



## Skrivelse om stadens markprismodell

Skrivelse av Christoffer Fjellner m.fl. (M)

Förslag till beslut

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.  
Skrivelsen besvaras med hänvisning till vad som sägs i promemorian.

### Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

#### Sammanfattning av ärendet

I en skrivelse till kommunstyrelsen om stadens markprismodell anför Christoffer Fjellner m.fl. (M) att vi befinner oss i en allvarlig kris i byggandet och att stadens markprismodell kan kompletteras och utvecklas.

I skrivelsen framförs att bostadsbyggandet befinner sig i ett allvarligt läge med en kraftig nedgång i antalet påbörjade bostäder. För att göra skillnad både här och nu samt på längre sikt framförs det i skrivelsen att staden kan se över vissa av sina verktyg för att på så sätt möjliggöra och få fart på byggandet. Markprissättningen lyfts som en aspekt, dialog med branschen en annan. Specifikt lyfts ett alternativ som skulle kunna vara ”hyrköp” vid försäljning av kommunal mark för bostadsbyggande, vilket skulle kunna utformas så att upplåtelsen först sker med tomträtt för att sedan efter en tid kunna köpas loss.

#### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB.

*Stadsledningskontoret* konstaterar att exploateringsnämnden har påbörjat en översyn av stadens prissättningsmodell för mark och betonar vikten av att staden har en markprissättning som värnar stadens ekonomi. Vidare anser stadsledningskontoret att vikten av dialog med branschen är viktigt oavsett kris eller inte men att det är av extra vikt just nu.

*Exploateringsnämnden* lyfter att stadens markprismodell utgår från en etablerad värderingsmodell av markvärden som tar hänsyn till och kompenserar för de ekonomiska faktorer som är aktuella vid värderingstidpunkten för markpriset.

*Stadsbyggnadsnämnden* lyfter att arbetet med att bygga fler bostäder sker tillsammans med olika aktörer inom branschen och att staden under senare tid har fördjupat samarbetet och dialogen i syfte att hitta lösningar som kan leda fram till möjliga projekt att genomföra, konjunkturläget till trots. Samarbetet mellan stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret har också fördjupats under senare tid, allt för att möjliggöra att det kan fortsätta byggas nya bostäder i Stockholm.

*Stockholms Stadshus AB* lyfter att skrivelsens förslag om en modell för avbetalning vid försäljning av kommunal mark för bostadsbyggandet bedöms kunna påverka likviditeten och ekonomin för exploateringsnämnden. I sin tur kan det påverka framdriften för byggandet av bland annat allmän platsmark och inverka på förutsättningarna till framdrift för allmännyttans nyproduktionsprojekt.

### Föredragande borgarrådets synpunkter

Stadsutvecklingen är ett av de viktigaste verktygen vi har för att utveckla Stockholm. Det handlar så klart om att bygga bostäder och stad för stockholmarna, men också om att skapa förutsättningar för fler företag och en starkare arbetsmarknad. Utöver det kan vi med stadsutvecklingen möta samhällsproblem så som otrygghet, segregation och trångboddhet.

Stockholm har de senaste åren vuxit i snabb takt och det har varit en framgångssaga. Sedan 2010 har drygt 70 000 bostäder och tusentals arbetsplatser byggts. Nytt innehåll och ny infrastruktur har tillförts staden.

Vi har gjort det här tillsammans – branschen och staden. Modellen vi har använt fungerar, men vi måste ständigt förbättra hur vi jobbar tillsammans. Vi behöver anpassa oss till att samhället utvecklas med nya förväntningar och förutsättningar. Under året har jag, mina kollegor och stadens tjänstemän träffat branschen i många möten.

Läget sedan våren 2022, när inflationen tog fart och räntorna började stiga, har fått stora konsekvenser. Byggekrisen riskerar att slå ut branschen vilket skulle ge långtgående konsekvenser för Stockholms och Sveriges tillväxt. Det skulle också förstärka segregationen, trångboddheten och bostadsbristen.

I Stockholm gör vi allt vi kan för att hålla igång maskineriet. Många åtgärder har vidtagits, bland annat en översyn av stadens prissättningsmodell för mark. Men i en nationell kris behöver också regeringen agera.

Krisen är inte lokal. Den är nationell och den är global. Våra möjligheter som kommun att påverka finansieringskostnader, kreditrestriktioner och kostnadsspiraler är inte särskilt stora. Det görs för lite på nationell nivå för att mildra krisen.

Det finns tre parter som måste samverka om byggandet ska fungera i Sverige – branschen, kommunerna och staten. Runt om i vårt land gör kommuner vad de kan för att hålla igång byggandet. Byggbranschen försöker pressa kostnader i varje enskilt projekt för att de ska kunna genomföras. Men regeringen sitter på åskådarbänken. Den kommunala rådigheten att påverka byggtakten handlar i huvudsak om medellång

och lång sikt. På kort sikt kan kommuner bara på marginalen påverka antalet byggstarter. Här och nu är det statliga insatser som krävs för att undvika en allvarlig och utdragen nedgång.

Stockholm den 29 maj 2024

Karin Wanngård

## Bilaga

Skrivelse om stadens markprismodell, dnr KS 2024/279-1

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** av borgarrådet Dennis Wedin (M) enligt följande.

Vi vill börja med att tacka för svaret på vår skrivelse. Även om det kan tyckas vara aningen defensivt i sin tonalitet så ger det likväl en aktuell och tydlig beskrivning över hur stadens markprismodell fungerar. Vi konstaterar också att exploateringskontoret har tillsatt en intern arbetsgrupp för att se över möjligheterna till eventuella justeringar av markprisindex. Detta menar vi är ett steg i rätt riktning, om än långt ifrån tillräckligt. Det krävs mer än så för att vända på alla stenar och hitta långsiktigt hållbara modeller som på ett bättre sätt än idag fungera över konjunkturcykler.

Arbetsgruppens översyn bör utvidgas med att bland annat även se över möjligheterna att korta ledtiderna från markanvisning till tillträde, i syfte att vid markanvisningsavtalets undertecknande kunna ha en något tydligare bild över priset för tidpunkten vid tillträdet. En annan del som arbetsgruppen bör belysa handlar om möjligheten att bryta ut enskilda bostadsprojekt ur detaljplaner där fler aktörer ingår. På så sätt kan man undvika situationer där en aktör med ekonomisk genomförandekraft stoppas genom att andra ännu inte har klart med finansieringen. Detta är givetvis en dialog som även behöver föras med stadsbyggnadskontoret.

## **Kommunstyrelsen**

**Särskilt uttalande** av Christofer Fjellner, Annika Friberg och Jonas Nilsson (alla M) som är likalydande med Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

## Ärendet

I en skrivelse till kommunstyrelsen om stadens markprismodell anför Christoffer Fjellner m.fl. (M) att vi befinner oss i en allvarlig kris i byggandet och att stadens markprismodell kan kompletteras och utvecklas. I skrivelsen önskas återkoppling om följande frågeställningar:

1. Vilka förslag till justeringar och/eller kompletteringar till stadens markprismodell skulle kunna leda till fler byggstarter även i svårare ekonomiska tider?
2. Hur ser stadens dialog med branschen ut kopplat till markprismodellen?
3. Vilken flexibilitet ger stadens markprismodell idag kopplat till skiften i konjunkturen?

## Remissammanställningen

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 7 maj 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Christofer Fjellner m.fl. (M) har lämnat en skrivelse till kommunstyrelsen där de uttrycker oro över byggkrisen och ställer ett antal frågor kring stadens markprismodell.

Stadens modell för att värdera mark bygger på två huvudsakliga metoder för att värdera mark; ortsprismetoden, som använder tidigare markanvisningar som bedömningsunderlag, och residualmetoden, där markvärdet motsvarar överskottet av projektintäkter efter avdrag för byggkostnader och vinst.

Efter att ett markanvisningsavtal undertecknats, justeras markvärdet enligt en indexmodell fram till projektets tillträde. Denna modell tar hänsyn till både intäkter (till exempel bostadspriser) och kostnader, och antas att dessa ska utvecklas parallellt. Historiskt, fram till omkring 2021, ökade intäkterna från bostadspriser mer än byggkostnaderna, vilket ledde till högre vinstpremier för byggaktörer än förväntat. Från 2021 till 2023 vände dock denna trend, och byggkostnaderna steg snabbare än intäkterna, vilket har fått påverkan på såväl byggaktörer som stadens kalkyler.

Större konjunkturella svängningar, vilket vi nu ser, kan snabbt förändra vinst-/risksituationen för ett projekt, vilket gör genomförbarheten osäker. För att framtida projekt på sikt ska kunna hantera dessa risker övervägs därför att justera prisindexet för att göra det mer riskneutralt gentemot konjunkturella förändringar. Detta skulle innebära en ökad viktning av intäkter och kostnader i indexet, vilket kan leda till

högre volatilitet i stadens intäkter och komplicera budgeteringen för framtida projekt. Denna översyn pågår i dialog med branschen.

Stadsledningskontoret konstaterar att det är exploateringsnämnden som har det huvudsakliga ansvaret för stadens markförvaltning och därmed prissättning. Med detta kommer ett stort ansvar att värna stadens tillgångar och att skapa förutsättningar för ekonomiskt hållbara investeringar i stadsutvecklingen. Stadsledningskontoret vill betona vikten av ett långsiktigt agerande och att eventuella prisförändringar på marken kan få omfattande negativa ekonomiska konsekvenser för stadens investeringsprojekt.

Stadsledningskontoret anser att det är angeläget att staden löpande har en god dialog med byggbranschen, oavsett konjunktur, då byggandet av Stockholm är en gemensam process. I det konjunkturläge vi nu befinner oss i är behovet av dialog och ömsesidig förståelse än viktigare. Stadsledningskontoret kan konstatera att det har genomförts och kontinuerligt genomförs en lång rad träffar med företrädare från branschen sedan krisen påbörjades, på alla nivåer inom stadens verksamheter.

### **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 25 april 2024 följande.

Exploateringsnämnden beslutar att överlämna exploateringskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen samt att omedelbart justera paragrafen.

*Särskilt uttalande av Rita Valanko m.fl. (M), se Reservationer m.m.*

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 4 april 2024 har i huvudsak följande lydelse.

I skrivelsen önskar Christofer Fjellner m.fl. svar på frågor kopplade till markprismodellen, där kontoret tolkar frågan som att hur priset på marken fastställs i samband med försäljning.

Stadens markprismodell utgår från en etablerad värderingsmodell av markvärden som dels bestäms utifrån en ortsprismetod (där tidigare markanvisningar används som bedömningsunderlag för markvärdet) och dels av en s.k. residualmetod (där markvärdet motsvarar överskottet från projektets intäkter efter att byggaktörernas kostnader och vinst har dragits av).

Båda metoderna beräknas utifrån en ögonblicksbild, vilket innebär att de tar hänsyn till och kompenserar för de ekonomiska faktorer såsom insatsnivåer, räntor, kostnader m.m. som är aktuella vid värderingstidpunkten för markpriset. Det framtagna markpriset kommuniceras sedan till byggaktören, vilken bedömer att priset är godtagbart för att kunna genomföra sitt projekt, innan ett markanvisningsavtal kan skrivas under.

Från markanvisningsavtalets undertecknande fram till tillträdet så prisindexeras markvärdet utifrån en indexmodell. Indexmodellen fångar dels upp intäkterna i projektet (bostadspriserna) men även dess kostnader och förutsätter att intäkterna och kostnaderna utvecklas i samma takt. När modellen togs fram 2006, i samband med flertalet byggaktörer, bedömdes det att avvikelser mellan intäkt- och kostnadsförändringar skulle hanteras inom den vinst-/riskpremie som byggaktörerna har i ovan nämnda residualmetod.

Fram till ca 2021 utvecklades projektintäkterna (bostadspriserna) betydligt starkare än byggkostnaderna med resultatet att vinstpremierna för byggaktörerna blev högre än vad som beräknades vid markanvisningen, medan utvecklingen blev det omvända mellan 2021-2023.

När större konjunkturella svängningar inträffar under ett projekts gång kan vinst-/risken förändras snabbt med följd att genomförbarheten blir osäker. För att göra prisindexering mer konjunkturellt riskneutral för byggaktörerna behöver projektintäkterna och byggkostnaderna få en ökad vikt i prisindexet, med följden att byggaktörernas risker fördelas om till staden.

I praktiken innebär det att markpriserna (stadens intäkter) blir betydligt mer volatila, vilket därmed försvårar stadens budgetering för att kunna genomföra projekten. Exploateringskontoret har sedan en tid tillbaka tillsatt en intern arbetsgrupp för att titta på huruvida en justering av markprisindex skulle kunna vara möjlig samt vilka konsekvenser en sådan justering skulle medföra.

Utöver att exploateringskontoret har löpande dialoger med de olika byggaktörerna i projekten, sker strukturerade möten där representanter från byggaktörerna och exploateringskontoret samlas för att diskutera denna fråga.

### **Stadsbyggnadsnämnden**

**Stadsbyggnadsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 25 april 2024 följande.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen samt att omedelbart justera paragrafen.

*Reservation* av Mats Johnsson (SD), se Reservationer m.m.

**Stadsbyggnadskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 25 mars 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Staden har, framför allt genom exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, under många år jobbat systematiskt med att tillsammans med byggaktörer tillgodose marknaden med nya bostäder och på så sätt också jobbat för att uppfylla de av kommunfullmäktige satta numerära målen avseende bostadsbyggandet i Stockholm. Detta har resulterat i att en hög och jämn byggtakt för att möta den starka befolkningstillväxt som staden och regionen sett under de senaste decennierna möjliggjorts.

Arbetet med markanvisningar och efterföljande detaljplaner har vidare resulterat i att staden har en god och hög planberedskap. I dagsläget uppgår denna till ca 25 000 lägenheter, d.v.s. byggbara lägenheter i laga kraft-vunna detaljplaner som utgör en resurs för framtida bostadsbyggande.

Arbetet med att bygga fler bostäder sker tillsammans med olika aktörer inom branschen och staden har under senare tid fördjupat samarbetet och dialogen i syfte att hitta lösningar som kan leda fram till möjliga projekt att genomföra, konjunkturläget till trots. Samarbetet mellan stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret har också fördjupats under senare tid, allt för att möjliggöra att det kan fortsätta byggas nya bostäder i Stockholm.

Vad gäller de specifika frågorna avseende hur stadens modell för markprissättning fungerar och skulle kunna utvecklas hänvisar stadsbyggnadskontoret till exploateringskontoret och exploateringsnämnden då detta inte ligger inom ramen för stadsbyggnadskontorets och stadsbyggnadsnämndens ansvars- och beslutsområde.

## **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB:s** yttrande daterat den 10 april 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen ser generellt positivt på åtgärder som kan leda till fler byggstartar. För att möjliggöra nybyggnadsprojekt arbetar stadens bostadsbolag bland annat med konceptet Stockholmshusen på de platser där så är möjligt. Genom återupprepningar och en gemensam arbetsprocess för både nämnder och bolag kan Stockholmshusen leda till både kortare tid från planstart till byggstart och möjliggöra att projektens kostnader hålls nere.

De allmännyttiga bostadsbolagen bygger generellt på tomträtt och förvärvar därför normalt inte fastigheter vid nyproduktion. Skribenternas förslag om en modell för avbetalning vid försäljning av kommunal mark för bostadsbyggandet, bedöms kunna påverka likviditeten och ekonomin för exploateringsnämnden. I sin tur kan det påverka framdriften för byggandet av bland annat allmän platsmark och inverka på förutsättningarna till framdrift för allmännyttans nyproduktionsprojekt. Vid en eventuell genomlysning av stadens markprismodell bör både genomförbarhet och långsiktig påverkan på nämndernas och bolagens budgetmål beaktas och säkerställas i sammanhanget.

Om de allmännyttiga bostadsbolagen och nämndernas mål i kommunfullmäktiges budget långsiktigt harmoniseras och prioriterar kostnadsänkande åtgärder, kan det underlätta att nå stadens bostadsmål och förbättra möjligheterna till framdrift även i svårare ekonomiska tider. Detta är inte minst viktigt mot beaktande av de skenande byggkostnaderna som har fått påtagliga effekter på nyproduktionen i närtid.

## **Reservationer m.m.**

### **Exploateringsnämnden**

Särskilt uttalande av Rita Valanko m.fl. (M)

Vi vill börja med att tacka kontoret för svaret på vår skrivelse. Även om svaret kan tyckas vara aningen defensivt i sin tonalitet så ger det likväl en aktuell och tydlig beskrivning över hur stadens markprismodell fungerar. Vi konstaterar också att exploateringskontoret har tillsatt en intern arbetsgrupp för att se över möjligheterna till eventuella justeringar av markprisindex. Detta menar vi är ett steg i rätt riktning, om än långt ifrån tillräckligt. Det krävs mer än så för att vända på alla stenar och hitta långsiktigt hållbara modeller som på ett bättre sätt än idag fungera över konjunkturcykler. Arbetsgruppens översyn bör utvidgas med att bland annat även se över möjligheterna att korta ledtiderna från markanvisning till tillträde, i syfte att vid markanvisningsavtalets undertecknande kunna ha en något tydligare bild över priset för tidpunkten vid tillträdet. En annan del som arbetsgruppen bör belysa handlar om möjligheten att bryta ut enskilda bostadsprojekt ur detaljplaner där fler aktörer ingår. På så sätt kan man undvika situationer där en aktör med ekonomisk genomförandekraft stoppas genom att andra ännu inte har klart med finansieringen. Detta är givetvis en dialog som behöver föras med stadsbyggnadskontoret.

### **Stadsbyggnadsnämnden**

Reservation av Mats Johnsson (SD)

Mats Johnsson (SD) föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att avslå kontorets förslag, samt att anföra följande:

SD instämmer med skrivelsens författare att staden kan se över vissa av sina verktyg för att på så sätt möjliggöra och få fart på byggandet. där markprissättningen lyfts som en aspekt. Markprissättning har historiskt använts för att få igång byggande och göra de uppförda bostäderna överkomliga i pris för majoriteten av löntagarna. Det var bland annat detta som drev byggandet av de stora områden med egna hem som finns runt Stockholm. Tyvärr har staden under de senaste åren i allt högre utsträckning använt tomträttsavgäld som en inkomstkälla, snarare än som ett socialt instrument för bättre boende. De signaler som hörs från nuvarande majoritet avseende omförhandling av tomträttsavgälder är därför oroande. SD menar att kontoret i svaret bör vara tydligare med stadens avsikter i denna fråga. Vår inställning är att tomträttsavgälder fortsatt ska vara låga.