



# Mark, bostadsbyggande och konkurrens

En granskning av den kommunala  
markanvisningsprocessen

Ett regeringsuppdrag



**STATSKONTORET**  
*Regeringens utredningsstyrka*



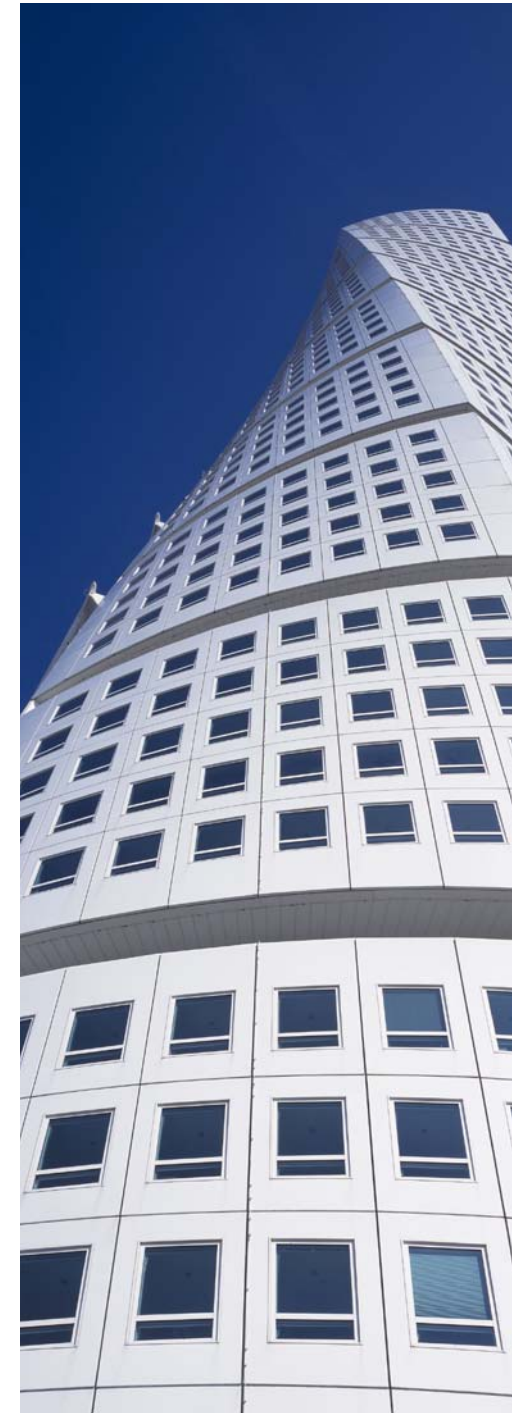
# Ansvar och roller för bostadsförsörjningen

- Förändrade spelregler
  - ✓ Minskat statligt åtagande. Stort ansvar vilar på **kommuner** och **bygggherrar**
- Kommunernas ansvar och verktyg
  - ✓ Planinstrumentet och markverktyget.
- Kommunal mark är central!
  - ✓ Byggherrar är beroende av kommunal mark och är beredda att avsätta resurser för bostadsutveckling.



# Kommunernas agerande påverkar konkurrensen

- Brister i markanvisningsprocessen begränsar bostadsmarknadens effektivitet
- Kommunerna kan skapa förutsättningar för konkurrens och ett varierat utbud genom en aktiv markpolitik





# Markverktyget styrka beror på efterfrågan på kommunal mark

- Särskild granskning av Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Linköping och Västerås, sex kommuner med "bostadsbrist" .
- En översikt av markanvisningsprocessen i 10 mindre kommuner.
- Intervjuer med cirka 40 byggherrar



# 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.



## ...och har brister i transparens och förutsägbarhet

- Knapphändig information
- Otydligt hur förslag värderas
- Slutna förfaranden,  
direktanvisningar och bolag
- Särskilda krav på byggherren är vanligt





# Processen har utvecklats sedan 2006

- Fler kommuner har en markanvisningspolicy
- Fler kommuner tillämpar jämförelse- eller tävlingsförfaranden
- Vanligare att projekt delas upp för att få in fler aktörer
- Flera kommuner för intressentregister



# Kommunernas arbetssätt har utvecklingspotential

- Planmonopolet sätter gränser för vad marknaden kan göra men mandatet tycks överutnyttjas
- En anpassning mellan kommersiella krav (bygggherrar) och samhällets krav (kommuner)
- Markanvisningsprocessen måste kunna variera
- Ökat bostadsbyggande vs främjad konkurrens







# Förutsättningar för konkurrens och etableringsvilja

- Öppenhet, förutsägbarhet och transparens
- Regeringen bör införa krav på markanvisningspolicy i bostadsförsörjningslagen
- En tydlig markpolitik för byggherrar och allmänhet kan ge förutsättningar för konkurrens och etableringsvilja och ett större och mer varierat utbud