

REMISSVAR

Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet SOU 2020:75

Utredningen har haft som syfte att gynna en utveckling där lägre produktionskostnader återspeglas i boendekostnaderna och där företag med sådana affärsmodeller ges bättre förutsättningar att verka. Botrygg anser inte att utredningen ger något förslag på hur detta kan åstadkommas.

Utredningen fokuserar till största delen på serietillverkade hus och deras möjligheter att uppnå sänkta byggkostnader vilket skapar förutsättningar för lägre hyror. Utredningens förslag syftar till att förenkla för serietillverkade hus att byggas. Den säger dock ingenting om hur man ska se till att dessa serietillverkade hus ska förbindas att ha en lägre hyresnivå.

Botrygg anser att utredningen missar den viktigaste parametern när det kommer till hur en bättre konkurrens kan skapa lägre boendekostnader, vilket är hur kommunerna som markägare kan stimulera byggandet av hyresrätter med lägre hyror.

Historik

Går man tillbaka till tiden innan finanskrisen 1991, var byggandet av bostäder koncentrerat till de kommunala företagen, två kooperativa organisationer HSB o Riksbyggen. Därtill hade Sparbanken bolag som hanterade småhusen. Under lång period hade vi även politisk styrning av del av byggproduktionen via det fackföreningsägda BPA. Vi hade således en stark detaljstyrning av hela byggprocessen, med mer eller mindre stark koppling till det socialdemokratiska partiet. Det var en tid när detta parti hade en stark ställning i samhället med 40-45% av rösterna i allmänna val. Vi hade en ordning där huvuddelen av bostadsproduktionen genomfördes av förutbestämda byggherrar i en politiskt styrd urvalsprocess utan någon som helst konkurrens. Denna brist på konkurrens i byggherreledet gav sedan upphov till ett lågt konkurrenstryck längre ned i produktionskedjan, dvs byggentreprenörer, underentreprenörer och byggmaterial. De förutbestämda byggherrarna byggde i vissa fall upp samarbeten med byggföretag som fick stå för all produktion i förhandlade upphandlingar utan konkurrens. Denna politik motiverades av goda bostadssociala ambitioner, med den förde med sig att konkurrenstrycket blev svagt i produktionskedjans samtliga led.

Denna regim inom bostadsbyggandet har successivt luckrats upp. Införandet av LOU, lagen om offentlig upphandling har varit en faktor, slopandet av räntebidragen successivt från 1992 var en annan faktor, vilken tvingande fram mer effektiva processer, finanskrisen 1991-92 i sig fick även den återverkan på branschens struktur. Vi har de senaste 10-15 åren sett en utveckling mot en integrering av byggherrefunktionen och byggproduktionen. Många företag är idag integrerade och har därmed en konkurrensfördel gentemot de kommunala bostadsbolagen. Några av de integrerade företagen har gått ett steg längre och strävar även efter att eliminera mellanhänder i byggmaterialledet.

I detta perspektiv blir frågan om byggkostnader för en grupp av aktörer, de kommunala bolagen, av mindre intresse. Det har historiskt varit fokus på allmännyttans byggkostnader och upphandlingar

av byggentreprenader. Allmännyttans relativt höga produktionskostnader är sannolikt en konsekvens av krångliga upphandlingsvillkor, för mycket risktagande överförd på anbudsgivaren och för höga trösklar vad avser entreprenadens volym som utesluter mindre företag. Konkurrensen på byggmarknaden kan vara god samtidigt som den är sämre på den kommunala sidan på grund av hinder dessa bolag ställer upp på egen hand. Mot denna bakgrund vore det bättre att flytta fokus från de kommunala bolagen till hela marknaden och sätta fokus i forskningen på bostadspriser och bostadsutbudet, inte på kostnadsbilderna för vissa bolag. Det förs ingen debatt om Volvos kostnadsstruktur för att bygga bilar. Det är av lika lite intresse som bostadsbolagens kostnadsbild för att producera bostäder egentligen är för allmänheten, det intressant är de priser konsumenten möter på marknaden för nyproducerade bostäder.

Konkurrens om marken

Det som hänger kvar av den gamla regimen är bristen på konkurrens om den centrala produktionsresursen i processen, nämligen planlagd mark med byggrätter. Hyresrätten har svårt att konkurrera med bostadsrätten när det kommer till betalningsförmåga för den mark som bostäderna ska byggas på. I alla större kommuner i landet ligger markpriset för bostadsrätter ca 50-400 % högre än vad hyresrättskalkylen klarar av att bära. Detta gör att hyresrättsbyggare i mycket stor utsträckning är beroende av kommunala markanvisningar där marken säljs, eller upplåts med tomträtt, exklusivt för hyresrätter utan konkurrens från bostadsrättsbyggare.

Den svenska lagstiftningen som styr de kommunala markförsäljningar är mjuka. Det finns ingen tvingande lag som styr mot att det måste vara konkurrens, på samma sätt som det finns inom offentlig upphandling. EU:s statsstödsregler tillämpas i praktiken inte. Kommunerna har en hög grad av frihet när det gäller hur man säljer tillgångar. Man kan konstatera att när det sker markanvisningar i ett konkurrensförfarande där lägsta hyra är urvalskriterium så är dels skillnaden i anbud stor samt att de kommunala företagen sällan är konkurrenskraftiga, se tabell nederst i remissvaret, som redovisar resultatet av en konkurrensutsatt markanvisningstävling i Stockholm 2019. Poängen med att utsätta bostadsföretagen för konkurrens är att när man konkurrerar om lägsta hyra så utsätts även byggherredelen för konkurrens och inte bara byggentreprenad delen. När de kommunala företagen handlar upp entreprenader så sker ingen konkurrensutsättning av byggherredelen. Byggherredelen kan uppgå till 30-40% av den totala kostnaden om man tar med att byggherren påverkar planlösning, exploatering, parkeringslösning, tekniska konstruktioner mm.

Medskick

Botrygg anser att utredningen borde fokuserat på hur konkurrensen om marken, genom de kommunala markanvisningsprocesserna, kan förbättras i syfte att förbättra konkurrensen på marknaden. Konkurrensen kring den mest centrala produktionsresursen, den kommunala marken, är i dagsläget allt för mjuk reglerad och det finns ett behov av att utveckla Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899).

Lagen skulle behöva kompletteras med tydligare krav på hur dessa riktlinjer ska utformas i syfte att säkerställa att kommunernas markförsäljning sker i transparenta processer som främjar en sund konkurrens.

Byggaktör	Normhyra i kr/kvm BOA och år
BERGSUNDET	1440
BOTRYGG	1495
JÄRNTORGET	1525
SVEAFSTIGHETER	1539
SVEAVIKEN BOSTAD	1540
SVENSKA BOSTÄDER	1625
WALLFAST	1693
SSM	1750
RESONA	1785
MAGNOLIA	1790
OLOV LINDGREN	1825
GIMLE BOSTAD	1847
BESQAB	1890
JM	1950
FAMILJEBOSTÄDER	2400