



Bäste herren på täppan?

En ESO-rapport om bostadsbyggande
och kommunala markanvisningar

Carl Caesar, Thomas Kalbro och Hans Lind
Fastigheter och byggande, KTH



Ett betydande kommunalt markägande

Boverket, 2012

- 12 % av kommunerna äger all mark som är aktuell för bostadsbebyggelse.
- 76 % äger delar av mark för planerad bebyggelse

KTH, 2012

- Ca $\frac{3}{4}$ av kommunerna äger 40 % eller mer av mark för framtida bostadsbyggande
- I Stockholm, Göteborg och Malmö ägs ca 70, 55 respektive 50 procent av marken av kommunerna själva.



Vad är en markanvisning?

Definition

En ensamrätt för en byggherre att

- under viss tid förhandla med kommunen om att förvärva kommunal mark för bebyggelse – och att genomföra avsedd bebyggelse

Markanvisningsmetoder

- Anbud/tävling mellan byggherrar där pris och/eller kvalitet är urvalskriterier
- Direktanvisning

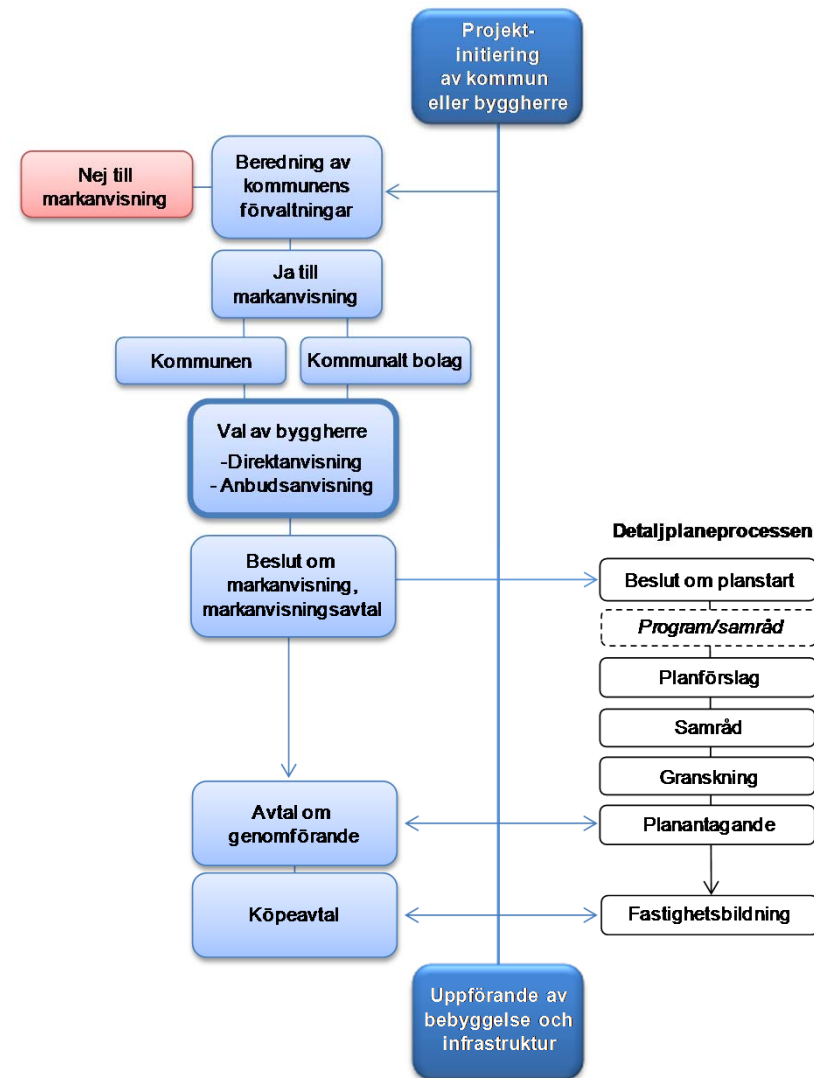
Lagstiftning

- Kommunallagen och EU:s stadsstödsregler om försäljning av offentlig egendom



Markanvisningsprocessen är komplicerad i sig ...

... och måste samordnas med en komplicerad detaljplaneprocess





Markanvisningar, byggherrar och bostadsbyggande (2007-2011)

Antal markanvisningar Antal byggherrar

Stockholm	254	81
Göteborg (2010-2011)	36	22
Malmö:	75	37

Antalet bostäder som markanvisats

Stockholm:	Ca 16 000 bostäder
Göteborg (2007-2011)	Ca 8 000 bostäder

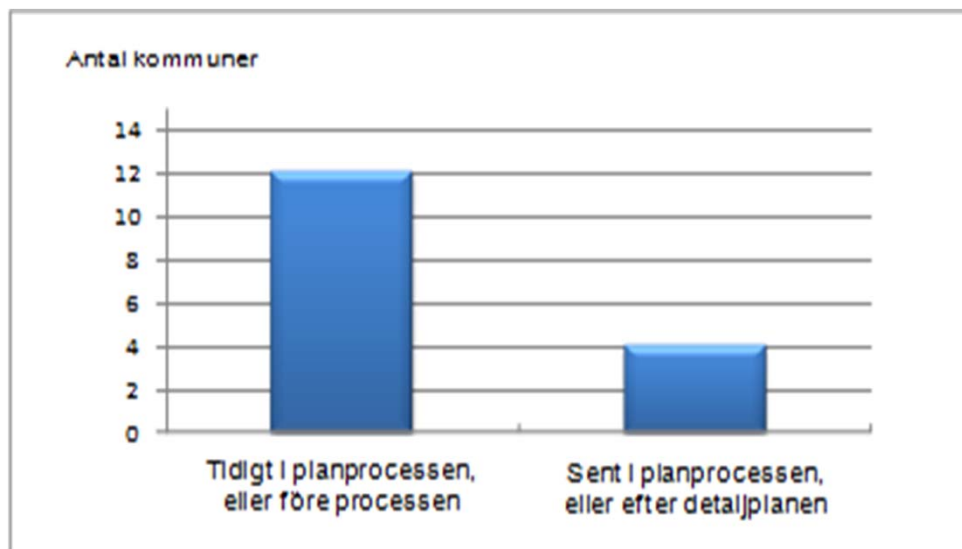


Markanvisningsmetoder

Samtliga kommuner i undersökningen har använt sig av både direktanvisningar och anbudsanvisningar

- Direktanvisningar är vanligast

När sker markanvisningen i relation till detaljplaneprocessen?
Tidigt eller sent?





Byggherrarnas syn på markanvisningssystemet

Påstående:

Markanvisningssystemet fungerar överlag bra – den kommunala marken hanteras på ett rationellt sätt!

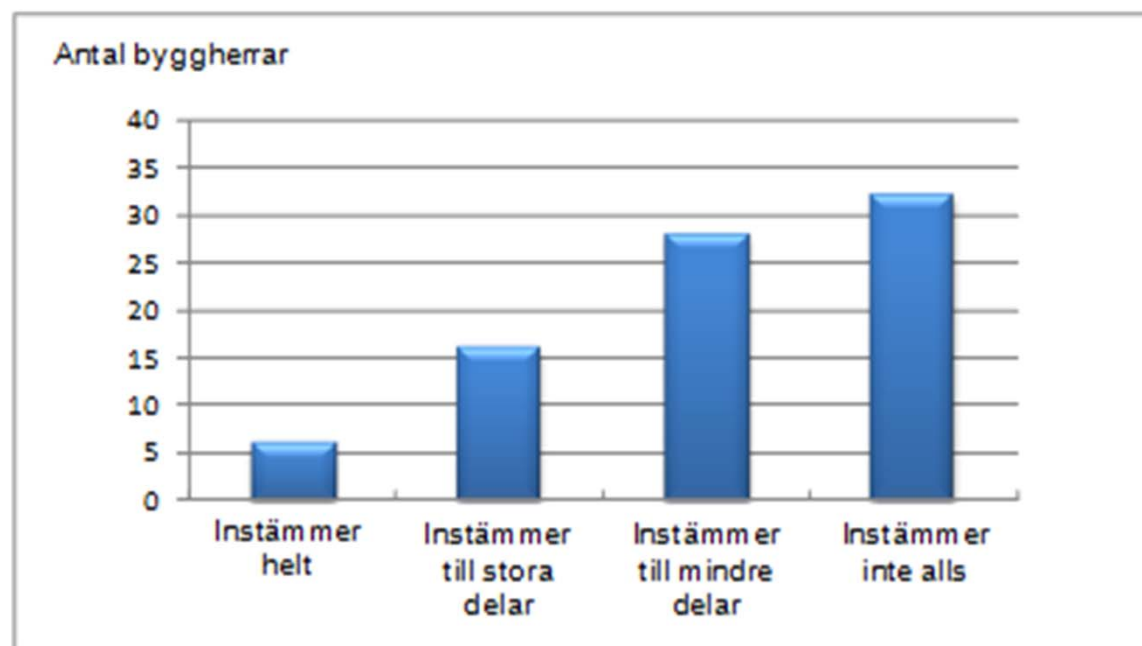
Instämmer helt	3 %
Instämmer till stora delar	30 %
Instämmer till mindre delar	36 %
Instämmer inte alls	31 %



Byggherrarnas syn på markanvisningssystemet

Påstående

Markanvisningssystemet är transparent – det är enkelt att förstå vilka kriterier som är avgörande vid tilldelning av mark





Betydelsen av kontakter och tidigare projekt

Påstående

Goda kontakter med politiker och tjänstemän är av stor betydelse för tilldelning av markanvisning

Instämmer helt eller till stora delar 91 %

Påstående

Tidigare genomförda projekt är av stor betydelse vid tilldelning av markanvisning

Instämmer helt eller till stora delar 87 %



Markanvisningar och ekonomisk teori

“Vid auktioner är utfallet samhällsekonomiskt effektivt, eftersom det är den budgivare som har den högsta värderingen som kommer att lägga det högsta anbudet och därmed vinna auktionen.”

Invändningar

- Ofullständiga kontrakt, möjlighet till strategiskt beteende av byggherren (kryphål i avtalet)
- *The winners curse* – byggherren gör felaktiga/överoptimistiska bedömningar
- Bättre incitament kan skapas genom “upprepade spel” – dvs. premiera bra jobb med flera jobb



Krav på ett bra markanvisningssystem

Systemet ska:

- premiera initiativ
- premiera goda resultat
- möjliggöra för nya företag
- stimulera långsiktig konkurrens
- alla ska ha någon chans
- ge hög(re) transparens

Det finns inte en enda universalmetod. Systemet som helhet ska bygga på en genomtänkt mix av flera metoder



Markanvisningsmetoder - rekommendationer

- Goda skäl att (ofta) använda direktanvisning – för att premiera initiativ och de som gjort bra jobb, men också för att få mångfald och släppa in nya
- Anbud/enbart priset kan användas i enstaka fall av mindre betydelse som säkerhetsventil
- Tävlingar med bedömning utifrån flera kriterier har stora kostnader och stor osäkerhet, men kan användas i enstaka fall

Särskild policy för att gynna små aktörer

- Vid utformning av planer
- Minska ekonomiska risker för utredningskostnader
- Direktanvisning



Ökad transparens

- Kommunens markanvisningspolicy ska vara lätt tillgänglig på kommunens hemsida
- Detsamma gäller information om vem som fått markanvisning, till vilket pris och med vilken motivering
- Liksom kriterier och underliggande information för att bedöma om en byggherre är "bra"
- Officiell "prislista" – principer för prissättning
- Regelbunden revision eftersom det alltid finns utrymme för subjektiva moment!



... funderingar på fortsättningen

... prissättningsmetoder vid direktanvisning

... betar sig kommunen som markägare som privata monopolister som vinner på att begränsa utbudet?

Markägandets betydelse för bostadsbyggandet?

Finns det effektiviseringsmöjligheter?