

Vilka hinder finns det för
träbyggande och hur kan
upphandling och markanvisning
användas för ökat träbyggande?



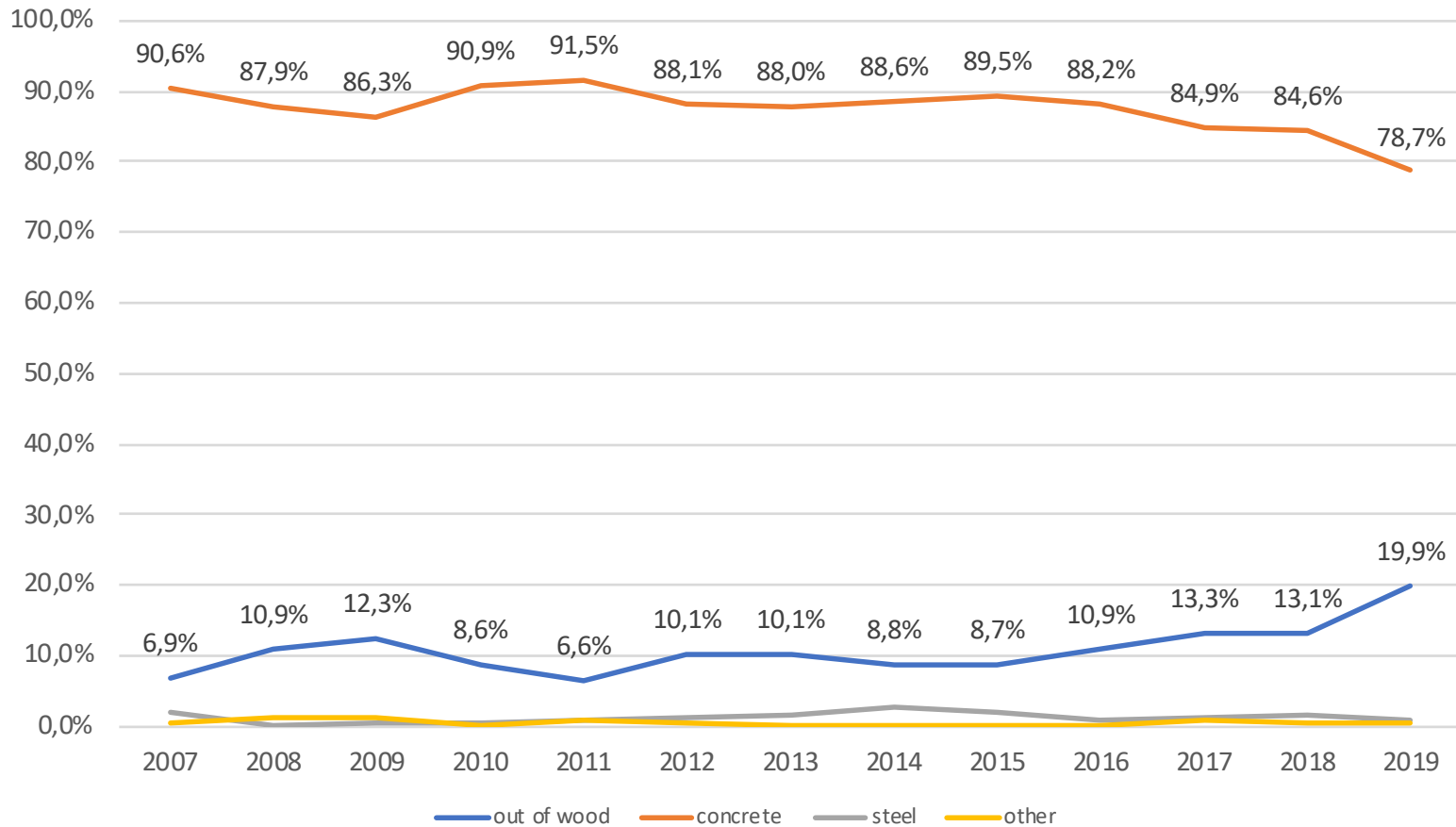
Växjö
kommun

Marknadsutveckling

- Att identifiera drivkrafter och hinder möjliggör förbättrade utvecklingsmöjligheter relaterade till träbaserade byggnadsinitiativ
- Det finns flera möjligheter och begränsningar genom användandet av specifika kommunala krav kopplat till utveckling av trähusbyggnation
- Dessa faktorer bidrar till osäkerhet och suboptimering för företag som utvecklar en träbaserad byggnadslösning



Trähusbyggnation



Offentliga kontroll

- Kommuner har ett flertal administrativa och legala möjligheter att överväga vid byggnadsutveckling
- Kommunernas engagemang relaterat till utveckling av träbyggnation är en viktig drivkraft

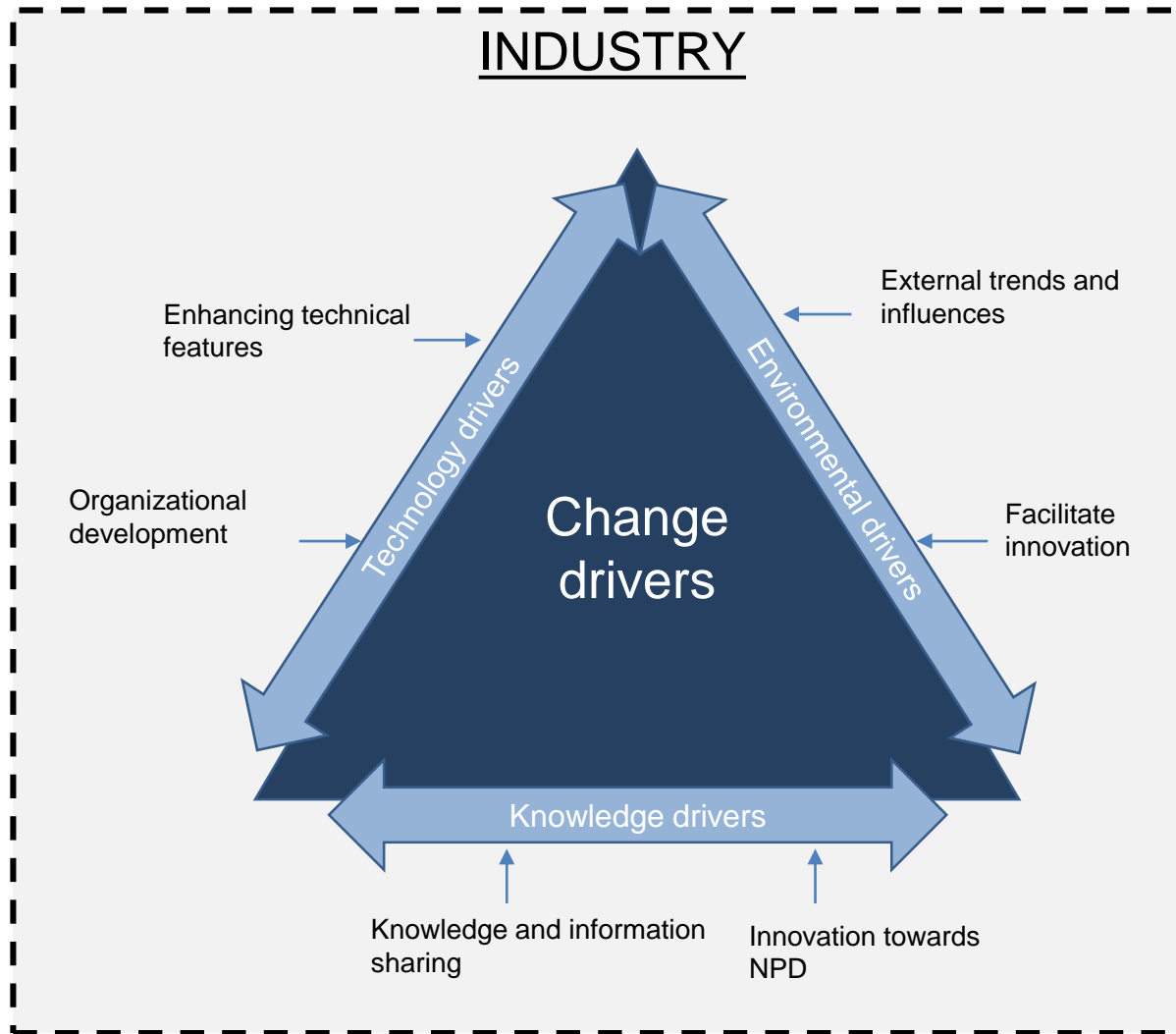


Marknadsfaktorer som påverkar utvecklingen

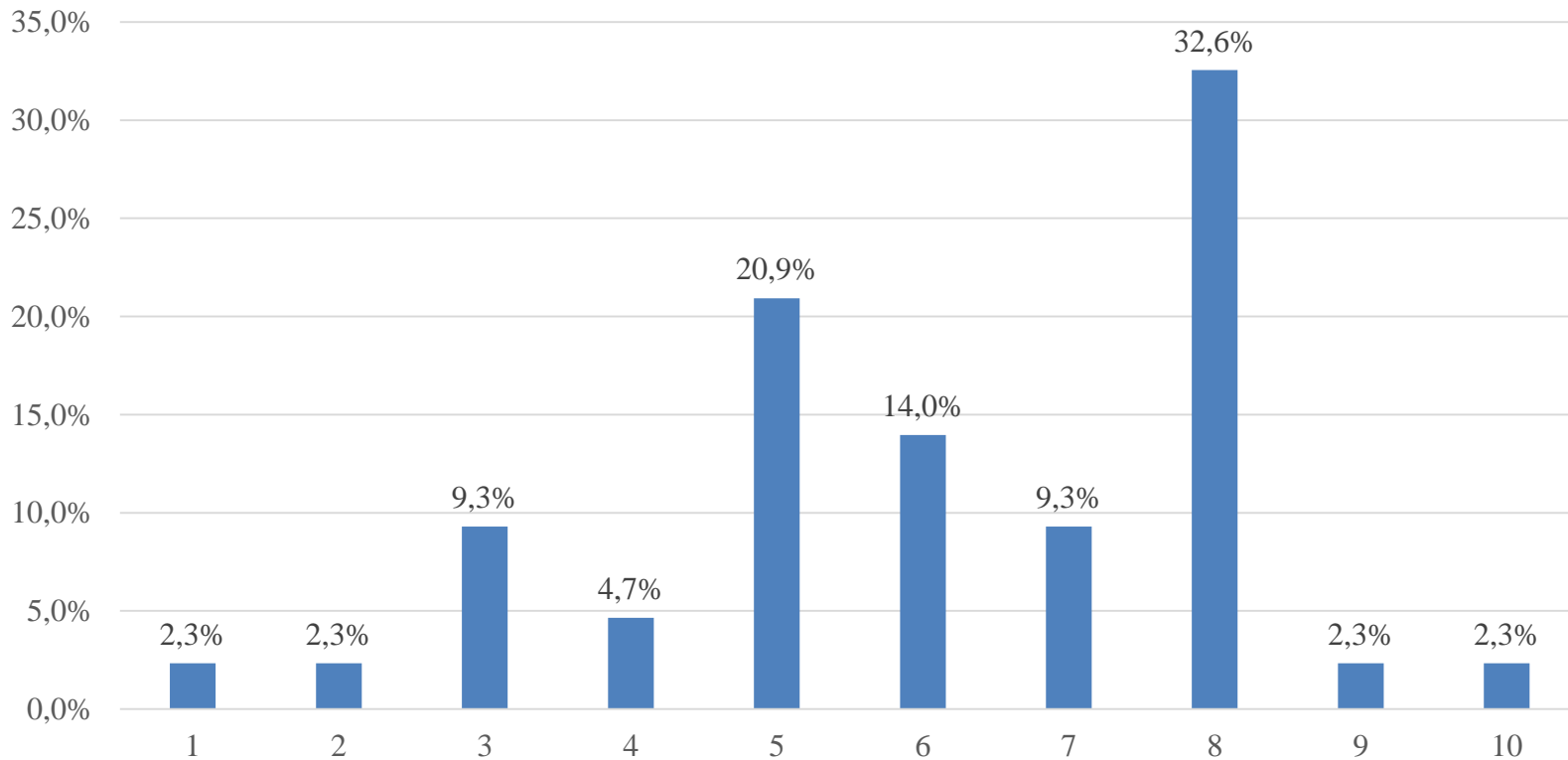
- Politiska beslut och åtgärder genom lagstiftning, avgifter och beskattning kan stödja företagens benägenhet till utveckling mot en ny marknad
- Företag som anpassar sina marknadsstrategier till det externa marknadssammanhanget, t.ex.
 - Upphandlingssituationen, lagstiftning och marknadsmognaden har en påverkan gällande företags framgång på marknaden
- Marknadsbarriärerna är inte statiska över tiden!



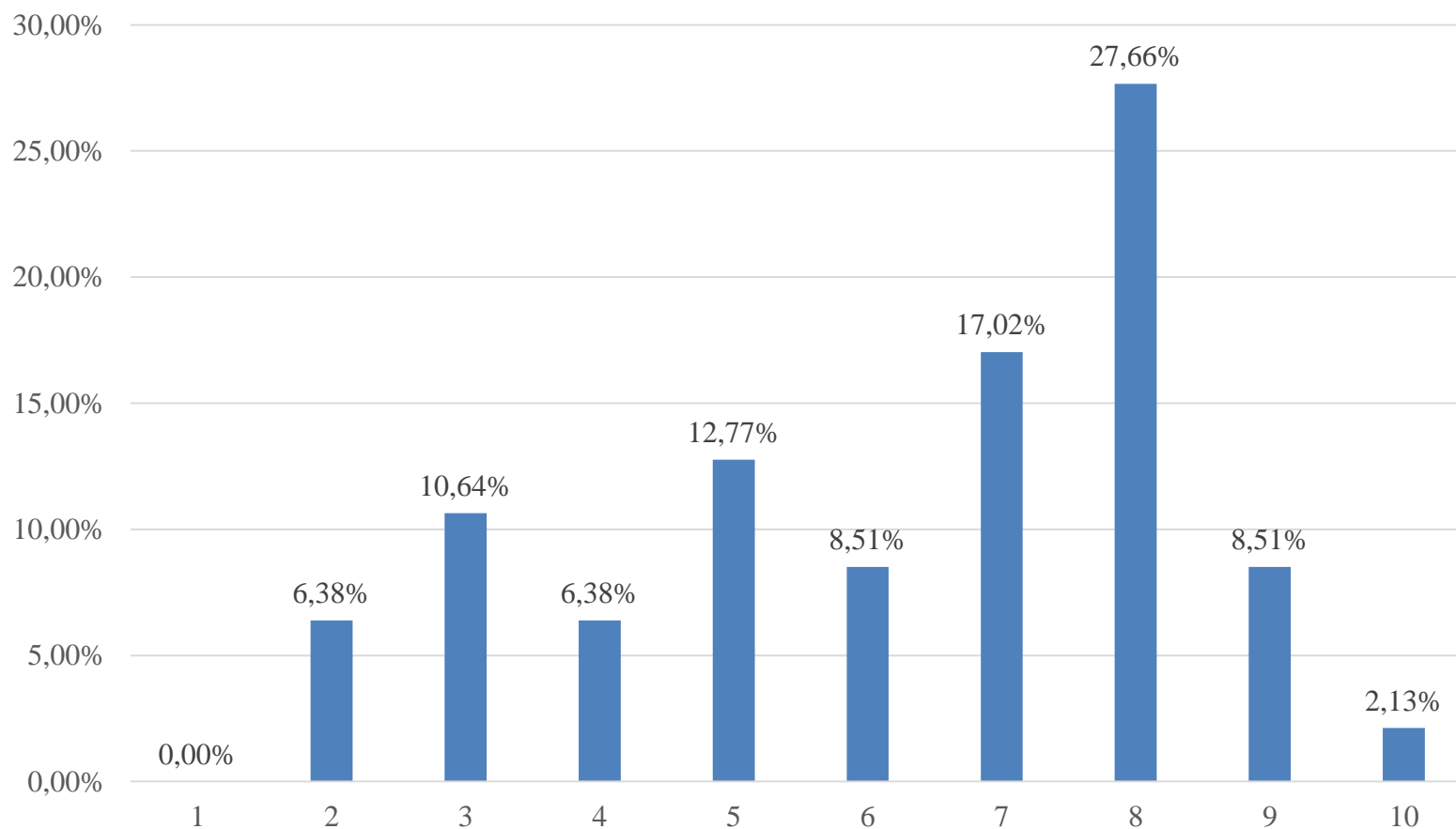
Förändringsdrivkrafter



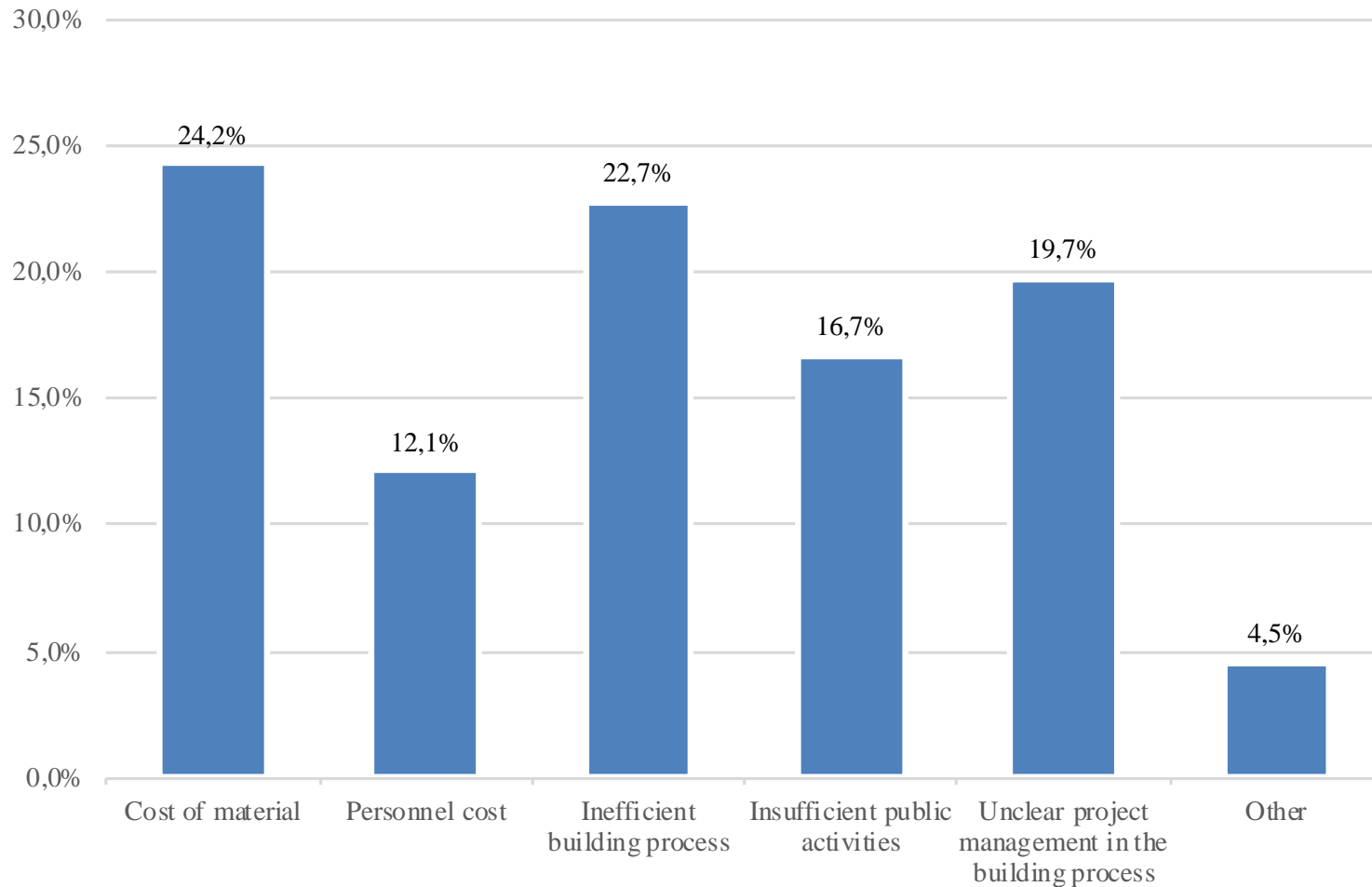
Betydelse av produktdifferentiering och samarbete



Betydelsen av en stark F & U för marknadsutveckling



Drivkrafter gällande trähusutveckling



Identifierade drivkrafter till utveckling

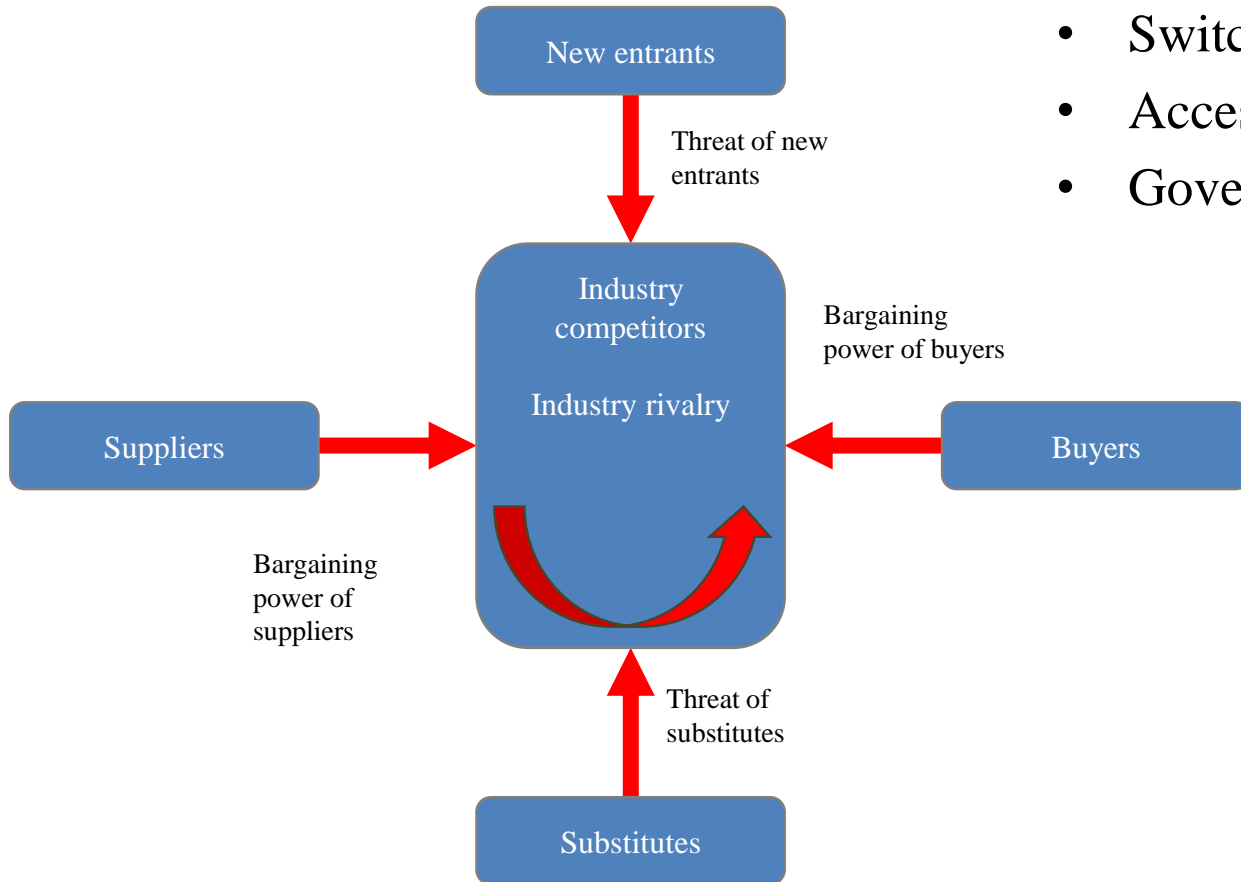
- Investeringar i förbättrad kapacitet och produktion genom F & U eller optimera produktionen genom förbättrad marknadsförståelse
- *Environmental drivers* återspeglar marknadsstyrkan av betong, bristande förståelse för trä och betydelsen av offentliga regelverk för att utveckla marknadsmöjligheterna

	<i>Minor</i>	<i>Medium</i>	<i>Major</i>
Technological drivers	17%	67%	17%
Knowledge drivers	0%	29%	71%
Environmental drivers	0%	60%	40%

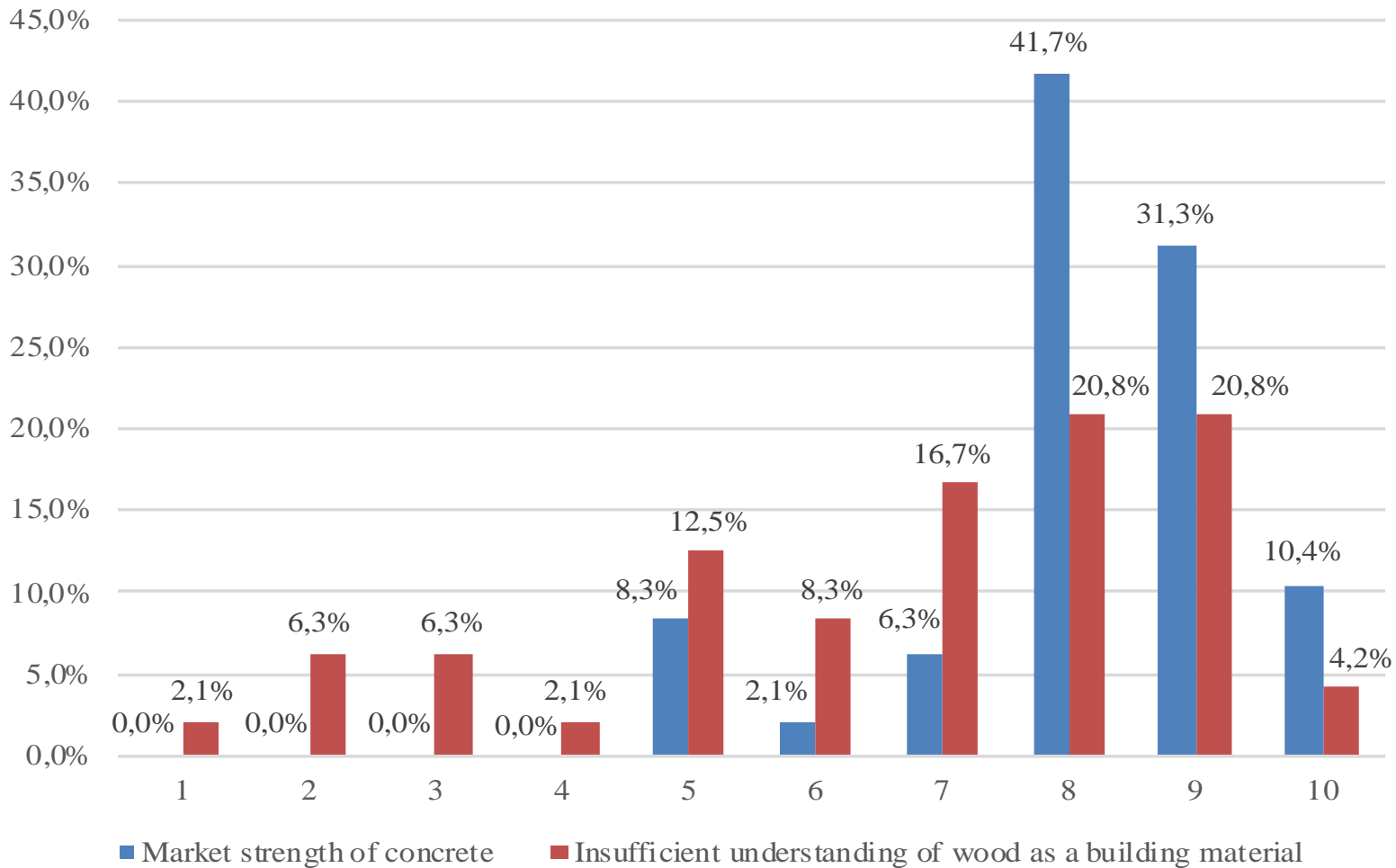


Marknadsbarriärer

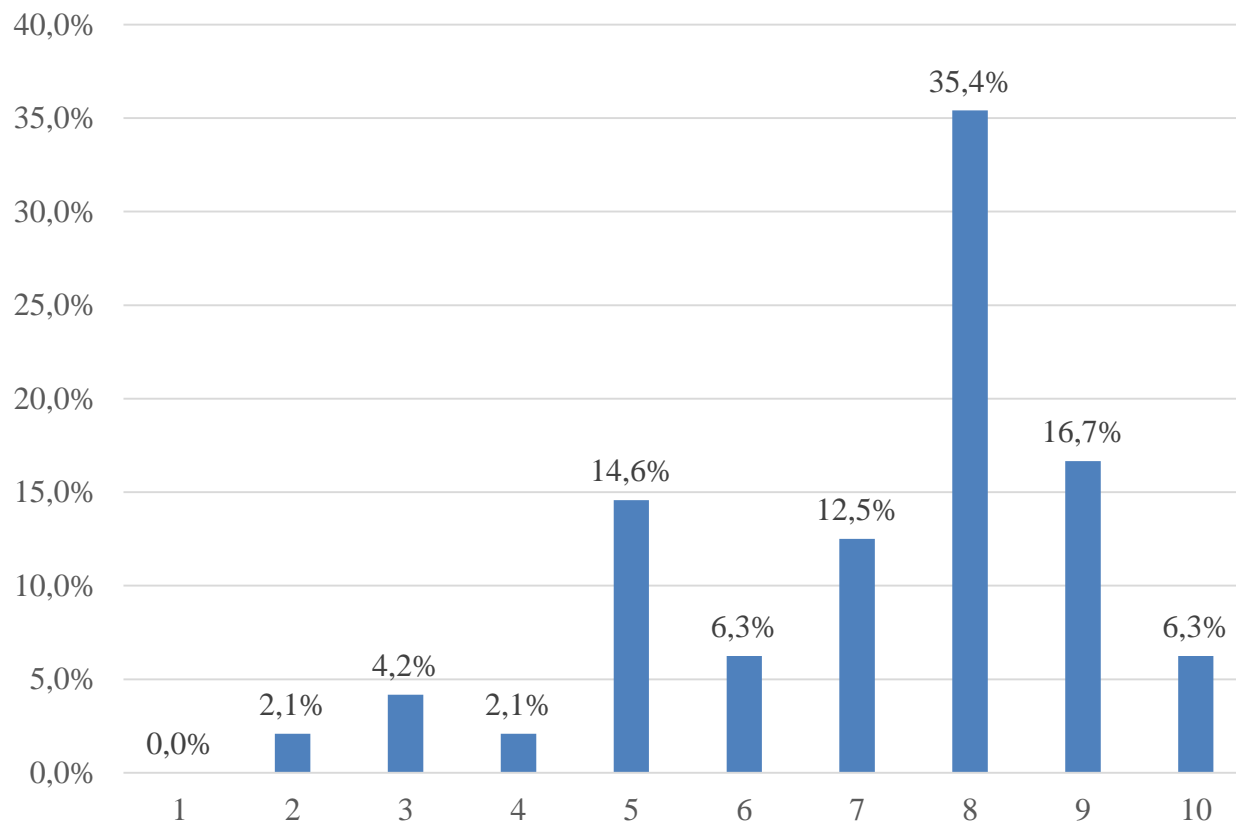
- Economies of scale
- Product differentiation
- Capital requirements
- Switching costs
- Access to distribution channels
- Government policy



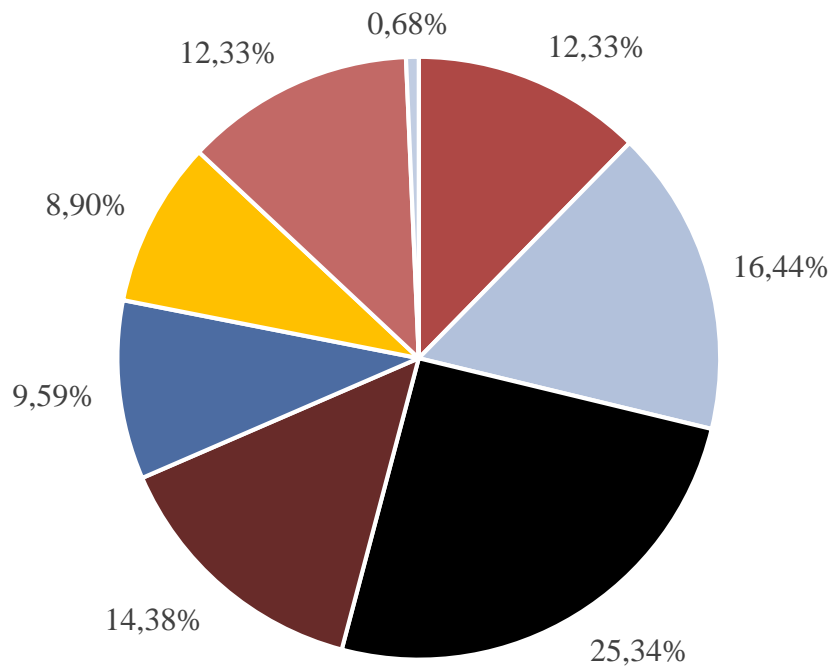
Marknads barriärer gällande trähusbyggnation



Påverkan av stordriftsfördelar för utveckling



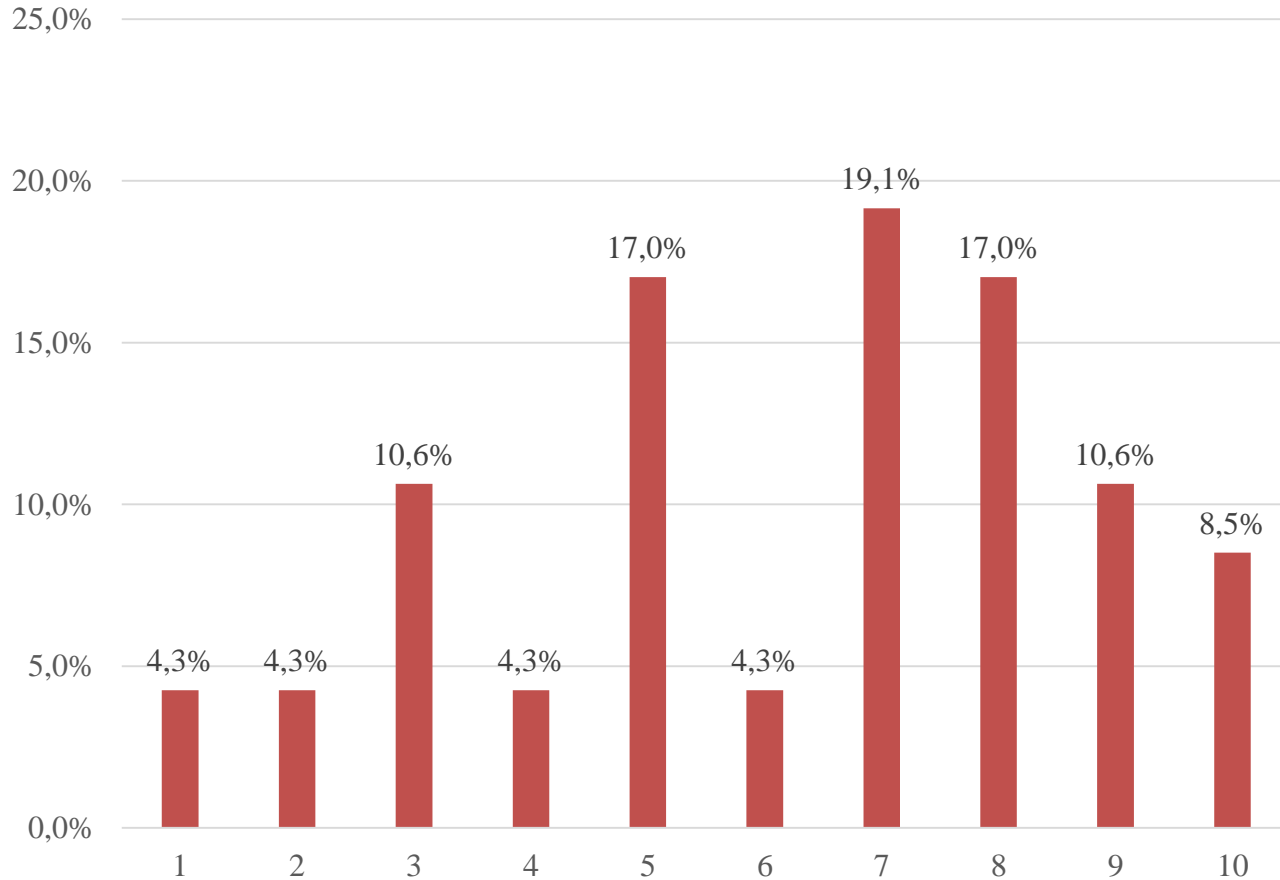
Investeringsbarriärer/möjliggörare



- Stable political situation
- Market size
- Growth possibilities
- Sufficient infrastructure
- Possibility to find partners
- Availability of employees
- Stable financial situation
- Other



Behov av förändring i lagstiftning & regelverk



Marknadsbarriärer

Barriers	Questions									
	Market strength of concrete	Insufficient understanding of wood as a building material	The importance of product differentiation for increased market growth	Limited collaboration between different actors in the value chain	Economies of scale, a requirement for sustained market development	Production cost is higher for wood buildings than traditional building materials	R & D a necessity for market development	Rules or regulation limits competition	Essential for legislation to change	To what degree is legislation possible to change
Economies of scale	X		X	X	X	X			X	
Product differentiation	X	X	X			X			X	X
Capital requirements	X	X			X	X	X			
Switching costs	X	X	X		X		X			X
Access to distribution channels	X		X	X					X	
Government policy	X	X		X		X		X	X	X

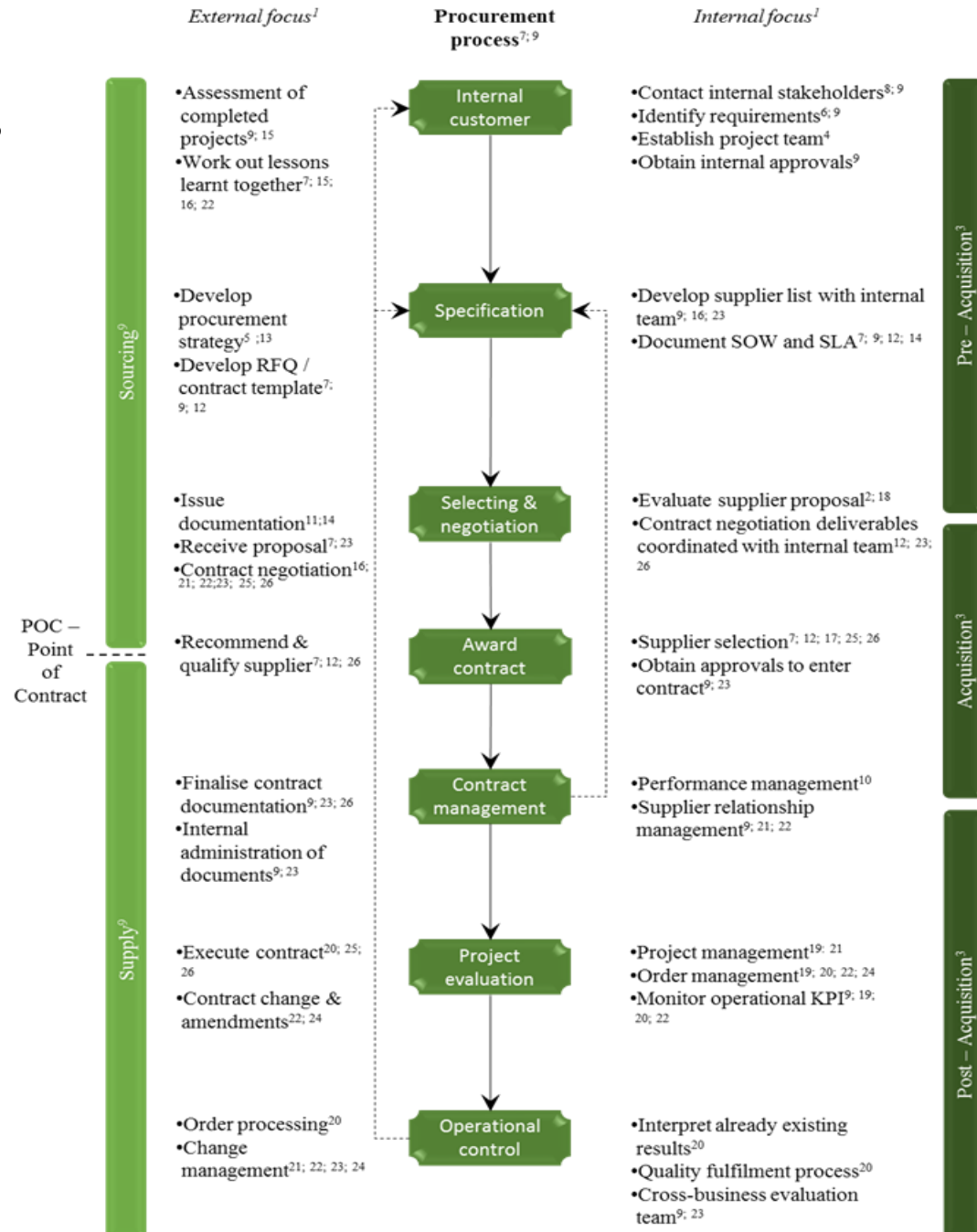


Land allocation activity

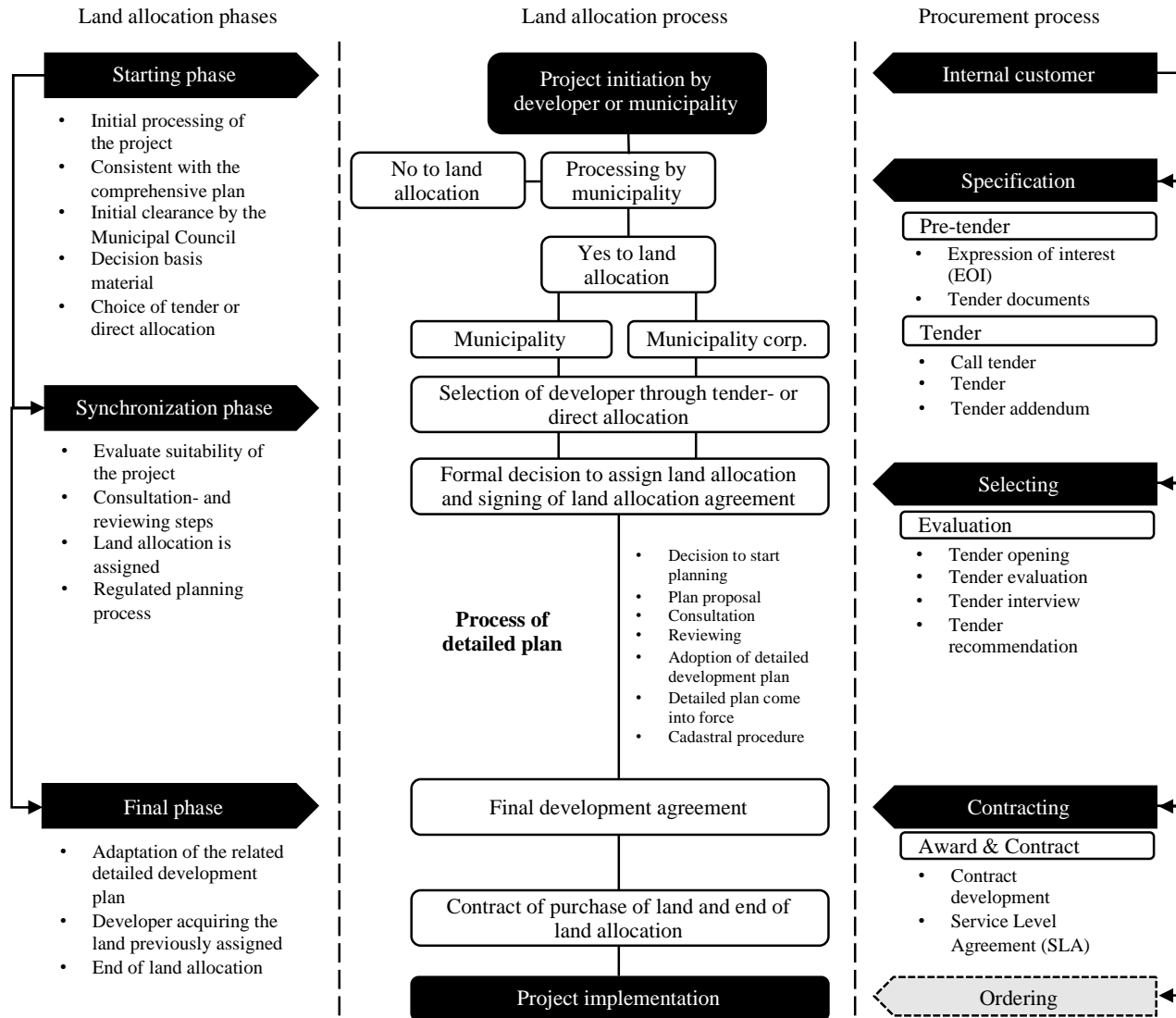
- Lag (2014:899) erbjuder ett ramverk till det kommunala markanvisningsarbetet
- Möjlighet till att ställa krav på byggnation som följd av civilrättsligt ramverk



Generell inköpsprocess



Markanvisning vs. Offentlig upphandling



Byggföretag

#		Mean	Max	Min	SD
1	Are the municipalities' chosen procurement method of significance?	2.17	3	1	0.78
2	Do you consider the municipality to have sufficient knowledge to manage the procurement activity?	1.96	3	1	0.77
3	Are the municipalities following a clearly pre-defined procurement process?	1.87	3	1	0.76
4	Are the municipalities transparent in the evaluation criteria and are they following this structure?	1.91	4	1	0.85
5	Do the municipalities have sufficient knowledge to evaluate building solutions based on wood?	2.00	3	1	0.67
6	How important is the land allocation activity for the procurement process towards new developments of wood buildings?	4.17	5	3	0.72
7	Are the municipalities entitled to pose specific demands in the land allocation process?	3.74	5	2	1.01
8	Are the municipality's procurement processes restricting the development of wood buildings?	4.04	5	3	0.71
9	Do you consider your role in the land allocation activity as a seller of a housing solution?	4.65	5	3	0.65
10	Do consider that there is a requirement to develop the procurement process to facilitate an increase of wood buildings?	4.13	5	3	0.76
11	Do you think it is important to have a clear evaluation process after project completion?	4.13	5	3	0.81



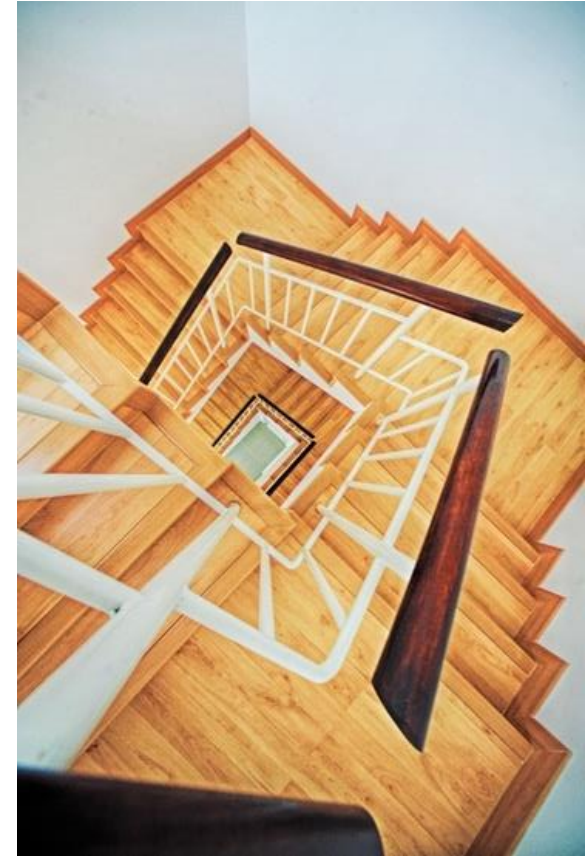
Kommuner

#		Mean	Max	Min	SD
1	What significance do you place on the housing development plan?	4.30	5	3	0.76
2	To what extent are land allocation activities used in the procurement process of wood buildings?	4.09	5	2	0.90
3	Is it important for you to follow a pre-defined structure in your procurement activity?	2.17	4	1	0.78
4	Do you conduct an analysis of previous projects?	2.26	4	1	1.01
5	Are you capturing the citizens' housing requirements or, e.g. financial strength?	1.96	3	1	0.82
6	Do you pose any specific demands on the developers, such as cost control or LCC?	2.48	4	1	0.99
7	Are you working together with the developers to define requirements within the procurement process?	2.13	4	1	0.92
8	How important do you consider a start-up meeting conveying the project specifications to the developers?	2.09	4	1	0.95
9	Are you carrying out a follow-up on project completion to ensure that the objectives are fulfilled?	1.61	3	1	0.72
10	How important is the land allocation activity for the procurement process towards new developments of wood buildings?	4.13	5	3	0.76
11	What is your view of including specific demands favouring wood building solutions?	2.78	5	1	1.04



Allmän bild av markanvisningsförfarandet

- Processen skapar förvirring för byggherrar och byggnadsutvecklare
- Kommunen blir i realiteten en upphandlare/inköpare av ett byggnadsprojekt snarare än en försäljare av mark
- Utnyttjande av beroendeställning

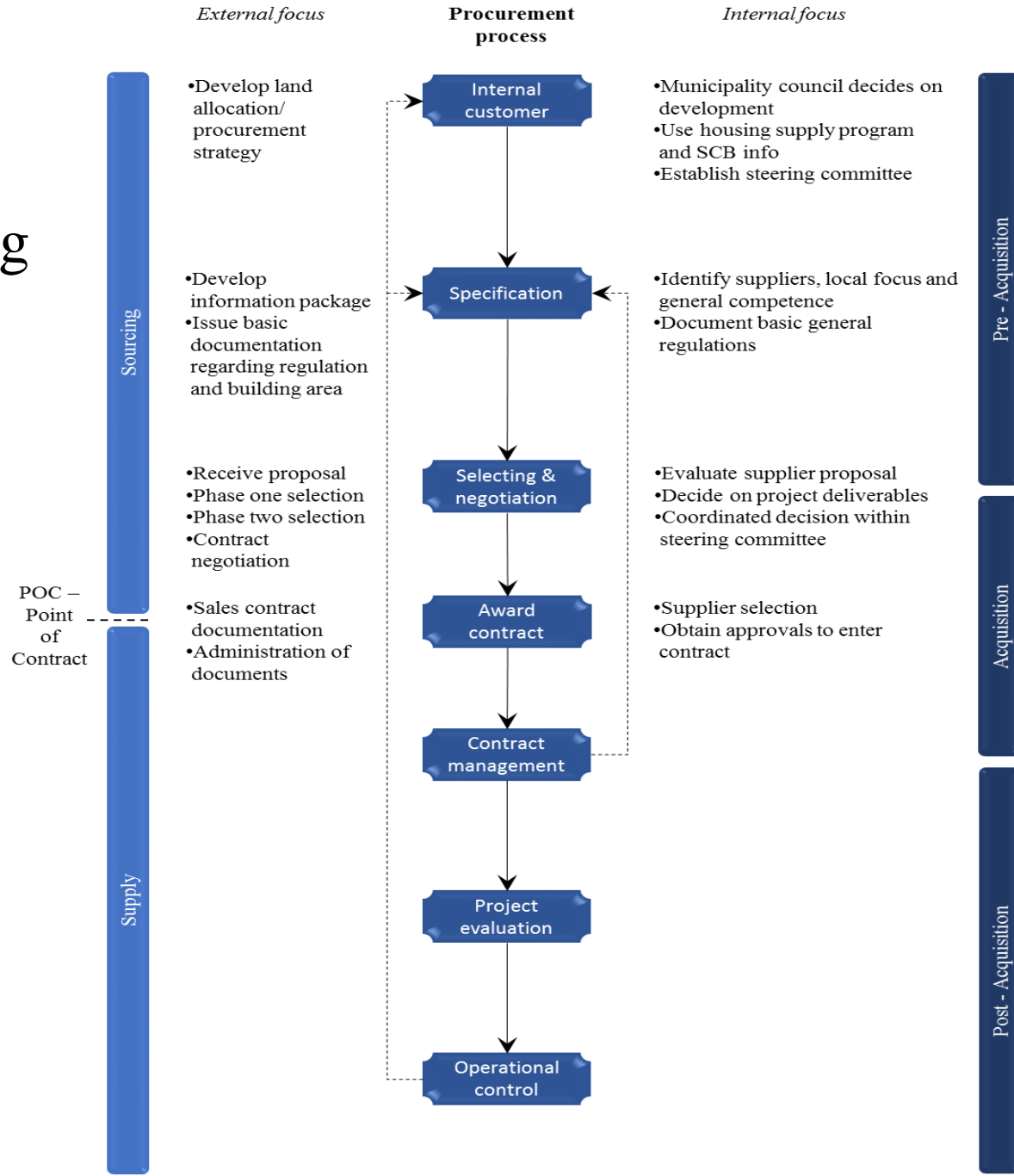


Genomförande av markanvisning

- Kommunen ger begränsad information om sina förväntningar och har inte en adekvat process gällande utvärderingen
- Problem med subjektiva utvärderingar och en ad hoc-process gällande genomförandet av markanvisning
- Utvecklarna anser att det finns betydande utrymme för förbättringar i denna process
- Brist på en standardiserad utvärderingsprocess

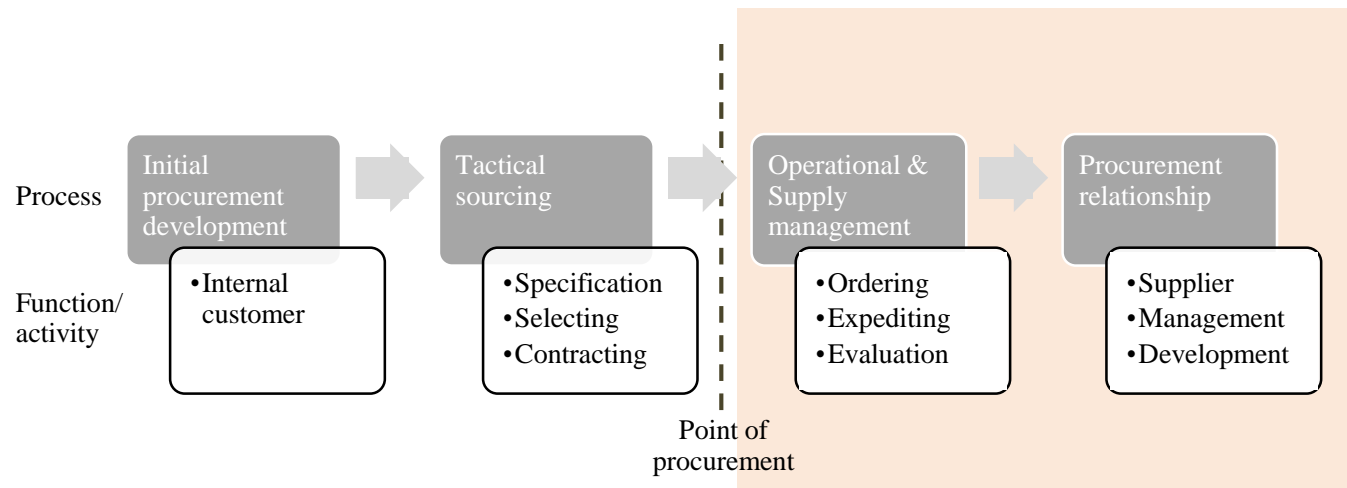


Nuvarande aktiviteter relaterat till markakanvisning



Ökad effektivitet med markanvisning

Genomför markanvisningen enligt samma metod som för ett upphandlingsförfarande



- Öka kontrollen och transparensen genom hela projektlivscykeln



Utvecklingsmöjligheter gällande markanvisning

- Kommuner eller regeringen anger inte tydligt sin avsikt mot träbyggnader
- Utvärderingskriterier bör innehålla kvantifierbar information som t.ex. projektbudget och kostnad per kvadratmeter, förutom design och hållbarhet
- Identifierat kunskapsgapet i offentliga organisationer om användning av trä i byggprojekt



Förändringsmöjligheter inom offentligt agerande

- Att kommunicera en ambition/inriktning med ex. hållbarhet ger en snabbare utvecklingstakt när det gäller träbyggnation
- Krav på att testa alla nya byggnadsförslag med en träbyggnadslösning
- Förändra agerandet/processen mot en markanvisningslösning med specifikt fokus på träbyggnation



Utveckling - Resultat

- Fördelar med produktionsmiljö, logistik, kvalitet och kostnad
- En träbyggnadslösning bygger inte bara på design och tekniska egenskaper:
 - Politiska beslut
 - Fokus på en minskad miljöpåverkan
 - Specifika krav som ställs i kommunernas detaljplaner
 - Administrativa instrument och förordningar styr kommunernas möjligheter att utvecklas mot träkonstruktion



Utvecklingspotential

- Ändrat tillvägagångssätt gällande markanvisningsförfarandet utifrån nytt köpare / säljare perspektiv
- Tydliggöra en miljöstandard som ska ingå i utvärderingsprocessen för markanvisningsprojekten
- Fokusera på den funktionella specifikationen
- Ökad kunskap om träbyggnadslösningar





Växjö
kommun