



Bättre konkurrens i bostadsbyggandet?

En uppföljning 2009-2012

RAPPORT 2015:4



KONKURRENSVERKET
Swedish Competition Authority

Bättre konkurrens i bostadsbyggandet?

En uppföljning 2009–2012

Konkurrensverkets rapportserie 2015:4

Konkurrensverket juni 2015

Utredare: John Söderström (projektledare) och Bo Genfors

ISSN-nr 1401-8438

E-print, Stockholm 2015

Foto: Matton Images

Förord

Det finns för få bostäder i förhållande till efterfrågan. Som en del av Konkurrensverkets konkurrensfrämjande och upphandlingsstödjande arbete har vi under 2014 initierat flera studier som syftar till att identifiera existerande och potentiella konkurrensproblem inom bostadsbyggandet.

Denna rapport är en uppföljning av Konkurrensverkets rapport från 2006 avseende nybyggnation av flerbostadshus under 2002 och 2003. Rapporten avser den senaste fyraårsperioden som det fanns ett komplett sifferunderlag för: 2009–2012. Syftet med undersökningen är liksom för den tidigare undersökningen att belysa strukturen och konkurrenssituationen inom byggbranschen, men också att belysa förändringar som skett på marknaden under de knappt tio år som förflutit mellan undersökningarna.

I rapporten konstateras flera förbättringar från konkurrenssynpunkt. Marknadskoncentrationen har minskat och förutsättningar för konkurrens verkar ha förbättrats sedan den tidigare undersökningsperioden både vad gäller projektutveckling och byggentreprenader. Kommunerna tycks också ha ökat sin planberedskap och blivit en allt viktigare källa till byggbar mark.

Samtidigt kan det konstateras att det byggs för lite och att byggpriserna fortfarande är höga vilket pekar på att det finns en fortsatt potential för reformer och utveckling. Särskilt kommunernas mark- och planarbete kan förbättras för att stärka konkurrensen, öka byggandet och skapa förutsättningar för sänkta bygg- och bostadspriser.

Stockholm i juni 2015

Dan Sjöblom
Generaldirektör

Innehåll

Sammanfattning	7
Summary	10
1 Inledning.....	13
1.1 En uppföljning av Konkurrensverkets rapport från 2006.....	15
1.2 2006 års rapports syfte och resultat.....	16
1.3 Föreslagna åtgärder.....	18
1.4 Syfte med uppföljningen	19
2 Bakgrund.....	20
2.1 Genomförande	21
3 Utveckling inom bostadsbyggandet	23
3.1 Marknader och aktörer	23
3.2 Utvecklingen på marknaden för nybyggnation av flerbostadshus	26
3.3 Marknadskoncentrationen har minskat	28
3.4 Slutsatser	30
4 Bygga i egen regi eller upphandla i konkurrens	32
4.1 Egen regi eller upphandling	33
4.2 Bristande konkurrens i bostadsutveckling	37
4.3 Slutsatser	38
5 Tillgång till byggbar mark och konkurrens	40
5.1 Undersökningen	41
5.2 Slutsatser	43

6	Planförhållande och byggande av lägenheter.....	45
6.1	Kommunernas planinstrument	45
6.2	Plan- och byggprocessens påverkan på byggandet.....	46
6.3	Bostadsbyggande och planförhållanden.....	47
6.4	Effekter på bygg- och bostadskostnader	49
6.5	Kostnadsskillnader vid olika upphandlingsformer	51
6.6	Slutsatser	53
7	Åtgärder för att förbättra konkurrensen	55
7.1	Föreslagna åtgärder 2006.....	55
7.2	Vilka åtgärder har vidtagits?	56
Bilaga 1	SCB:s genomförande samt specifikationer och definitioner	60
Bilaga 2	Upphandlingsformer	70
Bilaga 3	Markttillgång.....	71
Bilaga 4	Planförhållanden.....	72
Bilaga 5	Bygg- och markkostnader	73
Bilaga 6	Bygg- och markkostnader forts.....	74
Bilaga 7	Korstabell markttillgång/upphandlingsform	75
Bilaga 8	Korstabell markttillgång/planförhållanden.....	76

Sammanfattning

Denna rapport baseras på en uppföljning av rapporten "Bättre konkurrens i bostadsbyggandet!" som publicerades 2006 (rapport 2006:2). Rapporten baserades på en totalundersökning som Statistiska Centralbyrån (SCB) på uppdrag av Konkurrensverket genomfört avseende nybyggnation av flerbostadshus under 2002 och 2003. För denna uppföljning valde Konkurrensverket en period om fyra år 2009–2012. Vad som framgår i rapporten sammanfattas nedan.

- Konkurrensverkets uppföljning visar att marknadskoncentrationen har minskat på en växande bostadsmarknad då de fyra största byggföretagens (större byggherrar) marknadsandelar minskat både vad gäller projektutveckling och byggtreprenader.
- Den vertikala integrationen har däremot ökat i bemärkelse att såväl större¹ som mindre byggherrar bygger fler av lägenheterna i egen regi.
- De större byggherrarna byggde 2009–2012 83 procent av lägenheterna i egen regi vilket är en ökning med hela 8 procentenheter sedan 2002–2003. För de mindre byggherrarna är siffran 38 procent vilket är en ökning med 9 procentenheter.

¹ De fyra största byggherrarna beskrivs som "större byggherrar" medan övriga beskrivs som "mindre byggherrar".

- En anledning till att byggandet i egen regi kan ha ökat är att lönsamheten varit högre inom projektutveckling i jämförelse med byggtreprenader. Att öka byggandet i egen regi ligger i linje med de större byggföretagens affärsmodeller där strävan är att skapa synergier mellan olika verksamhetsområden.
- Att de större byggherrarnas marknadsandelar minskat samtidigt som de i högre utstäckning bygger i egen regi indikerar att de fokuserar mer på lönsamhet än tillväxt.
- Minskad marknadskoncentration kan vara positiv ur konkurrenssynpunkt då konkurrensen förbättras inom respektive segment och medför även att projektutvecklare som inte bygger i egen regi blir mindre beroende av de större byggföretagen när de upphandlar byggtreprenader.
- En ökad egen regi-verksamhet kan dock leda till att den "öppna marknaden" för byggtreprenader minskar vilket kan försvåra för nya aktörer att komma in på marknaden. Med en mindre "öppen marknad" kan det också vara svårare att bedöma pris och kvalitet och förhandla om kontrakt vilket också kan vara negativt ur konkurrenssynpunkt.
- Kommunal mark har blivit en viktigare källa till byggbar mark för såväl större som mindre byggherrar.
- Resultaten visar att 49 procent av lägenheterna som byggdes 2009–2012 krävde att detaljplanen måste ändras inom 2 år före byggstart. Detta är en minskning med 21 procentenheter sedan den tidigare undersökningen. Detta tyder på att kommunerna förbättrat sin planberedskap.

- Även om byggandet ökat kan det konstateras att det byggs för lite och att byggpriserna fortfarande är höga. Det pekar på att det finns en stor potential för reformer och utveckling av kommunernas mark- och planarbete för att förbättra konkurrensen, öka byggande och sänka byggpriserna.
- Lägenheter som byggs i egen regi är fortfarande dyrare, oberoende av hur marken förvärvats, än de som upphandlats genom förhandling, i konkurrens eller genom övrig upphandling.
- Byggekostnaden är högre för lägenheter som byggts på mark som förvärvats från kommunen, vilket inte var fallet i den tidigare undersökningen. Det indikerar att kommunerna inte i allmänhet tycks styra in projekten mot byggandet av billigare bostäder.
- Kostnadsdata visar liksom i den tidigare undersökningen att markkostnaden också är väsentligt högre för lägenheter där planändring gjordes jämfört med de lägenheter där det inte krävdes planändring.

Summary

This report is based on a follow-up of the report "Better competition in housing construction" (Bättre konkurrens i bostadsbyggandet!) published in 2006 (Report 2006: 2), which was based on a survey by Statistics Sweden (SCB) on behalf of the Swedish Competition Authority concerning construction of apartment buildings in 2002 and 2003. For the follow-up the Swedish Competition Authority chose a four-year period between 2009-2012. The conclusions made in the report are summarized below.

- Market concentration has decreased in a growing housing market, as the market shares of the four largest construction companies (major developers) have fallen, both in terms of project development and construction contracts.
- On the other hand, vertical integration has increased, in the sense that both major² and smaller developers are building more apartments on their own account.
- During 2009-2012, 83 per cent of the apartments built by the major developers were on their own account, which is an increase of 8 percentage points since 2002-2003. For smaller developers, the figure is 38 per cent, which represents an increase of 9 percentage points.
- One reason for the increase in own-account construction is that profitability has been higher within project development compared to construction works. Increasing the amount of own-

² The four largest developers are described as "major developers" whilst the others are described as "smaller developers".

account construction is in line with the major developers' business models, whereby they endeavour to create synergies within their various areas of activity.

- The fact that the major developers' market shares have decreased while carrying out a higher degree of own-account work indicates that they are focusing on profitability rather than growth.
- In terms of competition, reduced market concentration can be positive, since competition is improved within the market segments in question. It can also lead to those project developers not building on their own account becoming less dependent on the major developers when procuring construction contracts.
- However, increased own-account activity can lead to a shrinking "open market" for construction contracts, and this can make it more difficult for new operators to enter the market. A smaller "open market" can also make it more difficult to assess price and quality and to negotiate contracts, something that can also be negative from a competition perspective.
- Municipal land has become a more important source of buildable land for both major and smaller developers.
- For 49 per cent of the built apartments built between 2009–2012 the development plan required changing within two years prior to the start of construction. This is a decrease of 21 percentage points compared with the previous survey. This suggests that the municipalities have improved their preparedness in terms of planning.

- Even if construction has increased since 2002–2003 it can be stated that too little construction is being carried out, that construction prices remain high, and that margins are high in residential development. This indicates that there is great potential for reform and development of municipal land and planning work in order to enhance competition, increase construction and reduce construction prices.
- Regardless of how the land is acquired, apartments that are built on own account are still more expensive than those procured through negotiation, in competition or through other purchasing processes.
- Construction costs are higher for apartments built on land acquired from the municipality, something that was not the case in the previous survey. This indicates that, in general, the municipalities do not seem to be steering the projects towards the construction of more affordable housing.
- As was also the case in the previous survey, cost data shows that the land cost is also significantly higher for apartments where changes have been made to the development plans, compared with apartments where no changes were required.

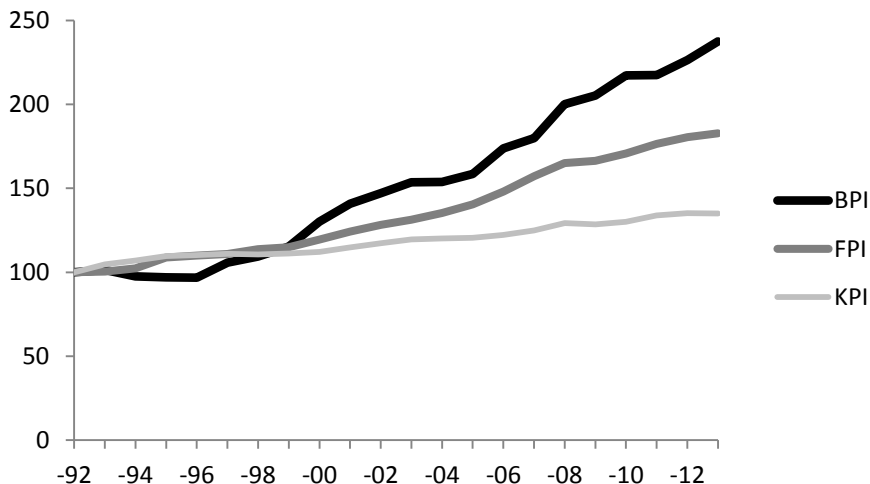
1 Inledning

Det finns för få bostäder i Sverige i förhållande till efterfrågan vilket lett till stigande bostadspriser. Den svenska byggmarknaden har under många år ansetts som problemtyngd. Ett flertal rapporter och studier har under senare tid försökt identifiera de faktorer som hindrar eller fördröjer produktionen av bostäder. Ur ett samhälls-ekonomiskt perspektiv är det av stor vikt att utbudet på bostadsmarknaden matchar efterfrågan eftersom bostadsbristen enligt flera utredningar kan leda till att tillväxten i den svenska ekonomin hämmas och att den ekonomiska stabiliteten äventyras.³

SCB:s byggnadsprisindex (BPI) som fungerar som en indikation på prisutvecklingen för bostäder har stigit betydligt mer än KPI (konsumentprisindex) under de senaste 15 åren. Enligt BPI är det dubbelt så dyrt att bygga en bostad 2014 jämfört med 1992. Denna prisökning kan enbart delvis förklaras av ökade byggkostnader under perioden eftersom faktorprisindex (FPI) för småhus och flerbostadshus har ökat mindre än BPI sedan mitten av 90-talet.

³ Se bland annat Nybyggarkommissionen, 2014, "En bostadspolitisk agenda för Sverige – 63 förslag för ökat byggande", 20 februari 2014.

Figur 1 Utveckling av Bostadsprisindex (BPI) och Faktorprisindex (FPI) för flerbostadshus samt KPI, 1992 = 100



Källa: SCB, 2015, bearbetning av Konkurrensverket.

Samtidigt är det viktigt att skilja på kostnad och pris. Ökade kostnader kan bero på låg effektivitet men också på att såväl lagstiftarens som kundernas krav på nya bostäder har ökat sedan 1992. Detta gäller exempelvis krav från myndigheter vad gäller energieffektivitet men även kundkrav vad gäller material och utformning av nybyggda lägenheter. Ökade priser kan styras av faktorer som det låga ränteläget, avskaffad fastighetskatt och avdragsrätt på bolåneräntor. De kan också påverkas av potentiella konkurrensproblem på byggmarknaden som till exempel hög marknadskoncentration, vertikal integration, olika former av inträdesbarriärer, frånvaro av större utländska aktörer och av svag importkonkurrens.

En annan faktor som kan påverka konkurrensen är att de större byggföretagen äger mark i attraktiva lägen. Många kommuner och länsstyrelser menar att ett problem är att byggrätter inte utnyttjas utan att de större byggföretagen sitter på lager av byggbar mark.⁴ En orsak kan vara att byggbolagen vill ha en portfölj av projekt för att möjliggöra planering över tid, men det finns också anledning att misstänka att det i vissa fall sker av rent spekulativa skäl, i väntan på en prisuppgång i det aktuella området eller för att företagen inte vill sänka priserna i området.⁵

Av denna anledning har Regeringen initierat flera utredningar och lagt propositioner för riksdagsbehandling för att få ett bättre funktionssätt på bostadsmarknaden. Bland annat har en rad ändringar i plan- och bygglagen (2010:900) genomförts.

1.1 En uppföljning av Konkurrensverkets rapport från 2006

Som en del av Konkurrensverkets konkurrensfrämjande och upphandlingsstödande arbete har verket under 2014 initierat tre studier som syftar till att identifiera existerande och potentiella konkurrensproblem. En studie fokuserar på anbuds konkurrens vid de kommunala allmännyttiga bostadsföretagens offentliga upphandling av bostadsbyggande.⁶ Den andra studien fokuserar på kommunernas markpolitik och planarbete och vilken påverkan det

⁴ Sweco & Sveriges Kommuner och Landsting, 2014, HÄNGER DET IHOP? En studie av tjugofem kommuners planlagda mark för bostadsbyggande och möjliga skäl till varför det inte byggs.

⁵ Sweco & Sveriges Kommuner och Landsting, 2014, HÄNGER DET IHOP? En studie av tjugofem kommuners planlagda mark för bostadsbyggande och möjliga skäl till varför det inte byggs.

⁶ Konkurrensverket, 2015, "Allmännyttans upphandling av bostadsbyggande – Anbudskonkurrens och utveckling", rapport 2015:2.

har på konkurrensen och bostadsbyggande. Den tredje studien som denna rapport baseras på är en uppföljning av rapporten "Bättre konkurrens i bostadsbyggandet!" som publicerades 2006 (rapport 2006:2). Rapporten baserades på en totalundersökning som Statistiska Centralbyrån (SCB) på uppdrag av Konkurrensverket genomfört avseende nybyggnation av flerbostadshus under 2002 och 2003. För denna uppföljning valde Konkurrensverket en period om fyra år 2009–2012.

1.2 2006 års rapports syfte och resultat

Undersökningen som låg till grund för Konkurrensverkets rapport från 2006 belyste strukturen inom bostadsbyggande från ett nytt perspektiv. Med utgångspunkt i enskilda bostadsprojekt kompletterades och fördjupades bilden av marknaden. Undersökningen syftade till att belysa olika konkurrensproblem utifrån en totalundersökning av nya bostäder (lägenheter). Studien belyste både byggnation och markförhållanden. När det gäller marken kartlade rapporten planförhållanden för den mark som bebyggts, ägandeförhållanden för den bebyggda marken samt ifrån vem marken hade förvärvats. Slutligen behandlades också huruvida bygget skett i egen regi eller på entreprenad och om entreprenaden blivit upphandlad i konkurrens eller genom förhandling. I studien kartlades också kostnadsskillnader och skillnader mellan byggherrar och kommuner/orter.

Undersökningen fokuserade på konkurrenssituationen inom bostadsbyggande avseende faktorer som:

- koncentrationsgrad på bostadsmarknaden– hur stor del av nybyggnationen som genomförts av de fyra största byggherrarna
- koncentrationsgrad vad gäller byggande i egen regi och externa entreprenader
- kostnader för nybyggnation
- i vilken utsträckning byggherrarna upphandlar entreprenader eller bygger i egen regi
- skillnad i kostnadsnivåer vid upphandlande entreprenader jämfört med byggen i egen regi
- planförhållande och markägarförhållande.

I rapporten konstaterades att de fyra största byggherrarna hade byggt hälften av alla lägenheter under undersökningsperioden 2002–2003 och att de hade relativt stora marknadsandelar på såväl marknaden för egenutvecklade projekt som på marknaden för externa entreprenader 1999–2001, vilket illustreras i tabell 1.⁷

I rapporten konstaterades också att kostnaderna för de lägenheter som byggts i egen regi var 20 procent högre jämfört med de lägenheter som de som upphandlades i konkurrens eller genom förhandling. Överhuvudtaget var kostnaderna lägre för de lägenheter som upphandlats på en "öppen" marknad där flera aktörer kunnat konkurrera om byggentreprenaden än vid en "sluten" marknad där byggherren bygger i egen regi.

⁷ Från Svenska Kommunförbundet/Temaplan, 2003, "Bostadsbyggande i tillväxtregioner – varför byggs det så lite och hur kan bostadsbyggandet öka?", Stockholm 2003.

I rapporten konstaterades dessutom att hälften av de nya bostäderna tillkom på mark som byggherren redan ägde sedan minst fem år tillbaka. En möjlig slutsats som presenterades var att de större byggherrarna redan hade så stora markreserver att de – i det korta perspektiv som Konkurrensverkets studie omfattade- var oberoende av kommunen som marktillhandahållare. Rapporten visade att kommunerna vid tiden för undersökningen upplät mark framför allt genom så kallad direktanvisning eller ofta kombinerat med olika former av motkrav som gjorde processen svåröverskådlig och svår att delta i för vissa företag (dvs. en "sluten marknad").

1.3 Föreslagna åtgärder

Konkurrensverket presenterade ett antal åtgärder för att förbättra konkurrensen inom bostadsbyggandet. Följande åtgärder föreslogs:

- **Offentliga byggherrar** bör anpassa sina upphandlingar så att möjlighet till fungerande konkurrens ökar. Detta bland annat genom att begränsa kostnaderna för att ta fram anbud och genom att anpassa storleken på varje upphandling så att tillräckligt många företag ska kunna vara med och tävla.
- **Kommunerna** bör i huvudsak använda anbudsförfarande vid markanvisning. Anbudsförfarande bör utformas så att även små företag kan delta och restriktivitet bör iaktas med s.k. motkrav. När kommunerna säljer mark bör det normalt ske med krav på byggstart inom viss tid.
- **Kommunerna** som myndighet enligt Plan- och bygglagen (PBL) bör sträva efter att öka sin planberedskap och verka för en snabbare behandling av PBL-ärenden.

- **Statsmakterna.** dvs. regering och riksdag, bör sörja för att PBL kompletteras med en möjlighet för fastighetsägare att formellt ansöka om planändring och för att planprocessens längd minskas exempelvis genom införande av tidsfrister, förenklingar av processen, begränsningar i möjligheterna till överklagande av detaljplan och kortad instanskedja.

De offentliga åtgärderna skulle behöva kompletteras med att privata byggherrar i större utsträckning upphandlar entreprenader på marknaden och när det är möjligt även på den "öppna" marknaden. I praktiken gäller det framförallt de större privata byggherrarna eftersom mindre privata byggherrar redan gör detta.

1.4 Syfte med uppföljningen

Syftet med den nya undersökningen är liksom med den tidigare undersökningen att belysa strukturen och konkurrenssituationen inom bostadsbyggande, men också att belysa förändringar som skett på marknaden mellan de olika undersökningsperioderna. Fokus ligger på att följa upp konkurrenssituationen framför allt avseende de konkurrensindikationer och faktorer som belystes i den tidigare undersökningen. Grundmaterialet för den nya undersökningen genereras genom att, så långt som det varit möjligt, "replikera" den studie som SCB genomförde på uppdrag av Konkurrensverket 2006 för åren 2002-2003 men för en två år längre period dvs. 2009-2012.

2 Bakgrund

Som nämnts ovan är denna rapport en uppföljning av Konkurrensverkets rapport "Bättre konkurrens i bostadsbyggandet!" (rapport 2006:2). Inför denna rapport har SCB gjort en ny totalundersökning av marknaden för nybyggnation för åren 2009–2012. Syftet är liksom för den tidigare rapporten att belysa strukturen och konkurrenssituationen inom byggbranschen men också att belysa förändringar som skett mellan de olika undersökningsperioderna.

Bygg- och anläggningsbranschen delas vanligtvis in i en sektor för nybyggnation av bostäder och en för anläggningsarbeten. I anläggningssektorn ingår till exempel markarbeten, vägar, broar och tunnlar m.m. I husbyggnadssektorn ingår exempelvis bostäder, industrier och sjukhus. Fokus för denna rapport är nybyggnation av flerbostadshus vilken utgör ett segment av husbyggnadssektorn.

Konkurrensverkets undersökning belyser när detaljplan fastställdes för den mark som har blivit bebyggd, ägandeförhållanden för den bebyggda marken och om själva bygget skett i egen regi eller på entreprenad, samt huruvida entreprenaden upphandlats i konkurrens, förhandling eller genom annan typ av upphandling. Undersökningen kartlägger även kostnadsskillnader mellan olika byggherrar, upphandlingsformer och typer av kommuner. Uppdelningen i kommuner baseras på de tre storstäderna; Stockholm, Göteborg och Malmö, deras förorter, större städer samt övriga kommuner. Vad avser byggherrar medger inte statistiksekretessen en presentation på företagsnivå utan en uppdelning görs mellan stora (större) och små och medelstora (mindre) byggherrar där de större utgörs av de fyra största byggherrarna. Av tillgänglig marknadsdata går det att sluta sig till att det är samma fyra byggherrar som var störst vid den tidigare undersökningen.

2.1 Genomförande⁸

Datamaterialet som använts i undersökningarna har hämtats från SCB:s nybyggnadskostnadsstatistik. Därtill har material från fastighetsprisstatistik, fastighetstaxeringsstatistik, fastighetsregistret och företagsregistret använts. Undersökningen avser påbörjade nybyggnadsprojekt av flerbostadshus. För att kunna göra rättvisa jämförelser mellan olika projekt och den tidigare gjorda undersökningen har avgränsningar gjorts avseende vilka projekt som ingår i undersökningen. Med påbörjade nybyggnadsprojekt avses påbörjandet av de egentliga byggnadsarbetena (gjutning av källargolv, källarmurar, bottenplatta och dylikt).

Lägenheter i flerbostadshus som ej ingår i undersökningen är följande:

- enskilda småhus
- företag som säljer tomt med bygglov till en privatperson som anlitar någon annan att bygga huset (småhus)
- projekt där den uthyrningsbara lokalarean (LOA-h) är större än en tredjedel av summan för bostadsarea (BOA) och uthyrningsbar lokalarea (LOA-h)
- projekt där antalet specialbostäder (bostäder för särskilda boendegrupper som specialbostad för äldre eller funktionshindrade och studentbostad) utgör mer än 10 procent av det totala antalet bostäder
- brandskadeärenden
- påbyggnader

⁸ För en mer detaljerad beskrivning se bilaga 1.

- blandprojekt med t.ex. ombyggnad och nybyggnad där man inte kan särskilja kostnaderna för nybyggnad
- projekt med flerbostadshus som innehåller färre än tre bostäder
- projekt som inte är "ren" nybyggnad t.ex. flyttning av hus.

Antalet studerade objekt är 882 som totalt rymmer 43 679 lägenheter. Liksom i den tidigare gjorda undersökningen tillkom 90 procent av de nya lägenheterna i storstäderna, storstadskommuner och övriga större städer.

Den tidigare genomföda studien eller rapporten kommer att benämnas "den tidigare rapporten" eller "2006 års rapport".

3 Utveckling inom bostadsbyggandet

Byggindustrin omsätter stora värden och utgör en betydande andel av Sveriges totala bruttonationalprodukt (BNP). De totala bygginvesteringarna i ny- och ombyggnadsindustrin i fastigheter och anläggningar uppgick till 309 miljarder kronor 2012 och den totala nettoomsättningen inom näringsgrenen byggverksamhet var 538 miljarder kronor 2012.⁹ Med fastigheter avses allt från flerbostadshus, småhus, industri-, kontors- och offentliga lokaler.

Fram till början av 90-talet var ny- och ombyggnad av bostäder den dominerande marknaden med en andel av de totala bygginvesteringarna på 57 procent under åren 1991–1992. Därefter minskade investeringarna i bostadsbyggandet väsentligt och återhämtade sig först 2007. Sedan kom finanskrisen hösten 2008 och investeringarna i ny- och ombyggnation av bostäder föll. Först 2010 när den ekonomiska tillväxten ökade började även investeringarna i bostadsbyggandet öka igen. År 2012 utgjorde investeringar i investeringar i nybyggnad av bostäder 55 miljarder eller knappt 18 procent av de totala bygginvesteringarna.¹⁰

3.1 Marknader och aktörer

De flesta byggföretagen är små lokala företag och de agerar på många olika typer av delmarknader. Totalt fanns det 2012 cirka 93 700 företag verksamma inom byggsektorn vilka sysselsatte cirka 280 000 anställda. Detta utgör knappt 7 procent av antalet anställda i Sverige. Den svenska byggmarknaden utgörs dels av en nationell

⁹ Sveriges Byggindustrier, 2014, "Fakta om byggandet 2013".

¹⁰ Ibid.

marknad för större projekt där framför allt de fyra stora nationella företagen JM, NCC, PEAB och Skanska konkurrerar, dels av ett antal regionala och lokala marknader. De stora nationella företagen konkurrerar och samarbetar med de mindre företagen på flertalet av de lokala marknaderna. Endast ett begränsat antal företag har möjlighet att konkurrera på den nationella marknaden eller på flera regionala eller lokala marknader samtidigt. Det är relativt enkelt att starta företag i byggsektorn och det finns flera sätt och möjligheter att etablera sig i liten skala utan alltför stora inträdeskostnader. Mindre byggföretag är ofta underentreprenörer till större byggföretag eller agerar byggherre vid projektering och byggande av enstaka villor, radhus eller flerfamiljshus för bostadsrätt eller hyresrätt.

Som framgår av tabell 1 svarade de fyra första byggföretagen för 72 procent av de 30 största byggföretagens totala omsättning under 2012. Detta är en minskning sedan 2003 då deras omsättning utgjorde 78 procent av de 30 största företagens omsättning. De 30 största företagens omsättning har under perioden 2003–2012 legat runt omkring 30 procent av den totala omsättningen i byggindustrin.¹¹ Tabellen visar omsättning både för bostadsbyggnad och anläggningsverksamheten.

¹¹ Sveriges Byggindustrier, 2013, "Fakta om byggandet" och Sveriges Byggindustrier, 2003-2012, "De 30 största byggföretagen".

Tabell 1 De fyra största företagens andel av de 30 största företagens omsättning år 2003 och 2012¹²

Företag	2003		2012	
	Omsättning i Sverige (mnkr)	Andel av de 30 största företagens omsättning (%)	Omsättning i Sverige (mnkr)	Andel av de 30 största företagens omsättning (%)
Skanska	23 680	29	31 060	20
PEAB	17 997	22	37 289	25
NCC	16 899	21	31 338	21
JM	5 877	7	9 982	7
Totalt de 4 största	64 453	78	109 669	72
Totalt de 30 största	82 416	100	151 895	100

Källa: Sveriges Byggindustrier, 2013.

Även om de fyra största byggföretagen fortfarande dominerar på den svenska byggmarknaden finns det tecken på att konkurrens-situationen har förändrats under de senaste 10 åren med en något lägre marknadskoncentration och en ökad internationell konkurrens. Detta gäller hela byggkedjan från fastighetsägande och konsulttjänster över byggmaterialindustrin till byggtreprenörerna.¹³ Nya företag bland de tio största byggföretagen i Sverige sedan 2003 är exempelvis österrikiska Strabag och finska Lemminkäinen, vilka framför allt konkurrerar om större anläggningsprojekt men som även är verksamma inom bostadsbyggande. Norska Veidekke har också ökat sin marknadsandel väsentligt genom organiskt tillväxt men också genom förvärv av svenska bolag och var 2013 Sveriges sjätte största byggföretag.

¹² Sveriges Byggindustrier, 2003-2012, "De 30 största byggföretagen".

¹³ Sveriges Byggindustrier, 2014, "Fakta om byggandet 2013".

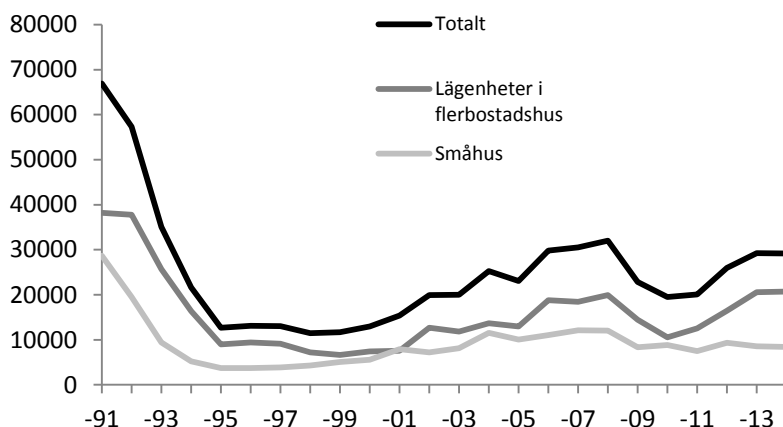
Även om den utländska närvaron har ökat på den svenska marknaden är den svenska byggmarknaden i hög grad lokal och nationell. Detta gäller inte minst inom bostadsbyggande där de utländska bolagens marknadsandelar är lägre än i anläggningsmarknaden. Enligt Sveriges Byggindustrier har dock antalet utländska medlemsföretag ökat och utgör 1,6 procent av medlemsföretagen (51 av 3 120). De vanligaste ursprungsländerna är Polen och Tyskland.¹⁴

3.2 Utvecklingen på marknaden för nybyggnation av flerbostadshus

Bostadsbyggande ligger på en relativt låg nivå sedan 80- och början av 90-talet då bostadsbyggandet låg på en historisk hög nivå. Som figur 2 visar minskade bostadsbyggandet väsentligt under 90-talets lågkonjunktur och har sedan dess inte nått upp till samma höga nivå som 1991. Även om bostadsbyggandet har ökat de senaste åren finns det tydliga indikationer på att det byggs för få bostäder i Sverige.

¹⁴ Sveriges Byggindustrier, 2014, "Fakta om byggandet 2013".

Figur 2 Färdigställda lägenheter och småhus 1990–2014 (SCB)



Källa: SCB, 2015, Statistikdatabasen, "Boende, byggande och bebyggelse".

Bostadsbyggande - en lokal marknad

Marknaderna för bostadsbyggande beskrivs ofta som lokala med olika kännetecken och förutsättningar.¹⁵ För att kunna konkurrera krävs det ofta lokal närvaro. Liksom på övriga bygg- och anläggningsmarknader konkurrerar och samarbetar de rikstäckande företagen med medelstora och mindre lokala företag.

En viktig förklaring till att marknaderna är att betrakta som lokala är det kommunala självstyret och planmonopolet. Det kommunala självstyret finns angivet i såväl kommunallagen (1 kap. 1 §) som plan- och bygglagen (1 kap. 5 §). De svenska kommunerna ska enligt lag ansvara för bostadsförsörjningen och bestämmer genom det kommunala planmonopolet hur mark ska användas och

¹⁵ Konkurrensverket, 2013, "Konkurrensen i Sverige – Så kan det byggas mer och billigare", rapport 2013:10.

bebyggas inom kommunen. Dessutom är kommunerna ofta ägare av byggbar mark. Det kommunala planmonopolet och markägandet ger kommunerna verktyg för att uppfylla mål för bostadsförsörjningen och att påverka konkurrensen och mångfalden inom bostadsbyggandet. Det kommunala självstyret, och kommunala särkrav vad gäller bostadsbyggande kan dock bidra till att bostadsmarknaden blir fragmenterad med ett stort antal små byggmarknader med unika marknadsförutsättningar i varje kommun.¹⁶

På i princip varje lokal marknad finns de rikstäckande företagen etablerade liksom ett antal medelstora och mindre lokala företag som aktivt söker byggmark i kommunerna.

Det finns också lokala företag som inte söker byggbar mark utan som framför allt agerar som underleverantörer eller är inriktade mot renoveringar, ombyggnad och tillbyggnad har ökat som ett resultat av återinförande av ROT-avdraget i december 2008.

3.3 Marknadskoncentrationen har minskat

Marknaden för bostadsbyggande kan delas in i projektutveckling och bostadsbyggande. Många byggföretag är vertikalt integrerade och ägnar sig både åt bostadsutveckling och bostadsbyggande. När det gäller bostadsutveckling eller egenutvecklade projekt konkurrerar byggföretagen med andra fastighetsinvestorer eller utvecklare på marknaden som inte bygger i egen regi utan upphandlar byggentreprenader. Det finns också byggföretag som inte är aktiva inom projektutveckling utan som endast bygger på entreprenad.

¹⁶ Se Konkurrensverket, 2013, "Konkurrensen i Sverige – Så kan det byggas mer och billigare", rapport 2013:10.

De fyra största byggföretagen har traditionellt haft en relativt stark ställning inom såväl projektutveckling som på marknaden för byggentreprenader. Konkurrensverket har tidigare uppmärksammat att den vertikala integrationen kan medföra konkurrensproblem då byggherrar som inte bygger i egen regi kan bli beroende av aktörer på entreprenadmarknaden som samtidigt bedriver konkurrerande verksamhet.¹⁷

Den nya undersökningen indikerar att marknadskoncentrationen har minskat på en växande bostadsmarknad. I den tidigare SCB-undersökningen visade det sig att de fyra största byggföretagen hade byggt 49 procent av lägenheterna och var ansvariga för 40 procent av bostadsprojekten. För perioden 2009–2013 då antalet byggda lägenheter var mer än 30 procent högre i genomsnitt per år hade de fyra största byggt bara 38 procent av lägenheterna och var ansvariga för 31 procent av projekten, vilket illustreras i tabell 2.

Tabell 2 **Fördelning av antal byggda lägenheter och projekt, större och mindre byggherrar 2002–2003 och 2009–2012**

Lägenheter/ Projekt	2002–2003			2009–2012		
	Mindre byggherrar	Större byggherrar	Totalt	Mindre byggherrar	Större byggherrar	Totalt
Antal lägenheter	7 661 (51 %)	7 501 (49 %)	15 162 (100 %)	26 934 (62 %)	16 745 (38 %)	43 679 (100 %)
Antal projekt	216 (60 %)	146 (40 %)	362 (100 %)	609 (69 %)	273 (31 %)	882 (100 %)

Källa: SCB, se bilaga 2.

Som komplement till SCB:s undersökning har Konkurrensverket låtit företaget Byggfakta ta fram marknadsdata för de fyra största byggföretagens marknadsandelar i storstadsregionerna, Stockholm, Göteborg och Malmö, baserat på antal projekt, antal lägenheter och

¹⁷ Konkurrensverket, 2006, "Bättre konkurrens i Bostadsbyggandet!", rapport 2006:2.

projektvärde. Denna undersökning är ett komplement till och en övergripande uppföljning av en tidigare undersökning som Byggfakta genomfört för Svenska Kommunförbundet för åren 1999-2001 och resultaten presenteras i tabell 3.

Tabell 3 De fyra största byggföretagens lokala marknadsandelar för externa entreprenader och egenutvecklade projekt 1999–2001 och 2011–2013 baserat på byggvärde

Region	1999–2001		2011–2013	
	Externa entreprenader	Egenutvecklade projekt	Externa entreprenader	Egenutvecklade projekt
Stockholm	32 %	55 %	19 %	26 %
Göteborg	34 %	29 %	26 %	18 %
Malmö	59 %	20 %	25 %	36 %

Källa: Byggfakta.

Det som kan konstateras utifrån Byggfaktas undersökning är att de fyra största byggföretagens marknadsandelar har minskat både vad gäller externa entreprenader och egenutvecklade projekt med undantag för egenutvecklade projekt i Malmöregionen. Liksom den tidigare undersökningen visar den nya undersökningen att de lokala variationerna är betydande.¹⁸

3.4 Slutsatser

SCB och Byggfaktas undersökningar visar att marknadskoncentrationen har minskat då de fyra största byggföretagen har minskat sina marknadsandelar på en växande bostadsmarknad vad gäller både externa entreprenader och egenutvecklade projekt. Ur ett konkurrensperspektiv kan denna utveckling på marknaden för

¹⁸ Konkurrensverket, 2006, "Bättre konkurrens i Bostadsbyggandet!", rapport 2006:2.

bostadsbyggande vara positiv då en minskad marknadskoncentration och fler aktörer på marknaden kan leda till bättre konkurrens i respektive segment.

En minskad marknadskoncentration på entreprenadsidan kan också medföra att byggherrar som inte bygger i egen regi blir mindre beroende av de större byggföretagen som också bedriver konkurrerande verksamhet.

4 Bygga i egen regi eller upphandla i konkurrens

En strategisk fråga för byggherrar är om de ska bygga i egen regi eller upphandla byggentreprenaderna. Det finns vissa aktörer som enbart är fokuserade på projektutveckling och alltid upphandlar byggentreprenaden medan vertikalt integrerade byggföretag kan välja att bygga i egen regi eller upphandla byggentreprenaderna genom konkurrens eller förhandling.

När det gäller offentliga byggherrar, som kommunala bostadsbolag, kan de i princip också välja mellan att bygga i egen regi eller upphandla byggentreprenaderna. I praktiken har dock de kommunala bolagen inte resurser för att bygga i egen regi utan måste upphandla byggentreprenader enligt lagen om offentlig upphandling (LOU).

Privata byggherrars upphandling av byggentreprenader skiljer sig åt beroende på företagets affärsidé, inriktning, kärnkompetens och strategi. Vilken typ av upphandling som den privata byggherren väljer är beroende på projekt och upphandlingsstrategi. Upphandling i konkurrens kan pressa priserna på den enskilda entreprenaden medan upphandling genom förhandling används frekvent då byggherrarna utvecklat långsiktiga affärsrelationer med byggentreprenörer. Utveckling av långsiktiga relationer mellan byggherre och entreprenör kan vara positiva ur ett effektivitets- och kvalitetsperspektiv men kan vara problematiska ur konkurrenssynpunkt då entreprenadmarknaden kan bli mera sluten.

4.1 Egen regi eller upphandling

Liksom i den tidigare undersökningen har SCB undersökt i vilken utsträckning som byggherrar bygger i egen regi eller om de upphandlar byggtreprenaden. Upphandling kan ske i konkurrens, genom förhandling eller genom övrig upphandling. Något som skiljer sig från den tidigare undersökningen är att byggherrarna använder sig av fler upphandlingsformer och tycks ha svårare att kategorisera dessa i undersökningen under rubriker i konkurrens eller förhandling. SCB har gjort en indelning enligt följande (se vidare bilaga 1):

Egen regi: Om byggnadsarbetena utförts av ägaren till marken och dennes byggnadsverksamhet minst motsvarar den traditionella byggnadsentreprenaden eller intressegemenskap råder mellan byggherre och entreprenör.

Förhandling: Om ej egen regi eller intressegemenskap och entreprenaden är förhandlingsupphandlad.

Konkurrens: Om ej egen regi eller intressegemenskap och entreprenaden är konkurrensupphandlad.

Övrig upphandling: Övrig upphandling har registrerats om uppgiftslämnaren till SCB har valt att använda något annat alternativ än ovanstående. Exempel på detta är t.ex.:

- Direktupphandling
- Löpande räkning
- Ramavtalsupphandling
- Typhusupphandling
- Samverkan

Resultaten från undersökningen presenteras i tabell 4. Vad som kan konstateras från denna är att byggandet i egen regi har ökat sedan 2002-2003 och att ökningen både skett bland större och mindre byggherrar.

Tabell 4 **Antal lägenheter fördelat på upphandlingsform respektive mindre och större byggherrar, antal och procent**

Entreprenadform	2002-2003			2009-2012		
	Mindre byggherrar	Större byggherrar	Totalt	Mindre byggherrar	Större byggherrar	Totalt
Egen regi	2 073 (27 %)	5 654 (75 %)	7 727 (51 %)	10 338 (38 %)	13 956 (83 %)	24 924 (56 %)
Förhandling	1 946 (25 %)	1 283 (17 %)	3 229 (21 %)	4 666 (17 %)	1 470 (9 %)	6 136 (14 %)
Konkurrens	3 642 (48 %)	564 (8 %)	4 206 (28 %)	9 851 (37 %)	1 057 (6 %)	10 908 (25 %)
Övrig upphandling				2 079 (8 %)	262 (2 %)	2 341 (5 %)
Totalt	7 661 (100 %)	7 501 (100 %)	15 162 (100 %)	26 934 (100 %)	16 745 (100 %)	43 679 (100 %)

Källa: SCB, bilaga 2.

Under år 2009-2012 byggde de fyra största byggherrarna nästan 83 procent av lägenheterna i egen regi, vilket är en ökning sedan 2002-2003 med åtta procentenheter. Även om de mindre byggherrarna fortfarande bygger avsevärt mindre i egen regi så ökade även dessa företag byggandet i egen regi med 11 procentenheter från 27 procent under 2002-2003 till 38 procent 2009-2013.

Statistiken gäller framför allt de egentliga byggarbetena. Även arbeten som har utförts på entreprenad som el- och VVS-arbeten kan ingå.

Samtidigt som byggandet i egen regi tycks öka finns det också indikationer på att byggföretagen lägger ut fler aktiviteter på entreprenad för att fokusera på själva bostadsbyggandet. Detta illustreras bland annat av att antalet anställda i förhållande till omsättning minskat de senaste decennierna.¹⁹

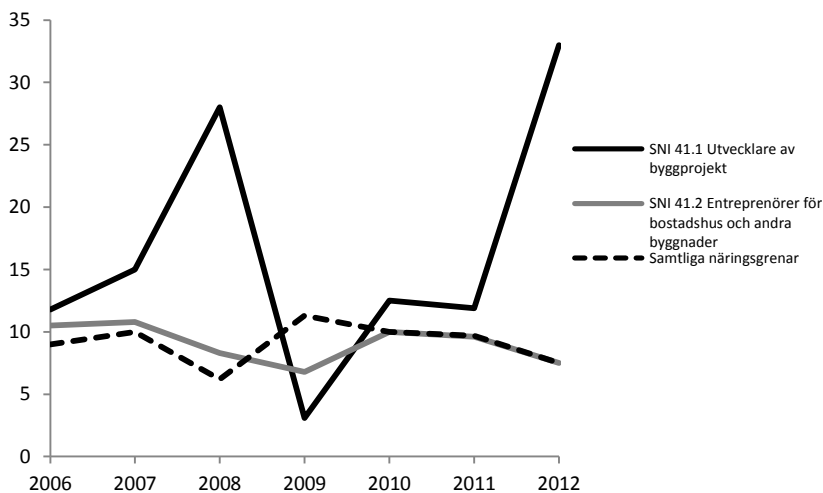
Det kan konstateras att 56 procent av lägenheterna under 2009–2012 byggdes i egen regi, vilket är en ökning med 5 procentenheter sedan den tidigare undersökningen. Samtidigt har upphandling i konkurrens minskat något. Sammantaget är det mindre andel lägenheter som upphandlas i konkurrens på en "öppen marknad" och en större andel som inte upphandlas i konkurrens eller att detta sker genom förhandling eller "övrig upphandling" på en "sluten marknad".

Att allt fler lägenheter byggs i egen regi kan vara en indikation på att företagen har ett ökat intresse att vara aktiva både inom projektutveckling och entreprenadverksamhet. Under de senaste åren har marginalerna generellt varit högre inom projektutveckling där bostadsutveckling ingår jämfört med inom byggverksamhet vilket illustreras i figur 3. Samtidigt är risken högre inom projektutveckling då den binder kapital och är förknippad med långa och osäkra plan- och byggprocesser varför kravet på vinstmarginal kan vara högre jämfört med entreprenadverksamhet.

Höga marginaler inom projektutveckling och strävan att uppnå synergier mellan projektutveckling och entreprenadverksamhet kan vara en förklaring till att fler byggföretag väljer att vara verksamma inom både projektutveckling och entreprenadverksamhet.

¹⁹ Se bland annat Gadde & Dubois, 2012, "Partnering med leverantörer - en outnyttjad möjlighet", Forskningsrapport till Sveriges Byggindustrier.

Figur 3 Vinstmarginaler inom SNI 41 – byggtreprenörer



Källa: Sveriges Bygginstrumenter och SCB, 2014, Byggindex 2014:8.

Att de större byggföretagen ökat sitt byggande i egen regi kan förklaras av deras affärsmodeller och strategier. Även om affärsmodellerna och strategierna skiljer sig så finns det ett gemensamt fokus på att öka synergier mellan utvecklings- och entreprenadssidan, utveckla byggsystem, plattformar och koncept för att skapa skal- och breddfördelar i byggandet och effektivare logistik- och materialflöden.²⁰

När det gäller de större företagens affärsmodeller betonas också vikten av att utveckla synergier mellan den kapalkrävande och mer riskfyllda bostadsutvecklingen och entreprenadverksamheten. Eftersom det tar många år från markförvärv till levererat projekt är det av vikt för de större byggföretagen att ha entreprenadverksamhet med starkt kassaflöde samtidigt som utvecklingsaffären

²⁰ Se årsredovisningar 2003-2013, JM AB, NCC, Skanska och PEAB.

förser byggverksamheten med entreprenader vid utveckling av bostadsprojekt.

4.2 Bristande konkurrens i bostadsutveckling

Även om marknadskoncentrationen har minskat indikerar de höga marginalerna inom bostadsutveckling att konkurrensen fungerar mindre väl. De höga marginalerna kan givetvis kopplas till de ökande svenska bostadspriserna vilka kan förklaras av det som kallas fundamentala faktorer. Det handlar om att hushållens inkomstutveckling varit god, realräntan har sjunkit men också av att bostadsbyggandet inte matchat efterfrågan. En anledning till att utbudet inte ökat i tillräcklig utsträckning är att det finns en rad inträdesbarriärer och trögheter i marknaden i form av brist på nödvändiga insatsvaror inte minst vad gäller byggbar mark och långa osäkra och kapitalkrävande plan- och byggprocesser vilka hämmar nyinträde och byggande.²¹

I Sverige är det inte ovanligt att den totala tiden från idé till färdigt hus tar 8–10 år, vilket är lång tid ur ett internationellt perspektiv. Detta illustreras bland annat av byggföretaget NCC:s jämförelse mellan tre likartade projekt som NCC genomfört i Sverige, Tyskland och Finland som inte varit drabbade av tidsödande överklaganden. NCC kunde konstatera att det var två års plantid i Sverige, ett års plantid i Finland och fyra månaders plantid i Tyskland. Den totala tiden från idé till färdigt hus i Sverige var tio år, medan den i Finland var fyra och i Tyskland två.²²

²¹ Se Konkurrensverket, 2013, "Konkurrensen i Sverige – Så kan det byggas mer och billigare", rapport 2013:10.

²² NCC, 2012, "Fånga tidstjuvarna och bygg bort bostadsbristen", Almedalstidskriften 2012.

Då de redan etablerade bolagen har markreserver och projektportföljer kan de också kontrollera utbudet av bostäder och på så sätt hålla uppe priset på nya bostäder.

För att fler aktörer ska kunna träda in och konkurrera med de etablerade aktörerna och pressa priser och marginaler är det viktigt att inträdesbarriärerna minskas. Detta skulle kunna ske genom att kommunerna ökar utbudet av mark och fortsätta arbeta med att tiden för plan- och byggprocessen, dvs. från idé till färdigt hus, kan kortas.

4.3 Slutsatser

Att de större byggherrarnas marknadsandelar minskat samtidigt som de i högre utstäckning bygger i egen regi och fokuserar på bostadsutveckling kan indikera att de fokuserat mer på lönsamhet än tillväxt. Genom att bygga i egen regi så säkerställer företagen att den egna kompetensen utvecklas och stannar i företaget. De behöver då inte övervaka underleverantörers arbete från exempelvis kostnads- och kvalitetssynpunkt. Att bygga i egen regi ligger också i linje med de större byggföretagens affärsmodeller där strävan är att skapa synergier mellan olika verksamhetsområden och att i högre grad fokusera på utvecklingen av byggsystem, modeller och koncept vilka kan ge såväl skal- som breddfördelar i projektutveckling och byggande.

Det finns således en strategisk och industriell logik för framför allt de större byggföretagen att bygga i egen regi då investeringar i FoU och kompetens i hög utsträckning baseras på att byggande sker i egen regi.

Även om det kan vara positivt ur konkurrenssynpunkt att fler aktörer väljer att bygga i egen regi kan en alltför omfattande egen-regi-verksamhet leda till att den "öppna marknaden" minskar och försvåra för nya aktörer att komma in på marknaden. Med en mindre "öppen marknad" för byggentreprenader blir det också svårare att bedöma pris och kvalitet och förhandla om kontrakt vilket kan vara negativt ur konkurrenssynpunkt.

Bland de mindre byggherrarna är upphandling i konkurrens fortfarande den viktigaste formen av upphandling, vilket kan vara naturligt då de inte har samma förhandlingsstyrka och inte heller de större byggföretagens integrerade affärsmodeller. Det finns dock som sagt en tendens att egen-regi-verksamheten ökar även bland mindre byggherrar.

De högre marginalerna i bostadsutveckling kan förklaras av flera faktorer. En viktig anledning är dock att det finns inträdesbarriärer och att utbudet inte matchat efterfrågan och att de marknadsledande etablerade byggföretagen har kunnat kontrollera utbudet och hålla priserna uppe. Om priserna ska sjunka och marginalerna pressas är det av vikt att inträdesbarriärerna minskar, vilket bland annat kan ske genom att det kommunala utbudet av mark ökar och genom att den totala plan- och byggprocessen, från idé till färdigt hus kortas.

5 Tillgång till byggbar mark och konkurrens

Byggbar mark är vilket tidigare betonats en nödvändig insatsvara för att vara aktiv inom bostadsbyggande.

När det gäller nödvändiga insatsvaror så kan hög marknadskoncentration eller kontroll över insatsvaran leda till att konkurrensen begränsas i nästa marknadsled. Med ett alltför koncentrerat markägande finns det således en risk att konkurrensen begränsas i bostadsbyggande. Även om det finns flera som kan bygga så kan det vara en aktör som kontrollerar marken. Hur väl konkurrensen fungerar på marknaden för byggbar mark har effekter på konkurrensen i bostadsbyggandet.

Tillgång till byggbar mark är en förutsättning för byggherrar att konkurrera på bostadsmarknaden. Enligt egen uppgift hade de fyra största byggherrarna uppåt 50 000 byggrätter i olika planskeden i Sverige 2013.²³ Detta är i samma storleksordning som 2003, vilket då motsvarade tio års produktion.²⁴ Med en ökad produktionstakt så har de större byggherrarnas lager av outnyttjade byggrätter minskat mätt i årsproduktion. JM som är den byggherre som redovisat flest tillgängliga byggrätter anger att byggrätterna i balansräkningen motsvarar cirka sex års produktion.²⁵

De större byggherrarna binder således mycket kapital för att säkerställa att de kontinuerligt har utvecklingsbar mark och de förvärvar mark i samma takt som de tar mark till bostadsproduktion. Det finns strategiska förklaringar till att de större

²³Årsredovisningar JM, Skanska, NCC och PEAB 2012-2013.

²⁴ Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, 2005, "Bostadsfinansiering" (Ds 2005:39).

²⁵ JM:s årsredovisning 2013.

byggherrarna äger byggbar mark. Även om det binder kapital så finns det starka förhoppningar om värdestegring då det råder knapphet på byggbar mark i Sverige. Att ha tillgång till byggbar mark är en konkurrensfördel då det kan hindra konkurrenter från att få tillgång till densamma. De större företagens innehav av byggrätter innebär att de på kort sikt i vart fall inte är beroende av kommunal mark.

De större byggherrarnas markreserver behöver inte nödvändigtvis vara negativt för konkurrensen om andra byggerrar har möjlighet att få tillgång till byggbar mark. I storstäderna har bristen på byggbar mark lett till stigande markpriser i kommunerna vilket driver upp produktionskostnaden för bostäder. Markpriserna nästan fördubblats mellan 2001 och 2014 mätt i 2001 års priser.²⁶

För många mindre aktörer är det dock inte möjligt att ha ett alltför stort markinnehav. Det är därför viktigt för dem att kunna få tillgång till byggbar mark när de vill bygga och ha möjlighet att konkurrera på marknaden. Tillgången till byggbar mark är också begränsad inte minst i de större städerna och kringliggande kommuner. Vilket betonades tidigare har således svenska kommunerna som markägare en viktig roll att spela för att konkurrensen ska fungera bättre på bostadsmarknaden.

5.1 Undersökningen

Tillgång till byggbar mark kan beskrivas och definieras på olika sätt. De större byggherrarnas markinnehav presenteras ofta som byggrättsportföljer i årsredovisningarna. I de större byggföretagen

²⁶ Statistiska Centralbyrån (SCB), 2015, Statistikdatabasen "Boende, byggande och bebyggelse".

redovisas ofta byggrätter baserat på var de finns, hur många års produktion dessa motsvarar baserat på nuvarande produktionstakt och hur de fördelas i olika planskeden, dvs. om planeringen befinner sig på översiktplans-, detaljplans- eller på bygglovsnivå.

Liksom Konkurrensverket konstaterade i den tidigare genomförda studien saknas det omfattande studier om markägande och bostadsbyggande. En anledning till detta är att det är svårt att utifrån offentlig information uppskatta hur ägande av byggbar mark de facto ser ut och vilken detaljplanerad mark som är att betrakta som byggbar mark eller outnyttjade byggrätter. Konkurrensverket har dock följt upp den tidigare studien för att se hur markägandet sett ut för olika byggherrar och lägenheter som byggdes 2009–2012 fem år tillbaka i tiden i jämförelse med 2002–2003. Resultaten presenteras i tabell 5.

Tabell 5 **Antal nya lägenheter fördelat på hur marken erhållits**

Plan förhållande	2002–2003			2009–2012		
	Mindre byggherrar	Större byggherrar	Totalt	Mindre byggherrar	Större byggherrar	Totalt
Ägd mark	4 134 (54 %)	3 559 (47 %)	7 693 (51 %)	13 412 (50 %)	9 556 (57 %)	22 968 (53 %)
Förvärvat från kommunen	1 813 (24 %)	1 820 (24 %)	3 633 (24 %)	9 798 (36 %)	4 690 (28 %)	14 488 (33 %)
Förvärvat från stor byggherre	147 (2 %)	190 (3 %)	337 (2 %)	274 (1 %)	164 (1 %)	438 (1 %)
Förvärvat från mindre byggherre	128 (2 %)	90 (1 %)	218 (1 %)	620 (2 %)	239 (1 %)	859 (2 %)
Övrigt	1 439 (19 %)	1 842 (25 %)	3 281 (22 %)	2 830 (11 %)	2 096 (12 %)	4 926 (11 %)
Totalt	7 661 (100 %)	7 501 (100 %)	15 162 (100 %)	26 934 (100 %)	16 745 (100 %)	43 679 (100 %)

Källa: SCB, bilaga 3.

Det som kan konstateras är att byggandet av lägenheter fortfarande i hög utsträckning sker på av byggherren ägd mark. Liksom vid den tidigare undersökningen tillkom lite mer än hälften av lägenheterna som byggdes 2009–2012 på mark som ägdes av byggherren sedan fem år tillbaka. Att äga egen mark för att bygga bostäder tycks således fortfarande vara viktigt för såväl mindre som större byggherrar.

Den avgörande skillnaden i resultaten mellan de två undersökningarna är att såväl antalet som andelen lägenheter som byggts på mark som förvärvats från kommunen har ökat. Den senare undersökningen visar att cirka 33 procent av lägenheterna byggdes på mark som förvärvats av kommunerna, vilket är en ökning med nio procentenheter sedan 2002–2003. Vidare indikerar undersökningen att kommunal mark blivit viktigare för de mindre byggherrarna. Nästan 40 procent av de lägenheter som byggts av mindre byggherrar tillkom på mark som tidigare ägts av kommunen. Motsvarande siffra för åren 2002–2003 var 24 procent.

Även om egen ägd mark är viktigt för att bygga lägenheter så indikerar undersökningsresultaten att kommunal mark blivit viktigare för bostadsbyggande. Detta inte minst i de tre storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö där hela 45 procent av lägenheterna 2009–2012 byggdes på mark som relativt nyligen förvärvats från kommunen. Motsvarande siffra för 2002–2003 var 21 procent.

5.2 Slutsatser

I den tidigare rapporten konstaterades att kommunal mark inte var så viktigt för bostadsbyggande. Den senare undersökningen visar att kommunal mark har blivit en viktigare källa för byggbar mark. Detta gäller inte minst för de mindre byggherrarna. Samtidigt kan

det konstateras att de större byggherrarna också är beroende av kommunal mark i sitt bostadsbyggande.

Kommunerna har genom sin marktilldelning en viktig roll för att främja konkurrensen inom bostadsbyggandet. Kommunerna har inte bara blivit en viktigare aktör för att säkerställa tillgången till byggbar mark. De kan genom sitt markägande, markanvisningsinstrument och planmonopol påverka utbudet av byggbar mark och även säkerställa att fler aktörer har möjlighet att få tillgång till byggbar mark. Ett ökat utbud av byggbar mark skulle även kunna leda till fler aktörer på marknaden och sänkta markpriser vilket sammantaget skulle kunna sänka produktionskostnaden och priset på bostäder. Det kan också fungera som ett verktyg för att öka incitamenten att snabbare bebygga detaljplanerade områden och minska incitamenten för byggherrar att sitta på lager av byggrätter.

6 Planförhållande och byggande av lägenheter

Som konstaterats ovan har flera utredningar pekat på bristen på byggbar mark som en viktig förklaring till att markpriserna stigit, produktionskostnaderna ökat och att utbudet av nybyggda bostäder har varit för lågt i förhållande till efterfrågan. Det är skillnad på tillgång på mark och byggbar mark. För att råmark ska bli byggbar tomtmark måste den planläggas. PBL reglerar planläggning av mark och vatten samt byggande. I PBL finns bestämmelser om kommunernas rätt att besluta om den kommunala planläggningen av mark, det s.k. planmonopolet. Denna beslutanderätt ger kommunerna en stark ställning och möjlighet att styra bebyggelseutvecklingen.

6.1 Kommunernas planinstrument

PBL innehåller fyra olika planeringsinstrument med olika detaljeringsgrad: *regionplaner*, *översiktsplaner*, *detaljplaner* och *områdesbestämmelser*.

Regionplanen ska om den upprättas vara till ledning för beslut om översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser.

Den kommuntäckande *översiktsplanen* ska ange grunddragen i markanvändning och bebyggelseutveckling och vägleda kommunens vardagsbeslut när det gäller detaljplanering, planbesked, bygglov och andra tillståndsprövningar. Kommunen ska fastställa en översiktsplan minst en gång per mandatperiod.

Detaljplanen används för den närmare planeringen av markens användning eller bebyggelse. Vid exploatering för bebyggelse måste en detaljplan upprättas. Planen ger rätt att bygga i enlighet med bestämmelserna under en angiven tid för genomförandet.

Tillståndsprovning för bostadsbyggande i form av *bygglov* kan baseras enbart på översiktsplanen eller föregås av detaljplan. Vid tillståndsprovning är översiktsplanen endast vägledande medan detaljplanen är rättsligt bindande vid provning av lov. Det krävs bygglov för flertalet nybyggnationer och tillbyggnationer.

6.2 Plan- och byggprocessens påverkan på byggandet

En detaljplan gäller tills den ändras eller upphävs. Planen har en särskilt angiven genomförandetid, som är minst 5 och högst 15 år. Trots detta sker den största delen av nyproduktionen på mark där planen ändrats under den senaste femårsperioden. I många fall är det byggherren och inte kommunen som tar initiativ till en planändring. Detta kan medföra att fler objekt kommer i fråga för byggnation, men det går också att tolka som att kommunen avhänder sig initiativet till kommunens utveckling. En god kommunal planberedskap borde underlätta för nybyggnation.

För att öka tillgången på byggbar mark behöver mer mark planläggas. Flera utredningar har pekat på att plan- och byggprocessen tar lång tid. En problematisk och långdragen planprocess kan minska utbudet av bostäder dels genom att färre företag har resurser att delta i ett bostadsprojekt som pågår under en lång tid och under osäkerhet, dels genom att ett mindre utbud av byggbar mark blir tillgängligt för bostadsbyggande.

Det är inte bara längden på själva plan- och byggprocessen som har betydelse utan osäkerheten i processen skapar problem. Osäkerhet innebär ekonomiska risker vilket in sin tur kräver finansiella resurser för att möta ett ofördelaktigt utfall. I flera utredningar pekar byggherrarna själva på att långdragna och osäkra planeringsprocesser är ett av de största hindren för utvecklingen av en effektiv byggmarknad.²⁷

6.3 Bostadsbyggande och planförhållanden

Konkurrensverkets undersökning har belyst om det krävs planförändringar under de fem närmaste åren före byggnation av de aktuella lägenheterna. Resultaten presenteras i tabell 6.

²⁷ Se bland annat Statskontoret, 2012, "Mark, bostadsbyggande och konkurrens. En granskning av den kommunala markanvisningsprocessen", rapport 2012:25.

Tabell 6 **Antal nya lägenheter fördelat efter planförhållanden för den bebyggda marken mindre och större byggherrar**

Planförhållande	2002–2003			2009–2012		
	Mindre byggherrar	Större byggherrar	Totalt	Mindre byggherrar	Större byggherrar	Totalt
Plan ändrad inom 2 år före byggstart	5 382 (70 %)	5 203 (69 %)	10 585 (70 %)	15 056 (56 %)	6 181 (37 %)	21 237 (49 %)
Plan ändrad 3-5 år före byggstart	1 063 (14 %)	1 541 (21 %)	2 604 (17 %)	7 755 (29 %)	6 580 (39 %)	14 335 (33 %)
Plan ej ändrad	1 194 (16 %)	730 (10 %)	1 924 (13 %)	2 644 (10 %)	3 224 (19 %)	5 868 (13 %)
Ej plan	22 (0 %)	27 (0 %)	49 (0 %)	237 (1 %)	83 (0 %)	320 (1 %)
Okänd				1 242 (5 %)	677 (4 %)	1 919 (4 %)
Totalt	7661 (100 %)	7501 (100 %)	15 612 (100 %)	26 934 (100 %)	16 745 (100 %)	43 679 (100 %)

Källa: SCB, bilaga 4.

Som ses ovan så är det fortfarande omkring 13 procent av lägenheter som kunde byggas utan att detaljplaneändring genomfördes under de fem närmaste åren före byggnationen.

Det som tydligt skiljer sig från den tidigare undersökningen är att det under 2009–2012 var betydligt fler lägenheter som byggdes där planen var äldre än två år. Det fullständiga resultatet av undersökningen framgår av SCB:s bilaga 4 och 8. Av denna framgår att det inte är några väsentliga skillnader mellan storstäder, deras förorter och större städer. I övriga landet är det däremot vanligare att lägenheter kan byggas utan planändring, vilket även resultaten från den tidigare genomförda undersökningen visade. En förklaring, som också framhölls i Konkurrensverkets tidigare rapport, kan vara att tätheten i bebyggelsen är lägre utanför

storstäderna och att planändringar i dessa områden inte blir lika nödvändiga vid ny bebyggelse.

I den tidigare undersökningen krävde 70 procent av lägenheterna att detaljplanen måste ändras inom 2 år före byggstart. I den nya undersökningen är det 49 procent. Detta är en minskning med 21 procentheter på en växande bostadsmarknad. Det tyder på att kommunerna förbättrat sin planberedskap sedan den tidigare undersökningsperioden.

Medan förhållandet vid den förra undersökningen var ungefär detsamma för små och större byggherrar kan man se skillnader i planförhållandena vad gäller större och mindre byggherrars byggande. Det skiljer bland annat tio procentenheter mellan kategorierna vad gäller sena planändringar. Resultaten visar att en större andel, cirka 19 procent, av de större byggherrarnas lägenheter kunde byggas utan någon planändring. Motsvarande siffra för de mindre byggherrarna var 10 procent.

I den tidigare undersökningen framkom att bygg- och markkostnaderna var väsentligt högre för de lägenheter som krävde planarbete. Några förklaringar till detta var att själva detaljplaneprocessen medför ökade kostnader och att mark som detaljplaneras oftare har ett mer attraktivt läge samt att innehåll i detaljplanerna medför krav som orsakar fördyringar.

6.4 Effekter på bygg- och bostadskostnader

Liksom i den tidigare undersökningen har SCB undersökt kostnaderna för de aktuella lägenheterna baserat på SCB:s nybyggnadskostnadsstatistik. Kostnadsuppgifterna skiljer sig mellan den tidigare och den nu genomförda undersökningen då byggherrarna i

dagsläget inte behöver ange kostnaderna lika detaljerat som tidigare. Idag redovisar byggherrarna bygg- och markkostnader. Kostnaderna utgörs av den av byggherren redovisade kostnader inklusive mervärdesskatt när projektet påbörjas. Kostnaden är här lika med det pris en bostadsrättsförening respektive ett fastighetsföretag betalar för sitt projekt. Eftersom det är komplext att jämföra kostnadsuppgifterna från 2002–2003 kommer kostnadsdata endast att redovisas nedan för 2009–2012. För fullständig information se bilaga 5 och 6.

Resultaten från den tidigare studien pekade på att byggkostnaden var uppåt 40 procent högre för de lägenheter där planändringar gjordes jämfört med de lägenheter där det inte behövdes. Den kostnadsstatistik som finns tillgänglig för de lägenheter som ingår i undersökningen visar att de byggprojekt där planändring skedde blev dyrare per kvadratmeter än de byggprojekt som inte krävde planändringar. Skillnaderna i byggkostnader är dock inte lika stora som i den tidigare undersökningen, vilket illustreras i tabell 7.

Kostnadsdata visar liksom i den tidigare undersökningen att markkostnaden också är väsentligt högre för lägenheter där planändring gjordes jämfört med de lägenheter där det inte krävdes planändring.

Tabell 7 Kostnad (SEK) per kvadratmeter lägenhetsarea vid olika planförhållanden

	Ej plan	Plan ej ändrad inom 5 år före byggstart	Plan ändrad 3–5 år före byggstart	Plan ändrad inom 2 år före byggstart	Okänt
Byggkostnad	21 616	25 911	27 228	26 869	25 873
Markkostnad	2 823	6 948	7 491	6 851	7 597

Källa: SCB, bilaga 6.

Möjliga förklaringar till kostnadsskillnaderna är att detaljplane-processen driver kostnader. Samtidigt är det också så att lägenheter som är byggda på mark som måste detaljplaneras för att bli byggbar har ett mer attraktivt läge och därför är dyrare att köpa. Detaljplaneändringar kan också leda till fördyringar. Det kan också vara så, vilket uppmärksammades i den tidigare rapporten, att konsumenter som köper lägenheter i attraktiva områden ställer högre krav på inredning och innehåll vilket leder till högre byggkostnader.

6.5 Kostnadsskillnader vid olika upphandlingsformer

Den kostnadsstatistik som finns tillgänglig för de lägenheter som ingår i undersökningen visar att byggkostnaderna är lägre för de lägenheter som upphandlats i konkurrens eller genom övrig upphandling än de som byggts i egen regi eller upphandlats genom förhandling.

Kostnadsstatistiken visar liksom den tidigare undersökningen att byggkostnaderna för lägenheter som byggts i egen regi är dyrare oavsett hur marken förvärvats än de som upphandlats genom förhandling, i konkurrens eller genom "övrig upphandling". De största kostnadsskillnaderna finns för lägenheter som är byggda på mark som är ägd av byggherren, vilket illustreras i tabell 8.

Tabell 8 Kostnad (SEK) per kvadratmeter lägenhetsarea vid olika upphandlingsformer för byggen som skett på av byggherren ägd mark

Upphandling/ Kostnad	Egen regi	Förhandlings- upphandlad	Konkurrens upphandlad	Övrig upphandlad
Byggkostnad	27 475	26 245	23 964	22 902
Markkostnad	8 967	4 830	3 438	4 267

Källa: SCB, bilaga 5.

Byggkostnaden var cirka 15 procent högre om lägenheterna byggdes i egen regi jämfört med om de upphandlades i konkurrens.

Från vem marken förvärvats tycks dock ha en mindre påverkan på byggkostnaden. Enligt den tidigare undersökningen var kostnaden lägre för de lägenheter som byggts på mark som förvärvats från kommunen. Detta är inte längre fallet utan byggkostnaden är enligt den nya undersökningen högre på mark som förvärvats från kommunen vilket illustreras i tabell 9.

Tabell 9 Kostnad (SEK) per kvadratmeter lägenhetsarea vid olika ägandeförhållanden

Mark/ Kostnad	Ägd mark	Förvärvad från kommunen	Förvärvad från stor byggherre	Förvärvad från mindre byggherre	Övriga	Okänd	Totalt
Byggkostnad	26 114	27 885	26 774	25 603	26 844	26 163	26 780
Markkostnad	6 697	7 145	5 954	7 953	9 023	4 932	7 078

Källa: SCB, bilaga 5.

Det finns således inte stöd i kostnadsstatistiken för att kommuner vid markanvisning generellt skulle styra in projekten så att de i högre grad inriktats på billigare bostäder eller att byggkostnader skulle pressas nedåt när byggande sker på tidigare kommunal mark.

Den största kostnadsskillnaden beror som sagt på om byggandet sker i egen regi eller på entreprenad och är inte beroende av hur marken förvärvats. Att allt fler lägenheter byggs i egen regi indikerar också att byggherrarnas affärsmodeller har förändrats och att det finns strategiska skäl att bygga i egen regi. För de lägenheter som byggherrarna bygger i egen regi är markkostnaden väsentligt högre oberoende hur marken förvärvats. Detta indikerar att projekt som byggs i egen regi framför allt sker i attraktiva lägen där konsu-

menternas betalningsvilja kan vara högre men också krav på inredning och innehåll kan vara högre.

6.6 Slutsatser

Resultaten visar att 49 procent av lägenheterna som byggdes 2009-2012 krävde att detaljplanen måste ändras inom 2 år före byggstart. Motsvarande siffra för den tidigare undersökningsperioden var 70 procent. Detta är en minskning med 21 procentheter sedan den tidigare undersökningen. Detta tyder på att kommunerna förbättrat sin planberedskap. Då kommuner tidigare kritiserats för att ha en dålig planberedskap och därmed svag framförhållning är det inte uteslutet att de har tagit intryck av kritiken och förbättrat sig. Resultaten kan således indikera en bättre kommunal planberedskap och att kommunerna således har skaffat sig bättre kontroll över bostadsbyggandet.

Man skulle också kunna anta att byggstart skjuts upp av främst marknadsskäl och att detta är anledningen till att planerna varit giltiga längre tid innan byggstart. Marknaden för nya bostäder var emellertid inte direkt svag någon del av perioden 2009–2012 trots att 2009–2010 kan betraktas som lågkonjunktur. Alla fyra åren har präglats av stor efterfrågan på nyproducerade bostäder, särskilt i attraktiva lägen.

Att det är främst hos de större byggherrarna som förändringen skett kan förklaras av att de har haft lättare att anpassa sin produktion efter förändrade förutsättningar vad gäller planprocess och marknad.

Kostnadsdata visar liksom i den tidigare undersökningen att marknadskostnaden är väsentligt högre för lägenheter där planändring

gjordes jämfört med de lägenheter där det inte krävdes planändring. Det kan finnas flera förklaringar till detta. En är att detaljplaneprocessen driver kostnader och att lägenheter som byggs på mark som måste detaljplaneras kort innan byggstart har ett mer attraktivt läge och därför är dyrare att köpa. Det kan också vara så att kunder som köper lägenheter i attraktiva områden där detaljplanearbete måste genomföras ställer högre krav på inredning och innehåll vilket leder till högre byggkostnader.

Kostnadsstatistiken visar liksom i den tidigare undersökningen att byggkostnaderna för lägenheter som byggts i egen regi är högre oavsett hur marken förvärvats än de som upphandlats genom förhandling, i konkurrens eller genom "övrig upphandling".

Från vem marken förvärvats tycks ha mindre påverkan på byggkostnaden. Enligt den nya undersökningen är byggkostnaden högre för lägenheter som byggts på mark som förvärvats från kommunen. Detta indikerar att kommunerna inte i allmänhet styr in projekten mot byggandet av billigare bostäder.

7 Åtgärder för att förbättra konkurrensen

I sin rapport från 2006 presenterade Konkurrensverket ett antal åtgärder som offentliga aktörer borde vidta för att förbättra konkurrensen och det kan således vara av intresse vilka åtgärder som faktiskt har vidtagits sedan dess. Baserat på detta kan även nya förslag på åtgärder lämnas.

7.1 Föreslagna åtgärder 2006

De åtgärder som presenterades var kortfattat följande:

- **Offentliga byggherrar** bör anpassa sina upphandlingar så att möjlighet till fungerande konkurrens ökar. Detta bland annat genom att begränsa kostnaderna för att ta fram anbud och genom att anpassa storleken på varje upphandling så att tillräckligt många företag ska kunna vara med och tävla.
- **Kommunerna** bör i huvudsak använda anbudsförfarande vid markanvisning. Anbudsförfarande bör utformas så att även små företag kan delta och restriktivitet bör iakttas med s.k. motkrav. När kommunerna säljer mark bör det normalt ske med krav på byggstart inom viss tid.
- **Kommunerna** som myndighet enligt Plan- och bygglagen (PBL) bör sträva efter att öka sin planberedskap och verka för en snabbare behandling av PBL-ärenden.
- **Statsmakterna** dvs. regering och riksdag, bör sörja för att PBL kompletteras med en möjlighet för fastighetsägare att formellt ansöka om planändring och för att planprocessens längd

minskas exempelvis genom införande av tidsfrister, för-
enklingar av processen, begränsningar i möjligheterna till över-
klagande av detaljplan och kortad instanskedja.

Enligt rapporten från 2006 borde de offentliga åtgärderna kompletteras med att privata byggherrar i större utsträckning upphandlade entreprenader på marknaden och när det var möjligt även på den "öppna" marknaden. I praktiken gällde det framförallt de större privata byggherrarna eftersom mindre privata byggherrar redan gjorde detta.

7.2 Vilka åtgärder har vidtagits?

En genomgång av de tidigare föreslagna åtgärderna visar att en del är genomfört, dock långt ifrån allt.

- **Offentliga byggherrar.** Konkurrensverkets rapport "Allmännyttans upphandling av bostadsbyggande anbuds-konkurrens och utveckling"²⁸ visar att flera offentliga byggherrar arbetar aktivt med att förbättra anbuds-konkurrensen. Detta bland annat genom att försöka begränsa kostnaderna för att ta fram anbud men också genom att utveckla nya former av upphandling. Allmännyttans samordning och upphandling av nyckelfärdiga typhus (SABO:s Kombohus) har förbättrat anbuds-konkurrensen och pressat byggpriserna.
- **Kommunerna** Förevarande undersökning visar att kommunerna ökat sin planberedskap. Då kommuner tidigare kritiserats för att ha en dålig planberedskap och därmed svag

²⁸ Konkurrensverket, 2015, "Allmännyttans upphandling av bostadsbyggande-anbuds-konkurrens och utveckling", rapport 2015:2.

framförhållning är det inte uteslutet att de har tagit intryck av kritiken och förbättrat sig. Det finns dock fortfarande potential för många kommuner att öka sin planberedskap då väldigt många byggprojekt måste föregås av planändringar kort före det att spaden sätts i marken. Vidare tycks kommunernas markägande med tiden ha blivit allt viktigare för att få till stånd nya bostäder. I en kommande rapport (med planerad publicering i juli 2015) avser Konkurrensverket närmare analysera vad kommunerna kan göra för att främja bostadsbyggandet och hur staten kan stödja kommunerna i denna sin roll.

- **Statsmakterna.** Dvs. regering och riksdag har genomfört ändringar av PBL för att förkorta planprocessens längd och öka transparensen. Sedan 2011 har vi i Sverige en reviderad plan- och bygglag. En viktig förändring är att det nu finns möjlighet att begära planbesked. Meningen med planbeskedet är att alla som har för avsikt att genomföra en åtgärd ska kunna få ett snabbt och tydligt besked om huruvida kommunen tänker inleda ett planläggningsarbete eller inte. Kommunens besked ska vara skriftligt och motiverat.

Vidare har införts en ny lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar. Bestämmelser om vad som får regleras i ett så kallat exploateringsavtal och vissa förfaranderegler infördes i syfte att öka transparensen kring genomförandet av detaljplaner. Kommunens utrymme för att ställa egna tekniska egenskapskrav har begränsats och om otillåtna krav ställs är de utan verkan. Begränsningar i möjligheterna till överklagande av detaljplan och kortad instanskedja har utretts men ännu har ingen lagändring föreslagits.²⁹

²⁹ SOU, 2014, "Effektiv och rättssäker PBL-prövning", SOU 2014:14.

Referenser

Boverket, 2012, "Kommunernas planberedskap – Svar på regeringsuppdrag planberedskap", rapport 2012:10.

Boverket, 2013. "Bostadsmarknaden 2013–2014 – med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2013", rapport 2013:19.

ESO, 2013, "Bäste herre på täppan? En ESO-rapport om bostadsbyggande och kommunala markanvisningar", ESO 2013:1.

Gadde L.E. & Dubois A., 2012, "Partnering med leverantörer – en outnyttjad möjlighet", forskningsrapport till Sveriges Byggindustrier.

Konkurrensverket, 2006, "Bättre konkurrens i bostadsbyggandet", rapport 2006:2.

Konkurrensverket, 2013, "Konkurrensen i Sverige 2013 – Så kan det byggas mer och billigare", rapport 2013:10.

Konkurrensverket, 2015, "Allmännyttans upphandling av bostadsbyggande – anbudskonkurrens och utveckling", rapport 2015:2.

Konkurrensverket, 2015, "Tillgång till byggbar mark – Hur det ut?" (kommande).

Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet, 2005, "Bostadsfinansiering", Ds 2005:39.

NCC, 2012, "Fånga tidstjuvarna och bygg bort bostadsbristen", Almedalstidskriften 2012.

Nybyggarkommissionen, 2014, "En bostadspolitisk agenda för Sverige – 63 förslag för ökat byggande", 20 februari 2014.

SOU, 2014, "Effektiv och rättssäker PBL-prövning", SOU 2014:14.

Statistiska Centralbyrån (SCB), 2015, Statistikdatabas, "Boende, byggande och bebyggelse".

Statskontoret, 2012, "Mark, bostadsbyggande och konkurrens. En granskning av den kommunala markanvisningsprocessen", rapport 2012:25.

Svenska Kommunförbundet/Temaplan, 2003, "Bostadsbyggande i tillväxtregioner – varför byggs det så lite och hur kan bostadsbyggandet öka?", Stockholm 2003.

Sveriges Byggindustrier, 2013, "Fakta om byggandet".

Sveriges Byggindustrier, 2013, "Sveriges Byggindustriers remissvar på betänkande "Ökat bostadsbyggande och samordnade miljökrav" (SOU 2012:86) och remissvar på betänkande "Ett effektivare plan genomförande" (SOU 2012:91).

Sweco & Sveriges Kommuner och Landsting, 2014, "HÄNGER DET IHOP? En studie av tjugofem kommuners planlagda mark för bostadsbyggande och möjliga skäl till varför det inte byggs".

Årsredovisningar 2003-2013, JM, NCC, Skanska och PEAB.

Bilaga 1 SCB:s genomförande samt specifikationer och definitioner

STATISTISKA CENTRALBYRÅN
Enheten för byggande, bostäder och fastigheter
Rein Billström

Rapport
2015-01-30

1(10)

**Studie angående konkurrens vid upphandling
inom byggsektorn**

Bakgrund och syfte

Syftet med Konkurrensverket undersökning är att följa upp "Bättre Konkurrens i bostadsbyggandet!" (Konkurrensverket 2006:2, dnr 820/2005) och belysa strukturen inom byggbranschen på en mikronivå för att komplettera och fördjupa den bild som framträder på en makronivå. En skillnad jämfört med den tidigare studien är att Konkurrensverket denna gång täcker en längre tidsperiod. Denna undersökning avser fyra år, 2009-2012, istället för två år vid den tidigare genomförda studien.

Det viktiga är att belysa vilka relationer företagen har med varandra och omvärlden i enskilda byggprojekt för att utifrån detta kunna dra slutsatser om branschstrukturen och vilka slags kopplingar företagen har till varandra. En viktig fråga är också huruvida ett och samma företag kontrollerar alla eller flera led i processen, t ex i vilken utsträckning markägare samtidigt är byggherrar på sina egna fastigheter.

Utöver att ligga till grund för en bedömning av strukturen bör undersökningen också kunna indikera hur ovanstående förhållanden påverkar den totala kostnaden per kvadratmeter.

Skillnaden mot en traditionell analys ligger framförallt i att hela kedjan från markägare till konsument studeras istället för att varje led eller kopplingen mellan två led studeras isolerat. Studien baseras på genomgång av enskilda projekt men resultatredovisningen aggregeras.

För att få hjälp med ovanstående har Konkurrensverket kontaktat SCB.

Använt datamaterial

Datamaterialet som använts i undersökningen har hämtats från nybyggnadskostnadsstatistiken för åren 2009 – 2012. I undersökningen har dessutom uppgifter från fastighetspris- och lagfartsregistret, fastighetstaxeringsregistret, fastighetsregistret och företagsregistret använts.

Undersökningspopulation

För att fastställa undersökningspopulationen har SCB använt nybyggnadskostnadsstatistiken och där valt ut nybyggnadsprojekt av flerbostadshus för åren 2009 – 2012.

Nybyggnadskostnadsstatistik

Underlag till statistiken

Underlaget till statistiken kommer i huvudsak ifrån byggherrarna som lämnar uppgifter om kostnader, teknisk information m.m. till SCB via enkät. SCB samlar in uppgifter om beviljade bygglov från kommunerna. När kommunen

har skickat in ett påbörjat bygglov till SCB skickas en nybyggnadskostnadsenkät till byggherren.

Objekt och population i nybyggnadskostnadsstatistiken

Undersökningen omfattar nybyggnadsprojekt av flerbostadshus. Objekten utgörs av byggnadsprojekt som kan omfatta ett eller flera hus. I undersökningen ingår endast påbörjade objekt. Med påbörjade avses påbörjandet av de egentliga byggnadsarbetena (gjutning av källargolv, källarmurar, bottenplatta och dylikt). I populationen ingår endast ordinära bostadshus.

Som ordinära bostadshus räknas inte:

- Projekt där den uthymlingsbara lokalarean (LOA-h) är större än en tredjedel av summa bostadsarea (BOA) och uthymlingsbar lokalarea (LOA-h).
- Projekt där antalet specialbostäder (bostäder för särskilda boendegrupper som specialbostad för äldre eller funktionshindrade och studentbostad) utgör mer än 10 procent av det totala antalet bostäder.
- Brandskadeärenden
- Påbyggnader
- Blandprojekt med t.ex. ombyggnad och nybyggnad där man inte kan särskilja kostnaderna för nybyggnad.
- Projekt med flerbostadshus som innehåller färre än tre bostäder.
- Projekt som inte är "ren" nybyggnad t.ex. flyttning av hus.

Mark- och byggkostnad

Kostnaden utgörs av den av byggherren redovisade kostnaden inklusive mervärdeskatt när projektet påbörjas. Kostnaden är lika med det pris en bostadsrättsförening respektive ett fastighetsföretag betalar för sitt projekt.

Markkostnad omfattar:

- Köpeskilling för tomt/råmark
- Markarbeten på kvartersmark medräknat finplanering och tomtutrustning
- Anslutningsavgift för VA
- Ränta på köpeskilling från förvärv till byggstart
- Fastighetsbildning, lagfart, detaljplan, geologiska utredningar
- Kommunala avgifter (trafik-, parkeringsanläggningar m.m.)
- Gator, vägar och VA utanför kvartersmark
- Eventuella rivningskostnader
- Eventuell vinst eller förlust

Byggnadskostnad omfattar:

- Byggnadskostnader (byggmästeri, el-installation, VVS- installation, ventilation, målning m.m.)
- Byggherrekostnader (projektering, administration, bygglledning, kontroll, besiktning, bygglov, utsättning, garanti, försäkring, försäljningskostnader, pantbrevskostnader, ränta under byggtiden m.m.)
- Anslutningsavgifter för el, bredband, kabel-tv, fjärrvärme/naturgas m.m.
- Eventuell vinst eller förlust

Observera att all mervärdesskatt har lagts på byggnadskostnaden i statistikredovisningen.

Fastighetspris- och lagfartsregistret

SCB har använt Fastighetspris- och lagfartsregistret för att kontrollera ägare och ägarbyten av fastigheter. Vi har för undersökningspopulationen undersökt ägare och ägarbyten som skett inom 5 år, d.v.s. ägarbyten som skett åren 2005 – 2012.

Fastighetstaxeringsregistret

SCB har använt Fastighetstaxeringsregistret för att kontrollera fastighetsbeteckningar och ägare av fastigheter.

Företagsregistret

SCB har använt Företagsregistret för att undersöka koncernföreläggelse.

Fastighetsregistret

SCB har använt Fastighetsregistret för att hämta uppgifter om planförhållanden.

Tillvägagångssätt och metod

Material från nybyggnadskostnadsstatistiken

Från nybyggnadskostnadsstatistiken användes alla projekt avseende flerbostadshus för åren 2009 – 2012 som kunde användas i denna undersökning, se tabell nedan.

Antalet projekt från nybyggnadskostnadsstatistiken

År	Totalt antal projekt	Antal projekt i undersökningspopulationen
2009	150	146
2010	255	243
2011	261	255

2012	243	238
Totalt	909	882

Variabler som togs fram för respektive projekt var Län, Kommun, Fastighetsbeteckning, Antal lägenheter, Byggnadskostnader, Markkostnader, Upplåtelseform, Byggherrekategori, Byggherrenamn, Upphandlingsform, Entreprenadform och Organisationsnummer samt variabler som behövdes för bearbetningar, kontroller och matchningar.

Fastighetsbeteckningarna hämtas från nybyggnadskostnadsstatistiken och granskas och rättas avseende ovidkommande tecken, felstavningar m.m. Om flera fastighetsbeteckningar hör till ett projekt valdes en fastighetsbeteckning ut för kommande matchningar mot övriga register. Dock användes också övriga fastighetsbeteckningar för kontroller och matchningar om inte den valda matchade.

Kontroll av ägare mot Fastighetstaxeringsregistret (FTR)

För att kontrollera ägare matchades materialet från nybyggnadskostnadsstatistiken 2009 – 2012 mot FTR. Här kontrollerades att ägare i nybyggnadskostnadsstatistiken och FTR överensstämde. Matchningarna gjordes på kommun och fastighetsbeteckning och projekten identifierades med bl.a. ägarnamn, organisationsnummer, antal lägenheter och byggår. Delade fastigheter undersöktes manuellt.

Matchning mot Fastighetspris- och lagfartsregistret för att hitta ägare och ägarbyten 2005 – 2012

De uttagna projekten matchades mot registret över sökta Lagfarter för att bestämma markägare 2005 – 2012. Matchningen gjordes på kommun och fastighetsbeteckning.

Om fastigheten ingick i ett förvärv sattes köparen som ägare det år då förvärvet skett och säljaren som ägare året före. Vid flera försäljningar under perioden valdes den där byggherren var köpare och säljaren sattes till tidigare ägare. Om fastigheten inte sålts inom 5 år fr.o.m. redovisningsåret eller om det endast skett förvärv inom samma koncern sattes markägandet till "egen". Ett fåtal fall gick inte att klassa utifrån ovanstående kriterier, t.ex. saknades namn/organisationsnummer för säljaren. Dessa fick då tidigare markägare okänd. För tomträtter sattes tidigare markägare till kommun.

Intressegemenskap och Koncern tillhörighet

Alla fastighetsägare har matchats mot företagsdatabasens (FDB) årgångsregister för aktuella år för att hitta eventuell koncernmoder. Där moder ej hittats sätts den ägare som angivits i nybyggnadskostnadsstatistiken.

Intressegemenskap mellan byggherre och entreprenör (som framgår genom markering på nybyggnadskostnadsenkäten) har beaktats genom att projektet ansetts utfört i egen regi oavsett entreprenadform. Företag inom en och samma koncern har genom samköring med företagsregistret behandlats i undersökningen som om de vore ett enda företag. Då byggherren är en bostadsrättsförening undersöks det om den är bildad av HSB eller Riksbyggen eller om den är byggmästarbildad. Byggmästarbildade bostadsrättsföreningar behandlas som ingående i samma koncern som företaget som bildat bostadsrättsföreningen. (Ofta samma företag som är entreprenör).

Planförhållande

För att matcha på planinformation från fastighetsregistret har den eller de fastighetsbeteckningar som angetts i nybyggnadsprojektet använts. Varje enskild fastighet har kontrollerats mot Fastighetsregistrets uppgifter om planförhållande. Uppgifter som hämtats är planförhållande samt vilket datum planen vunnit laga kraft.

Av sammanlagt 882 projekt fick alla utom 33 st. träff mot fastighetsregistret. Av de som inte fick träff mot fastighetsregistret hade 7 projekt fastighetsbeteckningar som inte existerade i registret. Resterande 26 hade fastighetsbeteckningar som avregistrerats efter byggstart, varför ingen plan som fastigheten tillhörde vid byggstart har kunnat identifieras.

De olika plantyper som använts är:

- Avstyckningsplan
- Byggnadsplan
- Detaljplan
- Områdesbestämmelse
- Stadsplan

Ett problem har varit att en fastighet kan tillhöra flera olika planer och då går det inte att hänföra byggprojektet till någon specifik plan. När en fastighet tillhör flera planer har vi därför valt den plan som har senaste lagakraft datum (eller gällandedatum) före byggstart. Planer som börjat gälla efter byggstart har inte använts. Detta innebär att det kan finnas en viss kvalitetsbrist i planförhållandena.

Nedanstående tablå visar de år som använts för inplacering av planens ändrande i förhållande till nybyggnadskostnadsstatistikens redovisningsår. Observera att vi bara har haft möjlighet till att använda helår.

Redovisning av planer:

Okänt = Ingen plan kan identifieras (till största delen beroende på att fastigheten är avregistrerad).

Ej plan = Ingen uppgift om plan.

Plan ej ändrad = Plan ej ändrad inom 5 år före byggstart.

Plan ändrad 3-5 år före byggstart = Plan ändrad (laga kraft år) mellan 3 och 5 år före byggstart.

Plan ändrad inom 2 år före byggstart = Plan ändrad (laga kraft år) inom 2 år före byggstart.

Antal projekt	Redovisningsår				
Lagakraft (År)	2009	2010	2011	2012	
Före 2003	27	27	25	28	
2003	2	8	4	2	
2004	1	3	6	3	
2005	5	11	8	7	
2006	18	32	24	17	
2007	32	39	25	18	
2008	35	46	27	19	
2009	13	43	53	31	
2010	0	22	58	56	
2011	0	0	12	35	
2012	0	0	0	10	
NULL	3	3	4	7	
Ej träff	10	9	9	5	

Tabellredovisningen

Stora och små byggherrar

Materialet har indelats i två grupper varav den ena innehåller projekt där de fyra i undersökningen vanligast förekommande byggherrarna ingår och den andra gruppen innehåller övriga byggherrars projekt. Med ingående i undersökningen avses byggherrar som byggt under 2009 – 2012 och indelningen har gjorts efter antalet byggda lägenheter. Grupperna betecknas stora respektive små byggherrar.

Kommunindelning i redovisningen

Kommunindelningen har gjorts utifrån Sveriges kommuner och landstings kommungruppsindelning från 2011. Grupperna som ska redovisas är Storstäder (3 kommuner) vilket innebär kommuner med en folkmängd som överstiger 200 000 invånare. Den andra gruppen är förortskommuner till storstäder (38 kommuner) vilka definieras som kommuner där mer än 50 procent av nattbefolkningen pendlar till arbetet i någon annan kommun och det vanligaste utpendlingsmålet ska vara någon av de tre storstäderna. Den tredje gruppen är Större städer (31 kommuner) och de definieras som kommuner med 50 000 – 200 000 invånare samt en tätortsgrad överstigande

70 procent och den fjärde gruppen består av alla övriga kommuner (218 kommuner). Dessutom skall totala uppgifter för samtliga kommuner redovisas. Observera att Uppsala kommun redovisas i grupp 3 trots en befolkningsmängd överstigande 200 000 invånare.

Markägareförhållanden

Projektet har indelats i följande kategorier för marktillgång:

1. Bygga på sedan tidigare ägd egen mark
2. Bygga på mark förvärvat från kommun eller motsvarande
3. Bygga på mark förvärvat från stor byggherre som ingår i undersökningen
4. Bygga på mark förvärvat från liten byggherre som ingår i undersökningen
5. Bygga på mark förvärvat i annan ordning än ovanstående
6. Okänd

Grupperingen har gjorts enligt följande modell:

Undersökningspopulationen kontrollerades mot Fastighetspris- och lagfartsregistret för åren 2005 – 2012. Kontrollen gjordes bakåt i tiden för respektive år, år för år, tills vi hittade första året då byggherrens organisationsnummer inte var samma som markägarens d.v.s. tills man hittade säljaren som sålt marken till byggherren.

Egen ägd mark: Byggherren är densamma som markägaren alla undersökta år.

Mark förvärvat från kommunen: Om byggherren ej är densamma som markägaren och organisationsnummer för säljaren är kommun. Även för tomtträtt sattes säljaren till kommun.

Mark förvärvat från stor byggherre: Byggherren har förvärvat marken från en stor byggherre. Byggherren och markägaren ingår inte i samma koncern.

Mark förvärvat från liten byggherre: Byggherren har förvärvat marken från en liten byggherre. Byggherren och markägaren ingår inte i samma koncern.

Mark förvärvat i annan ordning: Om byggherren ej är densamma som markägaren och organisationsnummer för markägaren varken är kommun eller tidigare definierad stor eller liten byggherre. I uppdelningen av stor och liten byggherre i vår undersökning avses endast de byggherrar som byggt under 2009 – 2012. "Mark förvärvat i annan ordning" innebär att markförvärv har gjorts från icke byggherrar, t.ex. fysiska personer, aktiebolag (som inte ingår i grupperna stora/små byggherrar) m.fl. Vidare

kan också förvärvat ha gjorts från mindre byggherrar som inte byggt under 2009 – 2012 och alltså inte har definierats som små byggherrar i undersökningen.

Okänd: I ett fåtal fall kunde inte säljaren klassificeras. Exempelvis saknades organisationsnummer för säljaren.

Entreprenadform/upphandlingsform

Indelningen har gjorts enligt:

Egen regi: Om byggnadsarbetena utförts av ägaren till marken och att dennes byggnadsverksamhet minst motsvarar den traditionella byggnadsentreprenaden eller intressegemenskap råder mellan byggherre och entreprenör.

Förhandling: Om ej egen regi eller intressegemenskap och upphandling är förhandlingsupphandlad.

Konkurrens: Om ej egen regi eller intressegemenskap och upphandling är konkurrensupphandlad.

Övrig upphandling: Övrig upphandling har registrerats om uppgiftslämnaren till SCB har valt att använda något annat alternativ än ovanstående. Exempel på detta är t.ex.

- Direktupphandling
- Löpande räkning
- Ramavtalsupphandling
- Typhusupphandling
- Samverkan

Kvalitetsaspekter i undersökningen

Primäruppgifterna till studien har hämtats från olika SCB-undersökningar och register som görs med olika syften. De objekt som ingår i undersökningarna och registren är avgränsade på olika sätt. I statistiken över byggkostnader insamlas uppgifter för ett byggprojekt. Det kan bestå av flera fastigheter eller del av en fastighet. De fastighetsbeteckningar som anges på statistikblanketten är inte alltid fullständiga och har i stort sett inte tidigare kontrollerats av SCB genom matchningar mot andra register.

I Fastighetstaxeringsregistret (FTR) ingår fastigheter och taxeringsenheter. Taxeringsenhet är vad som taxeras för sig och motsvarar som regel en fastighet. Om delar av en fastighet har olika ägare redovisas fastigheten uppdelad i skilda taxeringsenheter. Fastighet kan också delas upp på flera taxeringsenheter om det föreligger olika skattepliktsförhållanden eller användningssätt för skilda delar av egendomen. Vidare kan flera fastigheter inom en kommun slås samman till en taxeringsenhet om de har samma ägare

och har samma skattepliktsförhållande och användningssätt. Taxeringsenhet är vad som normalt utgör objekt för överlåtelse och upplåtelse.

Fastighetsregistret innehåller uppgifter om fastigheter, byggnader, adresser, lägenheter och planinformation. En enskild fastighet kan tillhöra flera planer och ett byggnadsprojekt kan omfatta flera fastigheter vilket kan ge problem ifall de berörda fastigheterna tillhör olika planer.

I statistiken över lagfarter omfattar redovisningen överlåtelser. En överlåtelse kan omfatta en eller flera fastigheter eller del av fastighet. Dessa skillnader i objektsavgränsning kan innebära problem vid matchningar i de fall objekten skiljer sig åt och osäkerhet om jämförelserna verkligen avser samma objekt.

Fastighetstaxeringsregistret innehåller uppgifter om taxerad ägare. Registret vid SCB uppdateras en gång per år och avser läget 1 januari.

Tidsförskjutningar i uppdateringarna vid Skatteverket kan medföra att förändringar i ägandet ett visst år inkommer till FTR med ett eller flera års förskjutning. Genom matchningar mot lagfartsregistret försöker vi kompensera för dessa tidsförskjutningar i FTR.

Om ett nybyggnadsprojekt uppförs på mark som består av flera fastigheter och som förvärvats från olika ägare kan klassificeringen av tidigare ägare försvåras.

Företagens koncerntillhörighet har kontrollerats mot Fördetagsdatabasens årgångsregister för aktuella år. I en koncern kan komma att räknas företag som vid markförvärvet inte ingick i koncernen.

Bilaga 2 Upphandlingsformer

Tabell 1. Antal objekt och lägenheter fördelat på olika upphandlingsformer respektive små och stora byggherrar och orter (antal)

Entreprenadform/ Upphandlingsform	Små byggherrar		Stora byggherrar		Totalt		Storstäder		Förorter		Större städer		Övriga		Totalt	
	Antal objekt	Antal lägenheter	Antal objekt	Antal lägenheter	Antal objekt	Antal lägenheter	Antal objekt	Antal lägenheter	Antal objekt	Antal lägenheter	Antal objekt	Antal lägenheter	Antal objekt	Antal lägenheter	Antal objekt	Antal lägenheter
Egen regi	267	10 338	224	13 956	491	24 294	154	10 733	109	5 344	153	6 183	75	2 034	491	24 294
Förhandling	101	4 666	24	1 470	125	6 136	43	2 717	21	1 186	36	1 620	25	613	125	6 136
Konkurrens	206	9 851	19	1 057	225	10 908	66	4 346	33	1 378	67	3 498	59	1 686	225	10 908
Övrig upphandling	35	2 079	6	262	41	2 341	7	567	11	821	9	524	14	429	41	2 341
Totalt	609	26 934	273	16 745	882	43 679	270	18 363	174	8 729	265	11 825	173	4 762	882	43 679

Bilaga 3 Marktillgång

Tabell 2. Antal objekt och lägenheter fördelat på hur marken erhållits samt små och stora byggherrar och orter (antal)

Marktillgång	Små byggherrar		Stora byggherrar		Totalt		Storstäder		Förorter		Större städer		Övriga		Totalt	
	Antal objekt	Antal lägenheter	Antal objekt	Antal lägenheter	Antal objekt	Antal lägenheter	Antal objekt	Antal lägenheter	Antal objekt	Antal lägenheter	Antal objekt	Antal lägenheter	Antal objekt	Antal lägenheter	Antal objekt	Antal lägenheter
Ägd mark	322	13 412	156	9 556	478	22 968	100	7 453	111	5 493	149	6 672	118	3 350	478	22 968
Förvärvad från kommunen	183	9 798	80	4 690	263	14 488	133	8 404	31	1 994	71	3 362	28	728	263	14 488
Förvärvad från stor byggherre	4	274	3	164	7	438	4	244	2	56	1	138	-	-	7	438
Förvärvad från liten byggherre	7	620	4	239	11	859	6	449	4	374	1	36	-	-	11	859
Övriga	77	2 205	29	2 078	106	4 283	23	1 665	21	673	37	1 314	25	631	106	4 283
Okänd	16	625	1	18	17	643	4	148	5	139	6	303	2	53	17	643
Totalt	609	26 934	273	16 745	882	43 679	270	18 363	174	8 729	265	11 825	173	4 762	882	43 679

Bilaga 4 Planförhållanden

Tabell 3. Antal lägenheter och objekt fördelat efter planförhållanden för den bebyggda marken samt små och stora byggherrar och orter

			Små	Stora	Totalt	Storstäder	Förorter	Större städer	Övriga	Totalt
			byggderr	byggderr						
Plan- förhållanden	Okänt	Antal lägenheter	1 242	677	1 919	840	290	639	150	1 919
		Antal objekt	22	11	33	9	5	13	6	33
	Ej plan	Antal lägenheter	237	83	320	-	44	189	87	320
		Antal objekt	15	2	17	-	4	8	5	17
	Plan ej ändrad	Antal lägenheter	2 644	3 224	5 868	1 564	1 410	1 642	1 252	5 868
		Antal objekt	115	52	167	26	39	47	55	167
	Plan ändrad 3-5 år före byggstart	Antal lägenheter	7 755	6 580	14 335	6 861	3 220	3 469	785	14 335
		Antal objekt	149	101	250	87	58	76	29	250
	Plan ändrad inom 2 år före byggstart	Antal lägenheter	15 056	6 181	21 237	9 098	3 765	5 886	2 488	21 237
		Antal objekt	308	107	415	148	68	121	78	415
	Totalt	Antal lägenheter	26 934	16 745	43 679	18 363	8 729	11 825	4 762	43 679
		Antal objekt	609	273	882	270	174	265	173	882

Bilaga 5 Bygg- och markkostnader

Tabell 4. Kostnad (SEK) per kvadratmeter lägenhetsrea vid olika upphandlingsformer och marktillgång

			Marktillgång					Okänd	Totalt
			Ägd mark	Förvärvat från kommun	Förvärvat från stor byggherre	Förvärvat från liten byggherre	Övriga		
Entreprenadform/ Upphandlingsform	Egen regi	Byggekostnad	27 475	28 637	31 409	26 270	27 226	24 525	27 806
		Markkostnad	8 967	8 923	8 658	11 278	10 265	6 471	9 119
	Förhandling	Byggekostnad	26 245	26 337	22 624	28 174	24 379	-	26 068
		Markkostnad	4 830	4 602	4 660	5 644	5 492	-	4 812
	Konkurrens	Byggekostnad	23 964	27 596	23 379	23 857	26 191	29 585	25 326
		Markkostnad	3 438	4 828	2 979	7 048	6 068	3 606	4 118
	Övrig upphandling	Byggekostnad	22 902	25 374	-	25 760	34 928	23 859	24 120
		Markkostnad	4 267	5 514	-	1 679	5 427	1 890	4 437
	Totalt	Byggekostnad	26 114	27 885	26 774	25 603	26 844	26 163	26 780
		Markkostnad	6 697	7 145	5 954	7 953	9 023	4 932	7 078

Bilaga 6 Bygg- och markkostnader forts.

Tabell 6. Kostnad (SEK) per kvadratmeter lägenhetsrea vid olika planförhållanden och marktillgång

			Marktillgång							Totalt
			Ägd mark	Förvärvat från kommun	Förvärvat från stor byggherre	Förvärvat från liten byggherre	Övriga	Okänd		
Planförhållanden	Okänt	Byggekostnad	25 488	25 817	-	-	25 441	30 730	25 873	
		Markkostnad	6 355	11 291	-	-	6 948	4 439	7 597	
	Ej plan	Byggekostnad	20 727	23 132	-	-	18 589	-	21 616	
		Markkostnad	2 517	3 198	-	-	2 724	-	2 823	
	Plan ej ändrad	Byggekostnad	26 467	23 464	30 517	21 393	26 320	19 093	25 911	
		Markkostnad	7 319	4 419	9 481	6 190	7 626	10 030	6 948	
	Plan ändrad 3-5 år före byggstart	Byggekostnad	27 034	28 410	26 120	25 461	25 514	19 537	27 228	
		Markkostnad	7 503	8 342	4 627	6 146	5 616	3 896	7 491	
	Plan ändrad inom 2 år före byggstart	Byggekostnad	25 478	28 265	24 605	29 330	28 060	26 960	26 869	
		Markkostnad	5 993	6 562	4 597	16 048	11 925	4 779	6 851	
	Totalt	Byggekostnad	26 114	27 885	26 774	25 603	26 844	26 163	26 780	
		Markkostnad	6 697	7 145	5 954	7 953	9 023	4 932	7 078	

Bilaga 7 Korstabell marktillgång/upphandlingsform

Tabell 5. Antal lägenheter och objekt vid olika entreprenadformer/upphandlingsformer och marktillgång

	Antal	Marktillgång					Okänd	Totalt	
		Ägd mark	Förvärvat från kommun	Förvärvat från stor byggherre	Förvärvat från liten byggherre	Övriga			
Entreprenadform/ Upphandlingsform	Egen regi	Antal lägenheter	12 189	8 155	188	338	3 082	342	24 294
		Antal objekt	240	161	4	5	70	11	491
	Förhandling	Antal lägenheter	2 884	2 488	112	88	564	-	6 136
		Antal objekt	63	38	2	2	20	-	125
	Konkurrens	Antal lägenheter	6 422	3 270	138	309	564	205	10 908
		Antal objekt	146	56	1	3	14	5	225
	Övrig upphandling	Antal lägenheter	1 473	575	-	124	73	96	2 341
		Antal objekt	29	8	-	1	2	1	41
	Totalt	Antal lägenheter	22 968	14 488	438	859	4 283	643	43 679
		Antal objekt	478	263	7	11	106	17	882

Bilaga 8 Korstabell marktillgång/planförhållanden

Tabell 7. Antal lägenheter och objekt för olika planförhållanden och marktillgång									
			Marktillgång						Totalt
			Ägd mark	Förvärvat från kommun	Förvärvat från stor byggherre	Förvärvat från liten byggherre	Övriga	Okänd	
Planförhållanden	Okänt	Antal lägenheter	1 165	512	-	-	130	112	1 919
		Antal objekt	21	7	-	-	4	1	33
	Ej plan	Antal lägenheter	172	122	-	-	26	-	320
		Antal objekt	9	4	-	-	4	-	17
	Plan ej ändrad	Antal lägenheter	3 853	890	116	142	836	31	5 868
		Antal objekt	104	26	2	1	32	2	167
	Plan ändrad 3-5 år före byggstart	Antal lägenheter	7 367	4 767	155	573	1 374	99	14 335
		Antal objekt	128	79	3	8	29	3	250
	Plan ändrad inom 2 år före byggstart	Antal lägenheter	10 411	8 197	167	144	1 917	401	21 237
		Antal objekt	216	147	2	2	37	11	415
	Totalt	Antal lägenheter	22 968	14 488	438	859	4 283	643	43 679
		Antal objekt	478	263	7	11	106	17	882

Rapporten "Bättre konkurrens i bostadsbyggandet? En uppföljning 2009-2012" är en uppföljning av Konkurrensverkets rapport från 2006.

De inriktningsförslag för olika aktörer som Konkurrensverket la fram har delvis blivit verklighet - delvis inte. I rapporten konstaterar vi att marknadskoncentrationen har minskat och att konkurrensen förbättrats både vad gäller projektutveckling och byggentreprenader. Kommunerna har ökat sin planberedskap och är en viktig källa för tillgången på byggbar mark. Samtidigt kan vi konstatera att det byggs för lite och att byggpriserna fortfarande är höga.



Adress 103 85 Stockholm

Telefon 08-700 16 00

Fax 08-24 55 43

konkurrensverket@kkv.se

www.konkurrensverket.se