



# Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

## Kommunal marktilldelning

Jonas Hammarlund Analytiker

## ”Historik”

- Hur fungerar bostadsförsörjningen?(Statskontoret 2006)
- Mark, bostadsbyggande och konkurrens (Statskontoret 2012)
- Bäste herren på täppan? (ESO 2013)
- Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar (2014:899)
- Plats för fler som bygger mer (SOU2015:105)

# Brist på bostäder i förhållande till behoven

- Låg byggtakt relativt befolkningstillväxt
- En stark konjunktur
- Hård konkurrens om mark och resurser!
- Starka incitament att bygga BR i lönsamma lägen
  
- Svag konkurrens och ett lågt omvandlingstryck
  - Höga kostnader och låg produktivitet
  - Svaga incitament att bygga billigt och mycket
  - Låg innovationstakt
  - De stora aktörerna kan styra produktionen

# Det behövs fler som bygger!

Det behövs en ökad mångfald i att bygga och förvalta bostäder, fler upplåtelseformer, fler aktörer industriellt byggande m.m.

- Mindre och medelstora byggmästarföretag
- Kooperativa hyresrätter
- Ägarlägenheter
- Självbyggeri
- Byggemenskaper
- ”Industriellt byggande”
- Nya sätt att organisera byggprocessen och nya värdekedjor

# Hur kan ökad konkurrens bidra till ett ökat bostadsbyggande?

Etableringsmöjligheter är nödvändigt för bättre konkurrens och ett ökat bostadsbyggande

## God konkurrens kan bidra till

- lägre priser
- mer varierat utbud och en större mångfald
- innovationer
- internationellt konkurrenskraftiga företag
- ökat byggande där det idag inte är lönsamt

## Kommunal mark är central!

- ✓ Byggherrar är beroende av kommunal mark och avsätter resurser för bostadsutveckling
- ✓ Marknader är lokala och plan- och markpolitiken kan utveckla marknaderna och skapa konkurrens

# Kommunal mark

- Markägande

<i>Stockholm</i>	<i>Göteborg</i>	<i>Malmö</i>	
70	55	50	%

- Äger kommunen mark?

99 % (BME 2014)

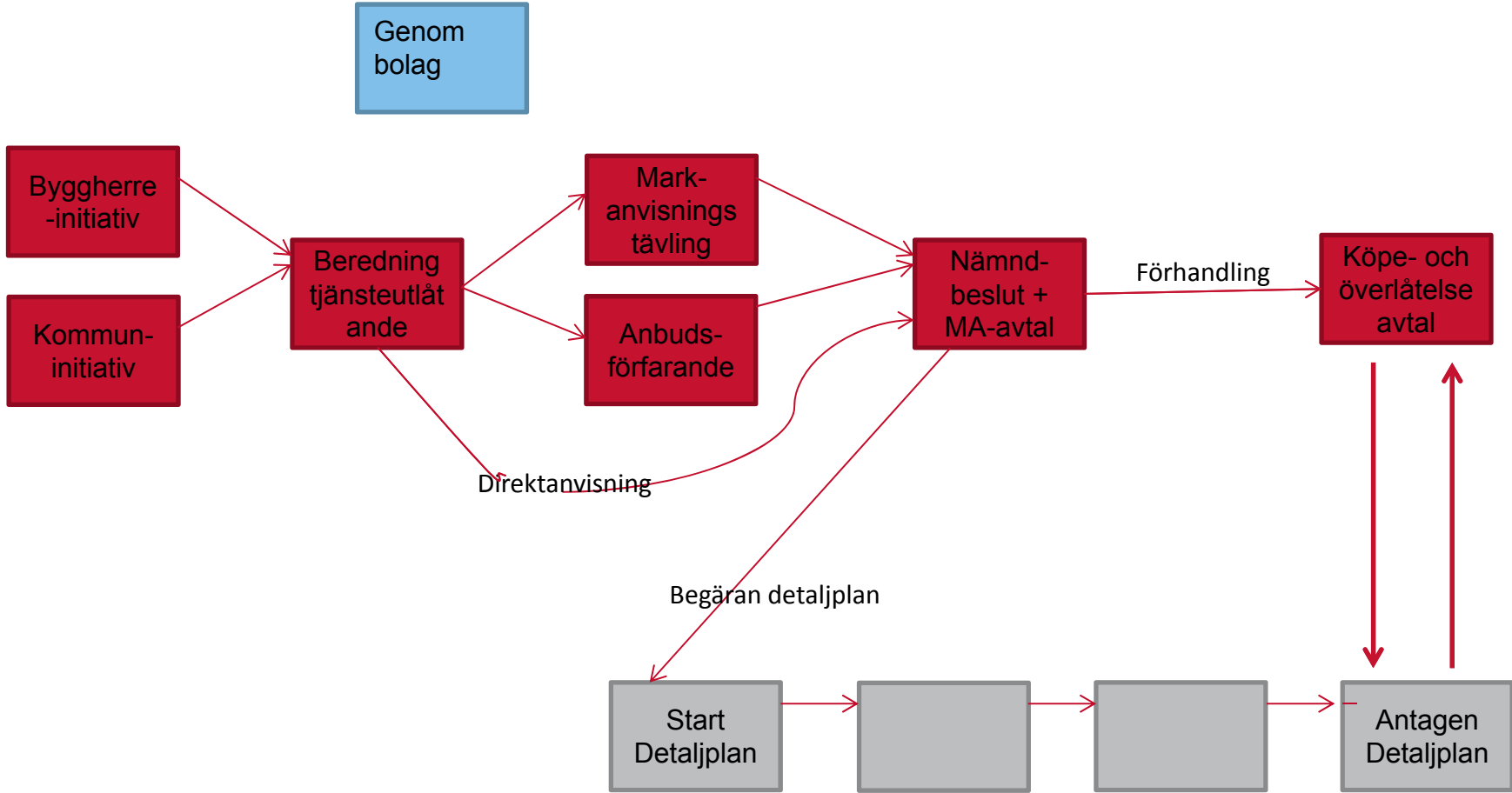
- Planerar kommunen köpa mark?

48 % (BME 2014)

# Markanvisningsprocessen är komplex

- Initiativ av **kommun** eller **byggherre**
- En oreglerad och "avtalslös" process med stort inslag av förhandling
- Markanvisningsavtal
- Överlåtelse- eller köpeavtal
- Direktanvisning, jämförelseförfarande, anbuds-förfarande, tävling eller bolag

# Markanvisningsprocessen





# Har kommunen markpolicy?

## Boverkets bostadsmarknadsenkät 2006

Ja 58

## Boverkets bostadsmarknadsenkät 2012

Ja 95

## Boverkets bostadsmarknadsenkät 2014

Ja

53 Tilldelning

125 Prissättning

# Brister i transparens och förutsägbarhet

- Knapphändig information
- Otydligt hur förslag värderas
- Slutna förfaranden, direktanvisningar och bolag
- ”Krav” på byggherren

# Anvisningsmetoder

- ❖ Anvisningsmetod senaste 2 åren enligt BME 2014

Anbud	Tävling	<b>Direkt</b>	Anvisar ej
14%	21%	<b>44%</b>	19%

- ❖ Samtliga kommuner direktanvisar



# Markanvisningsprocessen

- Variation på terminologi och villkor i olika avtal
- Offentligt dokumenterad information (planer, program och policy) är allmänt hållen
- Tillämpningen överensstämmer inte med informationen
- Otydligt hur förslag värderas och vilka kriterier som avgör val av byggherre
- Uppföljning och utvärdering är dåligt utvecklad
- Beredningen är personberoende
- Prissättningen av mark är svår att förutsäga och sker sent i processen
- ... därmed blir de kommersiella förutsättningarna för byggherren sent kända

# Processen utvecklas

- Fler kommuner har riktlinjer för markanvisningar
- Fler kommuner tillämpar jämförelse- eller tävlingsförfaranden
- Vanligt att projekt delas upp för att få in fler aktörer
- Flera kommuner för intressentregister
- Alla kommuner använder fortfarande direktanvisningar i hög grad
- Några kommuner anvisar delar av den kommunala marken genom kommunala utvecklingsbolag (en process utan insyn)
- Avsikten att anvisa mark "offentliggörs" oftare, men inte alltid, och på varierande sätt
- Fler kommuner för intressentregister men många kommuner saknar dokumentation över byggherrar som aktivt har sökt markanvisningar
- För tävlings-/jämförelseförfaranden redovisas, i olika utsträckning, motiv till val av byggherre
- Vanligare att kommuner har egna krav eller förväntningar på byggherren som förutsätts uppfyllas för markanvisningen (t.ex. energikrav)
- Kommuner arbetar i högre utsträckning proaktivt och tar fram färdiga byggrätter

# Kommuner bör enligt byggherrar

- Eftersträva politisk enighet om markpolicyn i kommunen
- Ge ramar och översikt för byggprojekt och undvika detaljstyrning
- Konsekvensanalysera särskilda krav som ställs på bostadsprojekt
- Tydliggöra kommunens markpolitik för marknaden
- Släppa in byggherren tidigt i processen
- Införa intressentregister för markanvisningar
- Dokumentera, följa upp och utvärdera markanvisningar för framtida lärande
- Förtydliga principer för markprissättning och finansiering av mark
- Styra kommunala bolag mot öppenhet och transparens
- Arbeta mer proaktivt och ta fram färdiga byggrätter
- Undvika detaljstyrning och ”särkrav”

# Markanvisning och konkurrens

## Naturliga inträdeshinder

- Byggande är förknippat med höga investeringskostnader
- Mark är en begränsad resurs
- Stordriftsfördelar

## Informationsproblem

- Olika förfaranden, otydliga och ofullständiga beskrivningar i olika kommuner och i en och samma kommun vid olika tidpunkter ökar kostnaderna
- Informella kontakter och slutna processer leder till olika villkor och etablerade byggherrar får försteg
- Den långa processen, från initiativ till bygglov, gör det svårt att rätt värdera byggrätten, fördyrar finansieringen och minskar byggherrars riskbenägenhet och vilja att bygga

# Markanvisning och konkurrens

## Institutionella hinder

- Det kommunala planmonopolet sätter gränser för vad marknaden kan och ska göra (men kan överutnyttjas)
- Inom en kommun kan det finnas oenighet mellan olika förvaltningar om förutsättningar i projekt som skapar osäkerhet för byggherrar
- Ändringar i den politiska inställningen minskar förutsägbarheten och företagens etableringsvilja



# Utvecklingsmöjligheter

- En tydlig markpolitik för byggherrar och allmänhet kan ge förutsättningar för konkurrens och etableringsvilja och ett större och mer varierat utbud
  - Icke diskriminering, öppenhet, förutsägbarhet och transparens
  - Kommuner kan arbeta mer proaktivt och ta fram färdiga byggrätter som kan bebyggas av såväl stora som mindre byggherrar
  
- Anpassning mellan kommersiella och samhällets krav
  - ”Krav” ökar kostnader och minskar förutsägbarheten
  - Förhandlingar kan minska kraven men olika byggherrar har olika förhandlingskraft
  - Konkurrenskraft, innovation och utveckling förutsätter utrymme för egna lösningar och riskerar att förloras genom för mycket detaljstyrning
  
- Markanvisningsprocessen bör kunna variera efter lokala förhållanden och omständigheter i övrigt
  
- Kommunerna måste väga ökat bostadsbyggande mot främjad konkurrens

# Uppföljning



Boverket har i sin instruktion uppdraget att följa upp, analysera och sammanställa erfarenheter av lagen om riktlinjer för markanvisningar. En viktig uppgift!