	13
Tyskland	12	39	21
Spanien	9	36	21
Nederländerna	12	37	20
Portugal	9	36	21
Sverige	16	39	21
Finland	12	37	21
UK	9	28	18

4.8 Avslutande kommentar

I exempelkalkylen har antagits en totalprojektkostnad som är lika i alla länder. I andra kalkyler måste självfallet även visas kalkyler som bygger på de faktiska byggkostnaderna för olika projekt.

I en eventuell huvudstudie förefaller det viktigt att kunna säga något om implicita skatter och subventioner i samband med kommuners markförsäljning, samt om skattebelastningen och totalkostnader för social housing eller bostäder för människor med lägre inkomster. Det är den delen av bostadsmarknaden som Sverige för tillfället har störst problem med, samtidigt som den på olika sätt uppmuntras i andra länder.

Referenser

Bengtsson, Ingemar & Kopsch, Fredrik (2018) Missgynnas hyresrätten av skattesystemet?, Ekonomisk debatt. <https://www.nationalekonomi.se/sites/default/files/NEFfiler/47-4-ibfk.pdf>

Cementa (2014) Ny studie kring byggsektorns miljöpåverkan.
<https://www.cementa.se/sv/Ny-studie-kring-byggsektorns-miljöpåverkan>

Eurostat (2019) Annual gross earnings in industry and services.

OECD (2019) Taxing Wages

Rogers, James och Cécile Philippe (2019) The Tax Burden of Typical Workers in the EU 28—2018. <https://www.institutmolinari.org/IMG/pdf/tax-burden-eu-2018.pdf>

5 Förslag till metod

Detta kapitel går igenom resultat från tidigare kapitel och analyserar vad som är intressant att undersöka samt vilken vilka metoder som är rimliga att använda för att utforska skillnader och att finna förklaringar.

5.1 Utgångspunkter

Den genomförda inventeringen av litteratur och andra kunskapskällor har visat att det krävs ett utredningsarbete för att belysa kostnader i byggprojekt på ett kvalitativt bra sätt. Det finns skillnader i produktionskostnad i de europeiska länderna. En djupare förståelse kan fås vid en jämförelse med länder där, visserligen förutsättningar för ett EU-land är liknande men, branschen har olika bakgrund och utveckling i det enskilda landet beroende på marknadens förutsättningar samt samhällets styrning.

Eurostat har en metod att samla in jämförbar information från EU-länder som bygger på att en utvald byggnadstyp kostnadsberäknas i undersökta länder. En svaghet med en sådan metod är att den är resurskrävande att använda och att den är svår att kalibrera för olika prefabriceringsgrad och tradition på den lokala marknaden. Det är därför inte något bra förslag att utgå från ett antal typiska svenska projekt för att undersöka och besvara frågan: ”Vad kostar det att bygga samma hus i andra länder?”

I projektet European Village, som består av 20 stora radhus byggda i samband med bomässan Bo01 i Malmö år 2001, genomfördes ett försök att samla olika EU-länders byggnadsutförande tekniskt och produktionsmässigt för en jämförelse på ett begränsat landområde. Det visade sig dock att det var omöjligt (mycket svårt) att göra jämförelser beträffande kostnader för de olika ländernas byggnader. Byggnadsvolymen blev väldigt liten för varje projekt och det blev orimligt dyrt att försöka efterlikna produktionsprocessen i t.ex. Polen vid uppförandet av en byggnad i Malmö. Jämförelsemöjligheten förföll beträffande kostnad och produktion, även arkitektoniska skillnader var svåra att jämföra eftersom ett byggnadsverk i Sverige måste följa svensk lag.

En utgångspunkt för följande förslag är att finna en utredningsmetod som kan säkra hög kvalitet på ingående data/information med en rimlig resursinsats. Det fungerar inte att jämföra rakt av utan värdering/korrigerings behöver kunna göras för t.ex. olika standardnivåer och tillgänglighetskrav. Inriktningen bör snarare vara att analysera referensobjekt i en urban miljö än att söka ett genomsnitt.

För att genomföra undersökningen behöver data tas fram och jämföras enligt den struktur som vi använder i Sverige och som har visat sig ligga väl i linje med den struktur som används för sammanställning av kostnadsdata även internationellt. Det blir avgörande att undersöka och identifiera skillnader mellan länderna för att ta med i analysen liksom påverkan av upplåtelseformen.

Baserat på analysen från ”Så får vi fler och billigare hyresrätter” se avsnitt 3.1 kan det vara lämpligt att inrikta en jämförelse av byggkostnader på de fyra huvudgrupper som identifierats (figur 8).

Skatter 35-40%
Markkostnad 10-20%
Material 19%
Löner 17%
Övrigt 12%

Figur 8. De största kostnadsposterna i ett byggprojekt. [Omarbetad från Ivarsson, Jonsson, Du Rietz & Sandberg (2015)]

Det är naturligtvis nödvändigt att utreda den totala kostnaden – produktionskostnaden – för projekteten men sedan att analysera storlek och innehåll i *skatter – mark/exploatering – material – löner*.

5.2 Totalkostnad

En grundfråga för att jämföra kostnader i byggprojekt är att ta reda på totalkostnaden och därmed försäljningspriset eller produktionskostnaden som vi använder som begrepp i Sverige. Det är viktigt att verkligen säkra kvaliteten på dessa data. Det krävs platsbesök och intervjuer för att kontrollera och samla data från projekt i olika länder. Vilket begrepp är relevant i respektive land och hur definieras det? Finns det olika ”marknader”. Resultatet kommer att vara beroende på den kunskap som de intervjuade besitter. Vid jämförelser av byggnader kan det vara intressant med andra nyckeltal än kr/kvm. Det kan finnas skillnader i t.ex. tillgänglighetskrav, yteffektivitet och andra förklarande variabler. Det är viktigt med en kvalitativ bedömning för att kunna väga in skillnader i t.ex. isoleringens utformning, uppvärmnings/kyl-system och material/utrustnings-val.

Datakälla

Byggprojektledare och slutförda bostadsprojekt senaste 2-3 åren.
Kalkylerade projekt i de undersökta länderna kan analyseras.

Problem & felkällor

- m2 BTA, BRA, BOA? Vilket mått används i olika länder (stäm av med ICMS/IPMS standard)
- olika byggteknik och använda produkter – viktigt identifiera skillnader (tillgänglighetskrav, yteffektivitet, isolering, uppvärmnings/kyl-system, material, utrustning etc)
- viktigt att få med alla kostnader. Något kan glömmas!

5.3 Skatter, avgifter och subventioner

Skatter som belastar alla delar av ett byggprojekt och de som arbetar i byggprojektet:

- Moms – i olika EU-länder – 100% eller reducering för byggande/bostäder?
- Skatt på lagfart och pantbrev.
- Skatt på arbete, energiskatt, bränsleskatt, bolagsskatt, transport-skatt. (gränsdragning viktig!)
- Dolda skatter (eller subventioner) i anslutningsavgifter?

- Subventioner

Datakälla

Sammanställning från förstudien

Projektkunskap om andra skatter, administrativa avgifter och subventioner.

Problem & felkällor

- Viktigt vara insatt i lagstiftning och förhållanden i undersökta länder

5.4 Markkostnad och exploatering

Mark/exploateringskostnad i byggprojekt har visat sig variera i stor utsträckning i svenska byggprojekt. Det förhåller sig förmodligen likartat även internationellt att inte bara markförhållanden utan även marknadsförutsättningar gör att mark/exploateringskostnaden för ett byggprojekt varierar både regionalt och lokalt på en ort. Nödvändigt med platsbesök och intervju med för att utreda och kunna förklara/förstå.

Datakälla

Genomförda byggprojekt i de undersökta länderna.

Problem & felkällor

- Svårighet att hitta jämförbara projekt.
- Olika lokala förutsättningar som behöver värderas i jämförelse
- Olika exploateringsgrad – byggrätt/tomtarea kan skilja liksom vad som ingår i exploateringen.
- Tidsaspekter kan behöva beaktas – t.ex. kommunal planering före byggstart/bygglov.
- Valutakorrigerering?

5.5 Byggmaterialkostnad

Byggmaterialkostnad undersöks genom att välja ut ca 20 olika materialposterna och göra en jämförelse mellan länderna: betong, armering, virke/trä, isolering, gipsskivor. Här är det viktigt att kontrollera att materialposterna är relevanta i undersökningsländerna och vilka material som är störst volymmässigt. Det går också att jämföra med utvalda material i andra undersökningar (se exempel i kapitel 3). Jämför FoU-Väst rapport 04:02.

Byggföretag i respektive land kan bidra med att förstå listpriser och rabattsystem på den lokala marknaden. Det är också viktigt att notera hur installationsmaterial och vanliga underentreprenader (inkl material) redovisas i respektive land.

Datakälla

Byggföretag – kalkyl/inköp

Byggvaruhus etablerade i flera länder – jämförelse av försäljningspriser

Problem & felkällor

- Viktning av materialkorg efter svenska projekt!
- Finns skillnader i t.ex. ”normala” el och VVS-installationer
- Leveransvillkor och transportavstånd
- Försäljningsvillkor, garantier och servicenivå påverkar priset
- Valutakorrigerering

5.6 Tillverkningskostnad - Löner

Intervjuer genomförs för att samla uppgifter om snittlön och antal arbetstimmar för bostadsprojekt per m². Kartlägg även lönespann – yrkesarbetare, tjänstemän och UE.

Datakälla

Slutförda bostadsprojekt senaste 2-3 åren.
Lokala beställare/entreprenörer

Problem & felkällor

- m2 BTA, BRA, BOA? Vilket mått används i olika länder (stäm av med ICMS/IPMS standard)
- Timmar för UE
- Olika byggteknik och produkter
- Platsbesök hos aktörer krävs för att bygga förtroende och säkra korrekta data
- Valutakorrigerings

5.7 Sammanställning av kostnadsfördelning

Det är viktigt att sammanställa resultaten för de olika kostnadsområdena för analysen. Prefabriceringsgrad kan påverkas av lokala lönenivåer, tillgång till material, regelsystem, lagstiftning eller skatter/subventioner.

5.8 Länder för jämförelse

Under förstudien genomförande har ett antal möjliga länder för jämförelsen diskuterats: Tyskland, Finland, Norge, Nederländerna, Irland, Storbritannien, Spanien och Portugal.

Kontakter är tagna med Portugal som undersöker om följande förutsättningar kan uppfyllas med följande fråga:



I förstudien vill vi undersöka huruvida det är möjligt och realistiskt att få detaljerad kunskap om kostnader och förutsättningar i byggprojekt för att kunna jämföra byggkostnaderna i olika länder och klargöra varför de är olika. Nu vill vi ha kontakt med företag för att hösten 2020 återkomma och genomföra en fortsatt studie.

Följande underlag behöver vi säkra upp för en genomlysande studie:

- Önskvärt med 3-4 företag i varje land (krävs åtminstone 2 oberoende källor i varje land)
- Regionchef/arbetschef/projektledare etc med kunskap och befogenhet att ta fram och lämna ut översiktlig ekonomisk information om förhållandet i landet och i projekten.
- Vid platsbesök och i intervjuer kommer vi att fråga om materialpriser på ett fåtal specificerade material, lönekostnader för yrkesarbetare och tjänstemän, timmar per kvadratmeter, markpriser och exploateringskostnader.
- Vi tänker långt i förväg att boka tid några timmar för att ställa frågor och diskutera.
- Resultatet är en sammanställning över kostnaderna i medverkande länder som ger en inblick i egna förutsättningar
- För utredning av Skatterna och avgifter kommer nationalekonom Stefan Fölster att medverka i projektet.

Kontakter har etablerats i Portugal med 2 företag. Eftersom ovanstående går att ordna i Portugal ska det också vara möjligt att ordna i fler länder.

6 Slutsatser

I förstudien har kunskapsläge och förutsättningar för kartläggning och jämförelse av kostnader i bostadsbyggnadsprojekt i Europa studerats. De byggprocesser man arbetar utifrån i olika länder har flera likheter. Samtidigt har varje land/marknad utvecklats efter sina förutsättningar vad gäller lagstiftning och samhällets reglering och styrning samt även lokala förutsättningar beträffande material, klimat och kultur. Det finns jämförelser av byggkostnader som genomförs på statistiskt material av framförallt Eurostat. Dessa värden baseras på index som justeras enligt ett principalsystem. De framtagna indexvärdena ger inte möjlighet att analysera och förklara vare sig förväntad totalkostnad eller delkostnader för byggprojekt. I litteraturstudien har konstaterats några konsultrapporter som sammanställer marknadspriser för några platser men det saknas underlag för att analysera delarna i den totala kostnaden och hur de beror av varandra. Dessa undersökningar indikerar i många fall att skillnaderna är stora samtidigt som förklaringar och analyser saknas.

När byggprojekt analyseras i ett specifikt land kan det vara svårt att förstå faktorer som tas för givna eftersom de kanske funnits under lång tid i det specifika landet om inte jämförelse kan göras med andra marknader/länder där det möjligen finns ett annat ”paradigm” eller förutsättningar som gäller/ används. För att utreda samband och vad de beror på, t.ex. lokala förhållanden behövs en kvalitativ undersökning där man på ett smart sätt undersöker, kartlägger och analyserar kostnadsnivåer och innehåll. Skillnaders orsaker och förklaringar är underlag för att klargöra funktion av mekanismer i marknad, bransch och reglering från stat, region och kommun som är utslagsgivande. Vi tror att en undersökning enligt den modell som redovisas i kapitel 5 kommer att leda till intressanta resultat som skapar större förståelse för bostadsbyggandets förutsättningar i Sverige och generellt i Europa. För en sådan undersökning krävs platsbesök men väl förberedda kvantitativa och kvalitativa intervjuer för att samla data om aktuella kostnader och relaterad dessa till förutsättningarna för projekten.

I förstudien ingår inte att definiera och planera en hel huvudstudie men följande viktiga punkter för fortsatt arbete har sammanställts:

- Etablera kontakter med projektkunniga i de undersökta länderna
- Noggranna förberedelser före studiebesök och intervjuer
- Tydlig dokumentation och insamling av underlag
- Bearbetning och jämförelse av data
- Presentation av resultat

En utforskande studie där de olika kostnadsdelarna analyseras hos de olika aktörerna i respektive land ger möjlighet att samla data för att analysera och förklara underliggande orsaker. Varför, varför, varför, varför och varför. En djup förståelse behövs för att utreda och ge svar på frågor som är utmanande för svenskt bostadsbyggande. Det bör mycket väl räcka att undersöka några länder som bedöms uppvisa skillnader för att finna intressanta resultat. Det skulle krävas allt för stora resurser att samla data i många länder och det skulle vara svårt att upprätthålla hög och jämn kvalitet på analysarbetet. Bättre att, som föreslagits i kapitel 5, samla kompetens och undersöka några väl utvalda länder/marknader.

Vi förordar en studie av bygg- och produktionskostnad i EU-länder med platsbesök och intervjuer av projektledare och byggföretag enligt redovisad modell (kapitel 5) med huvudsakliga frågeställningar:

- Vilka är projektens produktionskostnad och vad är det som skiljer i projekten? Var finns de största skillnaderna?
 - Materialanvändning och byggteknik
 - Produktionsmetoder och logistik
 - Teknisk nivå och servicegrad
 - Regelverk som tillämpas – statligt, regionalt och bransch
 - Skatter och subventioner
- Vad innebär det att kostnadsfördelningen är olika i länderna för de nyckeltal som tas fram?
- Vilka subventioner finns?
- Går det att bygga bostäder med olika inriktningar för boende med olika ekonomiska förutsättningar?

Stöd till de boende eller till byggnaden? En fortsatt studie avser således att finna kostnadsskillnader för olika kostnadsposter i olika länder samt att hitta eller diskutera orsaker till dessa. I vilken omfattning beror de förmodade skillnaderna på brister i marknadsfunktion i fråga om leverantörer eller entreprenörer? Eller har myndigheternas regler och skatter störst påverkan?

Utan relevanta bakgrundsfakta kan inte en vettig samhällsdebatt föras och en förändring mot lägre kostnader som gör att fler kan ha råd med nya bostäder, blir svår att genomföra. Det överordnade syftet är således att de ökade kunskaperna, som kan komma fram vid en sådan studie, ska öka bostadsbyggandet till gagn för hela samhället

Referenser

- AECOM (2014) David Langdon The Blue Book – Property and Construction Handbook International Edition 2014
- AECOM (2018) Middle East Construction handbook for 2018
- Arcadis (2019) International construction costs 2019: Smart decisions creating long-term value
- Bengtsson, Ingemar & Kopsch, Fredrik (2018) Missgynnas hyresrätten av skattesystemet?, Ekonomisk debatt. <https://www.nationalekonomi.se/sites/default/files/NEFfiler/47-4-ibfk.pdf>
- Best, Rick. (2012). International comparisons of cost and productivity in construction: A bad example. Australasian Journal of Construction Economics and Building. 12. 82. 10.5130/ajceb.v12i3.2
- Boverket (2014) Svenska byggkostnader i en internationell jämförelse
- Boverket (2009) Produktionskostnader för nyproduktion av flerbostadshus - En jämförelse mellan tre projekt i Stockholm, Linköping och Norrköping
- Cementa (2014) Ny studie kring byggsektorns miljöpåverkan. <https://www.cementa.se/sv/Ny-studie-kring-byggsektorns-miljöpåverkan>
- Göran Cars, Thomas Kalbro, Hans Lind (2013) Nya regler för ökat bostadsbyggande och bättre infrastruktur. SNS Förlag. ISBN 978-91-86949-48-8
- CHAN, Toong. (2014). COST INDICES AND TECHNOLOGY CHOICE: STRATEGIES FOR INDUSTRY DEVELOPMENT. International Journal of Civil Engineering and Technology (IJCIET) 0976-6316. 5. 364-374. (nedladdning)
- Destatis (2017) Kostenstruktur der Unternehmen im Baugewerbe. Statistische Bundesamt Fachserie 4 Reihe 5.3
- Die Deutsche Bauindustrie (2018) Bauwirtschaft im Zahlenbild Ausgabe 2017.
- Dratos A & Lind H (2015) Byggherrekostnaders utveckling 1990-2015
- Erhvervsfremme Styrelsen (2000) Byggeomkostningerne i Danmark.
- Eurostat. (2011) Key figures on European business - with a special feature on SMEs. Eurostats pocketbooks ISSN 1830-9720
- Eurostat (2019) Annual gross earnings in industry and services.
- FoU-Väst – Rapport 04:02 – Byggmaterialekostnader i flerbostadshus SBUF Projekt 11310
- Göteborgsposten – tidningsartiklar
- Priset att bo
 - Sverige bygger dyrast bostäder i EU
 - Färska siffror: Sverige värst i byggklassen
- Åsa Hansson (2014) Dags för en ny skattereform. Ekonomisk Debatt 42(4), 42-53.
- ICMS (2017) International Construction Measurement Standards: Global Consistency in Presenting Construction Costs
- Industrifakta – Sveriges kommuner och landsting, (2014) Kostnadsdrivande faktorer för byggande av flerbostadshus, mars 2014

IPMS (2016) International Property Measurement Standards: Residential Buildings

ISO 12006-2: 2015, Building construction – Organization of information about construction works. Part 2: Framework for classification

ISO 6707-1: 2014, Buildings and civil engineering works – Vocabulary – Part 1: General terms

ISO 15686-5: 2008, Buildings and Constructed Assets – Service life planning

Gunnar Ivarson, Rolf Jonsson, Gunnar Du Rietz, Nils-Eric Sandberg (2015) Så får vi fler och billigare hyresrätter. Samhällsförlaget ISBN: 978-91-88033-03-1

Juni Strategi (2018) Bostadsbyggande under olika konjunkturcykler – en översikt av politiska beslut och bostadsbyggande mellan 1990-2017. Region Skåne 2018-04-23

Konkurrensverket (2018) Bättre konkurrens i bostadsbyggandet - En uppföljning av utvecklingen 2015–2018 samt en kartläggning av fortsatt utredningsbehov. Konkurrensverket Rapport 2018:7

OECD (2019) Taxing Wages

Region Skåne (2019) Stadskvaliteter i Skåne – värdering av stadskvaliteter för bostäder, kontor och handel i fem skånska tätorter

Rogers, James & Cécile, Philippe (2019) The Tax Burden of Typical Workers in the EU 28—2018. Institut Économique Molinari.

SBUF (2019) Verkliga kostnader för bostadsbyggande.

SCB (2019) Statistikens framställning – Priser för nyproducerade bostäder.

Skatteverket (2019) Arbetsgivaravgifter.

Spon's - Davis Langdon & Everest (2000) Spon's European Construction Costs Handbook. Taylor and Francis. Published: May 8, 2000. eBook ISBN9780429080579

Sveriges Byggindustrier (2016) Byggkostnader och konkurrens – hur är det egentligen?

Sveriges Byggindustrier (2017) Bostadsbyggande – begrepp och kostnadsfördelning.

Sveriges Byggindustrier (2019) Vad kostar det att bygga?
https://www.sverigesbyggindustrier.se/vad-kostar-det-att-bygga__7468

Turner & Townsend (2017) International construction market survey

University of Bocconi (2011) Role and impact of labour taxations. European Union




Walsh, Ken & Sawhney, Anil & Brown, Audrick. (2005). International Comparison of Cost for the Construction Sector: Purchasing Power Parity. Journal of Construction Engineering and Management-asce - J CONSTR ENG MANAGE-ASCE. 131. 10.1061/(ASCE)0733-9364(2005)131:2(160).

World Economic Forum (2016) Shaping the Future of Construction -A Breakthrough in Mindset and Technology

ZDB (2010) Kostenstruktur im Bauhauptgewerbe. Direkt 4-2010 Zentralferband Deutsches Baugewerbe. ISSN 1865-0775

Bilaga 1 Litteratur och källor från internet

Litteratur i bokstavsordning med kommentarer, med mer eller mindre intressanta fakta.

<p>AECOM (2014) – David Langdon <i>The Blue Book – Property and Construction Handbook International Edition 2014</i></p> <p>Det finns även en <i>Middle East Construction handbook för 2018</i> med en del uppgifter om kostnadsläget i Europa</p>	
<p>Arcadis (2019) <i>International construction costs 2019: Smart decisions creating long-term value</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Beskriver kostnadstrender	
<p>Best, Rick. (2012). International comparisons of cost and productivity in construction: A bad example. <i>Australasian Journal of Construction Economics and Building</i>. 12. 82. 10.5130/ajceb.v12i3.2</p>	
<p>Boverket (2014) <i>Svenska byggkostnader i en internationell jämförelse</i></p> <p>Slutsatser</p> <ul style="list-style-type: none">- Tillgången på jämförbar statistik är begränsad- Jämförelser mellan länder är vanskliga- Svenska byggkostnader sticker inte ut i ett internationellt perspektiv- Sverige är inte kostnadsledande i Norden- De senaste årens ökade byggkostnader i Sverige beror sannolikt på begränsat utbud, hög efterfrågan och stigande markkostnader <p>Konstaterar bland annat</p> <p><i>Produktionskostnaderna är en del i att förklara boendekostnadernas storlek och utveckling. Nyproduktionen utgör en liten del av det totala utbudet av bostäder. Produktionskostnader är ett pris, ett pris som är ett resultat av utbud och efterfrågan och som dessutom varierar med konjunkturen. Det är således ingen omedelbar fara om kostnaderna är höga under en kortare period men på lång sikt höjer det boendekostnaderna.</i></p>	

Boverket (2009) [Produktionskostnader för nyproduktion av flerbostadshus - En jämförelse mellan tre projekt i Stockholm, Linköping och Norrköping](#)



Nedan följer iakttagelser slutsatser för projektet:

- Det visade sig att man i Stockholm inte tog ut någon anslutningsavgift för fjärrvärme med motiveringen att abonnemanget var så stort.
- Mycket stora skillnader i högsta och lägsta pris för de olika konsultgrupperna.
- Kostnaderna för arkitekt och konstruktion låg klart högst i Stockholm, vilket inte beror på konstruktionsskillnader projekten emellan utan ett högre kostnadsläge och högre ställda krav på detaljer i ritningar.
- Byggtreprenaden i Linköping ligger högst, vilket kan förklaras med att man i de andra projekten anlitat ett polskt byggföretag och själva tillhandahållit stora delar av materialet.
- Den största skillnaden i kostnader ligger i att det i Stockholm ställts högre krav i detaljutförandet av projektet. Som t.ex. att de var tvungna att vara platt järn i trapp och balkongräcken.
- Projekten i Linköping och Norrköping ligger i stort sätt på samma nivå, där Norrköping ligger knappt 7 % högre.
- Om man jämför projekten utan moms och tomtkostnader så ligger Stockholm 10 % högre än Norrköping och ca 15 % högre än Linköping.

Göran Cars, Thomas Kalbro, Hans Lind (2013) [Nya regler för ökat bostadsbyggande och bättre infrastruktur](#). SNS Förlag. ISBN 978-91-86949-48-8

- Ger 11 förslag



CHAN, Toong. (2014). COST INDICES AND TECHNOLOGY CHOICE: STRATEGIES FOR INDUSTRY DEVELOPMENT. International Journal of Civil Engineering and Technology (IJCIET) 0976-6316. 5. 364-374. ([nedladdning](#))

Destatis (2017) [Kostenstruktur der Unternehmen im Baugewerbe](#).

Statistische Bundesamt Fachserie 4 Reihe 5.3

Andel av produktionsvärdet (finns uppdelat på företagsstorlek och delbransch)

Materialförbrukning: 52,8%

- Material (26,0%) (varav energiförbr. 1,6%)
- Handelsvaror (0,5%)
- Lönearbete (26,2%)

Personalkostnad: 27,4%

- Lön/ersättning (21,4%)
- lagstadgade sociala kostnader (4,7%)
- övriga sociala kostnader (1,2%)

Övriga tjänster 1,0%

Hyror och avtal 2,9%

Avgifter 0,8%

Avskrivningar 1,7%

Lånekostnader 0,4%

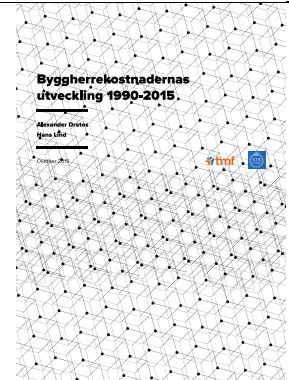


Die Deutsche Bauindustrie (2018) [Bauwirtschaft im Zahlenbild Ausgabe 2017.](#)

Sammanställning av branschfakta baserad på data från Baustatistische Datenbank [ELVIRA](#) (för medlemmar!)



Dratos, A & Lind, H (2015) [Byggherrekostnaders utveckling 1990-2015](#)



Erhvervsfremme Styrelsen (2000) [Byggeomkostningerne i Danmark.](#)
December 2000

- Gammal 2000 – föreslår framtagning av typobjekt för att följa kostnadsstruktur och utveckling.
- Hänvisar till kostnadsdata från Spon (Langdon)



Eurostat. (2011) [Key figures on European business - with a special feature on SMEs.](#) Eurostats pocketbooks ISSN 1830-9720

- Övergripande beskrivning av byggbranschens bidrag till samhällsekonomi på sida 70-72
- Även ”[Annual report on SMEs 2016/2017](#)”



FoU-Väst – Rapport 04:02 – Byggmaterialkostnader i flerbostadshus
[SBUF Projekt 11310](#)

Genomgång av tidigare rapportering:

- Rapport från Sveriges Byggindustrier april 2003.- Bygger vi dyrt? En analys av kostnadsutvecklingen för nybyggnad av bostäder.
- Betänkande av byggkommissionen SOU 2002;115.- Skärpning gubbar!
- Delrapport från Byggkostnadsforum oktober 2003.- ”Är svenska byggmaterialpriser konkurrenskraftiga?”
- Rapport från Konkurrensverket 2002:4. - ”Konkurrensen i Sverige 2002” Kap. 8 Bygga och Bo
- Konkurrensverkets rapport 2002:1. - ”Varför är byggvaror dyra i Skåne och maten billig i Västsverige?”



Slutsatser från tidigare resultat

- Konkurrensförhållanden och branschstruktur har belysts i flera rapporter, liksom totala utveckling och jämförelse med omvärlden
- Det är få studier som redovisar byggmaterialkostnadernas utveckling och nivå på en konkurrensutsatt projektmarknad. Några studier finns från byggmaterialhandeln men då mera ur ett enskilt konsumentperspektiv.

- Alla påståenden i rapporter och debatt vad gäller prisutveckling är baserat på SCB:s statistik. Detta gör det angeläget att denna så långt möjligt är rättvisande, samtidigt som det är svårt på en marknad där genomskinligheten i prissättningen av konkurrensskäl är låg.
- Det är påfallande att informationen i de olika rapporterna kommer från ett fåtal personer som under lång tid varit engagerade i ämnesområdet.

Resultat:

- Ett studium av uppbyggnaden av konsumentprisindex och faktorprisindex visar på stor tveksamhet i relevansen att jämföra dessa.
- En jämförelse av kostnaderna för produktkorgens komponenter i Norge, Danmark, Finland, Estland, Polen och Tyskland, baserat på information från svenska byggtreprenadbolag som är aktiva i dessa länder, visar att Sverige inte har påtagligt högre priser. Betongpriserna är dock markant högre i Sverige.
- Byggvaruhusens expansion med ökat antal utländska aktörer medverkar till ökad konkurrens, nya fabriker och billigare nettoprissättning av produkter på framför allt installationssidan.
- Installationssidans komplexa pris- och rabattsystem illustreras och visar på att detta måste förändras för att skapa förtroende, inte minst i projekt med öppen redovisning.

Göteborgsposten – tidningsartiklar

- [Priset att bo](#)
- [Sverige bygger dyrast bostäder i EU](#)
- [Färska siffror: Sverige värst i byggklassen](#)

Åsa Hansson (2014) [Dags för en ny skattereform](#). Ekonomisk Debatt 42(4), 42-53.

Det har nu gått mer än 20 år sedan det som kom att kallas Århundradets skattereform och en övergripande förändring av det svenska skattesystemet genomfördes. ... Det finns ett stort utrymme att göra det svenska skattessystemet mer effektivt. Men för att det ska vara möjligt krävs en genomgripande skattereform.



ICMS (2017) [International Construction Measurement Standards: Global Consistency in Presenting Construction Costs](#)

Standard för indelning av byggkostnader. Uppdelning på byggnadens fysiska delar. Hänvisar till IPMS för definition av areor

icms-coalition.org

Hänvisar till ISO

- ISO 12006-2: 2015, *Building construction – Organization of information about construction works. Part 2: Framework for classification*
- ISO 6707-1: 2014, *Buildings and civil engineering works – Vocabulary – Part 1: General terms*
- ISO 15686-5: 2008, *Buildings and Constructed Assets – Service life planning*



Industrifakta – Sveriges kommuner och landsting, (2014)

Kostnadsdrivande faktorer för byggande av flerbostadshus, mars 2014

Allt material i rapporten är skyddat enligt lagen om upphovsrätt.

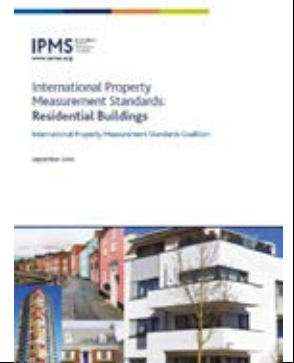
Kopiering eller presentation och distribution av materialet i rapporten får inte ske utan tillstånd från industrifakta

Rapporten innehåller dock inga intressanta fakta som inte går att finna i läroböcker och broschyrer!



IPMS (2016) [International Property Measurement Standards: Residential Buildings](#)

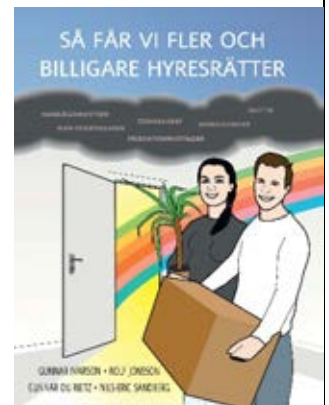
Standard för definition av areor i bostadsprojekt.
ipmsc.org



Gunnar Ivarson, Rolf Jonsson, Gunnar Du Rietz, Nils-Eric Sandberg (2015) *Så får vi fler och billigare hyresrätter*. Samhällsförlaget ISBN: 978-91-88033-03-1

- föreslår 3 åtgärder för sänkt byggkostnad – totalt 3094 kr/m² lägenhetsarea (11%).
- förslår sänkt byggmoms till 12% – 2200 kr/m² lägenhetsarea
- lägre byggkostnad och moms ger förutom lägre hyresavgift en ökning av den totala byggvolymen (+20000 lgh/år) som ger skaleffekter med nettoökad skatteintäkt 9,2-13,7 mdkr

Den samlade löneandelen i ett bostadsprojekt uppskattas till 22%.



Juni Strategi (2018) [Bostadsbyggande under olika konjunkturcykler – en översikt av politiska beslut och bostadsbyggande mellan 1990-2017](#). Region Skåne 2018-04-23

Bilaga: ... nationella politiska beslut 1990-2017

Konjunkturen är tydligt korrelerad med bostadsbyggandet på aggregerad nivå i Skåne liksom i riket. Bostadsplaneringen har i ett historiskt perspektiv avtagit omgående vid kraftiga nedgångar i konjunkturen. Statistiken visar att korrektionen av antalet färdigställda bostäder nedåt i regel går snabbare än återhämtningen uppåt när konjunkturen vänder. En anledning till fördröjningen på en uppåtgående marknad är tidsåtgången inför nystart/återstart av bostadsprojekt, samt att de kommersiella bostadsbolagen har rutiner med försäljningskrav till slutkund före produktionsstart.

Under lågkonjunkturer har en större andel smålägenheter färdigställts.



Konkurrensverket (2018) [Bättre konkurrens i bostadsbyggandet - En uppföljning av utvecklingen 2015–2018 samt en kartläggning av fortsatt utredningsbehov](#). Konkurrensverket Rapport 2018:7

De svenska byggkostnaderna är bland de högsta i EU även om en jämförelse innebär svårigheter. När lönsamheten i slutledet är hög kan det finnas svaga incitament eller vara svårt att få ner kostnaderna i underliggande led. Tvärtom har materialpriserna ökat och eftersom material utgör en stor del av byggkostnaden förklarar det merparten av de ökade byggkostnaderna. De ökade bostadspriserna har samtidigt kompenserat företagen för ökade kostnader men betalas till slut av konsumenterna. I de fall där tidigare åtgärdsförslag har hunnit genomföras har de hittills fått begränsat genomslag.

Byggkonkurrensutredningen ansåg att de höga kostnaderna och den låga produktivitetsutvecklingen inom bostadsbyggandet beror på att Sverige inte är att betrakta som en nationell marknad, utan att byggmarknaden är fragmenterad i den mening att förutsättningarna för byggande kan skilja sig åt mellan kommuner (SOU 2015:105).

Byggkonkurrensutredningen menade inte att byggföretagen skulle bygga likadana hus men att byggherrar skulle kunna veta vilken typ av hus de kan bygga i olika kommuner och att det inte



skulle ställas kommunala särkrav, samt att kommuner skulle sträva efter att regelverket tolkades på ett likartat sätt.

De kommunala särkraven framstår som särskilt besvärande med hänsyn till att förhoppningarna om bättre konkurrens inom byggsektorn i hög grad har ställts till åtgärder av tre olika slag, nämligen ytterligare medverkan av utländska företag, industriellt byggande och digitalisering av plan- och byggprocessen. I alla tre fallen är det svårt att kombinera en sådan utveckling med en omfattande förekomst av kommunala särkrav.

OECD (2019) [Taxing Wages](#)

This annual publication provides details of taxes paid on wages in OECD countries. It covers personal income taxes and social security contributions paid by employees, social security contributions and payroll taxes paid by employers, and cash benefits received by in-work families. It illustrates how these taxes and benefits are calculated in each member country and examines how they impact household incomes. The results also enable quantitative cross-country comparisons of labour cost levels and the overall tax and benefit position of single persons and families on different levels of earnings. The publication shows average and marginal effective tax rates on labour costs for eight different household types, which vary by income level and household composition (single persons, single parents, one or two earner couples with or without children). The average tax rates measure the part of gross wage earnings or labour costs taken in tax and social security contributions, both before and after cash benefits, and the marginal tax rates the part of a small increase of gross earnings or labour costs that is paid in these levies. Taxing Wages 2019 includes a special feature entitled: "The Taxation of Median Wage Earners".



Region Skåne (2019) [Stadskvaliteter i Skåne – värdering av stadskvaliteter för bostäder, kontor och handel i fem skånska tätorter](#)

I rapporten kartläggs värdeskapande stadskvaliteter i fem tätorter i Skåne: Helsingborg, Kristianstad, Hässleholm, Simrishamn och Tomelilla.

Rapporten visar att en tillgänglig, tät, gävänlig och rekreativ blandstad efterfrågas i samtliga tätorter. Här handlar det om att skapa närhet mellan funktioner i staden, både urbana och rekreativa, för att skapa de kvaliteter som genererar attraktivitet och tillväxt.

De stadskvaliteter som skapar en attraktiv och blandad stad är i stor utsträckning även de kvaliteter som bidrar till en långsiktigt hållbar stad som gynnar bostad- och kontorsmarknaden, kommersiell service, handel, restauranger och invånare.



Rogers, James & Cécile, Philippe (2019) [The Tax Burden of Typical Workers in the EU 28—2018](#). Institut Économique Molinari.

Många studier rangordnar politiska system efter olika mått på "ekonomisk frihet". Även om de är värdefulla för ekonomer, sammanfaller de sammanlagda uppgifterna i dessa studier inte med yrkesarbetarens roll för att finansiera sin stat och sociala trygghet.

Dessutom bestämmer många organisationer en årlig "skattefrihetsdag" för sina länder. Tyvärr gör motstridiga tillvägagångssätt för denna beräkning gränsöverskridande jämförelser svår. Denna studie syftar till att skapa en jämförelse "äpplen för äpplen" av skattesatser, med data som återspeglar verkligheten som upplevs av arbetande människor i Europeiska unionen. Slutligen fungerar det som en guide till de verkliga kostnaderna för anställningar i respektive medlemsstat.



Davis Langdon & Everest (2000) *Spon's European Construction Costs Handbook*. Taylor and Francis. Published: May 8, 2000. eBook ISBN9780429080579

Spon's European Construction Costs Handbook is the only book of its kind - a unique compilation of cost data on the single most important construction market in the world. This updated edition expands its coverage of countries and once again gives details of select difficult-to-research markets in Eastern Europe as well as Western Europe, North and South. The book includes:

- key data on the main economic and construction indicators as well as on geography and population
 - an outline of the national construction industry covering structure, tendering and contract procedures, liability and insurance and regulation and standards.
 - labour and materials cost data
 - measured rates (in local currency) for up to 60 or so construction work items * approximate estimating costs for a range of building types
 - regional variation percentages, tax details, construction cost and retail price indices. Exchange rates with £ sterling, euro and US\$
 - addresses of authorities, professional institutions, trade associations etc.
- To facilitate country to country comparisons the book also includes a Comparative Data section, where figures from the individual country chapters are grouped in tables on economy, geography, construction output, input costs per square metre for offices, warehouses and housing
- Snart 20 år gammal!



SBUF (2017) [Verkliga kostnader för bostadsbyggande](#)

Rapport från arbetet med att ta fram underlag till Sveriges Bygginstrumenter (2017) [Bostadsbyggande – begrepp och kostnadsfördelning](#).



SCB (2019) [Statistikens framställning – Priser för nyproducerade bostäder](#).

Beskriver insamling av uppgifter där byggherrar ombeds redovisa projektets försäljnings-/slutpris fördelat på posterna:

Mervärdesskatt, totalt

Markkostnad (utan moms)

- Köpeskilling för tomt/råmark
- Markarbeten på kvartersmark medräknat finplanering och tomtutrustning.
- Anslutningsavgift för VA
- Ränta på köpeskilling från förvärv till byggstart
- Fastighetsbildning, lagfart, detaljplan, geologiska utredningar
- Kommunala avgifter (trafik-, parkeringsanläggningar m.m.)
- Gator, vägar och VA utanför kvartersmark
- Eventuella rivningskostnader
- Eventuell vinst och förlust

Byggnadskostnad (utan moms)

- Byggnadskostnader (byggmästeri, el-installation, VVS-installation, ventilation, målning m.m.)
- Byggherrekostnader (projektering, administration, byggledning, kontroll, besiktning, bygglov, utsättning, garanti, försäkring, försäljningskostnader, pantbrevskostnader, ränta under byggtiden m.m.)
- Anslutningsavgifter för el, bredband, kabel-tv, fjärrvärme/naturgas m.m.



Skatteverket (2019) [Arbetsgivaravgifter](#).
Arbetsgivaravgift – sociala avgifter tas ut på bruttolön och förmånsvärden. Den består 2019 av:

- Ålderspensionsavgift 10,21%
- Efterlevandepensionsavgift 0,60%
- Sjukförsäkringsavgift 3,55%
- Föräldraförsäkringsavgift 2,60%
- Arbetskadavgift 0,20%
- Arbetsmarknadsavgift 2,64%
- Allmän löneavgift 11,62

Totalt 31,42%



Sveriges Byggindustrier (2016) [Byggekostnader och konkurrens – hur är det egentligen?](#)

I den bostadspolitiska debatten pekas ofta byggekostnaderna ut som boven i dramat, skyldig till varför det inte byggs tillräckligt mycket. Det hävdas att det finns ett samband mellan höga byggekostnader och en allt för svag konkurrens på byggmarknaden.

Vad menar man då med byggekostnader och hur påverkar dessa utbudet av bostäder? Hur ser konkurrensen bland byggföretag ut i Sverige och på vilket sätt påverkar denna kostnaderna? I en ny rapport försöker Sveriges Byggindustrier reda ut och svara på ett antal vanligt förekommande frågor som handlar om byggekostnader och vår branschs konkurrenssituation.



Sveriges Byggindustrier (2017) [Bostadsbyggande – begrepp och kostnadsfördelning](#).

Broschyr med genomarbetad sammställning och uppdelning av produktionskostnad för bostadsbyggande



Turner & Townsend (2017) International construction market survey

Årligt återkommande undersökning (100 sidor)

- Inriktad på marknadsanalys
- Inga nordiska länder är med!



University of Bocconi (2011) [Role and impact of labour taxations](#). European Union

Utredning

The tax shift from labour income to consumption taxes can be part of a strategy aimed at increasing employment and reducing the efficiency cost of taxation; the possible adverse distributive effects of a tax shift to VAT for beneficiaries of transfers should be carefully taken into account

The role and impact of labour
taxation policies

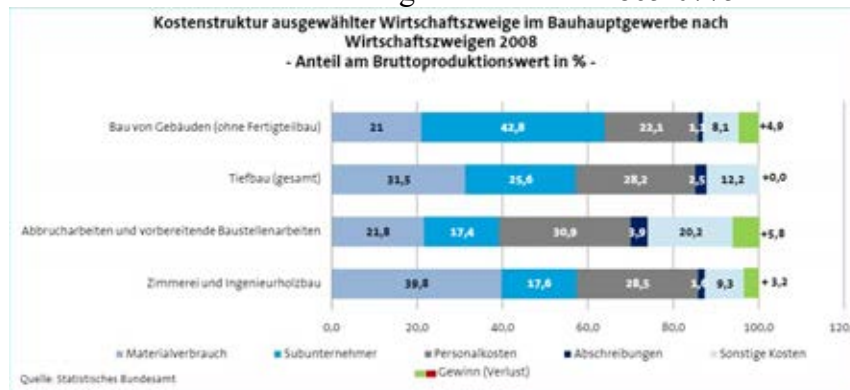
Walsh, Ken & Sawhney, Anil & Brown, Audrick. (2005). International Comparison of Cost for the Construction Sector: Purchasing Power Parity. Journal of Construction Engineering and Management-ASCE - J CONSTR ENG MANAGE-ASCE. 131. 10.1061/(ASCE)0733-9364(2005)131:2(160).

World Economic Forum (2016) [*Shaping the Future of Construction - A Breakthrough in Mindset and Technology*](#)

Se även [Lean construction](#)



ZDB (2010) *Kostenstruktur im Bauhauptgewerbe*. Direkt 4-2010 Zentralverband Deutsches Baugewerbe. ISSN 1865-0775



Några webbplatser med information om definitioner av kostnader i byggprojekt.

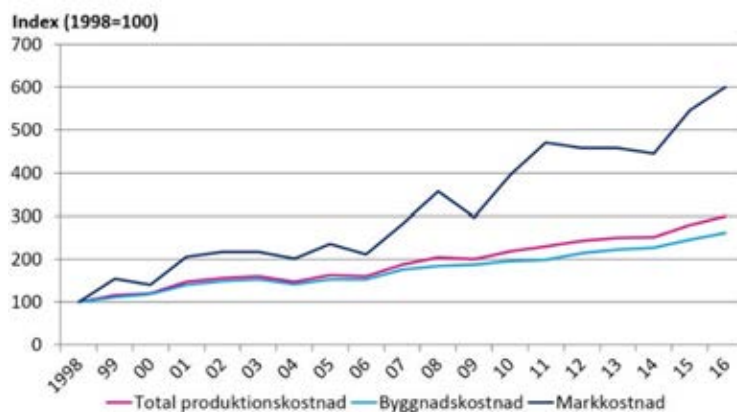
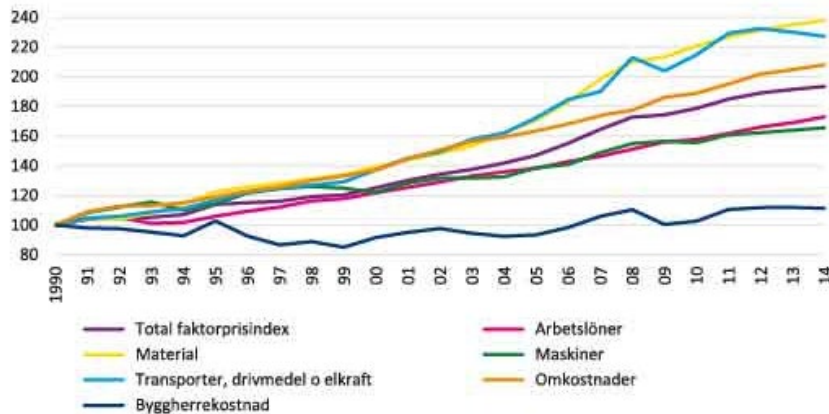
- [Breakdown of Soft Costs in Construction Projects](#)
- [Construction-cost-vs-project-cost](#)
- [Construction costs of Different Types of Development](#)
- [Construction costs - wiki](#)
- [Cost of Land](#)
- [Global Property Guide - Square-meter-prices](#)

Bilaga 2 – Byggkostnadsindex och statistik

Nationell och internationell statistik över produktionskostnader, byggvolym och sysselsatta inom byggsektorn samlas in regelbundet.

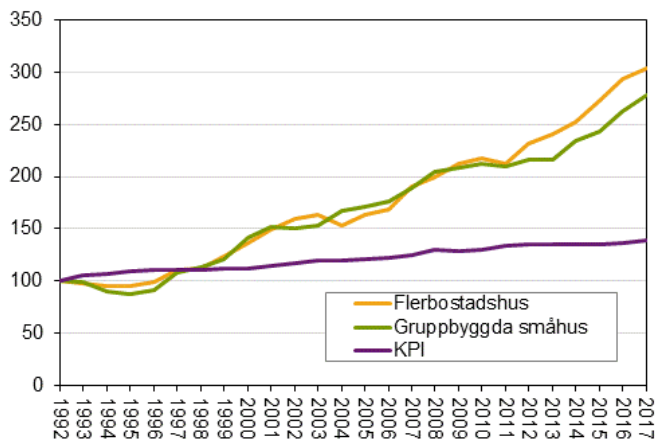
Sverige

I Sverige redovisar SCB och Sveriges Byggindustrier (BI) statistik för byggsektorn. På BI's hemsida redovisas följande kostnadsutveckling.



Källa: [Sveriges Byggindustrier](#)

Sammanställningar av data kan göras via [SCB hemsida](#).



Källa: [SCB](#)

Norge

På liknande sätt sammanställs prisinformation av [Statistisk Sentralbyrå](#) i Norge

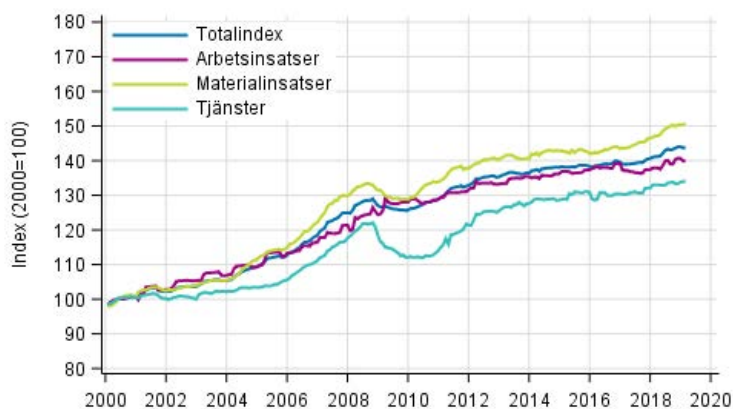
	Prisindeks (2015=100)			Prosentvis endring av indeks fra samme kvartal året før		
	Boliger i alt	Eneboliger	Flerbolig	Boliger i alt	Eneboliger	Flerbolig
1. kvartal 2018	113,6	107,2	117,1	0,6	3,7	-0,8
2. kvartal 2018	113,2	109,4	115,7	-0,3	4,4	-2,4
3. kvartal 2018	115,1	109,0	118,6	4,2	1,2	5,4
4. kvartal 2018	118,9	109,9	124,3	4,3	2,5	5,1
1. kvartal 2019	120,3	111,0	125,2	5,9	3,5	6,9

Källa: [SSB](#)

På SSB hemsida finns också en beskrivning hur indexet uppdateras - [Byggekostnadsindexkalkulatoren](#).

Finland

På liknande sätt sammanställs prisinformation av [Statistikcentralen](#) i Finland. Där finns bland annat [byggnadskostnadsindex](#) redovisat.



Byggnadskostnadsindex 2015=100, februari 2019

Yrkesmässig nybyggnad av hus	Vikter	Indextal	Månadsförändring, %	Årsförändring, %	
Totalindex	1000	104,0	0,1	1,8	
Efter kostnadslag	Arbetsinsatser	400	102,4	0,0	1,4
	Materialinsatser	510	105,5	0,2	2,4
	Tjänster	90	102,5	0,0	0,8
Efter användningsändamål	Bostadsbyggande	440	104,3	0,1	2,0
	Övrigt husbyggande	560	103,7	0,1	1,7

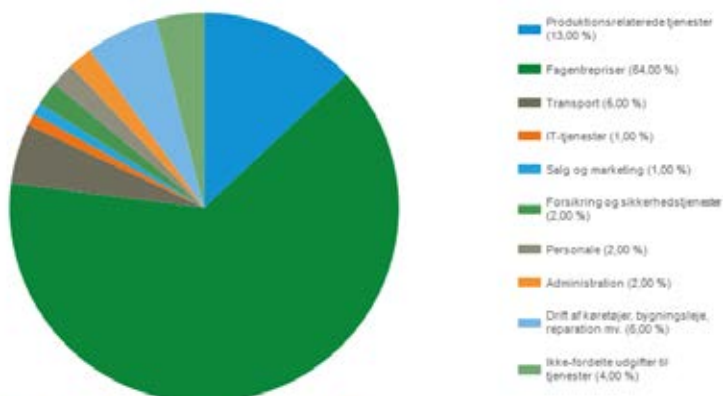
Källa: [Statistikcentralen](#)

Danmark

På liknande sätt sammanställs prisinformation av [Danmarks statistik](#) och [Statistikbanken](#) i Danmark

Byggeriets køb af tjenester

Enhed: Andel (pct.) af branchens samlede tjenestekøb | Branche (DB07): F Bygge og anlæg | Tid: 2016 | Tjenestegruppe



Hent flere tal om Byggeriets køb af tjenester (BYGT1)

Källa: [Statistikbanken](#)

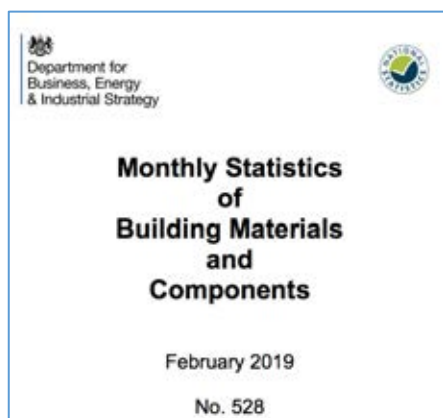
Storbritannien

På liknande sätt sammanställs prisinformation av [Office for National Statistics](#) i Storbritannien. Bland annat publiceras [Construction statistics](#).



Källa: [Office of National Statistics](#)

Statistik för [Building-materials-and-components](#) är ett annat exempel på statistik som sammanställs av staten.



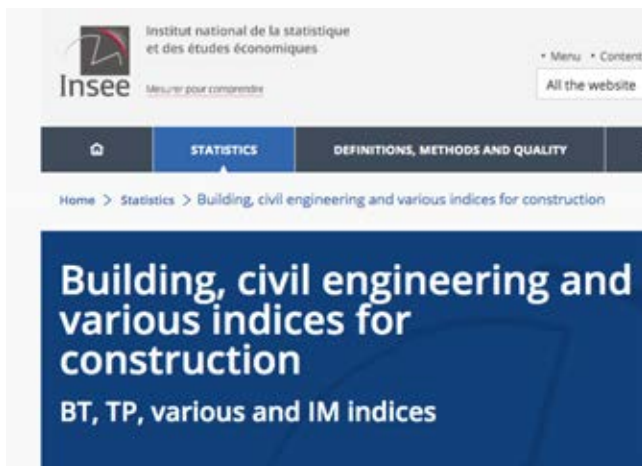
Tyskland

På liknande sätt sammanställs prisinformation av [Statistisches Bundesamt](#) i Tyskland. På hemsidan går det att söka statistik under rubriken [Bauen](#)

Information om byggsektorn sammanställs i en [årsbok](#)

Frankrike

På liknande sätt sammanställs prisinformation av [Institut national de la statistique et des études économiques](#) INSEE i Frankrike. Även här finns olika rapporter och sammanställningar



Källa: [INSEE](#)

Spanien

På liknande sätt sammanställs prisinformation av [Instituto Nacional de Estadística](#) i Spanien.



Källa: [INE](#)

Nederländerna

På liknande sätt sammanställs prisinformation av [Centraal Bureau voor de Statistiek](#) i Nederländerna. Metodiken för framtagning av prisindex beskrivs i nedanstående dokument

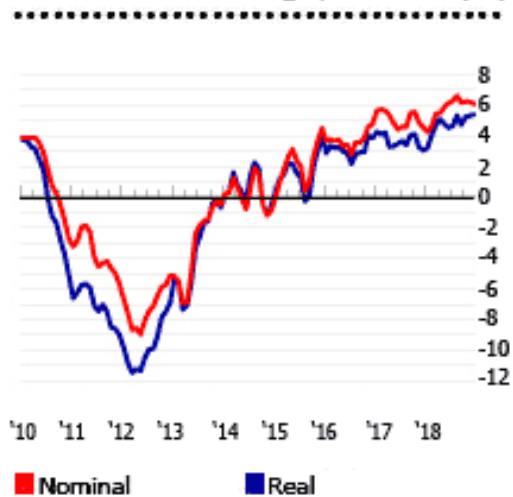


Källa: [CBS](#)

Portugal

I Portugal har huspriserna varierat de senaste tio åren. Hemsidan GlobalPropertyGuide rapporterar om prisutvecklingen i landet. [INE](#) är Portugals nationella statistikmyndighet.

House Price Change, Annual (%)



Source: INE, Global Property Guide

[Click graph for more Portuguese house price data](#)

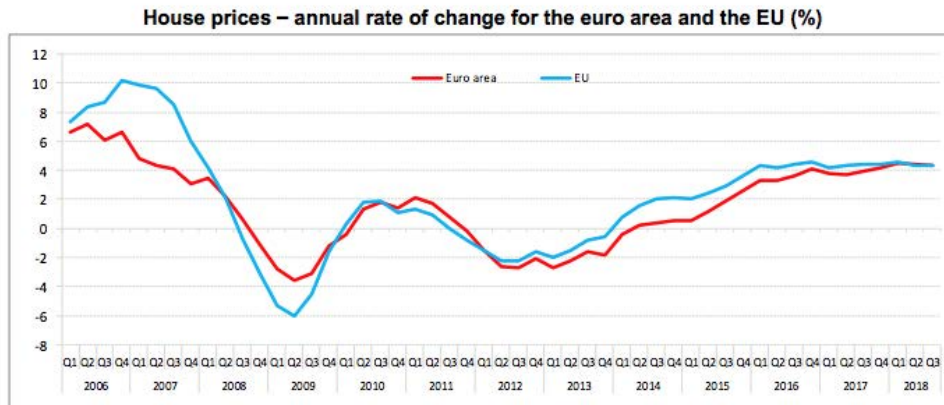
Källa: [Global Property Guide](#)

Eurostat

På liknande sätt sammanställs prisinformation inom EU av [Eurostat](#). Statistik presenteras både i skrifter och via hemsida. Exempel på en publikation är en [pocketbooks](#).

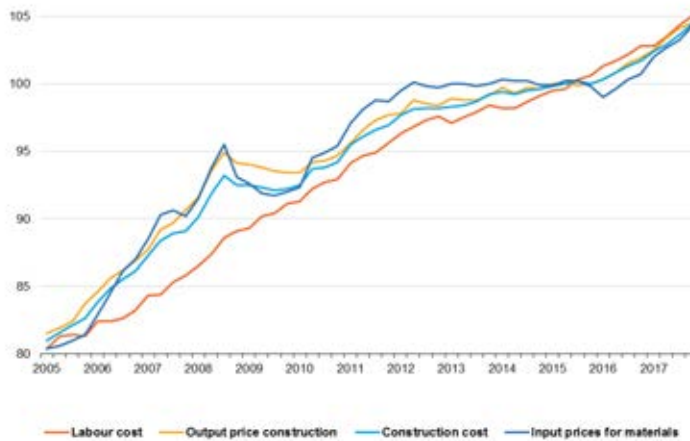


Information av index [housing-price-statistics](#) publiceras regelbundet.



Källa: [Eurostat](#)

EU-28 Construction prices, construction cost and cost components 2005 - 2017, unadjusted data (2005 = 100)



Source: Eurostat (online data code: sts_copi_q)

eurostat

Källa: [Eurostat](#)

Eurostat har lista över [sin data](#)

Summering om statistikuppgifter

- Index-uppgifter samlas i alla länder för den totala produktionskostnaden, lönekostnad och materialkostnader.
- Eurostat redovisar jämförelse mellan länder
- Svårt (omöjligt?) få tillgång till projektdata