



Stockholms
stad

Exploateringskontorets förslag till nya tomträttsavgälder

Håkan Falk, förvaltningsdirektör, exploateringskontoret



Vad är tomträttsavgäld?



- **Tomträttsavgäld** är en avgift som Stockholms stad tar ut för att hyra ut / upplåta mark för olika ändamål.
- Stockholms stad upplåter mark till cirka 5500 småhus och 3900 flerbostadshus.
- Intäkterna från bostadstomträtter uppgår till knappt 1 mdkr per 2016.



Exploateringskontorets förslag till nya tomträttsavgälder

Tomträtt regleras i jordabalken och avgälden justeras vanligtvis vart tionde år.



2004: Nuvarande nivå på tomträttsavgälderna beslutades, oförändrade sedan dess.



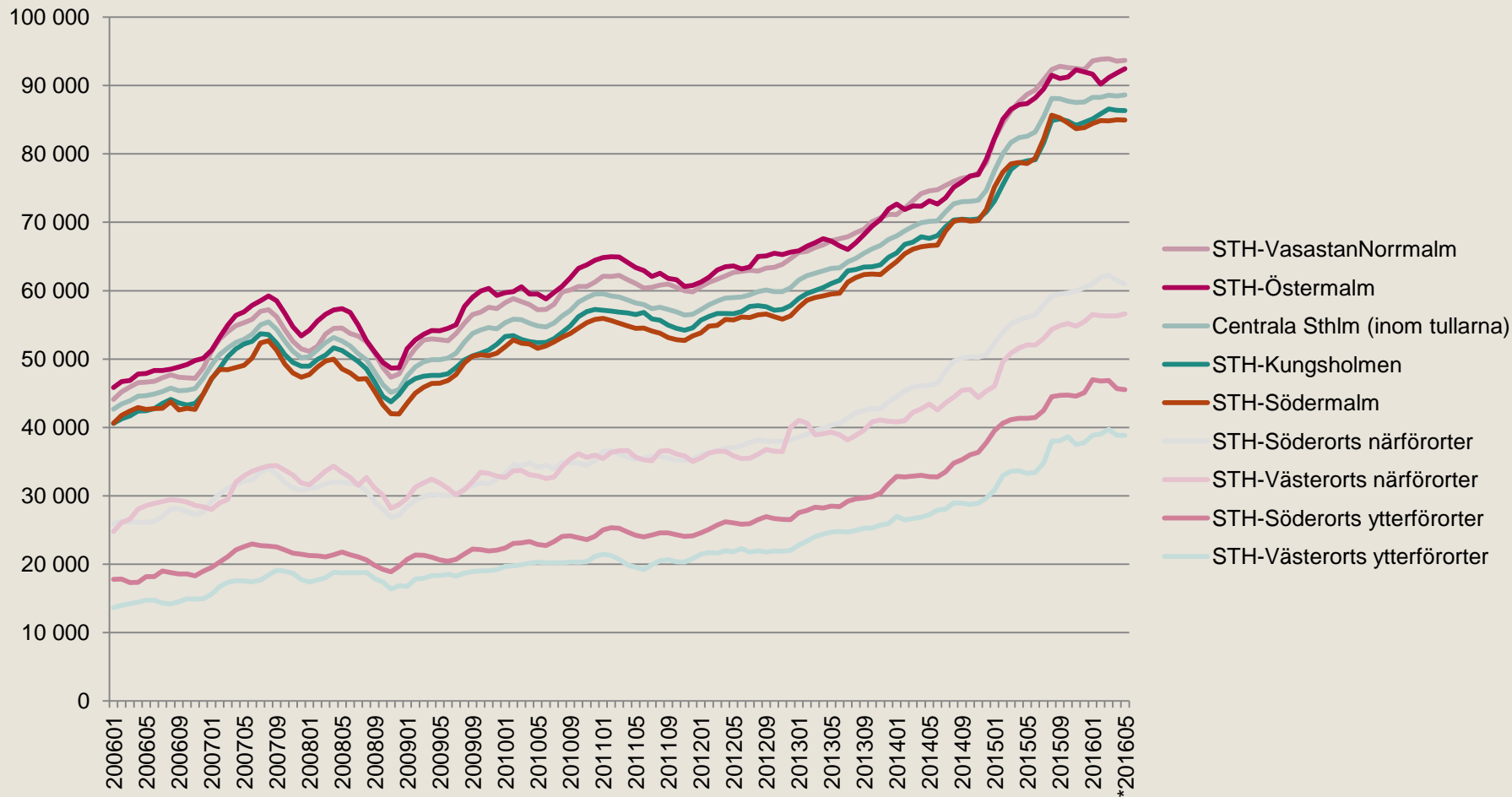
2004-2016: Kraftig prisutveckling på bostäder i Stockholm



2016: Exploateringskontoret föreslår **nya** avgälder



Prisutvecklingen på bostadsrätter i Stockholm sedan 2006



Vad kostar marken?

Prisutveckling på mark i Stockholm

Före 2007 skedde väldigt få marköverlåtelser eftersom markanvisningspolicyn medgav tomträtt för både hyresrätter och bostadsrätter.

Exempel på markprisuppgörelser då och nu

- S. Hammarbyhamnen **2001**: 6 000 kr/m² BTA*
- Hammarbyhöjden **2016**: 20 000 kr/m² BTA*

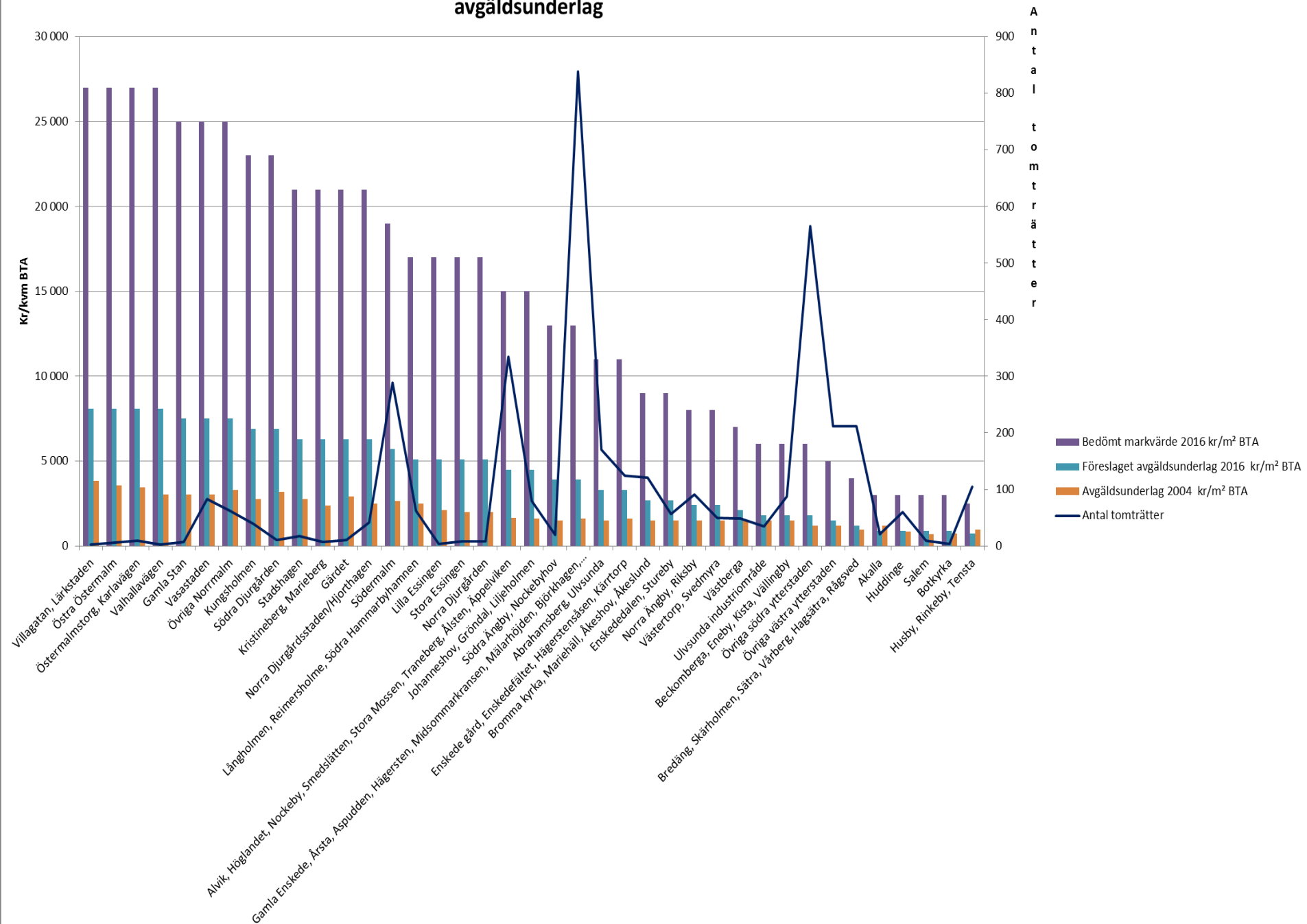
- Aspudden år **2001**: 3 100 kr/m² BTA*
- Aspudden år **2016**: 23 500 kr/m² BTA*

- Skärholmen **2001**: 1 300 kr/m² BTA*
- Skärholmen (Sätra) **2016**: 7 500kr/m² BTA*

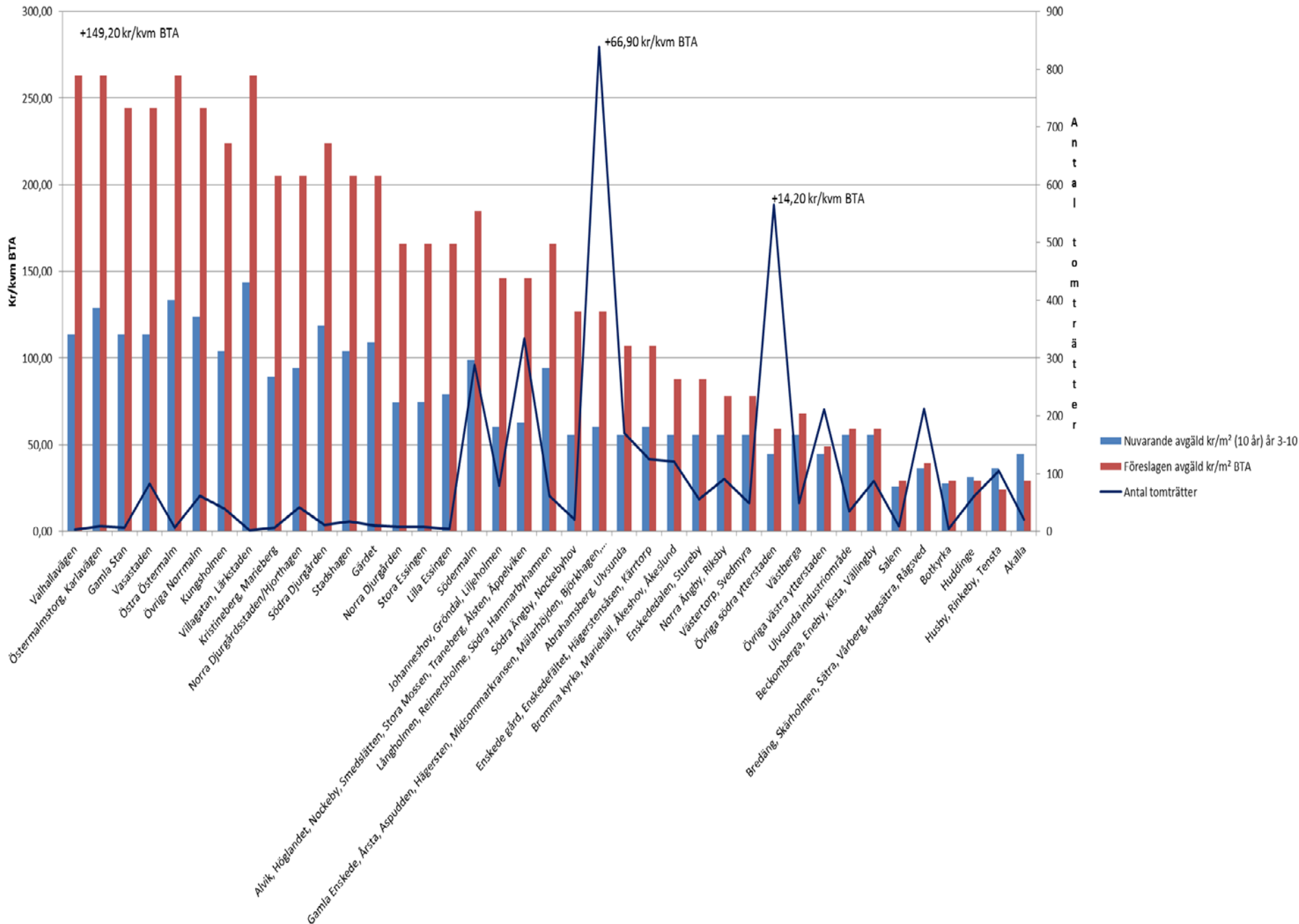
- Hässelby **2003**: 2 400 kr/m² BTA*
- Hässelby **2015**: 7 300 kr/m² BTA*

*BTA = bruttoarea

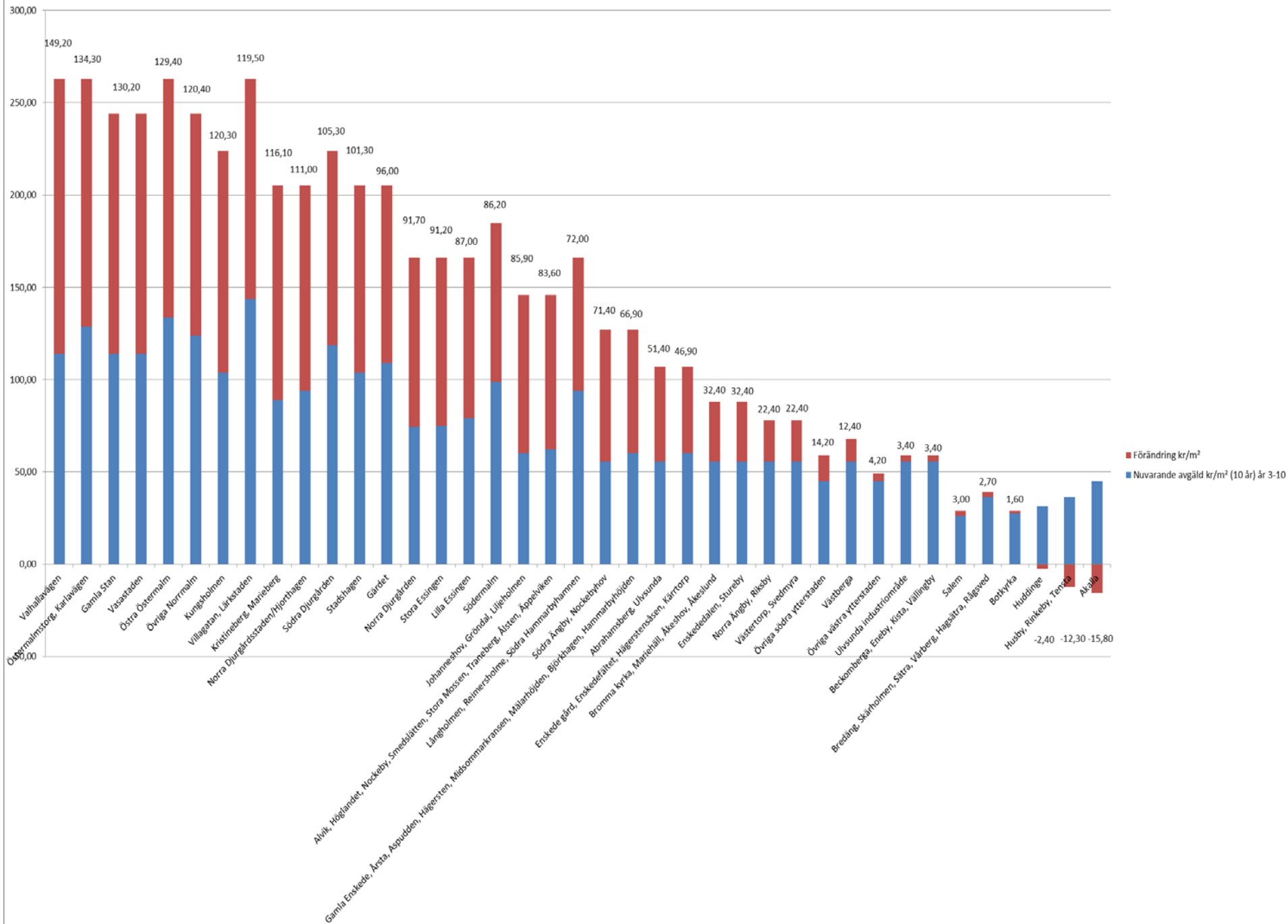
Bedömda markvärden och föreslagna avgäldsunderlag



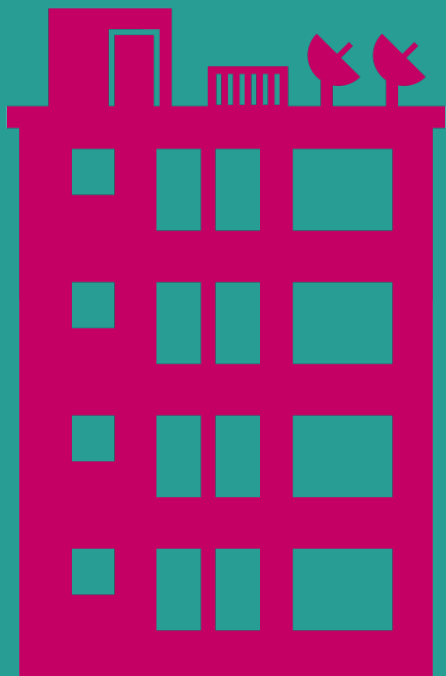
Föreslagna avgälder



Föreslagen förändring i olika områden



Förslag: Tomträttsavgälder för flerbostadshus



- Markens värde beräknas utifrån försäljningar och träffade markprisöverenskommelser i respektive område.
- Avgälderna utgår ifrån 30% av bedömt markvärde.
- **Exempel: Genomsnittlig höjning 50 kr/kvm BTA och år.**
- **295 tomträtter** får en höjning på mer än 100 kr/kvm och år.
- **Cirka 140 tomträtter** får sänkt avgäld.



Stockholms
stad

Förslag: Tomträttsavgälder för småhus

- Avgälden baseras på markens taxeringsvärde.
- 40% av taxeringsvärdet ligger till grund för att beräkna avgälden.
- Avgälden är avdragsgill som en ränta.
- **Exempel: Genomsnittlig höjning ca 5 400 kr/år.**
- **Cirka 300 tomträtter** får maximal höjning 100 % eller 18 000 kr/år
- **Cirka 200 tomträtter** får sänkt avgäld.



Stockholms
stad

Vad händer nu? Beslutsgång

- **1 april 2016:** Finansroteln skickade ut förslag om nya tomträttsavgälder på remiss.
- **1 sep 2016:** Sista dag för remissinstanser att skicka in synpunkter
- **(Prel) Q4 2016:** Beslut i kommunfullmäktige
- **Ny avgäld** tillämpas omedelbart efter KF-beslut för nyupplåtelser och tidigast från halvårsskiftet 2018 för befintliga tomträtter.

