



Handläggare: Gert Abelt
Staben

2002-09-11

Tel: 508 270 66
gert.abelt@gfk.stockholm.se

Dnr 02-700-1374:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Om byggbolagens oskäligen vinster och byggverksamhet i egen regi.
Motion 2002:27 av Ann Mari Engel (v) och Anita Habel (v).**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att besvara motionen med vad som
anförs i gatu-och fastighetskontorets tjänsteutlåtande.

Olle Zetterberg

Lennart Gustafsson

SAMMANFATTNING

Bristen på konkurrens inom bygg- och byggmaterialektorn är enligt
motionärerna den viktigaste anledningen till de höga byggkostnaderna.
Stadens allmännyttiga bostadsbolag bör därför, för att inte enbart vara
hänvisade till ett fåtal stora byggbolag, starta byggverksamhet i egen regi.

Under de senaste åren har frågor om höga byggkostnader, bristande
konkurrens, höga priser på byggmaterial m.m. inom byggsektorn belysts i
flera utredningar och forskningsrapporter. Till detta kommer den offentliga
debatt om dessa frågor som förts den senaste tiden.

Byggkostnadsdelegationen konstaterade i sitt slutbetänkande (SOU
2000:44) att byggindustrin i hög grad är en inhemsk industri som i liten
utsträckning är konkurrensutsatt. Delegationens utredning visar också att en
stor del av produktionskostnaderna går att hänföra till kostnader för
markanskaffning och de kommunala avgifterna. Det går att pressa såväl
byggpriserna som byggkostnaderna. Genom större kunskap hos byggherren

S

om hur marknaden fungerar kan han minska kostnaderna i varje led i byggprocessen.

Ett aktuellt exempel på att det är möjligt att bygga hyresbostäder även i Stockholmsregionen till kostnader, som innebär hyresnivåer som normalinkomsttagaren kan efterfråga, är den entreprenadtävling som SABO på uppdrag av åtta medlemsföretag i regionen nyligen genomfört.

En statlig kommission arbetar f.n. för att föreslå åtgärder som syftar till att främja konkurrensen och motverka konkurrensbegränsande beteende. Förslag skall redovisas senast den 15 oktober 2002.

Kontoret ser mot bakgrund av det arbete som pågår och de ytterligare åtgärder som regeringen aviserat, t.ex. momssänkning, inget skäl att i nuläget starta byggverksamhet i egen regi som motionärerna önskar. Kontoret vill dock framhålla att frågan om byggverksamhet i stadens regi är en fråga som kompetensmässigt ligger hos stadens bostadsbolag och koncernstyrelsen och därmed i första hand bör bedömas där.

UTLÅTANDE

Remissen

Bifogade motion 2002:27 har remitterats till gatu- och fastighetsnämnden för yttrande senast den 1 oktober 2002.

Motionen har även remitterats till Stockholms stads koncernstyrelse.

Motionen

I motionen framhålls att byggkostnaderna de senaste åren ökat kraftigt vilket inneburit att de få hyresbostäder som byggs får hyresnivåer som normalinkomsttagare inte kan efterfråga. Den oligopol-liknande situationen och därmed bristen på konkurrens inom bygg- och byggmaterialektorn är enligt motionärerna den viktigaste anledningen till de höga byggkostnaderna.

Stadens allmännyttiga bostadsbolag bör för att inte enbart vara hänvisade till ett fåtal stora byggbolag starta byggverksamhet i egen regi.

Kontorets förslag/synpunkter

Den övergripande målsättningen för samhällets bostadspolitik är att erbjuda medborgarna goda bostäder till låga kostnader. En bra bostad är en social rättighet.

Dagens bostadsmarknad kännetecknas av kraftig obalans. Bostadsmarknaden innehåller allt från rivning och omställning av fungerande bostadsbestånd i orter med avflyttning till hundratusentals bostadssökande i kö för en bostad i storstadsregionerna.

Det behövs fler bostäder och framförallt behöver det byggas fler hyreslägenheter. Enligt Boverkets senaste bostadsenkät anger 77 kommuner att de har bostadsbrist. Det innebär att ca 50% av landets befolkning bor i en kommun med bostadsbrist. Till detta kommer att där problemen med bostadsbristen är som störst, d.v.s. i de större städerna, är produktionskostnaderna för nyproducerade lägenheter också högst. Genomsnittlig månadshyra för en nyproducerad lägenhet på 75 m² ligger på ca 6 000 kronor. I Stockholm får en hyresgäst däremot idag betala ca 10 000 kr för en lika stor nyproducerad lägenhet.

Under de senaste åren har frågor om höga byggkostnader, bristande konkurrens, höga priser på byggmaterial m.m. inom byggsektorn belysts i flera utredningar och forskningsrapporter. Till detta kommer den intensiva offentliga debatten om dessa frågor som förts den senaste tiden.

Regeringen tillsatte 1996 Byggkostnadsdelegationen med uppdrag att i samverkan med byggsektorns aktörer arbeta aktivt för långsiktigt sänkta produktions- och förvaltningskostnader för bostäder och därmed lägre boendekostnader.

Delegationen konstaterade i sitt slutbetänkande (SOU 2000:44) att byggindustrin i hög grad är en inhemsk industri som i liten utsträckning är konkurrensutsatt. Omvandlingstrycket inom sektorn är till skillnad från andra industrisektorer mycket lågt. Byggsektorn uppvisar även lägre produktivitetsutveckling jämfört med övrig inhemsk industri.

Ett av syftena med delegationens utredning var att visa på vilket sätt och i vilken omfattning byggkostnaderna för bostäder är beroende av kommunal myndighetsutövning, kommunala avgifter och andra kommunalpolitiska ställningstaganden. En stor del av produktionskostnaderna går att hänföra till kostnader för markanskaffning och de kommunala avgifterna. Dessa kostnader har ökat mer än konsumentprisindex.

För att följa upp delegationens arbete inrättades år 2001 inom Boverket ett Byggkostnadsforum. Syftet är att ta tillvara och utveckla byggkostnadsdelegationens arbete och erfarenheter och att fungera som en idé- och kunskapsbank för byggherrar, kommuner, myndigheter, byggentreprenörer m.fl.

Enligt Byggkostnadsforum går det att pressa såväl byggpriserna som byggkostnaderna. Kunskapen om detta finns i byggsektorn men främst hos entreprenörerna och materialtillverkarna och inte hos byggherrar och andra beställare inom området. Bristande jämlikhet mellan parterna på marknaden leder till att leverantörerna har för stort inflytande över prissättningen och valet av material samt tekniska lösningar. Bättre kunskap hos beställarna, d.v.s. byggherrarna, som gör det möjligt att ställa högre krav på entreprenörerna och materialleverantörerna är ett medel för att ändra detta förhållande.

Byggkostnadsforum menar också att nya entreprenadformer och inköskanaler kan vara verksamma medel för att sänka

produktionskostnaderna. Genom större kunskap hos byggherren om hur marknaden fungerar kan han minska kostnaderna i varje led i byggprocessen. Förutom detta krävs även en ökad insikt om att det finns alternativa inköpsvägar för byggmaterial. European Village på Bo01-området i Malmö är ett exempel där byggherrarna genom bl.a. direktimport av komponenter kunde pressa sina kostnader väsentligt. Det finns även andra exempel som visar att det genom ett aktivt agerande från byggherrarna går att sänka produktionskostnaderna väsentligt för inte minst flerbostadshus med hyresrätt.

Ett aktuellt exempel på att det är möjligt att bygga hyresbostäder även i Stockholmsregionen till kostnader som innebär hyresnivåer som normalinkomsttagaren kan efterfråga är den entreprenadtävling som SABO på uppdrag av åtta medlemsföretag i regionen nyligen genomfört.

Tävlingen utmanade byggentreprenörer att bygga hyresrätter till rimliga kostnader - utan att göra avkall på standard och kvalitet – och till hyror som människor med normala inkomster har råd med. Kraven från de åtta allmännyttiga bostadsbolagen är att hyreskostnaden för en lägenhet på 2 rok på 65 m² skall vara högst 6 000 kr/månad (inkl. värme) exklusive det statliga investeringsbidraget. Vinnande förslag från NCC kostar 5 200 kr/månad inklusive investeringsbidrag. Det går alltså att bygga hyresrätter till rimliga kostnader i Stockholmsregionen trots avsaknaden av en fungerande konkurrens inom byggsektorn.

Regeringen beslöt den 21 februari 2002 att tillsätta en kommission för att föreslå åtgärder som syftar till att främja konkurrensen och motverka konkurrensbegränsande beteende. Kommissionen skall vidare föreslå åtgärder som syftar till att hålla nere byggkostnaderna och höja kvaliteten inom bygg- och anläggningssektorn. Kommissionen skall redovisa sina förslag senast den 15 oktober 2002.

Regeringen har även aviserat en sänkning av byggmomsen som ett led i att ytterligare stimulera bostadsbyggandet och sänka byggkostnaderna.

Det pågår alltså ett intensivt arbete för att främja konkurrensen inom byggsektorn. Likaså har man från statsmakten sida redan vidtagit ett antal åtgärder för att stimulera ett ökat byggande av hyreslägenheter till rimliga kostnader, t.ex. investeringsbidrag till hyres- och studentbostäder, sänkning av fastighetsskatten.

Det finns enligt gatu- och fastighetskontoret goda förutsättningar att det arbete som nu pågår och de ytterligare åtgärder som regeringen aviserat leder till en effektivare konkurrens inom byggsektorn och därmed lägre byggkostnader. Mot bakgrund av detta ser kontoret inget skäl att staden i nuläget startar byggverksamhet i egen regi som motionärerna önskar. Kontoret vill dock framhålla att frågan om byggverksamhet i stadens regi är en fråga som kompetensmässigt ligger hos stadens bostadsbolag och koncernstyrelsen och därmed i första hand bör bedömas där.

SLUT