

**Handläggare**  
Anders Hallberg  
08-508 264 01

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-06-09

## Genomlysning av stadens markanvisningar. Svar på skrivelse från Clara Lindblom m.fl. (V)

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets utlåtande som svar på skrivelsen.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

### Sammanfattning

I en skrivelse ställd till exploateringsnämnden, Svenska Bostäder, kommunstyrelsen och koncernstyrelsen önskar Clara Lindblom m.fl. (V) en genomlysning av vilka typer av markanvisningar som ges till vilka aktörer, utifrån antal markanvisade bostäder under de senaste två åren, för såväl hyresrätter som bostadsrätter. Därutöver önskas en genomlysning av fördyrande faktorer i samband med dessa.

Av den totala bostadsproduktionen sker 70 till 80 procent i dagsläget på stadens mark. Under perioden 2020 till och med maj 2022 har 20 643 bostäder markanvisats, 9 827 upplåtna med hyresrätt och 10 816 upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt.

Bostadsproduktionen i staden sker i stor utsträckning på mark som är behäftade med stora kostnader för kommunen när det gäller förberedande markarbeten. Komplexa markförutsättningar gäller oavsett upplåtelseform.

Det är många faktorer som påverkar kostnaderna för att bygga bostäder. Enligt statistik från SCB har byggkostnadsindex för flerbostadshus ökat kraftigt jämfört med föregående år. För att bygga hyresrätter till rimliga kostnader måste byggkostnaderna

pressas. Ansvar att få ner byggkostnaderna delas av alla aktörer på byggmarknaden.

## Skrivelsen

I en skrivelse ställd till exploateringsnämnden, Svenska Bostäder, kommunstyrelsen och koncernstyrelsen önskar Clara Lindblom m.fl. (V) en genomlysning av vilka typer av markanvisningar som ges till vilka aktörer, utifrån antal markanvisade bostäder under de senaste två åren, för såväl hyresrätter som bostadsrätter. Därutöver önskas en genomlysning av fördyrande faktorer i samband med dessa.

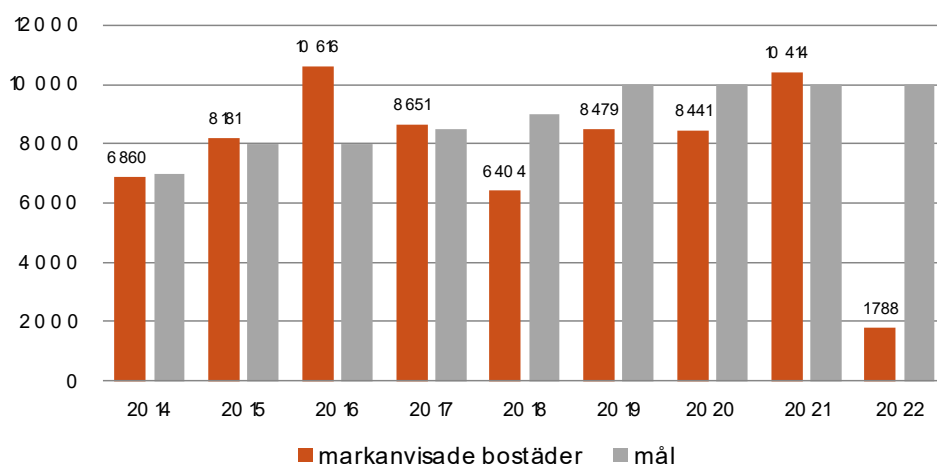
## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av exploateringskontorets förvaltningsledning i samråd med administrativa avdelningen.

## Exploateringskontorets synpunkter

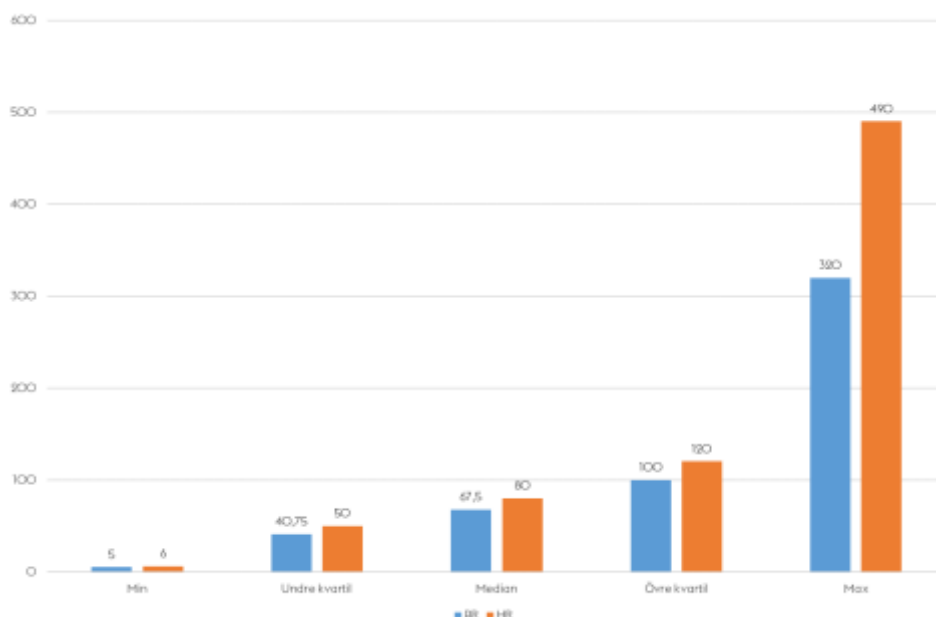
Av den totala bostadsproduktionen sker 70 till 80 procent i dagsläget på stadens mark. Markanvisning av den kommunalt ägda marken är därmed det främsta instrumentet staden förfogar över för att möjliggöra bostadsbyggande.

Under perioden 2020 till och med maj 2022 har 20 643 bostäder markanvisats, 9 827 upplåtna med hyresrätt och 10 816 upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt.



Under samma period har stadens bostadsbolag markanvisats 2 143 bostäder.

Markanvisningar för hyresrätter innehåller i genomsnitt 80 bostäder och markanvisningar för bostadsrätter innehåller i genomsnitt 68 bostäder. En fjärdedel av anvisningarna för hyresrätter innehåller 120 bostäder eller fler.



En fullständig förteckning över beslutade markanvisningar under perioden 2020 till och med maj 2022 biläggs exploateringskontorets svar.

Att åstadkomma fler bostäder är ett av stadens högst prioriterade mål. Alla nämnder och bolagsstyrelser ska skapa förutsättningar för den höga ambitionen utifrån sina respektive uppdrag och stadens riktlinjer för bostadsförsörjning.

Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och stockholmarnas samlade förmögenhet och måste därför förvaltas på ett ansvarsfullt sätt. Ett stort markinnehav genererar även viktiga intäkter i form av försäljning av mark som ger kommunen möjlighet att investera i andra kommunala verksamheter. Mark för hyresrätter upplåts, vanligtvis, med tomträtt. Tomträttsupplåtelse är ofta en viktig förutsättning för fastighetsägarna att få ekonomi i hyresrättsprojekt, och därmed nyproduktion av hyresrätter. Att upplåta marken med tomträtt innebär dessutom en rejäl subvention jämfört med att friköpa marken.

Det är idag i många fall svårt för staden att få ekonomi i hyresrättsprojekt på tomträtt. Av denna anledning behöver staden sträva efter en fördelning av försäljning och tomträttsupplåtelse som ger långsiktiga ekonomiska förutsättningar för staden att växa samtidigt som ett brett utbud av upplåtelseformer kan uppnås.

Bostadsproduktionen i staden sker i stor utsträckning på mark som är behäftade med stora kostnader för kommunen när det gäller förberedande markarbeten. Komplexa markförutsättningar gäller oavsett upplåtelseform. Tillgången på enkel byggbar mark är i stort sett obefintlig. I varje investeringsprojekt görs därför överväganden utifrån lönsamhet enligt stadens investeringsstrategi.

Hur hög hyra som är möjlig att ta ut i nyproduktion påverkar kalkylen för att bygga hyresrätter. Trots höga nyproduktionshyror förekommer det att byggaktörer inte anser sig få ihop sina kalkyler för att bygga hyresrätter.

För att bygga hyresrätter till rimliga kostnader måste byggkostnaderna pressas. Ansvaret att få ner byggkostnaderna delas av alla aktörer på byggmarknaden.

Det är många faktorer som påverkar kostnaderna för att bygga bostäder. Enligt statistik från SCB har byggkostnadsindex för flerbostadshus stigit med 12,2 procent i april jämfört med april 2021. Den årliga ökningstakten i april var den högsta sedan 1981. Framför allt är det byggmaterialkostnaderna som ökar, med 24,4 procent mellan april 2021 och april 2022. Kostnaderna för armeringsstål och järn och stål inklusive armeringsstål steg med 107,2 respektive 62,6 procent mellan april 2021 och april 2022, medan kostnaderna för trävaror ökade med 45,4 procent.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Skrivelse om genomlysning av stadens markanvisningar från Clara Lindblom m.fl. (V) 2022-03-24
2. Förteckning över beslutade markanvisningar 2020-2022 (t.o.m. maj)