

INNEHÅLL

Förord 7

Visionen: Bra bostäder åt alla! 10

Hur det blev som det blev? 100 år av bostadskris 12

När något ständigt kostar mer blir det till slut alltför dyrt 15

Dålig konkurrens trots många byggentreprenörer 18

Först en rejäl vinst i projektet. Och sedan? 19

Kommunerna och bostadsutvecklarna i samma båt 20

Ingen press – staten betalar 21

Byggbranschen är ineffektiv 22

Boende och bostadsproduktion i Sverige 26

Hur bor vi idag? 27

Hyra eller äga? 28

Bor vi bra? 30

Alla har väl tak över huvudet? 31

Hur sätts priset på vårt boende egentligen? 33

Är det dyrt att bo i Sverige? 34

Bostadspriser och produktionskostnader – hänger det ihop? 37

Marknaden för nyproduktion av bostäder 39

Aktörerna på den svenska marknaden 41

Förändring behövs 43

Många problem, men de kan lösas 44

Traditionellt vs industriellt bostadsbyggande 46

Inte från noll varje gång 52

Unika men lika 54

Att lyckas med »dubbel effektivitet« i byggbranschen 57

Hitta den perfekta lösningen – innan spaden sätts i marken! 58

Goda exempel 64

Madeleine Nobs och Inger Olsson, BoKlok-pionjärerna:

Vi försökte hitta systematik och enkelhet i allt 70

Från stuprör till hängränna 74

Vad krävs för att få till en »hängränna«? 77

Goda exempel 80

Anna Rhodin, Byggdialog:

Kunskapsintegration är nyckeln till effektivisering 84

Från gropen till fabriken 86

Bygggropen är en oschysst arbetsplats 87

Låt den industriella revolutionen drabba byggbranschen 89

Prefabricera mera, men skapa flexibilitet 91

Vinsterna med prefabricering 95

Men detta har ju testats förut 96

Goda exempel 99

Från påslag på påslag till värdeskapande 104

Alla ska ha betalt och alla är många 105

Dags för nya affärsmodeller 109

Goda exempel 110

Joel Ankarberg, H&M Group:

Det handlar om att ta bort mellanhänder 111

Från tillfälliga relationer till äktenskap 114

- Inköp och supply chain management 117
- Hur väljer man rätt inköpsstrategi? 119
- Val av leverantör och inköpsmetod 120
- Bryt kostnadskurvan! 122
- Kostnadsledarskap behövs 124
- Ökad inköpsmognad för att uppnå resultat 125
- Tätt samarbete – men med konkurrens 128
- Goda exempel 129
- Johanna Malkan Nyberg, Veidekke:*
Vi lärde oss jobba tvärfunktionellt 131
- Carl-Axel Allared, f.d. ABB: Det gäller att mäta hela tiden 134*
- Anna-Karin Höjjer, Hedin Group, Långsiktighet
och samarbeten – medicinen mot ineffektivitet 136*

En ny lösning behövs 140

- En flexibel plattform 143
- Ett utvecklat leverantörsnätverk 145
- En kundorienterad, integrerad process 147

Utvecklingsagendan 152

- Resultatet 154
- Vad krävs mer för att lyckas? 155
- Vilka kan få det att hända? 157
- Vad kan jag göra nu? 160

Slutord 172

Referenser 174



FÖRORD

Det finns många faktorer som gör att det inte byggs tillräckligt i Sverige. Att det behövs fler bostäder behövs inga större analyser för att inse. Även om du som läser denna bok redan har ett passande boende, är gruppen som önskar ett eget boende eller en förändrad boendesituation en stor och växande skara människor. Paradoxen är att vi för tillfället bygger många nya bostäder, men bygger vi det som efterfrågas? Och har vi råd att bo i det som produceras idag?

Med den här boken vänder vi oss till dig som är beställare av bostadsproduktion – privat såväl som offentlig – men också dig som är leverantör, entreprenör, investerare, folkvald med ansvar för byggfrågor eller helt enkelt allmänt intresserad av frågan. Vi vill visa på en lösning och en ny utvecklingsagenda för ett mer effektivt bostadsbyggande.

Vi två författare har haft lite olika ingång i frågan – den ene av oss är mer eller mindre född i byggropen och den andre landade i byggbranschen efter ett antal år i industrin. Det som förenar oss är en vision om en mer utvecklad bransch som gör det möjligt att bygga så att fler har råd och möjlighet att få ett bra boende.

I och med att vi bägge har haft ansvar för inköp inom stora nordiska byggföretag och nu har förmånen att jobba med flera av de stora fastighetsägarna, bostadsutvecklarna och byggentreprenörerna har vi från första parkett sett och lärt oss hur marknaden fungerar – och inte fungerar.

Om alla som jobbar i bygg- och fastighetssektorn kunde se bostaden som en produkt bland andra och anamma de industriella principer för utveckling, samverkan och tillverkning – som andra branscher har utvecklat med stor framgång – skulle vi kunna bygga snabbare, mer kostnadseffektivt och mer kundanpassat. Lägre byggkostnader ger inte med automatik lägre boendekostnader men är en förutsättning. Samtidigt som vi löser bostadsfrågan skulle bostäder kunna bli ännu en svensk exportsuccé.

Ingredienserna i vår utvecklingsagenda är kända för de som följt

debatten och branschens utveckling de senaste åren – det handlar om återvinning av kunskap, prefabricering, samarbete, digitalisering och nya affärsmodeller. Även om det finns goda exempel på motsatsen så fortsätter bygg- och fastighetsbranschen i stort sett samma hjulspår som tidigare med ständigt ökade byggkostnader som följd.

Men det krävs en gemensam kraftsamling som vi inte sett sedan miljonprogrammets dagar för att detta ska kunna ske. Det bubblar på marknaden och investeras alltmer i industriell bostadsproduktion så något är på gång. Vi har en unik möjlighet som industrination att möta efterfrågan på boende, skapa stabila och lägre boendepriiser samtidigt som vi tacklar klimatfrågan. En hel del handlar faktiskt också om attityd – om vi tänker att »bra och vackra bostäder« måste byggas som de alltid gjort kommer vi inte vidare.

Vi vill ta ansvar och bidra med tankar och förslag så att du som beslutsfattare, påverkare eller lagstiftare kan ta steg som gör att det byggs mer för fler. En effektiv byggbransch gynnar alla.

Frågan om byggbranschens behov av utveckling är ständigt aktuell och på senaste åren har en hel del publicerats på dessa teman. Så tack till Mikael Anjou, Stefan Attefall, Anna Bellman, Jerker Lessing, Dina Oetterli, Martin Sköld, Lennart Weiss med flera som på olika sätt bidrar till debatten och gett oss inspiration till att skriva denna bok. Stort tack till Inger Lundin för coaching och hjälp med intervjuerna. Ett tack också till alla som bidragit med tankar, förslag och intervjuer.

Göteborg, december 2021

Henrik Melkstam & Mikael Sjölund