

Handläggare
Anders Öinert
08-508 87 655

Till
Exploateringsnämnden
2024-04-25

Skrivelsen om stadens markprismodell från Christofer Fjellner m.fl. (M). Svar på remiss

Förslag till beslut

- Exploateringsnämnden anser remissen besvarad i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande
- Exploateringsnämnden justerar beslutet omedelbart.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Susanne Bengtsson
Avdelningschef

Remissen

Exploateringsnämnden har fått en skrivelse om stadens markprismodell från Christofer Fjellner m.fl. (M) på remiss från kommunstyrelsen. Remissen ska besvaras senast den 30 april varför beslutet behöver justeras omedelbart.

I skrivelsen önskas återkoppling om följande frågeställningar:

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

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom kontorets avdelning mark, värdering och juridik i samråd med Staben.

Exploateringskontorets synpunkter

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 intäkts- 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 följderna 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.

Slut

Bilagor

1. Remiss av Skrivelse om stadens markprismodell från Christoffer Fjellner m.fl. (M)".