

Näringsdepartementet
103 33 Stockholm

Lån och garantier för fler bostäder (SOU 2017:108)

N2017/07857/BB

Sammanfattning

- Konkurrensverket avstyrker utredningens förslag om nya statliga topplån och en statlig hyresförlustgaranti. Som utredningen konstaterar är finansieringsproblem sällan en anledning till att ett byggande, som är önskvärt utifrån ett samhällsperspektiv, ändå inte blir av. Som alternativ till utredningens förslag förordar Konkurrensverket i stället åtgärder som kan pressa byggkostnader och förbättra konkurrensen.
- Konkurrensverket anser att de strukturproblem som råder på bostadsmarknaden bör motverkas genom att generellt minska olika hinder för bostadsbyggande. De främsta hindren för bostadsbyggande är brist på byggbar mark, ineffektiva plan- och byggprocesser samt höga byggkostnader.
- Andra hinder är brist på standardiserade byggkrav och att kommuner som byggherre eller fastighetsägare ställer kostnadsdrivande särkrav. Höga kostnader är ett generellt problem och om särkrav driver upp kostnaderna ytterligare kan det vara svårt att få byggprojekt lönsamma, speciellt på sådana svaga bostadsmarknader som utredningen fokuserar på.

Synpunkter på utredningens förslag

Konkurrensverket anser att de förslag som utredningen lämnat endast i mycket begränsad utsträckning kan förväntas bidra till ett ökat byggande på svaga bostadsmarknader. Som konstateras av utredningen är finansieringsproblem sällan en anledning till att ett byggande, som är önskvärt utifrån ett samhällsperspektiv, ändå inte blir av. Utredningen anger som en slutsats att de samlade effekterna av lämnade förslag sannolikt kommer att bli begränsade, i vart fall i närtid och under rådande högkonjunktur. Åtgärderna motiveras i stället med att de ska finnas tillhands då de kan komma att behövas på medellång sikt och i en fas av ekonomisk nedgång eller finansiell kris.

Adress 103 85 Stockholm
Besöksadress Torsgatan 11
Telefon 08-700 16 00
Fax 08-24 55 43
konkurrensverket@kkv.se

Konkurrensverket konstaterar att de justeringar som föreslås i redan gällande regelsystem för kreditgarantier – att garantier ska kunna lämnas även för renovering och utgifter i projekteringsskedet samt att schablonbeloppet för produktionskostnad vid nyproduktion höjs – är relativt begränsade i omfattning och inte förväntas medföra några större kostnader för staten. Konkurrensverket har därför inga avgörande invändningar mot dessa förslag men bedömer inte heller att de kommer att få någon nämnvärd effekt på bostadsbyggandet.

Utredningens förslag om ett nytt system för statliga topplån för visst bostadsbyggande som skulle hanteras av Almi avstyrks av Konkurrensverket. För att utföra denna uppgift behöver Almi en utvecklad organisation och nya administrativa resurser. Ett särskilt anslag behövs också till Almis lånefond. Mot bakgrund av att utredningen har konstaterat att finansieringsproblem sällan är en anledning till uteblivet byggande anser Konkurrensverket att förslaget om statliga topplån är alltför ingripande och inte tillräckligt motiverat för att genomföras. Även om det avses vara ett "marknadskompletterande" system som endast ska utnyttjas i det fall den normala lånemarknaden inte tillgodoser behovet, kan det inte uteslutas att befintliga kreditmarknader på längre sikt kan komma att påverkas negativt.

Utredningen föreslår också att en statlig hyresförlustgaranti mot en avgift lämnas till den som bygger hyresrätter i områden vars befolkning nyligen ökat (minst två procent de senaste tre åren) efter att tidigare ha minskat (under minst fem av tio år). Boverket ska få i uppgift att ta fram en modell för en eventuell subventionering av avgiften. Konkurrensverket avstyrker även detta förslag. Systemets utformning (område med viss procentuell befolkningsförändring och viss utveckling under ett angivet antal år etc.) medför ofrånkomligen tröskeeffekter och svårbedömda gränsfall. Definitionen av stödberättigade får en tydlig geografisk inriktning, trots utredningens ambition att inte skapa en sådan. Detta riskerar att skapa olika konkurrensförutsättningar för bostadsbyggande och möjligheter för stöd i närliggande områden. Förslaget är därför inte konkurrensneutralt.

Utredningens övriga förslag – om startbidrag för byggemskaper, översyn av det s.k. K3-regelverket och att visst stöd till hyresbostäder och studentbostäder kan betalas ut i förväg – har Konkurrensverket inga avgörande invändningar emot annat än att den förväntade effekten på bostadsbyggandet kan antas bli marginell.

Konkurrensverket förordar andra åtgärder för att främja byggandet

Konkurrensverket har i olika sammanhang, senast i rapporten *Konkurrensen i Sverige 2018* (rapport 2018:1), påtalat brister i bygg- och bostadsmarknadernas funktionssätt och har i ett antal rapporter lämnat ett flertal förslag på åtgärder för att komma tillrätta med problemen på bostadsmarknaden.

Konkurrensverket anser inte att utredningens förslag är av en sådan karaktär att de i nämnvärd utsträckning kan bidra till att lösa de strukturproblem som råder

på bostadsmarknaden. Finansieringsmöjligheterna är, som utredningen själv konstaterat, inget avgörande problem för bostadsbyggandet. Konkurrensverket anser att de främsta hindren för bostadsbyggande är brist på byggbar mark, ineffektiva plan- och byggprocesser samt höga byggkostnader. I rapporten *Konkurrensen i Sverige 2018* utvecklar verket förslag som syftar till att ge lägre byggkostnader och bättre fungerande bostadsmarknader.

Ett särskilt problem är att kommuner i rollen som byggherre eller fastighetsägare ibland ställer särskilda krav som är kostnadsdrivande eller svåra att uppfylla. Höga kostnader är ett generellt problem och om särskilda krav driver upp kostnaderna ytterligare kan det vara svårt att få byggprojekt lönsamma, speciellt på sådana svaga bostadsmarknader som utredningen behandlar.

Konkurrensverket anser att den svenska bostadsmarknaden saknar tillräcklig konkurrens från utländska byggföretag. Erfarenheter från verkets tidigare arbete är också att standardiserade krav som tillämpas i flera kommuner kan förbättra anbuds konkurrensen och stimulera ett industriellt byggande samt därigenom sänka kostnaderna. Standardiserade krav kan pressa byggkostnader och även öppna upp för utländska aktörer att komma in på marknaden.

Förbättrad statistik på upphandlingsområdet kan underlätta möjligheterna att följa utvecklingen på området och synliggöra behovet av ytterligare förbättringar. Den webbplats med information för utländska byggherrar och byggföretag om de svenska bostads- och byggmarknaderna som Boverket nyligen har inrättat kan även bidra till detta.

Detta yttrande har beslutats av generaldirektören. Föredragande har varit konkurrensrådet Stig-Arne Ankner.

Rikard Jermsten

Stig-Arne Ankner