

## Podcast Konkurrenten

### Avsnitt 8: Bygg och bostad

Textversion av Konkurrenten avsnitt 8 (publicerat 29 februari 2016), vill du hellre lyssna på avsnittet kan du ta del av det på vår webbplats [www.konkurrensverket.se/konkurrenten](http://www.konkurrensverket.se/konkurrenten).

*Ola Billger:*

Hjärtligt välkomna till Konkurrenten. Konkurrensverkets podcast om upphandling och konkurrensfrågor. I dag ska vi prata byggmarknad, ett av de stora samhällsbekymren är förstås bristen på bostäder i Sverige. Boverket räknar åtminstone med att ungefär 700 000 bostäder behöver byggas fram till 2025 och det är en prognos som har skruvats upp de senaste åren från ungefär 500 000. Samtidigt vet vi att en halv miljon människor och mer än det står i bostadskö bara här i Stockholm. Byggmarknaden i sig är någonting som Konkurrensverket har granskat under många, många år. Det är en samhällsviktig bransch som vi tittar på. Den domineras av fyra stora företag Skanska, Peab, NCC är kanske i en egen liten liga, sedan har vi JM och sedan följer en lång rad mindre företag. Med oss i dag för att diskutera de här frågorna har vi Johan Hedelin, chef för analysavdelningen.

*Johan Hedelin:*

Tack.

*Ola Billger:*

Och så har vi John Söderström som är ekonområd och expert på bostadsfrågor på Konkurrensverket, välkommen.

*John Söderström:*

Tack.

*Ola Billger:*

Hur ser konkurrensen ut på byggmarknaden? Är den tillräckligt bra John?

*John Söderström:*

Det blir så olika. När man bedömer konkurrensen på en marknad så måste man använda många så kallade konkurrensindikatorer. Och några av konkurrensindikatorerna man kan titta på är marknadskoncentrationer, det vill säga hur stora marknadsandelar aktörerna har totalt sett. Och både Regeringskansliets utredning och Konkurrensverkets undersökningar visar ju att marknadskoncentrationerna har gått ner, vilket skulle kunna indikera att konkurrensen har blivit bättre. Men samtidigt har vi också kunnat konstatera att på vissa viktiga delar av marknaden, som bostadsrättsbyggande i Stockholm, Allmännyttans upphandlingar och bostadsrättsbyggande på andra viktiga geografiska marknader, är marknadskoncentrationen ganska hög. Och det kan vara problematiskt för det i sig kan leda till att priserna stiger och det blir en prispress uppåt på marknaden. Och de kan också genom att de har höga marknadsandelar och tillgång till mark också kontrollera utbudet av bostäder vilket kan leda till högre priser och ett lägre bostadsbyggande. Så det beror litet på hur man tittar och i vilken del av värdekedjan man tittar, så att det är litet blandat.

*Ola Billger:*

Det låter som en ganska knepig situation, de här fyra stora bolagen som vi pratade om, Skanska, NCC, Peab och JM. Det har blivit bättre med marknadsandelarna, men ungefär i vilken storleksordning har de här fyra stora, Johan Hedelin?

*Johan Hedelin:*

Det är litet olika hur man mäter. Tittar man till exempel på offentliga upphandlingar så har de en starkare ställning och vinner större upphandlingar än de här övriga företagen. Sedan ska man ju säga att konkurrensen är dynamisk och jag menar konkurrensen kan i någon mening alltid bli bättre, därför att marknaden ändras hela tiden och det uppkommer nya situationer som företagen förhoppningsvis kan reagera på. Så konkurrensen kan alltid bli bättre. Vad gäller bostäder och byggmarknaden i dag skulle jag säga att den kan absolut bli mycket bättre just därför att vi vet att det är så svårt att få ett nytt hus på plats.

*Ola Billger:*

Det finns en förbättringspotential brukar man säga när man vill vara vänlig i de här sammanhangen. John, du var inne litegrann på hur vi bostadskonsumenter drabbas av att marknaden ser ut som den gör, dominerat av de här fyra stora företagen. Du var lite inne på det själv att priserna går upp.

*John Söderholm:*

Ja, men vi måste se marknaden som en helhet och en stor del ligger i det bestånd som finns också, det måste man ju tänka och att det finns bristfällig rörlighet i det tillgängliga beståndet. Men givetvis är det ju så att det här är ett kontrollerat utbud och en marknadsakt på marknaden för nybyggnation av bostäder leder självklart till högre priser och lägre utbud, så att det är klart att vi påverkas av det.

En bättre konkurrens skulle ju pressa ner kostnaderna eller priserna och vi skulle få ett större utbud.

*Ola Billger:*

Ni har ju bägge följt den här marknaden under en lång tid. Vi ser att när bostadsbyggandet var som högst i slutet på 1980-talet och början av 1990-talet så var det någonstans mellan 60 000 och 70 000 nya bostäder som byggdes per år och sedan droppade det ganska fort och snabbt utför. Är den bostadsbristen vi ser i dag, är det ett resultat av gamla synder i den meningen att vi inte har byggt tillräckligt mycket under lång tid? Eller finns det andra förklaringar till det?

*Johan Hedelin:*

Det viktiga är egentligen hur mycket det byggs nu och det byggs för lite och vi måste ändra på förutsättningarna för att bygga nu. Vad som inte har byggts i år, det är ju svårt att göra någonting åt i dag och det är ju väldigt långa processer, så det vi gör i dag kommer få effekt om kanske fem år. Och där är kommunernas särställning väldigt tydlig, de har massor av olika roller, dels är de stora markägare, största markägaren i väldigt många fall. De kontrollerar planerna som sedan domstolarna också dömer efter när det blir tvister om vad som ska få byggas eller inte. Och sedan har de också Allmännyttan, som är ett av de viktigaste redskapen och är också den största, en mycket stor köpare av byggprojekt. Allt som oftast landar man i att kommunerna har en nyckelroll och de måste tänka flera år framåt, därför att även om man sätter spaden i marken, vilket man inte kan göra förrän ett bra tag, så tar det länge innan huset är på plats. Och även när vi frågar kommunernas egna bolag, Allmännyttan, så framhåller de kommunens egna åtgärder som det största hindret till att de inte får fler bostäder på plats.

*Ola Billger:*

Du kan väl ta oss igenom den här processen, det sägs ju alltid och du säger det själv att det är en väldigt lång resa från det att man väl har bestämt sig för att bygga en fastighet till dess att man faktiskt kan öppna dörren och kliva in. Beskriv hur ser den här långa processen ut?

*Johan Hedelin:*

Först ska det finnas mark, och man börjar sällan processen i övrigt innan det finns någon som faktiskt vill bygga på den. Påbörjas det diskussioner mellan markägaren och kommunen, om kommunen själv är den som bygger genom Allmännyttan kan det kanske gå litet lättare. Men typsituationen är en annan och även Allmännyttan har, som sagt, ofta svårt att få tillstånd projekten. Efter det påbörjar man en planprocess, där man ritar in, ofta väldigt detaljerat hur det ska se ut, hur många våningar husen ska ha. Efter hand har ju staten försökt att reglera så att inte de här planerna ska vara alltför detaljerade utan att det ska finnas ett visst utrymme för att faktiskt tänka i efterhand. Annars måste man bestämma allt från takkupolens läge och färgsättning i början och det är inte nödvändigtvis bra



därför att har man reglerat exakt vad som ska byggas minskar man ju antalet personer som faktiskt kan bygga vilket hämmar konkurrensen. Planprocesserna tar ofta väldigt lång tid, det är två, tre olika stadier som man ska gå igenom. Samråd ska ske i flera olika omgångar och när det väl är klart så går det att överklaga.

*Ola Billger:*

Hur många år är vi framme vid nu, vid själva det här planeringsstadiet?

*Johan Hedelin:*

Det kan variera hur mycket som helst, få bostadsprojekt går att planlägga på mindre än två år. Och det finns de som ligger i tiotals år inte minst eftersom kommunen inte är skyldig att göra någonting på planområdet. Vill man inte ha nya bostäder så är det bara att säga nej, vi vill inte planera det här. Men det viktigaste är att efter den här processen är klar, då ska man söka bygglov och det är en väldigt mycket enklare process, men även den för ju med sig sina problem och det kan vara svårt att kontraktera en byggare innan man vet att man får bygga. Sedan har du hela den tekniska, upphandling av själva projektet som måste göras. Och det här har ju lett till, om jag får lägga till att det är väldigt svårt för små företag att ligga ute med pengar under så lång tid, att ta så stora risker, man vet aldrig om processen kan avstanna i mitten någonstans och man vet aldrig när man kommer att bli klar. Och det gör att man behöver kunna ta igen på gungorna vad man förlorar på karusellerna, att ha många projekt samtidigt. Och det ligger ju bakom det här, att det är så få företag och också den tendens vi ser, att man alltmer vill ha en sammanhållen process. Samma företag gör hela planeringen, sätter huset på plats, om inte med egen anställd personal men ändå med sina vanliga entreprenörer, så projektet kommer aldrig ut på marknaden och till slut så säljer man det och det säljs allt som oftast till en bostadsrättsförening.

*Ola Billger:*

För det du beskriver, den här långa processen i sig gynnar både direkt och indirekt de stora företagen och därmed missgynnar det konkurrensen.

*Johan Hedelin:*

Ja.

*Ola Billger:*

Du var också inne på det här med överklagande och överprövningsperspektivet, i vilka skeden kan jag som missnöjd medborgare gå in och försena processen?

*Johan Hedelin:*

Först kan man tala om för kommunen att man inte vill att de ska starta en process över huvud taget, sedan kan man under samrådet, som sker under planprocessen, efter det kan man ju överklaga planen och efter det kan man överklaga bygglovet.

*Ola Billger:*

Man har gott om möjligheter att försena detta. Vad ska man göra åt det här John?

*John Söderström:*

En del saker som har föreslagits är ju inte bara att planprocessen är komplicerad utan att man tillämpar den på olika sätt i olika kommuner. Då blir det ju en dubbel effekt, att den är både komplicerad men att den skiljer sig mellan kommuner. Och då fragmentiseras marknaden och det innebär att man möter 290 marknader, för det finns 290 kommuner. Det här påverkar också småföretagare, att det är svårare att gå in på flera marknader samtidigt, vilket större företag kan göra och det påverkar givetvis konkurrensen negativt. Men också påverkar det möjligheterna till att få skalfördelar och volym i byggandet vilket kan få ner kostnaderna och produktionskostnaderna. Så det har vi på Konkurrensverket uppmärksammat som ett problem i den här fragmenteringen av marknaden men också planprocessen i sig, att den behöver förenklas och det behöver göras reformer inom det, men det är två aspekter här, alltså plan och att de tillämpas olika i olika kommuner.

*Ola Billger:*

Det låter som att ingenting av allt detta gynnar de mindre företagen.

*John Söderström:*

Nej.

*Ola Billger:*

Allting bidrar till att de tre–fyra största företagen får större och större makt på en växande marknad.

*John Söderström:*

Ja, de har garanterat konkurrensfördelar som marknaden ser ut nu.

*Ola Billger:*

Om vi ska klara den här förhoppningen om ett ökat byggande i Sverige så kommer ju en del av det där handla om det offentliga byggandet, Allmännyttans upphandling. Vad vet vi om förhållandet mellan att bygga i egen regi jämfört med att bygga i upphandling. Hur ser konkurrensen ut där, John?

*John Söderström:*

Allmännyttan bygger ingenting i egen regi i bemärkelsen att de har egna byggbolag, utan upphandlar allting.

*Ola Billger:*

Vilka är det de vänder sig till då?

*John Söderström:*

Ja, de vänder sig ju till marknaden, men när vi har undersökt vilka som har vunnit så är det de stora företagen som har ganska stora marknadsandelar på marknaden för offentlig upphandling av bostadsbyggandet. Och de andra som vi möter där, som de möter konkurrens från, det är ganska stora, lokala aktörer i och för sig, men det är väldigt små och mindre företag som kan konkurrera på den här marknaden för offentlig upphandling.

*Ola Billger:*

Hur kan den marknaden eller den konkurrensen bli bättre, Johan?

*Johan Hedelin:*

Det landar väldigt mycket på upphandlarna själva, att de paketerar sina projekt på ett bra sätt och också motverkar den här fragmentiseringen som John berättar om, att försöka samverka med andra upphandlare så att villkoren så långt möjligt i alla fall, det är klart att projekten är olika men allting behöver ju inte göras annorlunda i varje kommun. En annan fråga är väl också att det finns ju väldigt många utländska byggjobbare i Sverige men man frågar sig varför finns det så få utländska byggföretag, särskilt i samband med offentlig upphandling?

*Ola Billger:*

Finns det några utländska byggföretag på marknaden över huvud taget?

*Johan Hedelin:*

Jag tror vi hittade ett när vi gick igenom upphandlingar.

*John Söderström:*

Ja, det beror på hur man räknar med utländska företag för Veidekke är ett etablerat norskt stort företag.

*Ola Billger:*

Räknas det som utländskt?

*John Söderström:*

Ja, det får man väl göra men i bemärkelsen att de har varit etablerade här väldigt länge och många av de svenska företagen ser nästan Veidekke som svenskt, men om vi tar bort Veidekke, som inte hade vunnit så mycket offentliga upphandlingar i och för sig, så har vi knappast sett något utländskt bolag som har varit med i konkurrensen.

*Ola Billger:*

Vad kommer det sig av? Är det för att den svenska planprocessen är så svåröverskådlig så att det är svårt som utländskt företag att komma in och över huvud taget begripa eller finns det andra förklaringar. Vad säger du, Johan?

*Johan Hedelin:*

Det är en väldigt bra fråga och vi har inte samma problem när det ska byggas vägar och tunnlar, då är det ofta utländska företag med, så det är någonting med det här med bostäderna.

*Ola Billger:*

Vad säger du om det, John? Finns det fler förklaringar?

*John Söderström:*

Det finns fler olika förklaringar men det handlar också om upphandlarna och det där har vi tänkt på, att när det gäller anläggningsarbeten så har Trafikverket och andra varit ganska aktiva i sin marknadsföring mot tyska, österrikiska och ja, europeiska aktörer och nu är det en del tyskar och österrikare som har kommit in. Allmännyttan har väl börjat jobba med det och sedan är det väl lite olika förutsättningar men någonting som vi har sett positivt är faktiskt att ett österrikiskt företag som heter Strabag, som kom in via en upphandling med Trafikverket. De har också etablerat sig på bostadsbyggarmarknaden med egna projekt och sedan har de också köpt upp ett svenskt företag men kör i egen regi här i Stockholm och det är ett exempel. Sedan har vi några andra exempel på det här men jag vet att Allmännyttan är väldigt intresserad av att få även utländska anbud. Man försöker skapa förutsättningar för att förenkla detta. Men fortfarande är det svårt. Det är riskabelt för många utländska företag just på grund av de här olika, planprocesserna och tillgång till mark. Det kan också de på Sabo vittna om, som är Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretags intresseorganisation, för de har varit i kontakt med många utländska företag för att försöka bjuda in dem men det har varit svårt, komplicerat och det är riskabelt. Det är väl vad många har kommit fram till.

*Ola Billger:*

Så vi har en marknad här med få stora företag, det blir inte direkt bättre när det gäller upphandlingssidan med långa processer. Det sägs ju ofta, tycker jag att man hör, att det är väldigt dyrt att bygga i Sverige. Då undrar jag för det första Johan, är det sant? Och för det andra Johan, vad beror det på? Är det dyrare att bygga i Sverige jämförbart?

*Johan Hedelin:*

Det är dyrt att bygga. Vi har inte på länge gjort någon jämförelse av exakta byggkostnader men det är dyrt att bygga och anledningen att det fungerar att bygga ändå är att priserna på bostäder är så höga. Hade vi en annan prisnivå på bostadsmarknaden skulle det kort sagt inte vara lönsamt och bostadsbyggandet skulle avstanna helt. Så allt är inte nattsvart, det byggs ju men det kunde vara väldigt mycket värre. Vi måste trigga en bostadsmarknad där det kan byggas även till lägre priser och för andra grupper än de som har råd att köpa bostäder på de prisnivåer där man ligger i dag. För att komma dit så måste man titta på, återigen, kommunernas centrala roll. Alltså det är det här, tillgången till byggbar



mark och den komplicerade planprocessen, det är det som hela tiden framhålls även av kommunernas egna bolag. Sedan, allt är ju inte nattsvart, framförhållningen har faktiskt blivit bättre, planberedskapen, det finns flera ställen där man faktiskt kan börja bygga i dag än om man tittar tillbaks tio år. Det har gjorts mycket förändringar i lagstiftning, den räcker naturligtvis inte, man måste fortsätta och planprocesserna har trimmats såvitt vi kan se i våra undersökningar.

*Ola Billger:*

Vi ska återkomma bland annat till det här när det gäller tillgången på byggbar mark, jag tänkte bara släppa in John där, just när vi pratade om varför det är så dyrt att bygga i Sverige. Är det bara en klimatfråga här eller?

*John Söderström:*

Nej, men det finns nog olika förklaringar till det här, men en är väl en klimatfråga och kvalitet men vi har också en bristande produktivitetsutveckling i Sverige och det jag har sett jämfört med andra länder, så ligger vi inte bra till.

*Ola Billger:*

Så priserna stiger snabbare i Sverige?

*John Söderström:*

Produktionspriserna har stigit snabbare i Sverige och är väldigt höga jämfört med EU-länder.

*Ola Billger:*

Finns det fler flaskhalsar här som är viktiga att ta upp? Nu har vi varit inne en del i processen. Vi ska prata om tillgången till byggbar mark. Vi har pratat litegrann här om de höga priserna. Finns det andra flaskhalsar, jag tänker på, som vi sade i början här, att i början av 1990-talet byggdes det mellan 60 000 och 70 000 bostäder per år, nu är vi nere på helt andra nivåer. Ska man klara av att bygga ytterligare 700 000 bostäder på tio år? Nu pratar vi om 70 000 per år. Finns den kapaciteten? Det finns ju byggföretag som hävdar att man är ganska nära maxtaget nu med uppemot 50 000 lägenheter. Vad säger du om det John?

*John Söderström:*

Man kan säga så här att visst, man måste öka kapaciteten väldigt mycket men en slutsats som vi har dragit av det är bland annat att det är just därför det är väldigt viktigt att få nya aktörer med nya värdekedjor. Alltså som utländska aktörer som kan komma med ny kapacitet utifrån, det kan ju vara en lösning. Alltså inte bara personal utan har egna leverantörskedjor och liknande. Sedan är det ju som det ser ut nu, det finns ju flaskhalsar i form av platschefer, man har pratat om också betongelement och sådär. Och det finns litet olika synpunkter på det där om att vi har nått kapaciteten. Vissa inom byggindustrin menar att det går att hantera, det är komplext men det går att hantera. Men om man ser från ett konkurrensperspektiv är det därför väldigt viktigt att stimulera fram att flera aktörer kan



komma in och kanske också från utlandet för då kan vi få en ökad kapacitet i Sverige för att bygga.

*Ola Billger:*

Finns det andra lösningar som är värda att pröva, Johan? Jag tänkte att man pratar ibland om att husen är så dyra att bygga. USA har börjat ta fram andra lösningar exempelvis på billigare typer av hus, de här typhusen. Vad är det för någonting?

*Johan Hedelin:*

Om man tar bort den här fragmentiseringen som John har varit inne och pratat om så blir det lättare att göra standardiserade hus. Sedan tror jag att jag också skulle vilja framhålla installationsmarknaderna som är en väldigt stor del av kostnaderna för nya hus och där vi i Sverige har väldigt specifika krav, delvis lagbundna på elområdet.

*Ola Billger:*

Installation av vattenledningar och el som man ska dra fram till själva fastigheten?

*Johan Hedelin:*

Där har vi väldigt mycket offentliga regleringar och ibland en slags privat praxis som också ställer krav på detta i form av försäkringsvillkor och så vidare. Det ser ofta annorlunda ut i Sverige än det gör i andra länder. Så standardisering och närma oss omvärlden i olika avseenden, det är naturligtvis en väldigt viktig del av lösningen. Sedan ska man säga att det finns ju väldigt många företag i byggbranschen, nästan hur många som helst. Problemen ligger ju i, att det är de stora projekten som har ett begränsat antal företag som kan ta jobb till dem och det gör att marknaden ändå blir koncentrerad. Du ser ju att det här växer också, att när man måste ha en längre kedja och måste göra allt från ax till limpa, då blir väldigt många av de där småföretagen, de blir bara underleverantör till ett stort företag. Och ett problem vi har sett är också att bara för att kostnaderna går ner så blir inte bostäderna automatiskt billigare utan det är klart att den som har byggt bostaden tar fortfarande ut vad man vill betala för det. Om kostnadspressande åtgärder ska resultera i billigare bostäder för den som faktiskt ska bo, så måste vi också ha andra åtgärder. Vi måste konkret ha att de också kan ställa krav på att få del av de här lägre byggkostnaderna och där är vi inte i dag med de begränsade möjligheterna som att bygga nytt över huvud taget.

*Ola Billger:*

Men hur skulle man kunna göra det? Skulle man prisreglera eller vad finns det för möjligheter att se till att lägre byggkostnader faktiskt kommer konsumenterna till del?

*Johan Hedelin:*

Framför allt, vi kan inte ha det så här att det hela tiden kommer ut färre bostäder på marknaden än som efterfrågas, då kommer ju alltid konsumenten i ett underläge. Så även detta kommer tillbaks till att vi måste hitta byggbar mark och att kommunerna får en central roll även där.

*Ola Billger:*

Vi kan ju repetera det som sagts att ungefär 700 000 bostäder bör byggas, en halv miljon människor står i kö i Stockholm. Det finns ju en känd politiker som tyckte att Sverige är ju stort, det är väl bara att bygga, så att säga. Hur ser tillgången på byggbar mark ut? För där är vi ju inne i en av flaskhalsarna. Hur mycket mark finns det att bygga på och vad händer med den Johan?

*Johan Hedelin:*

Som jag var på väg att säga, den är ju nästan alltid knapp eftersom alla vill bo i centrum och efterfrågan avtar när man kommer längre ut i periferin. Och det enda sättet att lösa den frågan, det är väl egentligen olika former av infrastruktur-satsningar att man faktiskt möjliggör ett byggande längre ut och den utvecklingen är ju delvis på gång. Men de långa planeringsprocesserna hämmar ju även möjligheten att få till stånd infrastrukturprojekt. Även om vi på den sidan har en bättre fungerande konkurrens och utländska företag som är med och bygger, så tar det ju väldigt lång tid innan projekten kommer på plats. Man kan också ibland sätta frågetecken för om kommunerna tjänar eller får de ens råd att få nya invånare. Och skatteutjämningsystemet leder det till att de faktiskt får ersättning för de kostnader som följer med att ta fram infrastruktur för nya bostäder?

*Ola Billger:*

Du är litegrann inne på det här med kostnader för nya invånare. Det är ju en del av hela bostadsproblematiken, det är, som ni har varit inne på bägge två, att man kan ju bygga bostäder men det ska ju också vara bostäder som man har råd att bo i. Och det är väl inte givet att alla har råd att bo oavsett om det är hyresrätt eller bostadsrätt till de priserna som finns just nu. Vad kan man göra åt det John? Vad är lösningen där?

*John Söderström:*

Det finns politiska lösningar av olika sort, det kan vara att stimulera efterfrågesidan genom olika, till exempel bostadsbidrag och liknande.

*Johan Hedelin:*

Det som kan sägas är att det är alltid bättre att stimulera på efterfrågesidan därför att risken med att man pumpar in pengar till företag, offentliga eller privata, som faktiskt ska bygga, så leder det allt som oftast till att kostnaderna ökar. Incitamentet för att hålla nere kostnaderna minskar och det är risk att det blir dyrare. Om konsumenterna får pengarna, så har ju byggföretaget fortfarande anledning att spara på kostnaderna därför att konsumenten kan ta de pengarna

och använda till någonting annat. Det är en väldigt viktig lärdom som gäller för nästan alla typer av inpumpning av pengar som man behöver göra i en marknad, det är alltid bättre att ge till konsumenterna än till producenterna. Sedan, det är många som har ett ansvar för den här situationen och jag vill också framhålla byggföretagens ansvar att faktiskt få hus på plats när man väl har en. Vi har ju litegrann fått intrycket av att man ändå tänker ordentligt innan man sätter igång projekten just därför att man är rädd för att det ska påverka priserna på marknaden.

*Ola Billger:*

Att man hamstrat byggbar mark i stället för att sätta fart.

*Johan Hedelin:*

Det är ett bra ord. Det är många lägenheter som ska ut på en gång och man sätter inte spaden i marken innan man vet att de kan säljas. Även på en fungerande marknad kan man faktiskt starta och producera varor innan någon har skrivit på att de är villiga att köpa dem, annars skulle vi inte ha butiker. Det vore bra och det vore antagligen lättare att få en sådan struktur om vi hade fler stora byggföretag som ägnar sig åt hela kedjan, alltså som var med i den här processen.

*Ola Billger:*

Ett typsvar om man anklagas för att hamstra byggbar mark kan ju vara att man vill jämna ut användandet av sina egna resurser, de som så att säga ska bygga husen måste försöka sprida ut det över en lång följd av år, men det kanske inte är hela sanningen.

*Johan Hedelin:*

I en stängd ekonomi som inte interagerar med omvärlden är det naturligtvis ett jättebra argument. Här, det är inte så att det är svårt att få tag på byggarbetskraft utan det är också en stor omvärld med människor som är beredda att komma hit och bygga. Dock sitter vi fast i att det som blir den trånga sektorn ofta, det är det här med installationsbranscherna, el, ventilation och VVS, där vi har särregleringar i Sverige som man måste leva upp till och som kan vara, jag säger inte att det måste vara så, men det kan vara svårt att ta in arbetskraft från omvärlden.

*Ola Billger:*

Men det skulle underlätta om man rev upp några av de särregleringar som finns inom ventilation, el och vatten.

*Johan Hedelin:*

Det skulle underlätta om vi hade ungefär samma regleringar som omvärlden, så är det alltid.

*Ola Billger:*

Är det bara de stora byggbolagen som vi tror, så att säga, hamstrar byggbar mark eller finns det risk att även kommunerna gör det av olika skäl?

*Johan Hedelin:*

Som jag sade, det är inte uppenbart att en kommun tjänar på att få nya invånare även om vi naturligtvis inte tror att kommunerna tänker så när de planerar för nya hus "så tjänar vi på det här", men det blir ändå så att det blir svårt för en kommun som har mycket mark i bra lägen att expandera för fort. Du får en inflyttning av väldigt många barnfamiljer som kräver väldigt många förskolor och så vidare. Och det är klart att man vill ju att utjämningsystemen faktiskt ska ge möjlighet för en kommun att expandera och det är viktigt. Där tror vi att det finns ett utvecklingsbehov att man skulle kunna titta mer på möjligheten om man kan underlätta för kommunerna att ytterligare ta sitt ansvar i bostadsförsörjningssammanhanget.

*Ola Billger:*

Vad kan man göra då om man kan på något sätt goda grunder misstänker att företag sitter på byggbar mark eller att kommunerna gör det. Vad kan man göra åt det?

*Johan Hedelin:*

Egentligen så är plan- och bygglagen inte tänkt att tillämpas som den tillämpas. Det var inte tänkt att man skulle rita upp exakt hur husen skulle se ut utan det skulle göras övergripande planer som kunde genomföras av vilket byggföretag som helst. Så har det ju inte blivit. Det är trångt med anställda på kommunerna som kan driva planläggningsprojekt utan att någon privat är med och stödjer och betalar. Det är ett problem. Kommunerna borde ha en högre proaktivitet, börja planera upp områden och inte göra de så detaljerade utan möjliggöra att man kan sälja marken till flera olika och inte låsa fast och säga att man ska sälja till en viss person eller ett visst företag. Det var ju inte heller tänkt att det skulle ta så lång tid. Och att det tar så lång tid är naturligtvis en effekt av att planerna har blivit alltmer detaljerade.

*Ola Billger:*

Vi ska inte bara prata om bekymmer utan vi ska prata om vad det finns för möjliga lösningar på det här? Men jag tänker att innan vi går in och tittar på hur de olika lösningarna ser ut, så är det ändå bra att pausa litegrann här och John, om du får formulera, vad är de två, tre största bekymren totalt sett i den här branschen? Vad är det som hindrar att vi får fler bostäder till ett rimligt pris?

*John Söderström:*

Johan har belyst en hel del men det är just det här med utbudet av byggbar mark som ligger stort på kommunerna genom att de är stora markägare, ett annat problem är att vi har haft för bristfällig konkurrens i vissa marknadssegment. Och det tredje är väl det att vi nog måste göra infrastrukturensatsningar för att få möjlighet att bygga fler bostäder till lägre priser.

*Ola Billger:*

Vill du lägga till någonting där Johan?

*Johan Hedelin:*

Plan- och bygglagen ger ju utrymme för kommuner att ställa krav på att man bygger när man faktiskt har en plan, det är ju också något som var avsikten med lagen när den kom till 1980. Men som i princip aldrig tillämpas enligt den undersökning vi har gjort.

*Ola Billger:*

Om vi då kommer in på lösningar, om vi börjar med plan- och bygglagen. Hur ska den tillämpas i stället då, vad finns det mer för lösningar för att få ett snabbare byggande och ett billigare byggande och bättre konkurrens på den här marknaden?

*Johan Hedelin:*

Väl fungerande installationsmarknader, rörlighet mot omvärlden, vilket mycket handlar om att vi måste göra saker i Sverige och tillgång till mark och tillämpa PBL som den var tänkt att tillämpas. Och marktillgången och PBL hör ihop, därför du måste både ha marken och du måste ha ett PBL-tillstånd för att kunna bygga, det ena eller det andra hjälper inte. Bara åtgärder på marksidan ger inga nya bostäder, bara åtgärder på PBL sidan ger inga nya bostäder heller, det måste liksom ske tillsammans.

*Ola Billger:*

Vill du lägga till något där John, på lösningssidan?

*John Söderström:*

Ja, enhetlighet mellan kommunerna. Och där vi har diskuterat, både på Konkurrensverket och Regeringskansliets utredning har ju pekat på det här med digitalisering av planprocessen och planarbetet och det innebär i princip att man måste ha enhetliga krav och enhetliga benämningar etcetera. Och dessutom att man underlättar för byggföretag och ser var det finns byggbar mark. Och som processen ser ut nu eller planarbetet ser ut nu, så är det verkligen inte digitaliserat på många ställen, långt därifrån. Och det kan vara ett väldigt arbete för en byggare att över huvud taget hitta en mark som är byggbar och som kan planeras. Så både Konkurrensverket och Regeringskansliet har börjat med digitaliseringen och det kan både effektivisera processen men också skapa enhetlighet mellan kommuner. Och får vi det så minskar fragmentiseringen och minskar fragmentiseringen så kan vi också få bättre konkurrens och ökad produktivitet och förhoppningsvis också lägre byggpriser.

*Ola Billger:*

Avslutningsvis, vi var inne på det här med hur marknaden ser ut, att den ändå ser något bättre ut när det gäller marknadsandelar, konkurrensen går så att säga åt rätt håll. Kan vi vara säkra på att den utvecklingen fortsätter Johan?

*Johan Hedelin:*

Det kan man aldrig vara. Om konkurrensen ska upprätthållas måste man hela tiden vara vaksam, man måste granska befintliga regleringar, Konkurrensverket måste granska befintliga företag och man måste också tänka efter när man förändrar marknaden. Det är klart att när man pumpar in nya pengar, offentliga pengar i en marknad måste man också tänka på att det görs på ett bra sätt som inte bara leder till att kostnaderna ökar och att vinsterna i byggbolagen ökar utan att det också leder till att man faktiskt får nya hus på plats.

*Ola Billger:*

Kommer vi att klara av att bygga 700 000 nya bostäder till rimliga priser fram till 2025, John?

*John Söderström:*

Ja, jag avvaktar litet med den frågan. Men 2025, det är 700 000, det är en ny prognos som har kommit, så det är klart att det är ett otroligt stort åtagande att klara av detta och det krävs ju att flera intressenter samverkar, kommuner, stat, byggföretag med flera. Så att, som Johan sade, det kan ju inte bara lösas på ett sätt utan det kommer att krävas åtgärder på många olika plan av många olika aktörer för att man ska lyckas med detta.

*Ola Billger:*

Johan Hedelin, hur ser din prognos ut?

*Johan Hedelin:*

Förutsättningarna finns. Det här är en sektor som är utredd så många gånger, senast av Regeringens byggkostnadsutredare Sten Nyberg och den har utretts massor med gånger men man kommer aldrig riktigt fram till de skarpa förslagen. Jag tror att man måste sätta sig ner och verkligen ta till sig allt för det finns så otroligt mycket material, det finns utredningar som pekar på vad som behöver göras och det finns kloka forskare på området. Man måste verkligen ha en beredvillighet att sätta sig ner och åtgärda de här problemen i grunden och gör man det då finns potentialen till 700 000 nya bostäder.

*Ola Billger:*

Tack. Det finns en jättelik sektor att hantera, det finns gott om svar i alla utredningar av alla som har tänkt på det. Nu väntar nog vi och de som står i bostadskön på litet mer handling. Hjärtligt tack för att ni ville diskutera de här frågorna Johan Hedelin, chef för analysavdelningen på Konkurrensverket, tack för att du kom hit.

*Johan Hedelin:*

Tack.

*Ola Billger:*

Och hjärtligt tack John Söderström som är ekonområd och expert på bostadsfrågor här på Konkurrensverket.

*John Söderström:*

Tack.