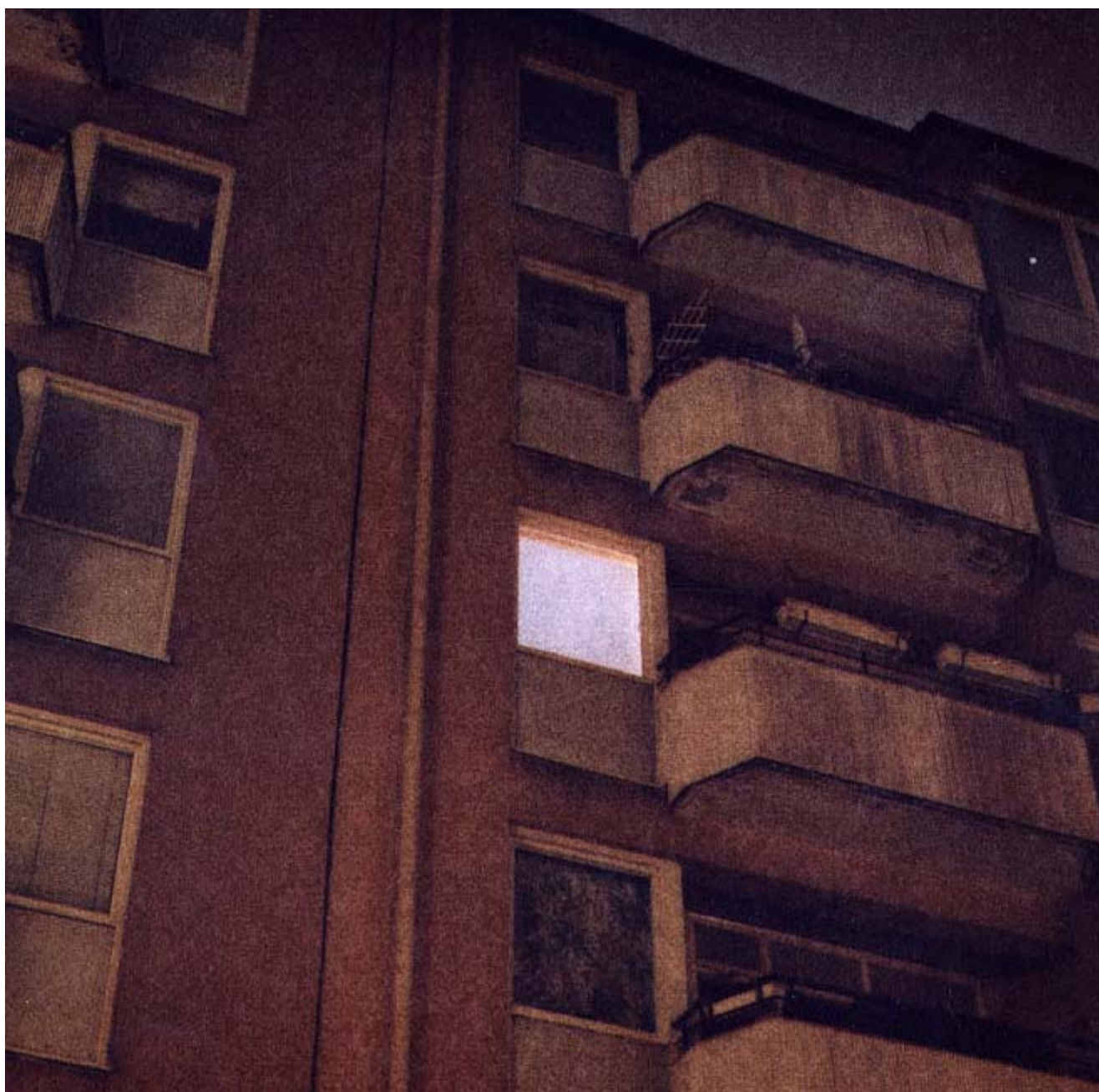




# Bostadsbyggandet och byggkostnaderna åren 1960 till 1999





# Bostadsbyggande och byggkostnader åren 1960 till 1999

Boverket januari 2002

Titel: Bostadsbyggande och byggkostnader åren 1960 till 1999

Utgivare: Boverket januari 2002

Upplaga: 1:1

Antal ex: 1 000

Tryck: Q-Press

ISBN: 91-7147-705-5

Sökord: Bostäder, bostadshus, bostadsbyggande, småhus, flerbostadshus, hyresrätter, bostadsrätter, storstadsområden, universitetsorter, högskoleområden, större kommuner, byggkostnader, byggnadskostnader, markkostnader, produktionskostnader, statistik.

Diarienummer: 509-1089/2002

Omslagsfoto: Jonas Berggren/MIRA Bildarkiv

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50

Fax: 0455-819 27

E-post: [publikationsservice@boverket.se](mailto:publikationsservice@boverket.se)

Webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

©Boverket 2002

# Förord

Denna rapport om byggkostnaderna har initierats genom Boverkets uppdrag att följa utvecklingen av bostadsbyggandet. Byggkostnaderna utgör en viktig del i denna uppföljning.

I Boverkets verksamhetsinstruktion står bl.a. att verket skall följa byggkostnadsutvecklingen. Detta har accentuerats i regleringsbrevet för år 1998. Där anges det under punkt 1.2 om verksamhetsmål och återrapportering för området Byggande: "Boverket skall vidareutveckla föreskrifter och allmänna råd så att de styr mot och stödjer en kostnadseffektiv byggverksamhet som främjar god hälsa, miljö, tillgänglighet och kvalitet samt är ekologiskt långsiktigt hållbar. Arbetet för en ökad användning av funktionskrav skall fortsätta."

I Boverkets återrapportering av arbetet med verksamhetsmålen skall man ange hur byggkostnaderna kan sänkas med minst oförändrad kvalitet. Verket skall också redovisa vilka åtgärder som vidtagits för att främja låga bygg- och boendekostnader, gott inomhusklimat och god tillgänglighet samt återvinning och återanvändning av byggmaterial.

För att få ett "avstamp" till en bredare och djupare redovisning av produktionskostnaderna än som redovisas i den officiella statistiken (se Statistiska centralbyrån, Statistiska meddelanden, Bo 26 SM 0001) har Boverket startat ett projekt för att kunna följa produktionskostnadsutvecklingen. Projektet finns redovisat i ett projektprogram för år 1998 och i ett program för år 1999, som är en direkt fortsättning på programmet för år 1998.

Slutsatsen av studien av den nuvarande redovisningen av produktionskostnaderna är: Redovisningen bör skäras ner till några få enkla översiktliga tabeller uppbyggda efter de mest bärande variablerna. På basis av den förändrade redovisningen bör det sedan göras en beskrivande analys – underbyggd med statistiska uppgifter redovisade i små enkla tabeller och diagram – som visar sammansättningen av den totala produktionskostnaden och pekar på skillnader i denna kostnad mellan exempelvis regioner, kommuntyper, byggherrar, materialval, hustyper, projektstorlek, upphandling m.m. så långt detta är möjligt och relevant.

Min förhoppning är att denna rapport skall bli ett diskussionsunderlag för en förändring av den officiella statistiken så att denna på ett tydligare sätt beskriver olika typer av skillnader i kostnaderna.

Karlskrona januari 2002

*Ines Uusmann*  
generaldirektör



# Innehåll

Inledning med läsanvisning .....	7
Sammanfattning .....	9
Vad är byggkostnad? .....	11
Bostadsbyggande och byggkostnader under perioden 1960–1999 .....	13
Byggkostnaderna under 1990-talet .....	17
Byggnadskostnaderna 1993–1998 reellt lägre än 1992 .....	17
Investeringsbidragen dämpande till och med 1996 .....	20
Markkostnadernas andel fördubblad från år 1992 till år 1999 .....	21
Anslutningsavgifterna på samma nivå men stora regionala skillnader .....	24
Byggherrekostnadernas andel oförändrad .....	25
Standarden (byggnadskostnad per m <sup>2</sup> /byggnadsprisindex) lägre än 1992 .....	26
Produktiviteten (faktorprisindex/byggnadsprisindex) åter lägre än 1992 .....	28
Byggkostnaderna varierar kraftigt i landet .....	29
Produktionskostnaderna varierar kraftigt med upplåtelseform .....	30
Konstruktionen och våningsantalet har också betydelse för produktionskostnaden .....	31
Analys och slutsatser av det redovisade materialet för objekt påbörjade år 1999 .....	33
Analys av sammanslaget material för objekt påbörjade under perioden 1997–1999 .....	37
Bilaga A .....	41
Bilaga B .....	47



Byggkostnaderna minskade reallt mellan 1992–1995 men ökade kraftigt 1999

Foto: Lars Epstein/Pressens Bild



## Inledning med läsanvisning

Den officiella statistiken om byggkostnader för nybyggda bostadshus redovisas av Statistiska centralbyrån (SCB). Statistiken publiceras i Statistiska meddelanden (SM) och baseras på ordinära flerbostadshus (ej specialbostäder) och gruppbyggda småhus som fått statligt bostadslån enligt tidigare bestämmelser eller beslut om räntebidrag enligt nya bestämmelser från år 1993.

Boverket använder SCB:s statistik för sin uppföljning av byggkostnaderna. Men de uppgifter som SCB bearbetar och publicerar används inte för någon djupare analys av byggherrarnas redovisade produktionskostnader. Den sammanställda statistiken redovisar bara genomsnitt av produktionskostnaderna med fördelning på enbart byggnadskostnader och markkostnader.

Till denna rapport har SCB:s totalt insamlade basmaterial använts för specialbearbetningar som ger mer detaljerad information om produktionskostnadernas sammansättning och variation. Men en fullständig kartläggning eller jämförande studie av enskilda projekts produktionskostnader är inte möjlig på grund av SCB:s sekretessbestämmelser för det inhämtade materialet från byggherrarna. En statistisk redovisningscell måste nämligen innehålla minst tre till fem objekt för att ett enskilt objekt inte skall kunna identifieras.

Allt statistikmaterial som tagits fram genom specialbearbetningarna har inte kommenterats i rapporten. Det finns dock redovisat i tabellbilagan längst bak i rapporten som ett underlag för vidare studier av hur statistiken skulle kunna förändras.

I det följande redovisas bostadsbyggnadsprojekt som meddelats beslut om statligt räntebidrag och påbörjats under år 1999 (projektprogram för 1999) med jämförande uppgifter några år tillbaka på 1990-talet. Detta ger perspektiv på bostadsbyggandet och kontinuitet i utvecklingen. I ett särskilt avsnitt analyseras dessutom sammanlagt material för objekt påbörjade under åren 1997–1999. Men först görs en lite längre historisk tillbakablick.

I Bilaga A finns definitioner och förklaringar men som läsanvisning för den följande redovisningen är det nödvändigt att redan här göra klart hur termerna byggkostnad respektive byggnadskostnad används.



Bostadsrätter är dyrare att bygga än hyresrätter

Foto: Alex Farnsworth/Pressens Bild

## Sammanfattning

Från 1970, miljonprogrammets höjdpunkt, sjönk bostadsbyggandet kraftigt fram till mitten av 1980-talet – framför allt byggandet av flerbostadshus. Projekten blev mindre. Byggkostnaderna sköt i höjden, men räntebidragen bidrog till att boendekostnaderna kunde hållas på en rimlig nivå. Under andra delen av 1980-talet ökade efterfrågan på bostäder kraftigt, och byggkostnaderna började då också öka snabbare än någonsin. Byggnadskostnaderna minskade dock realt från år 1992 till år 1995 för att därefter öka, men de låg fortfarande år 1998 realt lägre än år 1992. Under år 1999 ökade byggnadskostnaderna kraftigt, och för första gången under 1990-talet översteg de realt 1992 års nivå.

Till denna rapport har SCB:s basmaterial använts för specialbearbetningar som ger mer detaljerad information om produktionskostnadernas sammansättning och variation. Materialet för objekt påbörjade under år 1999 visar följande:

- Produktionskostnaderna är inte oväntat högst i storstadsområdena. Därefter kommer universitets- och högskoleorterna, som dock har betydligt lägre produktionskostnader jämfört med storstadsområdena. Det blir också betydligt lägre produktionskostnader i mindre kommuner och sådana kommuner som inte är universitets- och högskoleorter jämfört med storstadsområdena.
- Det blir oftast mycket dyrare att bygga i ett saneringsområde än i ett exploateringsområde. En av de främsta orsakerna är ofta högre hus med bl.a. större och fler hissar samt garage under mark.
- Under 1990-talet har det blivit mycket dyrare att bygga bostadsrätter än att bygga hyreshus. En orsak är ofta "ett guldläge" i storstadsområdena och de större expansiva städerna med dyr mark men också en mer påkostad standard.
- Lätta konstruktioner för oftast med sig lägre produktionskostnader än tyngre konstruktioner. Men skillnaderna mellan lätta och tunga konstruktioner beror oftast på våningsantalet.
- Produktionskostnaderna blir högre då projekten blir större. Detta kan i sin tur ha att göra med att projekten sannolikt blir större ju större orten är. Större orter har också generellt högre produktionskostnader, som oftast beror på andra faktorer än projektstorlek.

Sambanden mellan olika variabler kan vara mycket starka. Därför går det inte med denna redovisningsmetod att fullständigt förklara skillnader i produktionskostnader om man inte har kännedom om vad som skiljer de olika objekten åt. Analysmetoden måste därför förbättras så att det går att jämföra likartade objekt. Helst skulle man önska att det gick att ta fram enskilda referensobjekt. Men detta tillåter inte gällande sekretessbestämmelser för Statistiska centralbyrån.

Men det skall dock påpekas att det insamlade materialet visar att det går – trots de ökande och höga produktionskostnaderna – att bygga billiga bostäder.



Från 1965 och 10 år framåt infriades "miljonprogrammet"

Foto: Mikael Andersson/MIRA Bildarkiv

## Vad är byggkostnad?

Termerna byggkostnad respektive byggkostnaderna används ofta i den allmänna debatten då man egentligen menar den totala produktionskostnaden för ett byggprojekt. Men "den totala produktionskostnaden" är inte heller rätt ord i detta sammanhang, då man vill beskriva utvecklingen av priserna för att färdigställa husbyggnadsprojekt.

Byggherren får betala ett samlat pris till alla entreprenörerna för sitt projekt. Det är detta pris som vi vanligtvis något oegentligt kallar för produktionskostnaden (Pk). Egentligen är det inte kostnader vi beskriver då vi i olika sammanhang talar om byggkostnader. Entreprenörernas verkliga kostnader – nedlagda i exempelvis ett bostadsbyggnadsprojekt – är inte tillgängliga för den officiella statistiken. Det intressanta för byggherren och hans bostadsprojekt är inte heller de olika entreprenörernas kostnader utan det totala priset – eller med den term som vi vant oss vid att använda och som den officiella statistiken använder: den totala produktionskostnaden. Denna kostnad eller priset för hela produkten kommer att utgöra basen för de hyror som sedan skall sättas av byggherren.

Med termen byggkostnad kan man mycket ofta också avse enbart byggnadskostnaden (Bk) eller priset för byggandet av huskropparna i projektet exklusive kostnader (priset) för mark och exploatering samt olika anslutningsavgifter. Därför är byggnadskostnad (byggnadspriset) den mest relevanta termen då man skall redogöra för byggentreprenörernas pris för sina byggåtaganden. Det begrepp som denna term betecknar beskriver också bäst prisutvecklingen i byggbranschen eller som vi säger i dagligt tal: byggkostnadsutvecklingen.

I denna redovisning används framför allt den totala produktionskostnaden (Pk) som mått på byggkostnadernas utveckling, eftersom det är denna kostnad (det totala priset) som utgör grunden för boendekostnaderna. Men också priset för enbart byggnaderna (byggentreprenörernas åtaganden) – som i redovisningen kallas byggnadskostnad (Bk) – kommer att relateras.

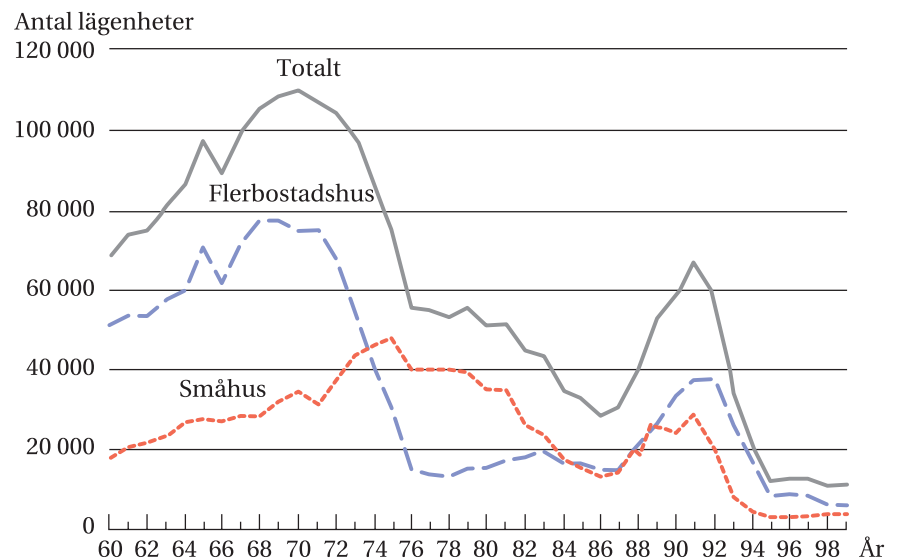
Uppgifterna som redovisas här har hämtats från publicerad officiell statistik från Statistiska centralbyrån (SCB) samt också vissa specialbearbetningar från basregistret till SCB-statistiken som tagits fram

särskilt för denna rapport. De redovisade uppgifterna bygger oftast på nettokostnader för byggprojekten, då SCB i den publicerade statistiken dragit ifrån eventuella bidrag, som exempelvis vissa typer av investeringsbidrag. SCB har dock under de senaste åren också börjat publicera bruttokostnader som komplement till några av huvudtabellerna i den officiella statistiken. I denna rapport finns det sålunda redovisat både netto- och bruttokostnader beroende på den officiella statistikens utformning. Vilket mått som använts framgår av tabellrubrikerna.

## Bostadsbyggande och byggkostnader under perioden 1960 till 1999

För att bygga bort en stor och besvärande bostadsbrist samt sänka byggkostnaderna beslutade riksdagen om ett bostadsbyggnadsprogram – ”miljonprogrammet” – som startade år 1965. Programmet innebar att det under en 10-årsperiod skulle byggas en miljon lägenheter. Målet infriades med god marginal, men det försvann också många bostäder under den här perioden p.g.a. rivning, ombyggnad av lägenheter till lokaler i de centrala delarna av städerna och sammanslagning av smålägenheter. Nyproduktionen av lägenheter redovisas för perioden 1960–1999 i figur 1.

Figur 1  
Nybyggnad av lägenheter i småhus och flerbostadshus 1960–1999



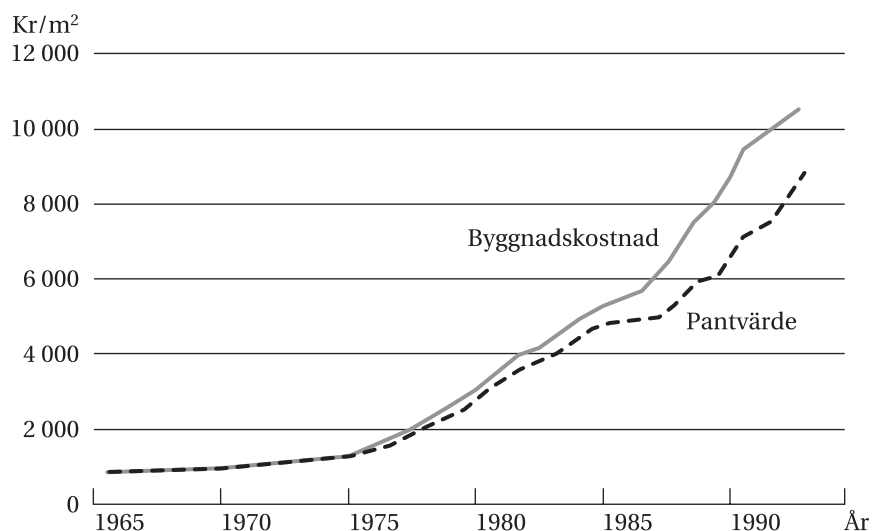
Genom långa standardiserade serier i produktionen av bostäder, med ett stort inslag av prefabricerade betongelement, kunde produktionskostnaderna hållas på en jämn och låg nivå under miljonprogrammet. En starkt bidragande orsak till de låga byggkostnaderna under miljon-

programmet var de s.k. förhandsbeskeden om bostadslån som beslutades av regeringen. Kungl. Maj:t formulerade följande fyra allmänna krav för att förhandsbesked skulle kunna lämnas, förutom att projektet skulle innehålla minst 1 000 lägenheter:

1. Projektet skall vara planerat som en enhet. Produktionsplanen skall avse jämn, kontinuerlig produktion. Projektering, upphandling och byggande skall vara samordnat för hela projektet.
2. Projektet skall ha hög grad av enhetlighet. Sträng variantbegränsning skall iakttagas i fråga om byggnadsmått och byggdelar, trapphus, lägenheternas planlösning och utformning i övrigt samt installationer. Antalet hustyper skall likaledes vara begränsat.
3. Arbetskraftsåtgången skall vara relativt sett ringa.
4. Produktionskostnaderna skall vara låga jämfört med kostnadsnivån på orten.

Figur 2

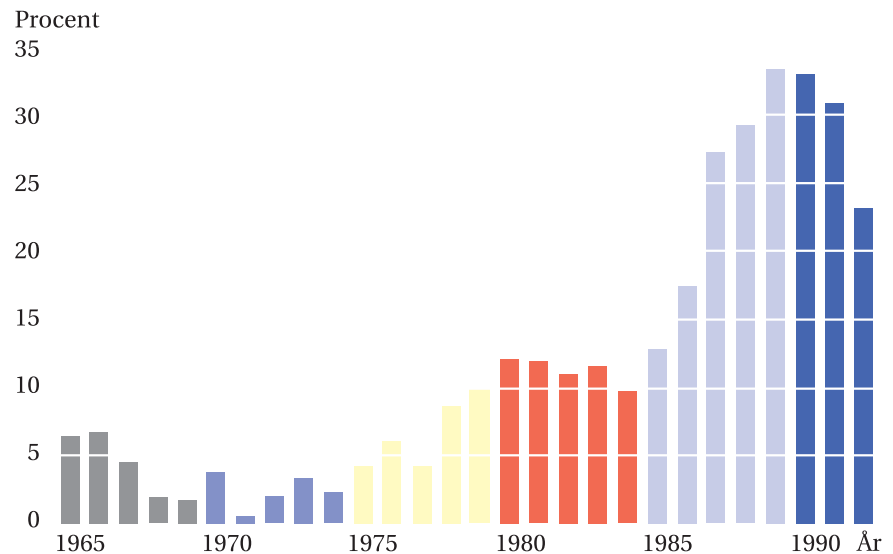
Byggnadskostnad (Bk) och pantvärde (Pv) för flerbostadshus 1965–1992



Under miljonprogrammet översteg byggnadskostnaderna mycket lite de schablonberäknade pantvärdet, se figur 2 och nedanstående stapeldiagram i figur 3. Bostadsstyrelsen fastställde schablonvärden för ett stort antal komponenter som användes för att beräkna värdeinnehållet (pantvärdet) i projektet. De olika komponenternas sammanlagda värdeinnehåll skulle för olika ändamål betraktas som ett normalpris (pantvärdet) för hela projektet. Det schablonberäknade pantvärdet ställdes sedan i relation till byggherrens redovisade byggnadskostnad. För markkostnaderna gjordes en likadan beräkning, så att man kunde beräkna den totala produktionskostnaden i förhållande till det totala pantvärdet. Detta värde (den s.k. överkostnaden – eller underkostnaden, som inte var något ovanligt under miljonprogrammet) utgjorde sedan underlaget för beslut eller avslag om bostadslån vid länsbostadsnämndens finansiella bedömning av projektet.



Figur 3  
Bk/Pv för flerbostadshus 1965–1992



Tre milstolpar i bostadsbyggandet under 1970- och 1980-talet avspeglar sig klart genom språngvis högre kostnader i de båda redovisade figurena över byggnadskostnadsutvecklingen (figur 2) respektive förhållandet byggnadskostnad/pantvärde (figur 3). Det är:

- införandet av räntebidrag 1975
- produktionskostnadsanpassad belåning (pk-belåning; SFS 1980:330) den 1 juli 1980 för alla entreprenadupphandlade projekt (senare också för projekt i egen regi)
- den s.k. räntebidragstrappan den 1 maj 1986 (ändrad den 1 januari 1991).

År 1968 hade paritetsslånsystemet införts. Detta finansieringssystem för ny- och ombyggda fastigheter med statliga bostadslån gällde t.o.m. år 1974. Paritetstalet reglerade hur låneskulden för fastighetens statliga bostadslån ökade över tiden. Detta innebar att sådana årliga ökning av paritetstalet som var större än inflationen – som ansågs vara gränsen för vad de boende skulle kunna betala i ökade boendeutgifter – medförde att ny skuld lades till den gamla då byggnadskostnaderna ökade mer än inflationen. Teoretiska beräkningar visade sedan att skuldbördan vid en ogynnsam utveckling av byggnadskostnaderna i relation till den allmänna prisutvecklingen (inflationen) skulle kunna medföra att lånen aldrig blev återbetalda inom överskådlig tid. Därför avskaffades paritetsslånsystemet efter 1974 års utgång, och i stället infördes ett räntebidragssystem fr.o.m. år 1975 (Bostadsfinansieringsförordningen 1974:946).

Räntebidragssystemet förändrades 1986 genom att den s.k. räntebidragstrappan infördes. Denna skulle bidra till att hålla nere de ökande boendekostnaderna vid allt högre byggkostnader. Upp till

110 procent av det schablonberäknade låneunderlaget för bostäder lämnades fullt räntebidrag och mellan 110 och 125 procent av låneunderlaget halvt räntebidrag. För den del av den godkända produktionskostnaden (motsvarande låneunderlaget för bostäder) som översteg 125 procent, lämnades inte något räntebidrag alls. Detta tak slopades fr.o.m. den 1 januari 1991.

Räntebidragssystemet ändrades sedan två gånger, dels år 1992 då räntebidragen frikopplades från bostadslånen, dels år 1993 då ett helt nytt räntebidragssystem (det s.k. Danellsystemet) infördes. Avsikten med Danellsystemet var att stegvis trappa ner räntebidragen för att minska statens subventioner till bostadsbyggandet. Enligt detta system upphörde räntebidragen till småhus enligt nu gällande regler år 2000. Men för lägenheter med hyres- och bostadsrätt kvarstår räntebidragen med andelen 30 procent, som beräknas på produkten av räntebidragunderlaget och subventionsräntan.

Från senare delen av miljonprogrammet sjönk bostadsbyggandet kraftigt fram till mitten av 1980-talet – framför allt byggandet av flerbostadshus. Detta medförde att småhusens andel ökade fr.o.m. senare delen av 1970-talet. Andelen var 75 procent av alla påbörjade lägenheter år 1976.

Flerbostadshusprojekten blev mindre efter miljonprogrammet och husen efterhand mer "skraddarsydd". Husen blev lägre och hade färre lägenheter. Burspråk m.m. (s.k. skrynkliga hus) blev vanligt i flerbostadshus och s.k. joddlarbalkonger i småhus. Byggkostnaderna sköt i höjden, men räntebidragen bidrog till att boendekostnaderna kunde hållas på en rimlig nivå.

Produktionskostnadsanpassad belåning (Pk-belåning) betydde oftast en bättre belåning än tidigare. Den innebar att den produktionskostnad som byggherren redovisade kunde fastställas som pantvärde av länsbostadsnämnden om kostnaderna ansågs skäliga. Räntebidragen (beräknade på låneunderlagen) blev då också större, vilket gjorde att boendekostnaderna inte ökade i samma takt som de ökande byggkostnaderna.

Bostadsbyggandet var lågt i början av 1980-talet. Det var sannolikt av det skälet som byggkostnaderna – trots pk-belåning och gynnsamma räntebidrag – inte sköt fart igen förrän under senare delen av 1980-talet, då efterfrågan på bostäder ökade kraftigt. Byggkostnaderna började då också att öka snabbare än någonsin.

## Byggkostnaderna under 1990-talet

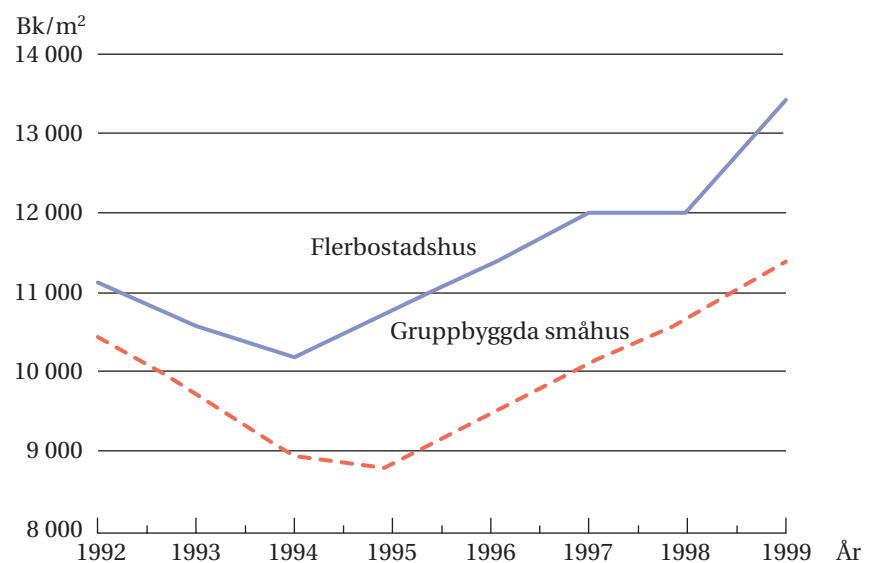
### Byggnadskostnaderna 1993–1998 reallt lägre än 1992

Byggnadskostnaderna (Bk) ökade kraftigt från slutet av 1980-talet fram till början av 1990-talet. I löpande priser var ökningen bortåt 60 procent från år 1987 till år 1992, alltså i genomsnitt cirka 12 procent per år. Byggnadskostnaderna minskade sedan nominellt, från 1992 till 1995 för gruppbyggda småhus och från 1992 till 1994 för flerbostadshus, trots att inflationen under perioden 1992–1995 uppgick till 10 procent. Den reala minskningen blev därför kraftig. Från år 1995 har Bk per kvadratmeter ökat såväl nominellt som reallt, se figur 4 som visar den nominella utvecklingen av byggnadskostnaderna brutto.

Figur 4

Byggnadskostnaden (Bk) per m<sup>2</sup> total primär bruksarea i löpande bruttopriser 1992–1999

Om man vill mäta byggnadskostnadsutvecklingen för enbart bostä-

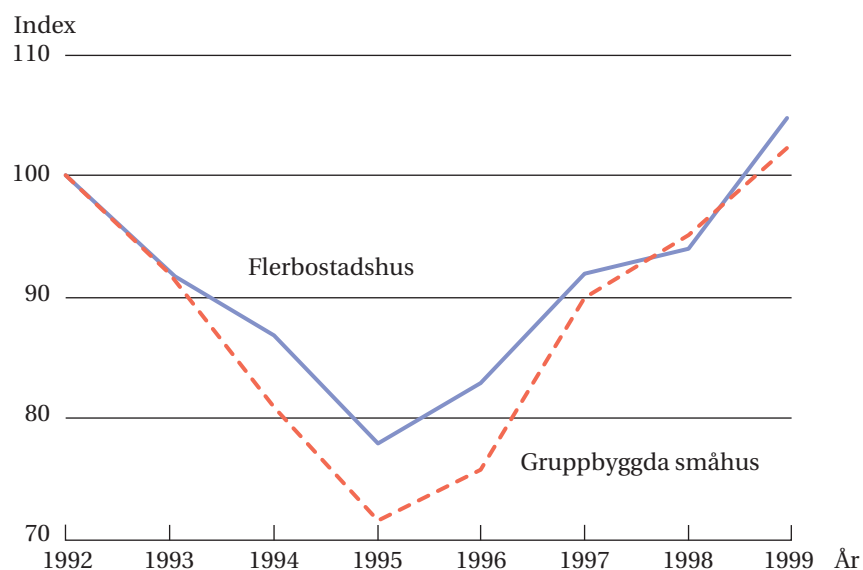


der bör byggnadsprisindex (exkl. markkostnader) användas. I figur 5 redovisas detta index realt (deflatering med producentprisindex). Vid en beräkning med hjälp av detta deflaterade index visar det sig att byggnadskostnaderna realt minskade med 22 procent i flerbostadshus från år 1992 till år 1995 och med 28 procent i gruppbyggda småhus. Därefter har byggnadskostnaderna ökat även realt, men de låg fortfarande 6 procent lägre år 1998 för flerbostadshus och 5 procent lägre för gruppbyggda småhus jämfört med 1992.

Figur 5

Byggnadsprisindex (BPI), realt, 1992–1999

Under år 1999 ökade byggnadskostnaderna kraftigt, och nivån över-



steg för första gången under 1990-talet 1992 års priser realt. För flerbostadshus var byggnadsprisindex realt 5 procent högre och för gruppbyggda småhus 3 procent högre under år 1999 jämfört med 1992.

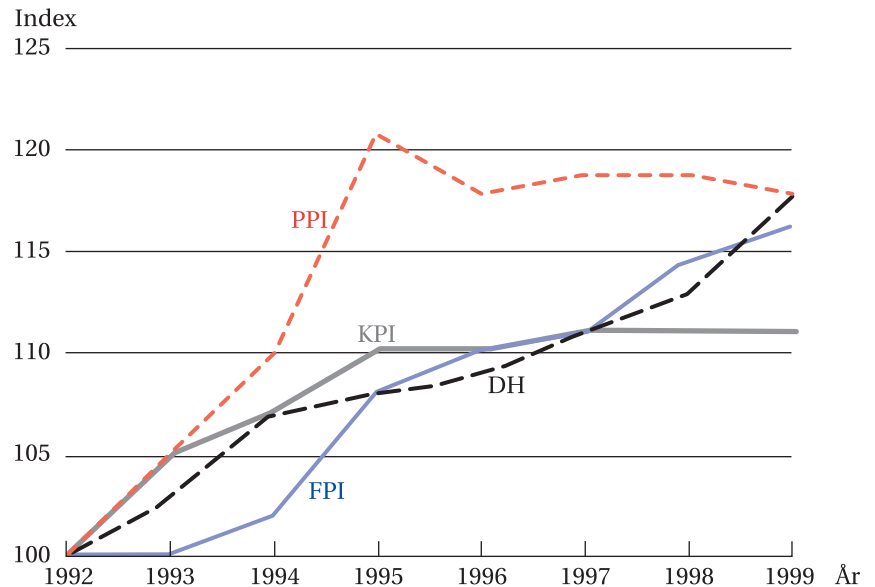
Byggnadspriserna låg sålunda realt lägre under hela perioden 1992–1998 än vid början av år 1992. Faktorpriserna ökade däremot med cirka 15 procent och producentpriserna för tillverkade varor med 19 procent under samma period. Under samma period ökade konsumentprisindex (KPI) med 11 procent och de sammanlagda disponibla hushållsinkomsterna med 13 procent. De disponibla inkomsterna ökade kraftigt från år 1998 till år 1999 – med 4,4 procent – medan övriga index redovisade små förändringar, se figur 6.

Figur 6

Disponibla hushållsinkomster (DHI), konsumentprisindex (KPI),

### producentprisindex (PPI) och faktorprisindex (FPI) för flerbostadshus 1992–1999

Dessa förhållanden borde – jämfört med liknande utvecklingstenden-  
ser under tidigare perioder – ha haft gynnsamma effekter på



bostadsefterfrågan. Men i stället sjönk denna drastiskt. Skattereformen 1990–1991 med bl.a. full moms på alla tjänster i fastighetsförvaltningen och på byggkostnaderna bidrog sannolikt starkt till den kraftigt minskande efterfrågan.

Men också lågkonjunktur med hög arbetslöshet och lägre disponibla inkomster bidrog starkt till nedgången i bostadsefterfrågan. En annan bidragande orsak till att bostadsproduktionen fortsatte att sjunka och att bostadsbyggandet inte kom i gång var att ett nytt finansieringssystem infördes från år 1993 – det s.k. Danellssystemet. Systemet innebar en snabb avtrappning av räntebidragen jämfört med de tidigare reglerna. En annan starkt bidragande orsak till det låga bostadsbyggandet var det höga ränteläget under de första åren på 1990-talet. Danellssystemet förutsatte bl.a. låga räntor.

Tabell 1

## Sammanställning av uppgifter om flerbostadshus och gruppbyggda småhus (byggnads- och produktionskostnader redovisade brutto) och

olika jämförande uppgifter 1992–1999

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
<b>Flerbostadshus</b>								
Antal ordinära lägenheter	15 864	7 879	1 823	3 491	4 721	3 060	3 932	3 944
Pk/m <sup>2</sup> tot. P. BRA, löpande priser	11 885	11 404	11 248	11 986	12 373	13 523	13 533	15 761
Pk/m <sup>2</sup> tot. P. BRA, index, nominellt	100	96	95	101	104	114	114	133
Pk/m <sup>2</sup> tot. P. BRA, index, realt	100	91	86	83	87	95	96	112
Bk/m <sup>2</sup> tot. P. BRA, löpande priser	11 110	10 589	10 176	10 804	11 336	11 955	12 002	13 405
Bk/m <sup>2</sup> tot. P. BRA, index, nominellt	100	95	92	97	102	108	108	121
Byggnadsprisindex (BPI), nominellt	100	98	96	94	99	110	112	124
Byggnadsprisindex (BPI), realt	100	92	87	78	83	92	94	105
Faktorprisindex (FPI)	100	100	102	108	110	111	114	115
<b>Gruppbyggda småhus</b>								
Antal ordinära lägenheter	6 972	4 305	829	1 072	2 056	1 043	1 237	1 120
Pk/m <sup>2</sup> tot. P. BRA, löpande priser	11 671	10 958	10 472	10 560	11 134	11 793	12 533	13 195
Pk/m <sup>2</sup> tot. P. BRA, index, nominellt	100	94	90	90	95	101	107	113
Pk/m <sup>2</sup> tot. P. BRA, index, realt	100	89	82	74	80	84	90	96
Bk/m <sup>2</sup> tot. P. BRA, löpande priser	10 464	9 745	8 954	8 818	9 478	10 085	10 664	11 360
Bk/m <sup>2</sup> tot. P. BRA, index, nominellt	100	93	86	84	91	96	102	109
Byggnadsprisindex (BPI), nominellt	100	98	89	87	91	108	113	121
Byggnadsprisindex (BPI), realt	100	92	81	72	76	90	95	103
Faktorprisindex (FPI)	100	100	102	109	110	112	115	117
<b>Jämförande indexar</b>								
Disponibla hushållsink., löpande	100	103	108	109	110	110	113	118
Konsumentprisindex (KPI)	100	105	107	110	110	111	111	111
Producentprisindex för tillverkade varor (PPI)	100	106	110	121	119	120	119	118

## Investeringsbidragen dämpande till och med 1996

Investeringsbidrag infördes 1991 för att dämpa effekten av den fulla momsen på byggkostnaderna. Bidrag lämnades under en viss period (se förklaring i not till tabell 2), och några år senare infördes investeringsbidrag igen, denna gång för att stimulera det låga bostadsbyggandet. Den officiella statistiken visar att investeringsbidraget under år 1992 uppgick till 630 kronor per kvadratmeter primär bruksarea i flerbostadshus och 575 kronor i gruppbyggda småhus för att successivt sjunka till 14 respektive 13 kronor under år 1994. Då det nya investeringsbidraget infördes 1995 uppgick det till 625 kronor i flerbostadshus och 414 kronor i gruppbyggda småhus för att sedan, efter år 1996, i stort sett upphöra för aktuella objekt.

Tabell 2

Investeringsbidrag\* och övriga bidrag till nyproduktion av bostäder 1992–1999

	År							
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
<b>Flerbostadshus</b>								
Investeringsbidrag, kr/m <sup>2</sup> tot. P. BRA	630	188	14	625	586	35	6	2
Övriga bidrag, kr/m <sup>2</sup> tot. P. BRA	43	46	79	71	107	72	40	41
<b>Gruppbyggda småhus</b>								
Investeringsbidrag, kr/m <sup>2</sup> tot. P. BRA	575	117	13	414	533	85	-	-
Övriga bidrag, kr/m <sup>2</sup> tot. P. BRA	28	7	20	6	11	11	14	15

\* Fr.o.m. den 1 januari 1991 höjdes byggmomsen till 25 procent. Tidigare hade en reducerad moms gällt för byggande. För att kompensera för momshöjningen införde man samtidigt ett statligt investeringsbidrag. Investeringsbidraget utgjorde en viss procentuell andel av ett schablonmässigt beräknat bidragsunderlag. Den procentuella andelen varierade bland annat beroende på ansökningstidpunkt. Andelen var först 9,7 procent, och sedan sjönk den – först till 9,3 procent och sedan till 3,1 procent – för att därefter gå ner till 0.

Riksdagen beslutade den 1 juni 1995 om ett tillfälligt investeringsbidrag för att nyproduktionen av permanentbostäder skulle komma i gång tidigare. För att få investeringsbidrag måste projektet få räntebidrag enligt förordningen (1992:986) om statlig bostadsbyggnads-subvention, dvs. 1993 års bidragssystem. Dessutom krävdes att arbeten på byggplatsen eller leveranser av förtillverkade byggelement till byggplatsen utfördes under tiden den 20 april 1995–31 december 1996.

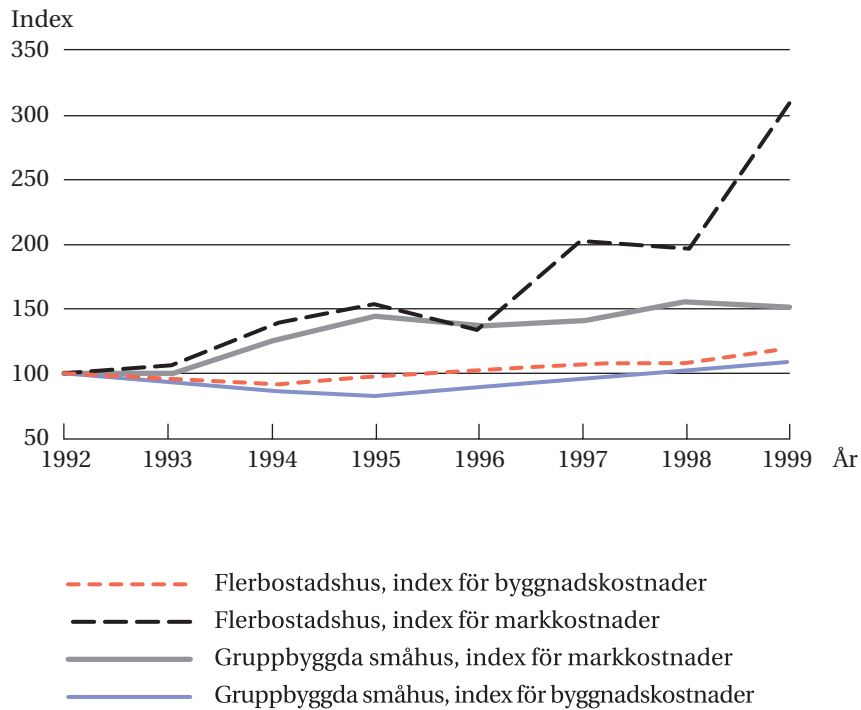
## Markkostnadernas andel fördubblad från år 1992 till år 1999

Markkostnaderna har kommit att påverka produktionskostnadernas storlek i allt högre grad under de senaste åren genom att det för närvarande byggs flerbostadshus nästan enbart i s.k. guldägen (saneringsområden). Detta sker framför allt i storstadsområdena. Markkostnaderna har också ökat kraftigt – med 204 procent i löpande priser för flerbostadshus i hela riket från år 1992 till år 1999 på grund av ett ökat byggande i storstadsområden, universitets- och högskoleorter samt större städer. Byggnadskostnaderna för flerbostadshus ökade endast med 21 procent i löpande priser under samma period. För gruppbyggda småhus var motsvarande ökning 52 respektive 9 procent, se figur 7.

### Figur 7

Byggnads- och markkostnader (brutto) i löpande priser i flerbostadshus och gruppbyggda småhus 1992–1999

Framför allt ökade markkostnader per kvadratmeter primär bruksarea mycket kraftigt för flerbostadshus från år 1998 till år 1999, med 54 procent för hela riket. Ökningen var störst i de tre storstadsområ-



dena, i Storstockholm 61 procent, i Storgöteborg 43 procent och i Stormalmö 45 procent. Men för gruppbyggda småhus minskade samtidigt markkostnaderna med 2 procent för hela riket.

Markkostnadernas andel av den totala produktionskostnaden var 15 procent för flerbostadshus i hela riket år 1999 jämfört med knappt 7 procent år 1992. Motsvarande uppgifter för gruppbyggda småhus var 14 respektive 10 procent. I Storstockholm, där markkostnaden för flerbostadshus i genomsnitt var 2 900 kronor per kvadratmeter under år 1999, uppgick därmed denna kostnad till 16 procent av den totala produktionskostnaden. I Storgöteborg (3 000 kr) och Stormalmö (1 900 kr) var andelen 19 respektive 14 procent.

Tabell 3

Mark- och byggnadskostnader (brutto), löpande priser

År



	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
<b>Flerbostadshus</b>								
Mark, kr/m <sup>2</sup> tot. P.BRA	775	815	1 072	1 182	1 037	1 568	1 531	2 356
Byggnad, kr/m <sup>2</sup> tot. P.BRA	11 110	10 589	10 176	10 804	11 336	11 955	12 002	13 405
Index för...								
...markkostnader	100	105	138	153	134	202	198	304
...byggnadskostnader	100	95	92	97	102	108	108	121
<b>Gruppbyggda småhus</b>								
Mark, kr/m <sup>2</sup> tot. P.BRA	1 207	1 213	1 518	1 742	1 656	1 708	1 869	1 835
Byggnad, kr/m <sup>2</sup> tot. P.BRA	10 464	9 745	8 954	8 818	9 478	10 085	10 664	11 360
Index för...								
...markkostnader	100	100	126	144	137	142	155	152
...byggnadskostnader	100	93	86	84	91	96	102	109

Anslutningsavgifterna på samma nivå  
men stora regionala skillnader



Foto: Rolf Carlsson/Pressens Bild

Anslutningsavgifterna för vatten och avlopp (va), el samt fjärrvärme och naturgas framgår av följande tabell. Det finns inte någon klar tendens i dessa avgifters utveckling. Det finns däremot klara skillnader mellan storstadsområdena och landet i övrigt.

Tabell 4  
Anslutningsavgifter i kronor per m<sup>2</sup> total primär bruksarea, löpande priser

	Va	El och kabel-TV	Fjärrvärme och naturgas
<b>Flerbostadshus</b>			
1992	151	44	84
1993	184	46	76
1994	149	43	79
1995	138	45	69
1996	153	50	57
1997	136	45	57
1998	..	..	..
1999	133	52	58
<b>Gruppbyggda småhus</b>			
1992	311	78	107
1993	330	82	80
1994	327	93	88
1995	356	96	67
1996	291	104	125
1997	312	113	154
1998	..	..	..
1999	243	105	125

Förklaring: Endast objekt med redovisade värden för de olika kategorierna av anslutningsavgifter är medtagna i denna tabell. De redovisade värdena är genomsnittliga ovägda medelvärden.

Anslutningsavgifterna för vatten och avlopp (va) är betydligt högre i storstadsområdena och uppgick till i genomsnitt 150 kronor per kvadratmeter total primär bruksarea i flerbostadshus under år 1999 jämfört med 107 kronor i riket i övrigt. Motsvarande uppgifter för gruppbyggda småhus var 250 respektive 219 kronor.

Anslutningsavgifterna för el och kabel-TV är också högre i storstadsområdena jämfört med riket i övrigt. Men skillnaderna är betydligt mindre. I storstadsområdena uppgick anslutningsavgifterna under år 1999 för el och kabel-TV till i genomsnitt 54 kronor för flerbostadshus medan de var 47 kronor i riket i övrigt. För gruppbyggda småhus var motsvarande uppgifter 109 respektive 92 kronor.

I riket i övrigt är anslutningsavgifterna för fjärrvärme och naturgas högre än i storstadsområdena – och då framför allt för gruppbyggda småhus. Anslutningsavgiften uppgick i genomsnitt till 54 kronor per kvadratmeter total primär bruksarea i flerbostadshus inom storstadsområdena under år 1999 jämfört med 62 kronor i riket i övrigt. Motsva-

rande uppgifter för gruppbyggda småhus var 103 respektive 147 kronor.

## Byggherrekostnadernas andel oförändrad

Byggherrekostnaderna har sedan år 1992 utgjort närmare en tredjedel av byggnadskostnaderna. Mervärdesskatten är den största posten och utgör cirka en femtedel av byggnadskostnaderna. Därefter följer kostnader för administration och konsulter, som ökat under de senaste åren och år 1999 utgjorde 9 procent i flerbostadshus och knappt 10 procent i gruppbyggda småhus. Ränte- och kreditivkostnaderna, som är starkt beroende av ränteläget, har sjunkit under de senaste åren och utgjorde omkring 2 procent under år 1999.

Tabell 5

Byggherrekostnadernas som andel av byggnadskostnaden (bk)

	Bk/m <sup>2</sup> , tot. P. BRA.	Byggherrekostnaderna i procent			
		Totalt	Moms	Adm. + konsulter	Ränta + kreditiv
<b>Flerbostadshus</b>					
1992	10 773	31,1	18,9	6,9	5,3
1993	10 316	31,8	19,1	7,2	5,5
1994	9 472	30,9	19,0	6,9	5,0
1995	10 266	31,7	18,9	8,6	4,1
1996	10 333	30,8	18,7	8,4	3,7
1997	10 941	30,3	19,0	8,8	2,6
1998	..	..	..	..	..
1999	12 624	30,1	18,9	9,0	2,2
<b>Gruppbyggda småhus</b>					
1992	10 200	30,7	19,5	7,0	4,2
1993	9 426	31,7	19,3	7,9	4,5
1994	8 662	32,7	19,6	9,6	3,5
1995	8 693	32,4	18,7	10,1	3,6
1996	8 869	29,6	19,0	7,6	3,0
1997	9 599	30,1	19,1	8,2	2,8
1998	..	..	..	..	..
1999	11 708	31,7	20,0	9,7	2,1

Förklaring: Endast objekt med redovisning av byggherrekostnaderna fördelade på de olika kostnadsposterna är medtagna i denna tabell. Därför skiljer sig Bk/m<sup>2</sup> i denna tabell från redovisade värden i tabellerna 1 och 3. De redovisade värdena är genomsnittliga ovägda medelvärden.

De totala byggherrekostnaderna utgör en större andel av byggnadskostnaderna i storstadsområdena än landet i övrigt. Under år 1999 uppgick byggherrekostnaderna till 31,2 procent för flerbostadshus i storstadsområdena jämfört med 28,5 procent i landet i övrigt. För gruppbyggda småhus var motsvarande uppgifter 32,6 respektive 28,1 procent.

Det är framför allt kostnaderna för administration, konsulter och

pantbrev som utgör en större andel i storstadsområdena än i landet i övrigt. Denna andel uppgick till 9,9 procent för flerbostadshus i storstadsområdena jämfört med 7,7 procent i landet i övrigt. Motsvarande uppgifter för gruppbyggda småhus var 10,4 respektive 7,0 procent.

I viss mån utgör också ränte- och kreditivkostnaderna en något högre andel i storstadsområdena än i landet i övrigt – 0,5 procentenheter för flerbostadshus och 0,2 procentenheter för gruppbyggda småhus. Skillnaden i mervärdesskatt var obetydlig.

### Standarden (byggnadskostnad per m<sup>2</sup> / byggnadsprisindex) lägre än 1992

Det standardbegrepp som brukar användas i samband med byggnadsprisindex har en annan innebörd än det vanliga ordet lägenhetsstandard. I det senare fallet tänker man närmast på vilken utrustning och vilka golv- och väggmaterial som finns i lägenheten samt på i vilket skick den är. Det standardbegrepp som används i samband med byggnadsprisindex är relaterat till kvadratmeter i ett visst års produktion. Det innebär att om medellägenhetsytan sjunker från ett år till ett annat så visar vårt standardmått en ökning. Resursinsatserna per kvadratmeter blir större, eftersom bl.a. köks- och badrumsutrustningen fördelas på en mindre yta. Smålägenheter är också dyrare per kvadratmeter än stora. Om utrustningen förbättras mellan åren visar naturligtvis vårt mått en ökad standard. Även byggnadernas utformning har sin betydelse. Låga och små hus kräver större resursinsats per kvadratmeter än höga och stora. Mängden tak, grundläggning och ytterväggar per kvadratmeter blir nämligen större. Däremot minskar mängden trapphus och hissar.

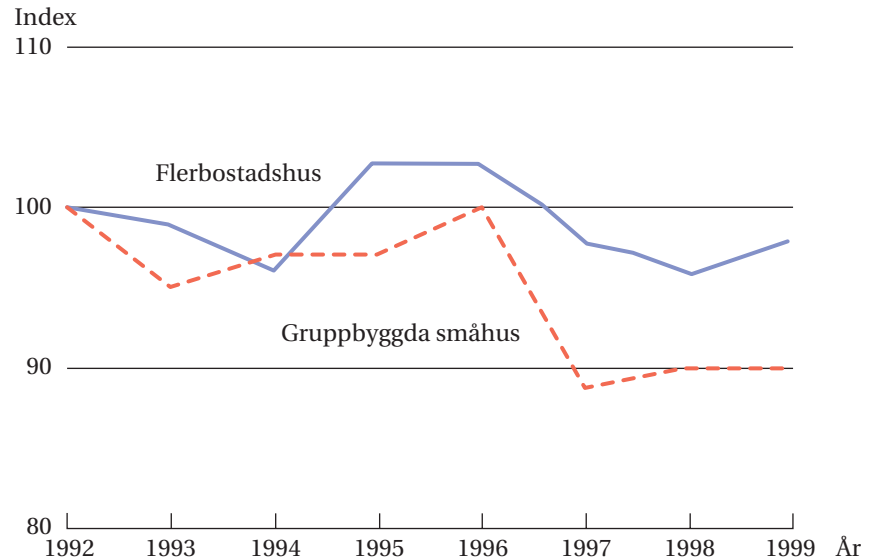
Likaså kan ändringar i var det byggs spela roll. Om man övergår från att bygga i exploateringsområden till att bygga i saneringsområden registreras detta som en standardhöjning i den mån som byggnadskostnaderna är högre. På samma sätt registreras en standardökning då man övergår till att bygga relativt mer i regioner med högre byggnadskostnader. Sammanfattningsvis kan alltså noteras att kostnader kan vara uttryck för såväl större resursinsats som en högre konsumentvärdering.

Genom att jämföra byggnadsprisindex (se definitioner och förklaringar) med index för kvadratmeterprisernas utveckling kan man avläsa effekterna av att produktutformningen i vid bemärkelse ändras. Om priset på de faktiskt byggda husen utvecklas annorlunda än för oförändrade hus så måste produktutformningen ha ändrats.

#### Figur 8

Standardutvecklingen i flerbostadshus och gruppbyggda småhus 1992–1999

Standarden var lägre i såväl flerbostadshus som gruppbyggda små-



hus åren 1993 och 1994 (i gruppbyggda småhus även 1995) jämfört med 1992. I flerbostadshus ökade standarden 1995 och 1996 och låg 3 procent högre än 1992 års värde under dessa båda år. I gruppbyggda småhus kom standarden 1996 upp på samma nivå igen som 1992. Sedan sjönk standarden igen, och den var under perioden 1997–1999 lägre än under år 1992. År 1999 var standarden i flerbostadshus 2 procent lägre än år 1992, medan den i gruppbyggda småhus var 10 procent lägre år 1999 jämfört med år 1992.

Tabell 6  
Index för standardutvecklingen

	År								
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	
Flerbostadshus	100	97	96	103	103	98	96	98	
Gruppbyggda småhus	100	95	97	97	100	89	90	90	

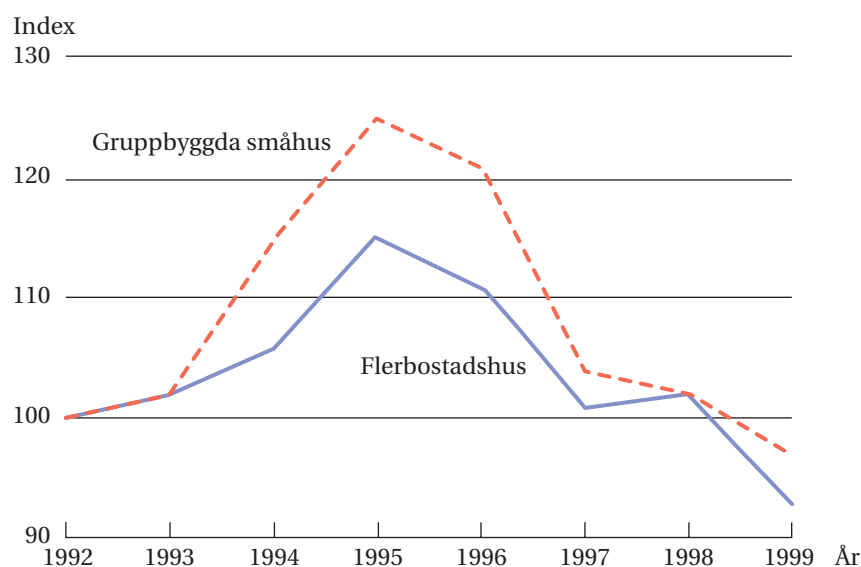
Genom att jämföra byggnadsprisindex med index för m<sup>2</sup>-prisernas utveckling kan man avläsa effekterna av ändrad produktutformning (standard etc.) på m<sup>2</sup>-priserna. Det förhåller sig på det sättet att om priset på de faktiskt byggda husen utvecklas annorlunda än för oförändrade hus så måste produktutformningen – standarden – ha ändrats. Se också under definitioner och förklaringar.

Produktiviteten (faktorprisindex/byggnadsprisindex)  
åter lägre än 1992

Om man jämför byggnadsprisindex med faktorprisindex kan man avläsa produktivetsutvecklingen (inkl. vinstutvecklingen). Om priset på oförändrade hus (byggnadsprisindex) utvecklas annorlunda än faktorpriserna måste produktiviteten inkl. vinsten ha ändrats. Indexet ger inte ett renodlat tekniskt effektivitetsbegrepp utan en kombination av teknisk effektivitet och något som man skulle kunna kalla effektivitet i anpassningen till faktorpriser.

Figur 9  
Produktivetsutvecklingen i flerbostadshus och gruppbyggda småhus 1992–1999

Produktiviteten steg exceptionellt under åren 1992–1995 men har därefter sjunkit för både flerbostadshus och gruppbyggda småhus. Under



år 1995 var produktiviteten i flerbostadshus 15 procent högre än år 1992 och i gruppbyggda småhus 25 procent högre. Sedan sjönk den och var under år 1999 7 procent lägre i flerbostadshus jämfört med 1992 och 3 procent lägre i gruppbyggda småhus.

Tabell 7  
Index för produktivetsutvecklingen

	År							
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Flerbostadshus	100	102	106	115	111	101	102	93
Gruppbyggda småhus	100	102	115	125	121	104	102	97

Om man jämför byggnadsprisindex med faktorprisindex kan man avläsa produktivetsutvecklingen. Om nämligen priset på oförändrade hus utvecklas annorlunda än faktorpriserna måste produktiviteten inkl. vinsten ha ändrats. Se också under definitioner och förklaringar.

## Byggkostnaderna varierar kraftigt i landet

Sedan 1990-talets början varierar de skilda projektens totala produk-

tionskostnad kraftigt. Det finns flera olika skäl till detta. En starkt bidragande orsak är den stora regionala skillnaden i bostadsbyggandet. Det byggs nästan bara i storstadsområdena och i vissa högskole- och universitetsorter.

I Storstockholm igångsattes under år 1999 51 procent av de 3 944 lägenheterna i ordinära flerbostadshus i hela riket och 36 procent av de 1 120 lägenheterna i gruppbyggda småhus. Storgöteborg hade 40 procent av de gruppbyggda småhusen men knappt 9 procent av lägenheterna i ordinära flerbostadshus. I de större universitets- och högskoleorterna igångsattes sammanlagt 16 procent av lägenheterna i flerbostadshus och 5 procent av de gruppbyggda småhusen. Större kommuner (inkl. mindre högskoleorter) och landet i övrigt hade tillsammans 14 procent av lägenheterna i flerbostadshus och 9 procent av de gruppbyggda småhusen under.

I de tre storstadsområdena var 87 procent av de igångsatta lägenheterna i flerbostadshus under år 1999 bostadsrätter, vilket innebär nästan 80 procent av alla lägenheter i flerbostadshus i landet. Dessa förhållanden avspeglar sig också klart i de regionala skillnaderna för produktionskostnaderna, då bostadsrätterna oftast ligger i "guldlägen" med många dyra lösningar av byggnationen jämfört med byggande i landsorten på oftast jungfrulig mark.

Produktionskostnaderna per kvadratmeter total primär bruksarea i flerbostadshus var år 1999 i genomsnitt 55 procent högre i Storstockholm än i länsregion III (länen Jönköping, Kronoberg, Kalmar, Blekinge och Skåne exkl. kommuner i Stormalmö). Produktionskostnaden för flerbostadshus i Storstockholm var 17 840 kronor per kvadratmeter och i länsregion III 11 500 kronor.

För gruppbyggda småhus låg den genomsnittliga produktionskostnaden högst i länsregion III med 15 320 kronor (baserat på endast 32 hus). I Storstockholm var den genomsnittliga produktionskostnaden 14 570 kronor (404 hus), och lägst var produktionskostnaden i Storgöteborg med 11 860 kronor (448 hus).

Produktionskostnaderna ökade för hela landet med i genomsnitt 16 procent för flerbostadshus och 5 procent för gruppbyggda småhus från år 1998 till år 1999. Riksgenomsnittet uppgick under år 1999 till 15 761 kr i flerbostadshus och 13 195 kronor i gruppbyggda småhus. Ett ökat bostadsbyggande i framförallt Storstockholm – relativt övriga landet – ökar högst väsentligt den genomsnittliga produktionskostnaden per kvadratmeter för hela riket. En starkt bidragande orsak till detta är bl.a. de ökande markkostnaderna i storstadsområdena och då framförallt i Stockholm (se avsnittet om markkostnaderna).

I tabell 8 redovisas de regionala skillnaderna. De regionala skillnaderna beror till mycket stor del på markkostnaderna men också på ett mer exklusivt byggande i storstadsområdena och då framför allt i Stockholm. Där har produktionskostnaderna haft en betydligt högre ökningstakt än i landet i övrigt under de senaste åren.

#### Tabell 8

Nivåindex, regionalt, för den totala produktionskostnaden (netto)

Hustyp Region	År							
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
<b>Flerbostadshus</b>								
Storstockholm	100	100	100	100	100	100	100	100
Storgöteborg	93	100	83	93	75	77	105	90
Stormalmö	85	101	86	..	77	..	87	77
Länsregion I	88	93	78	75	74	71	83	..
Länsregion II	86	90	80	87	73	69	79	76
Länsregion III	83	88	75	83	71	80	100	65
<b>Gruppbyggda småhus</b>								
Storstockholm	100	100	100	100	100	100	100	100
Storgöteborg	96	95	95	91	96	86	83	81
Stormalmö	90	90	83	86	93	88	82	88
Länsregion I	89	94	82	88	75	..	..	..
Länsregion II	91	90	81	82	83	79	88	84
Länsregion III	88	91	85	86	82	68	78	105

## Produktionskostnaderna varierar kraftigt med upplåtelseform

De stora skillnaderna i produktionskostnaderna finns framför allt mellan bostadsrätt och hyresrätt och då särskilt i storstadsområdena (Storstockholm, Storgöteborg och Stormalmö). I storstadsområdena tillsammans var den genomsnittliga produktionskostnaden för bostadsrätt i flerbostadshus 17 600 kronor jämfört med 12 480 kronor för hyresrätt för de objekt som påbörjades under år 1999. I landet i övrigt var motsvarande produktionskostnad 13 350 respektive 10 930 kronor.

Tabell 9

Nivåindex, efter upplåtelseform, för den totala produktionskostnaden (brutto)

Hustyp Upplåtelseform	År							
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
<b>Flerbostadshus</b>								
Hyresrätt	..	..	100	100	100	100	100	100
Bostadsrätt	..	..	108	112	121	132	111	143
<b>Gruppbyggda småhus</b>								
Hyresrätt	100	100	100	100	100	100	100	100
Bostadsrätt	99	98	115	114	113	118	101	105
Äganderätt	104	95	112	112	113	118	106	117

1) Materialet får inte användas på objektnivå. Det är för övrigt mycket svårt att få in uppgifter idag. Det finns en viss oro hos uppgiftslämnarna att uppgifter skall lämnas ut. För att SCB skall få in statistikuppgifter och kvalitetsmässigt bra sådana är det viktigt att uppgiftslämnarna känner förtroende för att uppgifterna behandlas på ett riktigt sätt och att uppgifter som kan innebära att identiteten röjs inte lämnas ut. Några av redovisningsgrupperna omfattar så få objekt att uppgifter därför inte kan redovisas med hänsyn till sekretesslagen. Detta markerar i förekommande fall med två prickar (..) i tabellerna.

Konstruktionen och våningsantalet har också betydelse för produktionskostnaden



Det tycks som om lägre våningsantal och träkonstruktion blir billigare än flera våningar kombinerat med exempelvis betongkonstruktion. Men det finns säkert många faktorer som kan bidra till dessa skillnader då man jämför uppgifter för hela riket. Man bygger högre – och då sannolikt med betongkonstruktioner – i storstäderna samt också på dyrare mark än i landsorten. Förutom byggnadsytan ovan mark kan det ofta förekomma både en och två våningar under mark för garage m.m. i storstäderna och framför allt i storstadsområdena.

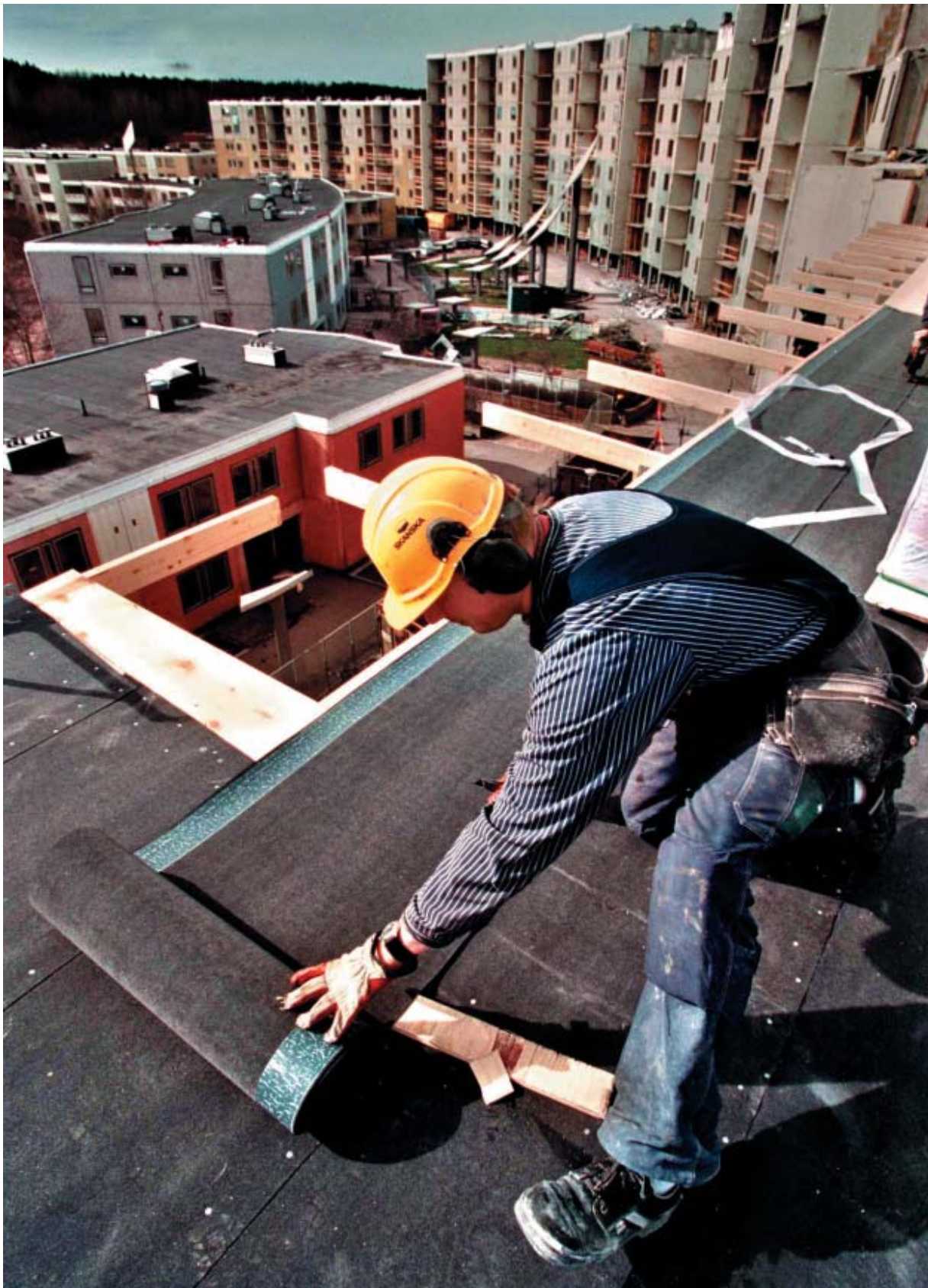
Tabell 10

Den totala produktionskostnaden i genomsnitt för olika konstruktioner i flerbostadshus 1997 respektive 1999

	Produktionskostnad, kr/m <sup>2</sup> tot. P. BRA							
	Träregel		Lättbetong	Betong		Stål	Tegel	Övrigt
	Platsb.	Prefab.		Platsb.	Prefab.			
År 1997								
1–2 vån	..	9 634	-	11 398	..	..	-	..
3–5 vån	..	..	..	12 660	13 191	..	-	13 199
6– vån	-	..	..	..	16 847	..	-	13 838
År 1999								
1–2 vån	..	12 232	-	..	..	-	..	12 297
3–5 vån	..	12 378	..	12 866	14 924	..	-	14 898
6– vån	-	-	-	15 933	20 244	..	-	17 828

## Analys och slutsatser av det

---



Produktionskostnaden är som väntat högst i storstadsområdet

Foto: Sam Stadener/Pressens Bild

## redovisade materialet för objekt påbörjade år 1999

En beräkning av medianen samt undre och övre kvartilen för de i rapporten redovisade produktionskostnaderna från den officiella statisti-

ken bekräftar vad som sagts om variationer i materialet som beror på kommuntyp, upplåtelseform, byggnadsområde, byggnadskonstruktion och våningsantal (se tabell 11 A–11 E).

Produktionskostnaderna är inte oväntat högst i storstadsområdena. Därefter kommer universitets- och högskoleorterna som dock har betydligt lägre produktionskostnader jämfört med storstadsområdena. Det blir också betydligt lägre produktionskostnader i mindre kommuner och sådana kommuner som inte är universitets- och högskoleorter jämfört med storstadsområdena.

- Det blir oftast mycket dyrare att bygga i ett saneringsområde än i ett exploateringsområde. En av de främsta orsakerna är ofta högre hus med bl.a. större och fler hissar samt garage under mark.
- Under 1990-talet har det blivit mycket dyrare att bygga bostadsrätter än att bygga hyreshus. En orsak är ofta "ett guldläge" i storstadsområdena och de större expansiva städerna med dyr mark men också en mer påkostad standard.
- Lätta konstruktioner för oftast med sig lägre produktionskostnader än tyngre konstruktioner. Men skillnaderna mellan lätta och tunga konstruktioner beror oftast på våningsantalet.
- Produktionskostnaderna blir högre då projekten blir större. Detta kan i sin tur ha att göra med att projekten sannolikt blir större ju större orten är. Större orter har också generellt högre produktionskostnader, som oftast beror på andra faktorer än projektstorlek.

Sambanden mellan olika variabler kan vara mycket starka. Därför går det inte med denna redovisningsmetod att fullständigt förklara skillnader i produktionskostnader om man inte vet vad som skiljer de olika objekten åt. Analysmetoden måste därför förbättras så att det går att jämföra likartade objekt. Helst skulle man önska att det gick att ta fram enskilda referensobjekt. Men detta tillåter inte gällande sekretessbestämmelser för Statistiska centralbyrån.<sup>1)</sup>

Men det skall dock påpekas att det insamlade materialet visar att det går – trots de ökande och höga produktionskostnaderna att bygga

---

<sup>1)</sup> Materialet får inte användas på objektnivå. Det är för övrigt mycket svårt att få in uppgifter idag. Det finns en viss oro hos uppgiftslämnarna att uppgifter skall lämnas ut. För att SCB skall få in statistik-uppgifter och kvalitetsmässigt bra sådana är det viktigt att uppgiftslämnarna känner förtroende för att uppgifterna behandlas på ett riktigt sätt och att uppgifter som kan innebära att identiteten röjs inte lämnas ut. Några av redovisningsgrupperna omfattar så få objekt att uppgifter därför inte kan redovisas med hänsyn till sekretesslagen. Detta markerar i förekommande fall med två prickar (..) i tabellerna.

billiga bostäder. Av tabell 11 C framgår det att cirka en fjärdedel (undre kvartilen) av flerbostadshusobjekten med hyresrätt (totalt 32 objekt) som påbörjades under år 1999 hade en redovisad produktionskostnad per kvadratmeter total primär bruksarea som låg på högst 8 900 kronor. Det framgår också av tabellerna 15–18, som visar alla påbörjade objekt under perioden 1997–1999, att det kan ge produktionskostnader under 10 000 kronor per kvadratmeter att bygga låga hus med träregelkonstruktion i exploateringsområde och med hyresrätt i riket i övrigt.

Tabell 11 A

Undre respektive övre kvartilen samt medianen för produktionskostnaden (brutto) i kronor per m<sup>2</sup> total primär bruksarea (tot. P.BRA) i olika kommuntyper år 1999

Hustyp Kommuntyp	Antalet objekt	Produktionskostnaden per m <sup>2</sup> tot. P.BRA		
		Undre kvartilen	Medianen	Övre kvartilen
<b>Flerbostadshus</b>				
Hela riket	116	11 700	14 000	16 800
Storstadsregionerna	71	13 600	15 200	18 400
Univ.- och högskoleorter	24	10 800	12 200	14 100
Större kommuner	9	..	..	..
Övriga kommuner	12	..	10 900	..
<b>Gruppbyggda småhus</b>				
Hela riket	179	11 900	12 400	15 100
Storstadsregionerna	136	12 200	14 200	16 300
Univ.- och högskoleorter	11	..	11 600	..
Större kommuner	20	11 800	11 900	12 100
Övriga kommuner	12	..	11 000	..

Tabell 11 B

Undre respektive övre kvartilen samt medianen för produktionskostnaden (brutto) i kronor per m<sup>2</sup> total primär bruksarea (tot. P.BRA) inom sanerings- resp. exploateringsområde år 1999

Hustyp	Antalet Exploatering /sanering	Produktionskostnaden per m <sup>2</sup> tot. P.BRA		
		Undre kvartilen	Medianen	Övre kvartilen
<b>Flerbostadshus</b>				
Exploatering	22	10 900	13 100	16 800
Sanering	94	12 200	14 200	16 700
<b>Gruppbyggda småhus</b>				
Exploatering	75	12 200	12 400	16 300
Sanering	104	11 800	12 400	14 500

Tabell 11 C

Undre respektive övre kvartilen samt medianen för produktions-

kostnaden (brutto) i kronor per m<sup>2</sup> total primär bruksarea (tot. P. BRA) för olika upplåtelseformer år 1999

Hustyp Upplåtelseform	Antalet objekt	Produktionskostnaden per m <sup>2</sup> tot. P. BRA		
		Undre kvartilen	Medianen	Övre kvartilen
Flerbostadshus				
Hyresrätt	32	8 900	11 100	13 000
Bostadsrätt	84	13 200	15 000	17 700
Gruppbyggda småhus				
Hyresrätt	27	10 100	10 600	12 500
Bostadsrätt	34	11 900	13 000	14 300
Äganderätt	118	12 200	13 400	16 300

Tabell 11 D

Undre respektive övre kvartilen samt medianen för produktionskostnaden (brutto) i kronor per m<sup>2</sup> total primär bruksarea (tot. P. BRA) för olika vertikala bärande konstruktioner år 1999

Hustyp Vertikal bärande konstruktion	Antalet objekt	Produktionskostnaden per m <sup>2</sup> tot. P. BRA		
		Undre kvartilen	Medianen	Övre kvartilen
Flerbostadshus				
Träregelkonstruktion	28	10 400	11 300	14 700
Lättbetong	..	..	..	..
Betong	56	12 700	14 200	16 900
Stål	..	..	..	..
Tegel	..	..	..	..
Övriga och flera material	26	12 200	15 000	17 700
Gruppbyggda småhus				
Träregelkonstruktion	152	11 900	12 400	14 700
Lättbetong	7	..	..	..
Betong	5	..	..	..
Stål	..	..	..	..
Tegel	..	..	..	..
Övriga och flera material	13*	..	20 600	..

\* Några objekt med upplåtelseformen äganderätt i Storstockholm dominerar denna delgrupp. Mer än hälften av objekten i delgruppen är uppförda med övervägande träkonstruktion.

Tabell 11 E

Undre respektive övre kvartilen samt medianen för produktions-

kostnaden (brutto) i kronor per m<sup>2</sup> total primär bruksarea (tot. P BRA)  
för olika projektstorlekar år 1999

Hustyp Projektstorlek	Antalet objekt	Produktionskostnaden per m <sup>2</sup> tot. P BRA		
		Undre kvartilen	Medianen	Övre kvartilen
Flerbostadshus				
<10 lägenheter	10	..	11 600	..
10–29 lägenheter	51	10 900	13 100	15 200
30–49 lägenheter	33	13 200	14 800	17 400
>50 lägenheter	22	13 800	15 200	16 800

~~Analys av sammanslaget material~~

## för objekt påbörjade under perioden 1997–1999

Eftersom de insamlade materialen om byggprojekten under ett år är små, får ofta variationer stor betydelse för de genomsnitt som beräk-

nas och då framför allt när datamaterialet bryts ner till lägre nivåer. Sekretessbestämmelser (se not till föregående avsnitt) kan också omöjliggöra en redovisning på lägre nivå.

För att slumpvariationer skall få mindre betydelse har datamaterialen för åren 1997–1999 slagits samman. Det har dock inte gjorts någon korrigerings för prisutvecklingen för insatsfaktorerna i byggandet under dessa tre år. Faktorprisindex för flerbostadshus har under perioden ökat med 3,6 procent. Prisökningarna på insatsfaktorerna – drygt 1 procent i genomsnitt per år – bör därför inte ha påverkat priserna för projekten i någon större utsträckning. Produktionskostnadernas kraftiga ökning under perioden har därför andra orsaker.

En orsak är att byggandet alltmer har centrerats till storstadsområden samt universitets- och högskoleorter och då framför allt till Storstockholm, där det byggs nästan enbart bostadsrättslägenheter i centrala delar av redan befintlig bebyggelse (saneringsområden).

Av nyproduktionen i hela riket under perioden 1997–1999 var 69 procent av totalt 10 936 lägenheter i ordinära flerbostadshus bostadsrättslägenheter. I de tre storstadsområdena tillsammans var 80 procent av totalt 6 864 lägenheter bostadsrätter, se tabell 12.

Tabell 12

Lägenheter i ordinära flerbostadshus 1997–1999 efter kommuntyp och upplåtelseform

Kommuntyp	Antal lgh. 1997–1999	Hyresrätt		Bostadsrätt %
		Privata %	Allmännyttan %	
Hela riket	10 936	19	11	69
Storstadsområdena	6 864	10	10	80
Universitets- och högskoleorter	1 915	38	2	60
Större kommuner	1 093	19	22	59
Riket i övrigt	1 064	44	30	27

Ordinära flerbostadshus nyproduceras till största delen i saneringsområden (insprängt i tidigare bebyggelse), och husen byggs oftast

med fler våningar ju större kommunen är, se tabell 13. Lägenheterna i de högre husen upplåts oftast med bostadsrätt (se tabell 1 i tabellbilagan).

Tabell 13

Lägenheter i ordinära flerbostadshus efter kommuntyp, sanering/exploatering och våningsantal 1997–1999

Kommuntyp	Sanering			Exploatering		
	1–2	3–5	>5	1–2	3–5	>5
Hela riket	10	35	26	8	11	9
Storstadsområdena	8	34	27	6	11	13
Universitet- och högskoleorter	10	26	33	9	22	..
Större kommuner	19	32	26	12	..	–
Riket i övrigt	25	46	..	13	..	..

Kommuntyp, upplåtelseform, byggnadsområde (sanering/exploatering) och våningsantal påverkar byggkostnaderna i mycket hög grad. Byggnadskonstruktionen är en annan faktor som påverkar byggkostnaderna. Valet står oftast mellan träregelkonstruktion – som förekommer mest i lägre byggnader – och betong för de högre husen. En stor del av projekten kan också ha mer än en bärande konstruktion, se tabell 14. För mer detaljerad information om bärande konstruktion efter byggnadsområde och våningsantal, se tabell 2 i tabellbilagan.

Tabell 14

Lägenheter i ordinära flerbostadshus efter kommuntyp och byggnadskonstruktion i vertikalabärande delar 1997–1999

Kommuntyp	Antal lgh	Byggnadskonstruktion i vertikala bärande delar, i %			
		Träregel	Betong	Stål	Olika konstr.
Hela riket	10 936	15	60	4	20
Storstadsområdena	6 864	12	61	5	23
Universitet- och högskoleorter	1 915	15	70	..	12
Större kommuner	1 093	29	60	..	..
Riket i övrigt	1 064	25	37	..	23

Nivån på de totala produktionskostnaderna beror främst på upplåtelseformen (men detta har oftast sin förklaring i faktorer som byggnadsområde, våningsantal och bärande konstruktion). Bostadsrätterna byggs till betydligt högre priser än de allmännyttiga och privata hyresrätterna – inte enbart i storstadsområdena utan i alla redovisade regioner. Detta framgår av tabell 15. Se också tabell 10 i tabellbilagan.

Tabell 15

Produktionskostnaden, brutto, i genomsnitt per kvadratmeter total



primär bruksarea tot. PBRA) i ordinära flerbostadshus efter kommuntyp och upplåtelseform 1997–1999

Kommuntyp	Pk/m <sup>2</sup> tot. PBRA			Bostadsrätt
	Alla lgh	Privata	Hyresrätt Allmännyttiga	
Hela riket	14 380	11 250	12 960	15 300
Storstadsområdena	15 560	12 100	12 720	16 180
Universitet- och högskoleorter	12 090	10 560	..	12 890
Större kommuner	13 720	10 490	..	13 760
Riket i övrigt	10 780	9 840	11 080	11 670

Som framgår av tabell 16 blir det högre produktionskostnader inom ett saneringsområde och ju högre man bygger. Denna effekt förstärks då man tar hänsyn till den regionala situationen och antal våningar i huskropparna som i sin tur är mycket beroende av den bärande konstruktionen (se också tabellbilagan, tabell 11).

Det går att bygga billigt, men då skall man bygga låga hus med träregelkonstruktion i ett exploateringsområde i landsorten och med allmännyttig eller privat hyresrätt. Det blir däremot dyrt att bygga höga hus med mer än fem våningar av betong inom ett saneringsområde i storstadsområdena. Detta framgår av det redovisade materialet i tabellerna 15, 16 och 17. För mer ingående information, se tabellbilagan, tabell 11.

Tabell 16

Produktionskostnaden, brutto, i genomsnitt per kvadratmeter total primär bruksarea (tot. PBRA) i ordinära flerbostadshus efter kommuntyp, sanering/exploatering och våningsantal 1997–1999

Kommuntyp	Pk/m <sup>2</sup> tot. PBRA			Exploatering		
	1–2	Sanering 3–5	>5	1–2	3–5	>5
Storstadsområdena	12 940	15 060	17 370	12 110	13 350	17 050
Universitet- och högskoleorter	11 620	12 840	12 380	10 330	11 330	..
Större kommuner	10 460	13 510	16 830	11 750	..	-
Riket i övrigt	10 140	11 520	..	8 980	..	..

Tabell 17

Produktionskostnaden, brutto, i genomsnitt per kvadratmeter total

primär bruksarea i ordinära flerbostadshus efter kommuntyp och byggnadskonstruktion 1997–1999

Kommuntyp	Pk/m <sup>2</sup> tot. PBRA				
	Totalt	Byggnadskonstruktion i vertikala bärande delar			
		Trärege	Betong	Stål	Övrigt
Hela riket	14 380	11 590	14 820	14 640	14 790
Storstadsomr.	15 560	12 670	15 970	14 920	15 810
Universitet- och högskoleorter	12 090	11 320	12 020	..	13 090
Större kommuner	13 720	10 900	10 950	..	..
Riket i övrigt	10 780	8 800	10 970	..	11 330

Dyrast är det att bygga lägenheter med bostadsrätt inom ett saneringsområde i storstadsområdena och billigast blir det att bygga med privat hyresrätt i ett exploateringsområde i riket i övrigt. Det senare alternativet gav en genomsnittlig produktionskostnad lägre än 9 000 kr per kvadratmeter för perioden 1997–1999, medan det första alternativet gav en produktionskostnad som är nästan dubbelt så hög, se tabell 18.

Tabell 18

Produktionskostnaden, brutto, i genomsnitt per kvadratmeter total primär bruksarea i ordinära flerbostadshus efter region, sanering/exploatering och upplåtelseform 1997–1999

Kommuntyp	Pk/m <sup>2</sup> tot. PBRA			Bostadsrätt
	Alla lgh	Hyresrätt Privata	Allmännyttiga	
Hela riket	14 380	11 250	12 960	15 300
Storstadsområdena	15 560	12 810	12 720	16 180
Sanering	15 810	12 990	13 340	16 270
Exploatering	15 000	12 570	11 830	15 940
Universitet- och högskoleorter	12 090	10 560	..	12 890
Sanering	12 470	10 610	..	13 400
Exploatering	11 140	10 450	–	11 540
Större kommuner	13 720	10 490	..	13 760
Sanering	14 400	10 180	..	14 560
Exploatering	11 160	..	–	11 250
Riket i övrigt	10 780	9 840	11 080	11 670
Sanering	11 100	10 190	11 570	11 710
Exploatering	9 390	8 560	9 860	..

## Bilaga A

## Definitioner och förklaringar

### Population

Undersökningen omfattar nybyggnadsprojekt som har fått beslut om statligt stöd. Populationen utgörs av objekt med flerbostadshus samt småhus som skall försälas eller upplåtas med bostads- eller hyresrätt, i denna rapport benämnda gruppbyggda småhus. Småhus som skall bebos av den som söker det statliga stödet ingår inte i statistiken.

För objekt som har fått beslut om statligt stöd enligt de gamla bostadsfinansieringsreglerna (1992 års regler) är referenstidpunkten, liksom för tidigare årgångar, besluts månaden. För objekt som har fått beslut enligt de nya förenklade bostadsfinansieringsreglerna (1993 års regler) har referenstidpunkten ändrats från besluts månad till påbörjandemånad. Tyvärr går detta inte att tillämpa fullt ut för alla objekt eftersom beslutet om statligt stöd, som är vår indikation på att ett bygge är på gång, ibland kan komma efter påbörjandet. Om ett objekt påbörjats tidigare än beslutsåret, förs objektet till januari månad beslutsåret.

Med påbörjande avses påbörjandet av de egentliga byggnadsarbetena (gjutning av källargolv, källarmurar, bottenplatta och dylikt). En fördel med att använda påbörjandet som referenstidpunkt är att man undviker att ta med projekt som inte byggs, liksom att uppgifterna till statistiken blir säkrare ju senare de hämtas in. Uppgifterna ansluter också mera till bostadsbyggnadsstatistikens uppgifter om påbörjade lägenheter.

I kostnadsstatistiken ingår endast objekt med ordinära bostadshus.

Objekt som inte ingår i kostnadsstatistiken är:

- objekt i vilka den primära och sekundära bruksarean för lokaler och gemensamma hobbylokaler m.m. tillsammans utgör mer än hälften av den primära bruksarean för bostäder
- objekt i vilka den genomsnittliga bostadslägenhetsarean per lägenhet är mindre än 45 m<sup>2</sup> (gäller flerbostadshus)
- objekt med mindre än 3 bostadslägenheter (gäller flerbostadshus)
- objekt med studentbostäder (gäller småhus)
- objekt med elevhem
- objekt med servicelägenheter (gäller småhus)
- objekt med grupp bostäder (gäller småhus)
- objekt med mer än 10 % grupp bostäder (gäller flerbostadshus)
- objekt med ålderdomshem
- objekt med handikapplägenheter (gäller småhus)
- elevbyggen
- experimentbyggen
- objekt med blandad finansiering, såsom stöd till nybyggnad och ombyggnad (nybyggnadskostnaderna går inte att särskilja)
- påbyggnader – brandskadeärenden (delar av det gamla huset finns kvar)
- objekt som inte utgör ren nybyggnad
- objekt för vilka tomtkostnaden saknas (gäller objekt med beslut

enligt gamla bostadsfinansieringsregler – 1992 års regler).

Sedan år 1966, då denna kostnadsstatistik började framställas vid SCB, har statistiken baserats på en totalundersökning av alla objekt, som ingår i kostnadsundersökningen. För åren 1989–1993 (för flerbostadshus fr.o.m. fjärde kvartalet 1988) baseras statistiken till viss del på en urvalsundersökning. För dessa år bygger uppgifterna om antal objekt och lägenheter samt genomsnittliga ytor på en totalundersökning av hela kostnadspopulationen, medan de genomsnittliga kostnadsuppgifterna baseras på en uppräkningsberoende på urvalsfraktionen.

#### Byggherrekategori

Byggherre är den som ansökt om och fått beslut om statligt stöd. Som offentliga byggherrar räknas kommuner, landsting och allmännyttiga bostadsföretag. Med privata byggherrar avses bostadsrättsföreningar, privata personer och företag.

#### Exploatering/sanering

Med exploateringsområde avses ett område utan samlad äldre bebyggelse, dvs. ett i huvudsak obebyggt område eller område under utbyggnad.

Med saneringsområde avses andra områden – som följaktligen förutsätts ha sammanhängande bebyggelse, med undantag för eventuella enstaka luckor, resttomter.

I samband med schablonkostnadsberäkningen för ett objekt kan "saneringstillägg" ges för kostnader för trång arbetsplats och förstärkning mot angränsande hus eller gata.

Objekt som ligger inom ett saneringsområde och objekt som har fått saneringstillägg hänförs i denna publikation till saneringsområde. Övriga objekt hänförs till exploateringsområde.

#### Regional indelning (kommuntyper)

##### Storstadsområden

Storgöteborg:	Stormalmö:
Ale	Burlöv
Göteborg	Kävlinge
Härryda	Lomma
Kungsbacka	Lund
Kungälv	Malmö
Lerum	Staffanstorps
Mölnadal	Svedala
Partille	Trelleborg
Stenungsund	Vellinge
Tjörn	
Öckerö	
Storstockholm:	
Botkyrka	Sundbyberg

Danderyd	Tyresö
Ekerö	Täby
Haninge	Upplands-Bro
Huddinge	Upplands-Väsby
Järfälla	Vallentuna
Lidingö	Vaxholm
Nacka	Värmdö
Salem	Österåker
Sigtuna	Sollentuna
Solna	Stockholm

Universitets- och högskoleorter: Uppsala, Linköping, Jönköping, Växjö, Halmstad, Karlstad, Örebro, Västerås och Umeå.

Större kommuner: Södertälje, Eskilstuna, Norrköping, Kalmar, Karlskrona, Helsingborg, Kristianstad, Borås, Gävle, Sundsvall, Östersund och Luleå.

Övriga kommuner: Resten av Sveriges kommuner som inte ingår i nämnda kategorier.

#### Objekt

Med objekt avses den enhet som meddelats beslut om statligt stöd och kan omfatta ett eller flera hus. Varje etapp av ett byggnadsprojekt som fått ett separat beslut är ett objekt. Om kostnaderna för varje separat beslut inte går att särskilja, redovisas dock dessa beslut sammanslagna.

#### Påbörjande

Med påbörjande avses påbörjandet av de egentliga byggnadsarbetena (gjutning av källargolv, källarmurar, bottenplatta och dylikt).

#### Produktionskostnadens delposter

Den totala kostnaden – produktionskostnaden – indelas traditionellt i markkostnad och byggnadskostnad. Byggnadskostnader inkluderar byggherrekostnader (kostnader för administration och konsulttjänster, pantbrev, räntor och kreditiv samt mervärdesskatt). I kostnaderna för byggnadsarbeten ingår kostnader för byggmästeri, målning, golv, el, ventilation, värme och sanitet, hissinstallation m.m.

#### Bruksarea

Med bruksarea avses invändig area för mätvärda utrymmen. Arealen mäts till insidan av yttervägg eller någon annan begränsning som angivits för mätvärdhet. Arealen under vägg mellan skilda nyttjandeenheter räknas inte in i husets bruksarea.

#### Total primär bruksarea

Total primär bruksarea avser bruksarea för bostäder samt lokallägen-

hetsarea. Primär bruksarea för bostäder är summan av bostads-lägenhetsarean och arean för trappor, korridorer, tvättstugor ovan mark och liknande. Lokallägenhetsarea är summan av den primära bruksarean för lokaler och den primära bruksarean för gemensamma hobbylokaler m.m.

#### Faktorprisindex

Faktorprisindex mäter priser på produktionsfaktorer – arbetskraft, material, maskinutnyttjande m.m. – som används vid uppförandet av en byggnad. Med hjälp av fasta vikter för dessa faktorer vägs de inträffade prisförändringarna samman till ett totalindex. Faktorprisindex visar den samlade effekten av sådana förändringar på byggnadskostnaderna vid given teknik och vinstmarginal.

#### Byggnadspris- och kvalitetsprisindex

Byggnadsprisindex används bl.a. för uppföljning och analys av kostnadsutvecklingen, vid beräkning av bostadsinvesteringarna i nationalräkenskaperna och i konsumentprisindex för att beräkna avskrivningskostnaderna för egna hem.

Byggnadsprisindex beräknas fr.o.m. 1968 för ordinära flerbostadshus och gruppbyggda småhus, och det baseras på samma material som beräkningarna av nybyggnadskostnader.

Grundprinciperna för beräkningen av byggnadsprisindex lades fast i en utredning i början av 1970-talet. Utredningen finns redovisad i Statens offentliga utredningar, SOU 1971:79.

Beräkningen av byggnadsprisindex vilar på den så kallade hedoniska tekniken. Man kan säga att denna utgår från tanken att olika egenskaper hos en produkt (huset) representerar produktens (husets) värde, dvs. att det finns priser på egenskaperna.

Byggnadsprisindex är ett index som mäter prisutvecklingen för en kategori av byggnader, t.ex. alla ordinära flerbostadshus under ett visst år. Svårigheten med att konstruera ett sådant index är att husens "kvalitetsegenskaper" ändras från tid till annan. Vid byggnadsprisberäkningarna måste man "kvalitetsrensa", så att indexet mäter hus av lika kvalitet. En framräknad förändring av ett index skall således inte till någon del kunna förklaras av att husen mellan jämförelseperioderna blivit kvalitativt bättre eller sämre. Byggnadsprisindex mäter prisutvecklingen för det färdiga huset, dvs. de priser som byggherren faktiskt får betala – för i någon mening likvärdiga bostadshus.

För beräkningen av byggnadsprisindex krävs det dels uppgifter om det totala priset, dels en nyansrik information om de egenskaper som är relevanta för kvalitets- och kostnadsberäkningen, dels också värderingstal (schablonbelopp) att tillämpa vid kvalitetsvärderingen av dessa egenskaper. I den information som behövs, ingår bl.a. olika uppmättningsdata, såsom m<sup>2</sup>, yttervägg etc., och uppgifter om utrustningsdetaljer.

I byggnadsprisindex ingår både produktivitets- och vinstutveckling. Byggnadsprisindex skiljer sig från faktorprisindex, som är ett in-

putindex och som inte beaktar vinst och produktivitet.

Byggnadsprisindex beräknas som ett kedjeindex med årsvisa länkar. Detta betyder att sambanden mellan priser och kvalitet omprövas varje år. Verkan på priset av de olika kvalitetsegenskaperna hos en årgång hus jämfört med en annan årgång bestäms med hjälp av regressionsanalys.

Regressionsberäkningarna, som baseras på föregående års material, utförs med byggnadspriset (byggnadskostnad) per m<sup>2</sup> total primär bruksarea som beroende variabel. Begreppet byggnadskostnad i byggnadsprisindexberäkningarna är fr.o.m. 1994 identiskt med motsvarande begrepp i nybyggnadskostnadsstatistiken. Tidigare har dessa begrepp skiljt sig något åt.

De förklarande variablerna kan delas in i kvalitetsvariabler (t.ex. utrustningsvariabler) och förskjutningsvariabler (t.ex. region). I beräkningen av byggnadsprisindex ingår de variabler som är till nytta för de boende. Dessa variabler kan delas in i tre huvudgrupper:

- I utrustningsstandard
- II omslutningsytor, drift- och underhållsekonomi
- III övriga variabler, däribland förskjutningsvariabler.

Fyra olika index beräknas. Dessa är byggnadsprisindex – anbudspriser byggnadsprisindex – pågående priser, funktionsprisindex och kvalitetsprisindex.

Byggnadsprisindex – anbudspriser kan betraktas som grundindex. Byggnadsprisindex – pågående priser beräknas genom att fem kvartals byggnadsprisindex (anbudspriser) vägs samman med motsvarande kvartals påbörjade lägenheter. Funktionsprisindex visar förändringen av summan av pris- och kvalitetsförändringar för en genomsnittslägenhet. Kvalitetsprisindex visar utvecklingen av värdet av de sammantagna kvalitetsförändringarna per genomsnittslägenhet och beräknas som kvoten mellan funktionsprisindex och byggnadsprisindex för anbudspriser.

Standard (byggnadskostnad per m<sup>2</sup>/byggnadsprisindex)

Det standardbegrepp som brukar användas i samband med byggnadsprisindex har en annan innebörd än det vanliga ordet lägenhetsstandard. I det senare fallet tänker man närmast på vilken utrustning och vilka golv- och väggmaterial som finns i lägenheten samt på i vilket skick den är. Det standardbegrepp som används i samband med byggnadsprisindex är relaterat till kvadratmeter i ett visst års produktion. Det innebär att om medellägenhetsytan sjunker från ett år till ett annat så visar vårt standardmått en ökning. Resursinsatserna per kvadratmeter blir större, eftersom bl.a. köks- och badrumsutrustningen fördelas på en mindre yta. Smålägenheter är också dyrare per kvadratmeter än stora. Om utrustningen förbättras mellan åren visar naturligtvis vårt mått en ökad standard. Även byggnadernas utformning har sin betydelse. Låga och små hus kräver större resursinsats per kvadratmeter än höga och stora. Mängden tak, grundläggning och ytterväggar per kvadratmeter blir nämligen stör-

re. Däremot minskar mängden trapphus och hissar.

Likaså kan ändringar i var det byggs spela roll. Om man övergår från att bygga i exploateringsområden till att bygga i saneringsområden registreras detta som en standardhöjning i den mån som byggnadskostnaderna är högre. På samma sätt registreras att man övergår till att bygga relativt mer i regioner med högre byggnadskostnader. Sammanfattningsvis kan alltså noteras att kostnader kan vara uttryck för såväl större resursinsats som en högre konsumentvärdering.

Genom att jämföra byggnadsprisindex med index för kvadratmeterprisernas utveckling kan man avläsa effekterna av att produktutformningen i vid bemärkelse ändras. Om priset på de faktiskt byggda husen utvecklas annorlunda än för oförändrade hus så måste produktutformningen ha ändrats.

Produktivitet (faktorprisindex/byggnadsprisindex)

Om man jämför byggnadsprisindex med faktorprisindex kan man avläsa produktivitetens utvecklingen (inkl. vinstutvecklingen). Om priset på oförändrade hus (byggnadsprisindex) utvecklas annorlunda än faktorpriserna måste produktiviteten inkl. vinst ha ändrats.

Teckenförklaringar:

- Intet finns att redovisa
- .. Uppgift ej tillgänglig eller alltför osäker för att anges
- 0 Mindre än 0,5 av enheten

## Bilaga B



## Tabeller

Det statistiska materialet har till största delen hämtats från publicerad officiell statistik från Statistiska centralbyrån. Uppgifter som använts för att komplettera detta material har tagits fram genom specialbearbetningar av de byggherre-enkäter som samlas in för den officiella statistiken. Dessa specialbearbetningar, som gjorts för redovisningen av 1999 års siffror, biläggs i det följande utan redigering av de framtagna tabellerna. Syftet är att tabellerna skall kunna vara ett underlag för förändring av den statistiska redovisningen.

Tabell 1  
Bostadsbyggandets fördelning, lägenheter i flerbostadshus,  
byggnadskonstruktion i vertikala bärande delar 1999

	Totalt	Träregel	Lättbetong	Betong	Stål	Tegel	Övrigt
Riket	3 944	624	54	2 327	119	-	820
Storstadsområdena	2 755	403	-	1 753	89	-	510
Exploatering	643	94	-	419	-	-	130
1-2 vån	20	4	-	16	-	-	-
3-5 vån	256	90	-	107	-	-	59
>5 vån	367	-	-	296	-	-	71
Sanering	2 112	309	-	1 334	89	-	380
1-2 vån	324	247	-	66	-	-	11
3-5 vån	1 050	62	-	670	89	-	229
>5 vån	738	-	-	598	-	-	140
Univ.- och högsk.orter	620	141	-	372	-	-	107
Exploatering	62	22	-	40	-	-	-
1-2 vån	3	3	-	-	-	-	-
3-5 vån	35	19	-	16	-	-	-
>5 vån	24	-	-	24	-	-	-
Sanering	558	119	-	332	-	-	107
1-2 vån	54	46	-	-	-	-	8
3-5 vån	261	73	-	188	-	-	-
>5 vån	243	-	-	144	-	-	99
Större kommuner	259	34	-	109	30	-	86
Exploatering	124	18	-	54	-	-	52
1-2 vån	18	18	-	-	-	-	-
3-5 vån	106	-	-	54	-	-	52
>5 vån	-	-	-	-	-	-	-
Sanering	135	16	-	55	30	-	34
1-2 vån	16	16	-	-	-	-	-
3-5 vån	89	-	-	55	-	-	34
>5 vån	30	-	-	-	30	-	-
Landet i övrigt	310	46	54	93	-	-	117
Exploatering	44	-	-	-	-	-	44
1-2 vån	28	-	-	-	-	-	28
3-5 vån	-	-	-	-	-	-	-
>5 vån	16	-	-	-	-	-	16
Sanering	266	46	54	93	-	-	73
1-2 vån	57	46	-	4	-	-	7
3-5 vån	140	-	54	20	-	-	66
>5 vån	69	-	-	69	-	-	-

Tabell 2  
Bostadsbyggandets fördelning, lägenheter i flerbostadshus,  
byggherrekategori 1999

	Totalt	Övriga privata	Offentliga	Bostadsrättsföreningar
Riket	3 944	525	279	3 140
Storstadsområdena	2 755	219	139	2 397
Exploatering	643	94	16	533
1-2 vån	20	4	16	-
3-5 vån	256	90	-	166
>5 vån	367	-	-	367
Sanering	2 112	125	123	1 864
1-2 vån	324	54	45	225
3-5 vån	1 050	30	78	942
>5 vån	738	41	-	697
Univ.- och högsk.orter	620	84	-	536
Exploatering	62	22	-	40
1-2 vån	3	3	-	-
3-5 vån	35	19	-	16
>5 vån	24	-	-	24
Sanering	558	62	-	496
1-2 vån	54	18	-	36
3-5 vån	261	44	-	217
>5 vån	243	-	-	243
Större kommuner	259	92	-	167
Exploatering	124	76	-	48
1-2 vån	18	-	-	18
3-5 vån	106	76	-	30
>5 vån	-	-	-	-
Sanering	135	16	-	119
1-2 vån	16	16	-	-
3-5 vån	89	-	-	89
>5 vån	30	-	-	30
Landet i övrigt	310	130	140	40
Exploatering	44	-	28	16
1-2 vån	28	-	28	-
3-5 vån	-	-	-	-
>5 vån	16	-	-	16
Sanering	266	130	112	24
1-2 vån	57	41	16	-
3-5 vån	140	20	96	24
>5 vån	69	69	-	-

Tabell 3

Bostadsbyggandets fördelning, lägenheter i gruppbyggda småhus, byggherrekategori och upplåtelseform 1999

	Totalt	Övriga privata		Offentliga	Bostadsrätts- föreningar
		Hyresrätt	Äganderätt		
Riket	1 120	105	121	36	858
Storstadsområdena	967	71	95	-	801
Univ.- och högsk.orter	51	10	7	-	34
Större kommuner	49	-	18	8	23
Landet i övrigt	53	24	1	28	-

Tabell 4

Bostadsbyggandets fördelning, lägenheter i gruppbyggda småhus, byggnadskonstruktion i vertikala bärande delar och stommens byggnadssätt 1999

	Totalt	Träregel		Lätt- betong	Betong	Stål	Tegel	Övr.	
		Platsb.	Prefab.	Platsb.	Prefab.				
Riket	1 120	51	853	29	32	41	61	16	37
Storstadsområdena	967	24	742	29	32	41	61	2	36
Friliggande	139	1	130	6	-	2	-	-	-
Övriga	828	23	612	23	32	39	61	2	36
Univ.- och högsk.orter	51	8	42	-	-	-	-	-	1
Friliggande	6	4	1	-	-	-	-	-	1
Övriga	45	4	41	-	-	-	-	-	-
Större kommuner	49	-	49	-	-	-	-	-	-
Friliggande	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga	49	-	49	-	-	-	-	-	-
Landet i övrigt	53	19	20	-	-	-	-	14	-
Friliggande	4	2	2	-	-	-	-	-	-
Övriga	49	17	18	-	-	-	-	14	-

Tabell 5  
Bostadsbyggandets fördelning, lägenheter i flerbostadshus,  
byggherrekategori 1997–1999

	Totalt	Övriga privata	Offentliga	Bostadsrättsföreningar
Riket	10 936	2 093	1 247	7 596
Storstadsområdena	6 864	689	659	5 516
Exploatering	2 096	275	314	1 507
1–2 vån	402	-	-	190
3–5 vån	772	-	-	529
>5 vån	922	-	-	788
Sanering	4 768	414	345	4 009
1–2 vån	519	82	-	329
3–5 vån	2 366	217	-	2 026
>5 vån	1 883	-	-	1 654
Univ.- och högsk.orter	1 915	737	-	1 148
Exploatering	611	240	-	371
1–2 vån	163	-	-	-
3–5 vån	424	-	-	317
>5 vån	-	-	-	-
Sanering	1 304	497	-	777
1–2 vån	190	104	-	-
3–5 vån	491	-	-	412
>5 vån	623	326	-	297
Större kommuner	1 093	204	-	650
Exploatering	256	-	-	180
1–2 vån	128	-	-	128
3–5 vån	-	-	-	-
>5 vån	-	-	-	-
Sanering	837	128	-	470
1–2 vån	206	114	-	-
3–5 vån	348	-	-	223
>5 vån	283	-	-	-
Landet i övrigt	1 064	463	319	282
Exploatering	219	104	99	-
1–2 vån	136	84	-	-
3–5 vån	-	-	-	-
>5 vån	-	-	-	-
Sanering	845	359	220	266
1–2 vån	267	153	-	-
3–5 vån	489	117	155	217
>5 vån	-	-	-	-

Tabell 6  
Bostadsbyggandets fördelning, lägenheter i flerbostadshus,  
byggnadskonstruktion i vertikala bärande delar 1997–1999

	Totalt	Träregel	Lättbetong	Betong	Stål	Tegel	Övr.
Riket	10 936	1 671	-	6 597	418	-	2 148
Storstadsområdena	6 864	799	-	4 179	310	-	1 576
Exploatering	2 096	242	-	1 212	-	-	625
1–2 vån	402	148	-	-	-	-	-
3–5 vån	772	-	-	413	-	-	260
>5 vån	922	-	-	671	-	-	-
Sanering	4 768	557	-	2 967	293	-	951
1–2 vån	519	341	-	160	-	-	-
3–5 vån	2 366	216	-	1 439	-	-	580
>5 vån	1 883	-	-	1 368	-	-	359
Univ.- och högsk.orter	1 915	289	-	1 337	-	-	239
Exploatering	611	93	-	478	-	-	-
1–2 vån	163	-	-	-	-	-	-
3–5 vån	424	-	-	360	-	-	-
>5 vån	-	-	-	-	-	-	-
Sanering	1 304	196	-	895	-	-	199
1–2 vån	190	115	-	-	-	-	-
3–5 vån	491	81	-	376	-	-	-
>5 vån	623	-	-	470	-	-	-
Större kommuner	1 093	322	-	655	-	-	-
Exploatering	256	128	-	-	-	-	-
1–2 vån	128	128	-	-	-	-	-
3–5 vån	-	-	-	-	-	-	-
>5 vån	-	-	-	-	-	-	-
Sanering	837	194	-	579	-	-	-
1–2 vån	206	194	-	-	-	-	-
3–5 vån	348	-	-	314	-	-	-
>5 vån	283	-	-	-	-	-	-
Landet i övrigt	1 064	261	-	390	-	-	247
Exploatering	219	96	-	-	-	-	-
1–2 vån	136	84	-	-	-	-	-
3–5 vån	-	-	-	-	-	-	-
>5 vån	-	-	-	-	-	-	-
Sanering	845	165	-	345	-	-	195
1–2 vån	267	162	-	73	-	-	-
3–5 vån	489	-	-	183	-	-	185
>5 vån	-	-	-	-	-	-	-

Tabell 7  
Bostadsbyggandets fördelning, lägenheter i gruppbyggda småhus,  
byggherrekategori och upplåtelseform 1997–1999

	Totalt	Övriga privata		Offentliga	Bostadsrättsföreningar
		Hyresrätt	Äganderätt		
Riket	3 395	389	476	334	2 196
Storstadsområdena	2 536	202	387	129	1 818
Univ.- och högsk.orter	328	59	57	-	198
Större kommuner	264	29	29	-	122
Landet i övrigt	267	99	-	107	-

Tabell 8 A  
Byggherrekostnader och byggnadskostnader utan avdrag för bidrag i kronor per  
kvadratmeter total primär bruksarea för ordinära flerbostadshus och  
gruppbyggda småhus i hela riket, storstadsområdena och riket i övrigt år 1999

	Byggnadskostnad utan avdrag för bidrag i kr per m <sup>2</sup> total primär bruksarea	Byggherrekostnader i kr per m <sup>2</sup> total primär bruksarea			
		Totala byggherre- kostnader	Kostnader för administraion, konsulter och pantbrev	Ränte- och kreditiv- kostnader	Mer- värdess- skatt
Ordinära flerbostadshus					
Hela riket	12 624	3 862	1 194	294	2 373
– Storstadsområdena	13 814	4 332	1 394	349	2 589
– Riket i övrigt	10 770	3 129	883	209	2 037
Gruppbyggda småhus					
Hela riket	11 708	3 734	1 152	2 39	2 343
– Storstadsområdena	11 928	3 908	1 254	2 46	2 408
– Riket i övrigt	10 846	3 055	752	214	2 089

Endast sådana objekt som har värden i administrations- och konsultkostnader, ränte- och kreditivkostnader samt mervärdesskatt är medtagna i redovisningen.

De redovisade värdena är genomsnittliga ovägda medelvärden.

Tabell 8 B

Byggherrekostnadernas andel av byggnadskostnaden utan avdrag för bidrag för ordinära flerbostadshus och gruppbyggda småhus i hela riket, storstadsområdena och riket i övrigt år 1999

	Andel av byggnadskostnaden utan avdrag för bidrag			
	Totala byggherre-kostnader	Kostnader för administration, konsulter och pantbrev	Ränte- och kreditiv kostnader	Mervärdesskatt
<b>Ordinära flerbostadshus</b>				
Hela riket	30,1	9,0	2,2	18,9
– Storstadsområdena	31,2	9,9	2,4	18,8
– Riket i övrigt	28,5	7,7	1,9	18,9
<b>Gruppbyggda småhus</b>				
Hela riket	31,7	9,7	2,1	20,0
– Storstadsområdena	32,6	10,4	2,1	20,2
– Riket i övrigt	28,1	7,0	1,9	19,2

Endast sådana objekt som har värden i administrations- och konsultkostnader, ränte- och kreditivkostnader samt mervärdesskatt är medtagna i redovisningen.

De redovisade värdena är genomsnittliga ovägda medelvärden.

Tabell 8 C

Byggnadskostnader utan avdrag för bidrag i kronor per kvadratmeter total primär bruksarea för ordinära flerbostadshus efter objektsstorlek år 1999

	Byggnadskostnad utan avdrag för bidrag i kr per m <sup>2</sup> total primär bruksarea
<b>Objektsstorlek</b>	
< 10 lägenheter	10 963
10–29 lägenheter	12 063
30–49 lägenheter	13 401
> 49 lägenheter	13 381

Endast sådana objekt som har värden i administrations- och konsultkostnader, ränte- och kreditivkostnader samt mervärdesskatt är medtagna i redovisningen.

De redovisade värdena är genomsnittliga ovägda medelvärden.



Tabell 9

Anslutningsavgifter exklusive mervärdesskatt i kronor per kvadratmeter total primär bruksarea för ordinära flerbostadshus och gruppbyggda småhus i hela riket, storstadsområdena och riket i övrigt år 1999

	Anslutningsavgifter exkl. mervärdesskatt i kr per m <sup>2</sup> total primär bruksarea		
	Va <sup>1</sup>	El, kabel-TV <sup>2</sup>	Fjärrvärme, naturgas <sup>3</sup>
<b>Ordinära flerbostadshus</b>			
Hela riket	133	52	58
– Storstadsområdena	150	54	54
– Riket i övrigt	107	47	62
<b>Gruppbyggda småhus</b>			
Hela riket	243	105	125
– Storstadsområdena	250	109	103
– Riket i övrigt	219	92	147

1) Endast sådana objekt som har värden i anslutningsavgift för Va är medtagna i redovisningen.

2) Endast sådana objekt som har värden i anslutningsavgift för el, kabel-TV är medtagna i redovisningen.

3) Endast sådana objekt som har värden för fjärrvärme, naturgas är medtagna. Objekt som har noll (kommunen tar inte ut någon anslutningsavgift) i anslutningsavgift för fjärrvärme är inte medtagna i redovisningen.

De redovisade värdena är genomsnittliga ovägda medelvärden.

Tabell 10  
Produktionskostnad utan avdrag för bidrag i kr per m<sup>2</sup> total primär bruksarea för  
flerbostadshus efter byggherrekategori 1997–1999

	Totalt	Övriga privata	Offentliga	Bostadsrättsföreningar
Riket	14 378	11 247	12 958	15 296
Storstadsområdena	15 563	12 807	12 718	16 175
Exploatering	15 004	12 572	11 833	15 937
1–2 vån	12 110	-	-	13 401
3–5 vån	13 352	-	-	14 215
>5 vån	17 049	-	-	17 364
Sanering	15 809	12 993	13 344	16 267
1–2 vån	12 937	11 508	-	13 766
3–5 vån	15 064	12 220	-	15 414
>5 vån	17 369	-	-	17 717
Univ.- och högskoleorter	12 093	10 559	-	12 887
Exploatering	11 144	10 452	-	11 543
1–2 vån	10 331	-	-	-
3–5 vån	11 328	-	-	11 599
>5 vån	-	-	-	-
Sanering	12 469	10 608	-	13 399
1–2 vån	11 620	11 253	-	-
3–5 vån	12 839	-	-	13 052
>5 vån	12 381	10 406	-	14 043
Större kommuner	13 723	10 493	-	13 757
Exploatering	11 155	-	-	11 246
1–2 vån	11 754	-	-	11 754
3–5 vån	-	-	-	-
>5 vån	-	-	-	-
Sanering	14 396	10 177	-	14 562
1–2 vån	10 460	9 776	-	-
3–5 vån	13 507	-	-	13 737
>5 vån	16 833	-	-	-
Landet i övrigt	10 780	9 841	11 083	11 666
Exploatering	9 389	8 562	9 862	-
1–2 vån	8 979	7 810	-	-
3–5 vån	-	-	-	-
>5 vån	-	-	-	-
Sanering	11 103	10 193	11 574	11 714
1–2 vån	10 136	9 564	-	-
3–5 vån	11 515	10 155	12 097	11 709
>5 vån	-	-	-	-

Tabell 11  
Produktionskostnad utan avdrag för bidrag i kr per m<sup>2</sup> total primär brukarea för flerbostadshus efter byggnadskonstruktion i vertikala bärande delar 1997–1999

	Totalt	Träregel	Lättbetong	Betong	Stål	Tegel	Övr.
Riket	14 378	11 586	-	14 820	14 643	-	14 788
Storstadsområdena	15 563	12 672	-	15 972	14 921	-	15 811
Exploatering	15 004	11 478	-	15 662	-	-	15 107
1–2 vån	12 110	12 076	-	-	-	-	-
3–5 vån	13 352	-	-	13 579	-	-	14 311
>5 vån	17 049	-	-	17 136	-	-	-
Sanering	15 809	13 262	-	16 105	15 332	-	16 200
1–2 vån	12 937	13 319	-	12 074	-	-	-
3–5 vån	15 064	13 175	-	14 833	-	-	16 058
>5 vån	17 369	-	-	17 875	-	-	16 437
Univ.- och högsk.orter	12 093	11 321	-	12 020	-	-	13 092
Exploatering	11 144	9 487	-	11 411	-	-	-
1–2 vån	10 331	-	-	-	-	-	-
3–5 vån	11 328	-	-	11 503	-	-	-
>5 vån	-	-	-	-	-	-	-
Sanering	12 469	12 018	-	12 300	-	-	13 489
1–2 vån	11 620	10 664	-	-	-	-	-
3–5 vån	12 839	13 406	-	12 725	-	-	-
>5 vån	12 381	-	-	11 836	-	-	-
Större kommuner	13 723	10 897	-	14 949	-	-	-
Exploatering	11 155	11 754	-	-	-	-	-
1–2 vån	11 754	11 754	-	-	-	-	-
3–5 vån	-	-	-	-	-	-	-
>5 vån	-	-	-	-	-	-	-
Sanering	14 396	10 164	-	15 295	-	-	-
1–2 vån	10 460	10 164	-	-	-	-	-
3–5 vån	13 507	-	-	13 761	-	-	-
>5 vån	16 833	-	-	-	-	-	-
Landet i övrigt	10 780	8 795	-	10 966	-	-	11 328
Exploatering	9 389	8 317	-	-	-	-	-
1–2 vån	8 979	7 944	-	-	-	-	-
3–5 vån	-	-	-	-	-	-	-
>5 vån	-	-	-	-	-	-	-
Sanering	11 103	9 073	-	11 184	-	-	11 296
1–2 vån	10 136	9 059	-	11 363	-	-	-
3–5 vån	11 515	-	-	11 119	-	-	11 236
>5 vån	-	-	-	-	-	-	-

Tabell 12

Produktionskostnad utan avdrag för bidrag i kr per m<sup>2</sup> total primär bruksarea för gruppbyggda småhus efter byggherrekategori och upplåtelseform 1997–1999

	Totalt	Övriga privata		Offentliga	Bostadsrättsföreningar
		Hysesrätt	Äganderätt		
Riket	12 530	10 079	13 231	13 531	12 611
Storstadsområdena	12 862	10 878	13 734	12 651	12 845
Univ.- och högsk.orter	11 415	10 704	10 637	-	11 812
Större kommuner	11 882	8 113	11 557	-	11 665
Landet i övrigt	11 193	8 757	-	14 163	-

Tabell 13

Produktionskostnad utan avdrag för bidrag i kr per m<sup>2</sup> total primär bruksarea för flerbostadshus efter byggnadskonstruktion i vertikala bärande delar och stommens byggnadssätt 1999

	Träregel		Lätt- betong	Betong		Stål	Tegel	Övr.
	Platsb.	Prefab.		Platsb.	Prefab.			
1–2 vån	-	12 232	-	-	-	-	-	12 297
3–5 vån	-	12 378	-	12 866	14 924	-	-	14 898
6– vån	-	-	-	15 933	20 244	-	-	17 828

# Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona  
Tel: 0455-35 30 00. Fax: 0455-35 31 00  
Webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)