



Lars Thorstensson
Mark och värdering
Telefon: 08-508 270 87
lars.thorstensson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-12-11

Tillfällig nedsättning av tomträttsavgäld

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar om en tillfällig sänkning av tomträttsavgälden vid nya markanvisningar för flerbostadshus.
2. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige beslutar om tillfällig nedsättning av tomträttsavgälden i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden beslutar om omedelbar justering.

Krister Schultz

Åsa Wigfeldt

Ärendet

Kommunfullmäktige har beslutat att staden under perioden 2007-2010 ska planera för 15 000 nya bostäder. Exploateringsnämndens ansvar och medverkan vid framtagande av nya bostadsplaner är en viktig del i förverkligandet av detta mål. Markanvisning är det instrument exploateringsnämnden förfogar över för att möjliggöra bostadsbyggande.

Finans- och fastighetsmarknaden är i obalans och konjunkturen viker. Byggbranschen är mycket kapitalkrävande och blir alltid starkt påverkad av konjunktursvängningar. Kreditgivarna är mer restriktiva i sin kreditgivning vilket påverkar både bostadskonsumenter och byggherrarnas möjligheter att lösa sin finansiering. Det finns idag tydliga signaler på att fastighetsmarknaden är svag och att överlåtelsepriserna på bostäder sjunker. Att priserna på bostäder sjunker påverkar markpriserna.

Enligt kontorets uppfattning drivs planeringsprojekten vidare i samma omfattning som tidigare, huvudparten av dessa projekt har en planerad byggstart år 2010 eller senare. Intresset för markanvisningar och att starta upp nya planprojekt har inte heller avtagit. Den effekt som finanskrisen hittills har fått i det avseendet är att det idag är svårt att nå överenskommelser om markpriser.



Det gällande beslutet om tomträttsavgälder för bostäder togs av kommunfullmäktige år 2004. Enligt detta beslut är avgälden högre vid nyupplåtelse än vid avgäldsreglering. Avgälden vid reglering ligger på en nivå som motsvarar ca 55 % av avgälden vid nyupplåtelse.

P g a av att markpriserna förväntas sjunka och för att stimulera och förbättra förutsättningarna för bostadsbyggandet framöver föreslår kontoret en nedsättning av tomträttsavgälden i samband med nya markanvisningar.

Kontoret föreslår att avgälden vid ny markanvisning sänks till den nivå som gäller vid avgäldsreglering. Kontoret föreslår att nedsättningen skall vara tillfällig och endast gälla de nya markanvisningar för flerbostadshus som sker fr o m den 11 december 2008 t o m den 31 december 2011. Sänkningen är tillfällig då kontorets bedömning är att fastighetsmarknaden kommer att återhämta sig inom ett par år. Kontoret kommer att följa utvecklingen på fastighetsmarknaden noga. De nya projekten föreslås få en avgäld under den första tioårsperioden efter nyupplåtelse som motsvarar nivån vid avgäldsreglering. Förslaget omfattar inte projekt som är anvisade före detta beslut.

Ekonomiska konsekvenser

Tomträttsupplåtelse sker i normala fall 2-3 år efter markanvisning. Förslaget påverkar främst stadens intäkter från tomträttsavgälder åren 2011 till 2025. Merparten av nedsättningen är hänförlig till åren 2015-2021 då den bedöms till ca 17 mnkr per år. Nuvärdet av nedsättningen under perioden beräknas till ca 115 mnkr. I och med att intäkterna minskar kommer projektekonomin i de berörda projekten att bli sämre och vissa projekt kommer att gå med underskott.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontorets bedömning är att förslaget inte är avgörande för om byggherrarna ska köra igång nya projekt och söka nya markanvisningar för att bygga hyresrätter. De höga produktionskostnaderna har sannolikt en större betydelse. Men sänkningen kommer att bidra till att genomförandet av projekten underlättas.

Kontoret föreslår att nämnden beslutar att sänka avgälden vid ny markanvisning till den nivå som gäller vid avgäldsreglering, att nämnden hemställer att kommunfullmäktige beslutar om tillfällig nedsättning av tomträttsavgälden i enlighet med detta tjänsteutlåtande samt beslutar om omedelbar justering av ärendet. Nedsättningen skall vara tillfällig och endast gälla de nya markanvisningar för flerbostadshus som sker fr o m den 11 december 2008 t o m den 31 december 2011.

Slut