

Handläggare
Jonas Hagetoft

Datum
2016-08-19

Remissvar

Plats för fler som bygger mer, SOU 2015:105, dnr N2016/00206/PUB

Hyresgästföreningen har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerat förslag och anför följande.

Allmänna synpunkter

Hyresgästföreningens riksförbund bedömer att utredningen har dragit riktiga slutsatser, men varit alltför försiktig och inte presenterat förslag som kan leda till förbättrad konkurrens inom bostadsbyggandet. Hyresgästföreningen bedömer att utredningen har identifierat flera problem och brister som begränsar konkurrensen.

Som konsumentorganisation är det viktigt att påtala att utredningens analys till stor del är svårgenomtränglig och därmed kan frågans allvar hamna i skymundan. Det finns skäl att ge en tydligare bild av hur byggmarknaden fungerar och i vilken omfattning det belastar hushållens ekonomi. Höga kostnader till följd av låg konkurrens och låg produktivitet utveckling lastas idag över i konsumenternas knä. Att Sverige har de näst högsta byggkostnader i Europa är inte ett gott tecken. Förutsättningarna för prissättningen på marknaden är i det närmaste osund och det borde ligga i konkurrensmyndigheternas intresse att granska detta hårdare.

I klartext säger utredningen att byggsektorn brister i kunskap och insikter om sin egen roll och inte arbetar processororienterat för att uppnå ständiga förbättringar. Analysen av branschen är oroväckande och det finns allvarliga problem som behöver hanteras.

Bostadsbyggandets förutsättningar och byggmarknadernas struktur

Bostadsbyggandet är sedan många år en marknadsstyrd verksamhet. Den politiska kontrollen består numera i kommunal planering och regelverk som styr byggandet. Det betyder att det är investeringskalkyler och marknadsbedömningar som styr var och när

det byggs. Det betyder också att marknadens aktörer pekar ut problem som de uppfattar som hinder för lönsamhet och maximal prissättning. Därför hör vi idag många röster kring regelverk, marktillgång, planprocesser och prissättning av t ex hyresrätter. Byggsektorn själva vill gärna framhålla bilden att de redan gjort vad de kan för att pressa kostnader och förenkla byggprocessen. Sannolikt finns utrymme både inom byggsektorn och i regelverk och planering att förbättra förutsättningarna för ett ökat bostadsbyggande. Det är uppenbart att skenande byggkostnader inte kommer att vara hållbart under någon längre tid framöver. Utredningen har på ett förtjänstfullt sätt påvisat att bygg- och byggmaterialkostnaderna har ökat mer än andra kostnadsslag i ekonomin. Det har också visats att produktivitetsutvecklingen har varit sämre än i övriga industrin. Men utredningen är också försiktig i sin slutsats när den säger att detta *kan* tyda på svag konkurrens och begränsat omvandlingstryck. Det torde vara uppenbart att Sveriges bostadsmarknad lider av svag konkurrens i byggsektorn.

Hyresgästföreningen instämmer i utredningens förslag om att öka etableringen av utländska aktörer med egna resurser och värdekedjor. Det skulle kunna leda till ökad konkurrens och i slutändan lägre boendekostnader för konsumenten.

Vi behöver ställa oss frågan hur vi kan komma åt en fragmenterad bransch? Hur kan branschen styras mot mer processororientering istället för projektorienterat byggande? Detta är ett utvecklingsområde som staten kan hantera genom uppdrag till ansvariga myndigheter. Det behövs starkare drivkrafter för att utveckla processtänkandet och i förlängningen få en ökad produktivitet i bostadsbyggandet.

Vidare behöver marknadskoncentrationen i bygg- och entreprenörsledet och pristransparensen för byggmaterial hanteras av svenska myndigheter. Det finns, som utredningen påpekar, vissa problem med den vertikala integrationen i branschen, vilket talar för ytterligare initiativ.

Ökad konkurrens

Det finns skäl att verka för ökad konkurrens och att fler aktörer kan komma in på den svenska byggmarknaden. Utredningen har varit försiktig i sin analys och lämnar inga långtgående förslag, utan menar att ägarsambanden har begränsad betydelse för konkurrensen. Hyresgästföreningen bedömer att det bör finnas en tydlig statlig kontroll av konkurrensen inom byggsektorn och att Konkurrensverket bör ges tydliga uppdrag att granska branschen. Redan idag har myndigheten ett sådant ansvar, men staten bör ge ännu tydligare uppdrag i syfte att förbättra och utveckla konkurrensen och möjligheterna för mindre

företag och utländska aktörer att vara verksamma på lika villkor i Sverige.

De krav och regler som gäller för bostadsbyggande har betydelse för vilka byggföretag som kan konkurrera på den svenska marknaden. För att locka fler utländska aktörer till den svenska marknaden kan det behövas bättre samordning mellan landets kommuner, men också mellan de nordiska länderna. Kommunerna har möjlighet att harmonisera och bli mer lika vad gäller lokala regelverk och planprocesser i syfte att underlätta för fler aktörer. Det bör också finnas förutsättningar att samordna regelverken i de nordiska länderna så att fler utländska byggföretag att konkurrera på lika villkor och bli intresserade av att bygga i Norden. Det skulle förenkla marknaden och skapa större volymer för större aktörer som idag bedömer att Sverige erbjuder för små projekt.

Hyresgästföreningen bedömer att kommunernas upphandling och markpolitik kan göra det lättare för mindre aktörer att konkurrera på lika villkor som de större. Med tydligare processer för marktilldelning och prissättning så ökar förutsägbarheten och transparensen. Kommunerna bör också vara aktiva i att utveckla sina upphandlingar så att fler mindre aktörer har möjlighet att delta. Ett par goda exempel är Uppsalamodellen och Helsingborgs arbete med färdiga bygglov. I Uppsala arbetar man aktivt med markpolitik, samarbetet med byggherrar och strategisk planering i syfte att öka bostadsproduktionen och antalet aktiva byggherrar. Helsingborg har sett till att alltid ha en bank av färdiga bygglov. Det betyder att processen går snabbare när någon vill bygga. De har också sökt upp entreprenörer som bygger billigare hyresrätter.

Allmännyttans upphandling av byggande

Hyresgästföreningen anser att upphandlingen av bostadsbyggande bör utvecklas. Byggherrekompetensen behöver utvecklas inom såväl allmännyttan som hos andra aktörer. Det skulle kunna skapas ett forum för byggherrefrågor med större kraft att driva fram en utveckling där byggherrar kan ta större kontroll över kostnader och styrning av byggprojekten. Upphandling och entreprenadformer är fortfarande ett område som kan utvecklas vidare så att det skapas förutsättningar för fler delade entreprenader och kombinatorisk upphandling.

Det skulle också kunna genomföras pilotprojekt för att förbättra upphandlingen av utländska byggföretag, t ex genom att ge stöd till förbättrade språkkunskaper och kännedom om utländska bolag.

De ramavtalsupphandlingar som tillämpas av Saboföretagen genom Kombohusen har visat sig vara fördelaktiga på flera sätt. Likaså är det

positivt att Sveriges Kommuner och Landsting genomför ramupphandling för bostadsbyggande. Men det behövs ytterligare initiativ till ramavtalsupphandlingar. Staten bör därför överväga att stödja denna typ av upphandlingar.

Utredningen tar upp förenklade kontroller av serietillverkade hus för att skapa snabbare vägar i bostadsbyggandet. Hyresgästföreningen delar utredningens förslag om att ta fram en nationell strategi för typgodkända flerbostadshus. Det bör utvecklas modeller så att det även kan byggas i kvartersstruktur och inte enbart som fristående punkthus.

Brist på byggbar mark och behov av helhetsperspektiv i planeringen

Utredningen konstaterar att brist på byggbar (detaljplanelagd) mark är ett hinder för förbättrad konkurrens och ökat bostadsbyggande. Även kommunernas markpolitik och markanvisningar omnämns som centrala delar för bostadsbyggandet. Hyresgästföreningen instämmer i att det behöver komma fram mer mark som kan bebyggas och att kommunerna behöver planera för bostadsbyggandet på ett strategiskt och långsiktig sätt. Men det finns också en risk i utredningens fokus på att planera för enskilda byggprojekt. Det är mycket betydelsefullt att kommunerna planerar med ett helhetsgrepp om alla funktioner som krävs i fungerande och hållbara samhällen. Kraven på hur service och kommunikationer ska fungera är minst lika viktiga som att markanvisningar kommer ut tidigare i processen. Ur ett konsumentperspektiv bör det finnas förskolor, skolor, bussförbindelser, matbutiker och mycket annat på plats när det är dags att flytta in i en bostad. Hyresgästföreningen menar att kommunerna behöver ha ett starkt grepp om samhällsplaneringen så att vi bygger starka hållbara städer och samhällen.

Hyresgästföreningen har nyligen släppt rapporten *Alla får plats i stadens goda lägen* som visar att det finns mycket mark att använda för bostadsbyggande. Där har analysföretaget Spacescape räknat fram att det finns plats för en miljon bostäder i de tio största städerna i Sverige. Dessa kan byggas längs större vägar, i industriområden, befintliga förorter och villaområden. Så det finns gott om mark för bostäder, det som saknas är lite mer detaljplanläggning och politisk vilja.

Stockholm 19 augusti 2016

Marie Linder

Ordförande

Jonas Hagetoft
Utredare