

Kommunstyrelsen
2024-02-21

Skrivelse angående stadens
markprismodell

Christofer Fjellner m.fl. (M)

Angående stadens markprismodell

Det som händer med bostadsbyggandet just nu är väldigt allvarligt, inte minst i Stockholms stad. Enligt den senaste statistiken från Statistiska Centralbyrån minskade antalet påbörjade bostäder i länet med cirka 50 procent under förra årets tredje kvartal jämfört med samma kvartal 2022. Om jämförelsen istället görs med det fjärde kvartalet 2021 ser vi en nedgång med nästan 75 procent. I årsredovisningarna för både exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden 2023 illustreras detta tydligt med dystra siffror. Antalet påbörjade bostäder 2023 uppgår endast till 2 893 stycken, att jämföra med årsmålet på 10 000. Därtill var utfallen för bostäder i godkända och antagna detaljplaner långt ifrån uppfyllda.

Tvärniten i bostadsbyggandet påverkar givetvis de stora och långsiktiga investeringarna och slår brett mot stora delar av arbetsmarknaden. År 2021 stod bostadsbyggandet för 21 procent av investeringarna i Sverige. Övriga byggnader stod för 22 procent.

Byggekrisen är både en lokal och en nationell fråga, alla parter behöver se över sina respektive verktyglådor och göra vad man kan. Det absolut viktigaste på den nationella nivån är att fortsätta bekämpa inflationen så att vi får ned räntor och byggkostnader. Där gör regeringen ett gediget jobb som börjar bära frukt.

Från det kommunala hållet finns också en verktyglåda att se över, som skulle kunna göra skillnad både här och nu och på lite längre sikt. En fråga handlar om stadens prissättning av mark, främst vid försäljning inför byggande av bostadsrätter och ägarlägenheter. Byggaktörer för ofta fram att ansvariga kommunpolitiker skulle kunna bidra med en snabbare anpassning av markpriserna för att möta de försämrade marknadsförutsättningarna och på så vis få fart på byggandet. Det är dock inget nytt utan en fråga som lyfts fram oavsett vem som styr i staden och oavsett om det är lågkonjunktur eller högkonjunktur. Det är dock viktigt att Stockholms stad för en nära och löpande dialog med branschen för att se vad som är möjligt med gemensamma krafter. Men det får inte leda till att vi från politiskt håll rear ut våra gemensamma tillgångar.

Med detta sagt finns det ändå en relevans i att se över hur stadens markprismodell skulle kunna utvecklas eller kompletteras, för att ges en flexibilitet och stabilitet som håller även i svårare ekonomiska tider.

Vi menar att ett alternativ skulle kunna vara en modell för avbetalning eller ”hyrköp” vid försäljning av kommunal mark för bostadsbyggandet, exempelvis genom att upplåtelse först sker med tomträtt för att sedan efter en viss tid köpas loss. Genom att möjliggöra för avbetalning där den totala kostnaden för marken inte behöver betalas av direkt utan kan fördelas över ett antal år, skulle aktörer kunna få ekonomisk möjlighet att starta igång fler projekt även i utmanande tider. Detta är något som Moderaterna föreslagit i budgetreservationen för 2024, men som den rödgröna majoriteten med Socialdemokraterna i spetsen röstade emot.

Med anledning av ovanstående önskar vi svar på följande frågor:

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?