



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



**Rapport**

**R46:1975**

**Analys av prisutvecklingen  
på bostadsmark i  
västkustregionen**

**Ronny Svensson**

**Byggforskningen**

TEKNISKA HOGSKOLAN I LUND  
SEKTIONEN FOR VAG- OCH VATTEN  
BIBLIOTEKET

# Analys av prisutvecklingen på bostadsmark i västkustregionen

Ronny Svensson

*Kommunerna i Sverige har sedan slutet av 1940-talet haft ett ansvar för att bostadsbyggandet inom varje kommun tillgodose behovet av rymliga, billiga och funktionella bostäder åt alla kommunmedlemmar. För att i sin tur klara detta ambitiösa mål har kommunerna bl a byggt upp egna bostadsstiftelser och själv skaffat den mark som behövs för byggandet.*

*När bostadsbyggandet i landet ökade mycket markant i slutet av femtiotalet/början av sextiotalet blev behovet av kommunala markköp mycket stort. Kommunerna ville genom egna markköp garantera främst billig mark, spekulationsfri fastighetsmarknad och en socialt dikterad planering av markens användning. Kommunerna ökade sina markköp för bostäder under hela sextiotalet.*

*För att underlätta kommunala markköp till låga priser och på rimliga villkor genomförde riksdagen under sextiotalet efter förslag från regeringen en rad s k markpolitiska reformer.*

*I syfte att bl a kartlägga de verkliga effekterna av dessa reformer, skilda kommuners agerande, spekulationsutbredning samt kommunernas faktiska tillvägagångssätt vid markköp startades 1968 med medel från BFR en studie av markpolitiken i ett sextiototal västsvenska kommuner. Markpolitiken mellan 1960 och 1973/74 har särskilt studerats och resultaten samt utgångspunkterna sammanfattas nedan.*

## Studiens uppläggning

Huvuddelen av studien ägnas åt en analys av drygt 3000 kommunala och några hundra privata köp av bostadsmark inom undersökningsområdet.

Rapporten inleds med en kort karaktäristik av den svenska fastighetsmarknaden. Därefter kommer ett kapitel om vilka markpolitiska reformer som genomförts samt allmänt om tillämpningen av dem inom västkustregionen.

I kapitel 3 diskuteras de metoder som kommunerna använder vid värdering av mark, kommunalägda markköpsbolag samt statliga organs agerande på fastighetsmarknaden. I följande kapitel motiveras varför många av de klassiska eko-

nomiska modellerna för hur fastighetsmarknaden fungerar inte kan användas i Sverige för att förstå verkligheten. De följande kapitlen redogör för huvudundersökningens uppläggning, felkällor etc samt resultat.

## Tomträtt

I ett av de inledande kapitlen återges en intervjuundersökning av kommunalmännens värderingar av tomträttsinstrumentet. Arbetet gjordes som en förstudie till denna rapport.

Av svaren framgår, att en stor grupp politiker är villiga att i ökad utsträckning tillämpa tomträtt istället för att sälja den kommunägda marken efter det att den börjat bebyggas. Det senare har dock varit regel i samtliga undersökta kommuner utom fyra. Förutsättningen för att tomträtt skall införas i fler kommuner är att länemöjligheterna väsentligt förbättras.

De stora markköpen under 60-talet i kommunal regi har gjort kommunerna i nästan samtliga kommuner till ensamma köpare av mark.

## Effekter av priskontroll

Det är av givna skäl svårt att säga något exakt om vilka effekter som den statliga markpriskontrollen fått på markpriserna. Det torde dock inte vara förhastat att säga, att den statliga kontrollen verkat hämmande på markpriserna.

Detta märks tydligast i Älvsborgs län inom den undersökta regionen. I Sverige är det inte alla delar av fastighetsmarknaden som är föremål för någon form av statlig prisövervakning. Marknaden för exempelvis affärsfastigheter, fritidshus och villor är i princip helt fri, vilket bl a medfört att markpriserna på dessa områden är mycket högre än på den kontrollerade delen av fastighetsmarknaden – obebyggda marker som inte styckats upp i en stor mängd tomter, som regel jord- och skogsbruksmark.

## Markprisundersökningen

För att uppnå de syften med studien som inledningsvis relateras, har det varit nödvändigt att genomföra en omfattande analys av de aktuella kommunernas

# Byggforskningen Sammanfattningar

R46:1975

Nyckelord:

bostadsmark, markpolitik, markprisutveckling, västkustregionen

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag Bs 347:2-3 från Statens råd för byggnadsforskning till institutionen för kulturgeografi, Göteborgs universitet.

UDK 333.39

SfB A

ISBN 91-540-2475-7

Sammanfattning av:

Svensson, R., 1975, *Analys av prisutvecklingen på bostadsmark i västkustregionen. Markprisbestämmande faktorer i ett 60-tal västsvenska kommuner.* (Statens råd för byggnadsforskning) Stockholm. Rapport R46:1975, 262 s., ill. 37 kr + moms.

Rapporten är på svenska med svensk och engelsk sammanfattning.

Distribution:

Svensk Byggtjänst  
Box 1403, 111 84 Stockholm  
Tfn 08-24 28 60

Grupp: samhällsplanering

markförvärv under 14–15 år i följd sedan början av 1960. 1960 var det år där merparten av kommunerna i landet började köpa mark på allvar.

Innan resultaten av dessa studier återges, behövs några påpekanden om tillvägagångssätt i arbetet. Eftersom de kommunala köpen av bostadsmark dominerat kraftigt i nästan samtliga av de sextio undersökta kommunerna, begränsades analysen från början till dessa köp. Endast i ett par hundra fall har det varit nödvändigt att också granska de privatägda bostadsmarkerna.

För att möjliggöra jämförelser mellan kommunerna var det nödvändigt att plocka bort förvärv av mark som på olika sätt inte varit representativa för markköpen i en kommun. Exempel på sådana förvärv är gåvor, förvärv föränade med markbyten, förvärv av mark som huvudsakligen skulle användas till annat än bostäder o s v.

Vidare har det varit av vikt, att utesluta alltför små fastigheter. Dessa brukar nämligen prissättas på ett annat sätt än de större fastigheter som kommunerna mestadels köper för framtida byggande av bostäder—småhus eller flerfamiljshus.

För att möjliggöra en statistisk analys av materialet, har alla för markpriset viktiga och påverkande faktorer kvantifierats. De metodproblem som härvid uppstått diskuteras utförligt i huvudrapporten. Vad har då denna del av studien gett för konkreta resultat? Vi tar dem i tur och ordning.

### Vad påverkar priserna?

Genom intervjuer och genom statistiska tester har följande faktorer visat sig vara de för markpriset mest betydelsefulla faktorerna (har påverkat markpriserna mest i någon riktning):

1. Tid till exploatering
2. Planförhållanden
3. Avstånd till tätort
4. Avstånd till Göteborg
5. Bostadsprod. storlek
6. Utnyttjandegrad
7. Markreserv

Med andra ord kan man säga att tidsavståndet mellan köp och byggande av marken varit en av de mest avgörande faktorerna för de markpriser kommunalmännen betalat för bostadsmarken. Markens planläge vid köpet har också varit viktigt i likhet med fastigheternas geografiska läge i kommunen. Markreservens storlek har i praktiken varit den viktigaste faktorn i flera kommuner när det gäller att förklara höga eller låga markpriser. Stor markreserv har lett till att kommunerna kunnat diktera prisutvecklingen. Låga markpriser har upp-

nåts. Med små reserver har kommunerna inte kunnat hålla priserna tillbaka.

### Hur har priserna utvecklats?

I 33 av 44 utförligt studerade kommuner, har priserna på obebyggd bostadsmark ökat mellan 1960–74. Detta i löpande priser. 9 kommuner uppvisar under samma tid sänkta priser i löpande priser. Om man istället räknar i reala priser, har så många som 25 kommuner sänkt sina markpriser sedan 1960 och knappt hälften har haft reella markprisökningar. Detta måste betecknas som relativt unikt, eftersom markpriserna på all övrig mark ökat mycket kraftigt under samma period. Enbart genom detta konstaterande kan slås fast, att ett av huvudmålen med den statliga-kommunala markpolitiken till fullo uppnåtts.

### Uddevalle kommun

Uddevalle tidigare kommun — kommunen har nu uppgått i en betydligt större kommun — uppvisar de lägsta markpriserna genomgående i hela det undersökta området. Genomsnittspriserna ligger så lågt som under en krona per kvadratmeter under mer än 8 år i följd. Prisutvecklingen i löpande priser framgår av diagram nedan.

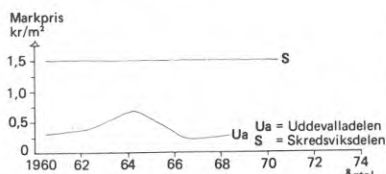


FIG. 1. Diagram över prisutvecklingen i Uddevalla kommun.

De genomsnittligt högsta markpriserna finns inom några av de tidigare kommunerna inom Kungsbacka nuvarande storkommun. Som framgår av nedanstående diagram, är det främst priserna i Onsala och Särö tidigare kommuner som ligger på en hög nivå och har en hög ökningstakt.

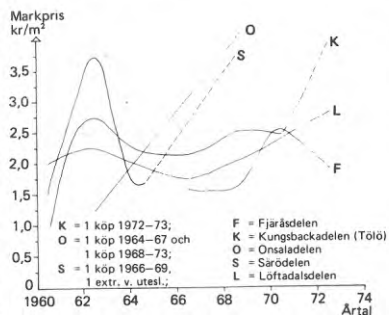


FIG. 2. Diagram över prisutvecklingen i Kungsbacka storkommun.

### Sänkta markpriser

I följande kommuner har markpriserna i reala termer sänkts under perioden: Lerum, Mölndal, Stenungsund, Tjörn, Trollhättan, Uddevalla.

Att markpriserna i Stenungsund sänkts under perioden 1960–74 är något sensationellt, med tanke på att kommunen under samma tid förvävandlats från en liten jordbrukskommun till en starkt expansiv industrikommun. En tidigt genomförd stor expropriation samt en omfattande köpaktivitet är de viktigaste förklaringarna. Genom de många köpen skaffade sig kommunen snabbt en stor markreserv, vilket förhindrade privat spekulation och prisuppgång.

I kommunerna Kungälv, Varberg, Kungsbacka, Särö och Onsala har man haft de relativt sett största markprisökningarna. Man måste dock här tillägga, att även dessa kommuner i absoluta tal sett har relativt låga markpriser jämfört med priserna på tomtmark, icke-bostadsmark samt priserna på all slags bostadsmark i samtliga industrialiserade nationer i Skandinavien och Väst-Europa.

### Vissa andra resultat

Nämnas kan, att Göteborgs tidigare kommun (delområdet Askim uteslutet) har förhållandevis låga markpriser trots alla risker för höga priser i en storstadsregions kärnområde. Det torde inte finnas någon större tätort i norra Väst-europa och Skandinavien som har så låga råmarkpriser som Göteborg. De låga priserna har främst uppnåtts genom stora köp under sextioalets början och mitt och genom en konsekvent markpolitik under sextioalets.

Inom den undersökta delen av västkustregionen finns inte det markprismönster som återfinns kring storstäder i andra länder. (Gäller obebyggd bostadsmark och inte villamark.) Där brukar markpriserna vara höga i storstaden och successivt minska med allt större avstånd från huvudorten.

Bland övriga resultat märks att privata köp av bostadsmark mest har förekommit i kommunerna Askim, Särö och Onsala. Markpriserna ligger där mycket högt jämfört med flertalet övriga kommuner.

Det skall också nämnas att kommunerna — nu inkorporerade i Kungälv storkommun — inom Kungälv storkommun har de genomsnittligt största markreserverna.

Den markpolitiska studien håller f n på att utvidgas till att omfatta hela Sverige.

# Land for housing development in the west coast region. Analysis of price trends

Ronny Svensson

*Since the end of the 1940s, the municipalities in Sweden have been responsible for ensuring that housing construction in each municipality satisfies the need for spacious, inexpensive and functional dwellings of all inhabitants in the municipality. In order that they may be able to meet these ambitious targets, the municipalities have, in turn, formed their own housing foundations, themselves acquired the land required for housing construction, etc.*

*When housing construction in this country experienced a very pronounced expansion at the end of the fifties and the beginning of the sixties, there was a very great need of municipal land acquisition. What the municipalities primarily wanted to guarantee, by means of their own land acquisitions, were cheap land, a property market free of speculation and a socially dictated planning of land use. Over the whole of the sixties, the municipalities increased their land holdings for housing purposes.*

*In order to facilitate municipal land purchases at low prices and on reasonable conditions, the Riksdag, the Parliament, passed a number of government measures concerning land policy reform during the sixties.*

*With the object, inter alia, of reviewing the real effects of these reforms, the actions taken by different municipalities, the extent of speculation and the actual procedure adopted by the municipalities in conjunction with land purchase, a study was started in 1968, with funds from the Swedish Council for Building Research, concerning land policy in about sixty municipalities in the west of Sweden. Special attention has been devoted to land policy between 1960 and 1973/74, and the results obtained, and the premises adopted, are summarised below.*

## Arrangement of the study

Most of the study is devoted to an analysis of over 3000 municipal purchases, and a few hundred private purchases, of housing land in the investigation area.

The report is introduced by a description of the Swedish property market. The next chapter discusses the land policy reforms which have been carried out and their application, in general terms, in the west coast region.

Chapter 3 discusses the methods em-

ployed by the municipalities in valuing land, the municipally owned land purchase companies, and the activities of State agencies in the property market. The next chapter explains why many of the classical economical models relating to the functioning of the property market cannot be applied in Sweden to explain the true state of affairs. The following chapters describe the arrangement of the main investigation, the sources of error, etc. and results.

## Site leasehold

One of the introductory chapters contains details of an interview investigation concerning the views of municipal officials regarding the site leasehold instrument. (The Government encourages municipalities to retain land they have acquired by leasing it for development instead of selling it. Special leasehold loans are available from State funds to facilitate this). This interview investigation was carried out as a preliminary study for this report. It is evident from the answers that a large group of local authority politicians are prepared to apply site leasehold to a greater extent instead of selling municipally owned land after housing construction had commenced on this. However, the latter procedure was the prevailing one in all but four of the municipalities investigated. In order that site leasehold should be introduced in more municipalities, it is essential that loan facilities should be substantially improved. The result of the extensive municipal land purchases in the 60s is that, in nearly all municipalities, the municipality is the only purchaser of land.

## The effects of price control

For obvious reasons, it is difficult to say exactly what effects the State land price control achieved with regard to land prices. However, it would not be incorrect to state that State control has had the effect of depressing land prices. In the investigated area, this is most evident in Älvsborg County. In Sweden, not all sectors of the property market are subject to some form of State price surveillance. In principle, the market for e.g. business property, holiday houses and single-family houses is entirely free, one of the consequences of which is that land prices in these sectors are very much higher than in the sector subject to price

## Swedish Building Research Summaries

R46:1975

### Key words:

housing land, land policy, land price trend, west coast region

This report refers to research grant Bs 347:2-3 from the Swedish Council for Building Research to the Department of Human and Economic Geography, University of Gothenburg.

UDC 333.39  
SfB A  
ISBN 91-540-2475-7

### Summary of:

Svensson, R. 1975. *Analys av prisutvecklingen på bostadsmark i västkustregionen. Markprisbestämmande faktorer i ett 60-tal västsvenska kommuner.* Land for housing development in the west coast region. Analysis of price trends. An examination of land price determinant factors in about sixty municipalities in the west of Sweden. (Statens råd för byggnadsforskning) Stockholm. Report R46:1975, 262 p., ill. Skr. 37.

The report is in Swedish with summaries in Swedish and English.

### Distribution:

Svensk Byggtjänst  
Box 1403, S-111 84 Stockholm  
Sweden

control — undeveloped land not parcelled up into a large number of plots, such as agricultural and forestry land.

### The land price investigation

In order to achieve the object stated by way of introduction, it was necessary to carry out a comprehensive analysis of the land purchases made by the municipalities concerned over 14–15 consecutive years since the beginning of the sixties. It was in 1960 that most of the municipalities in Sweden began to acquire land in earnest.

Before the results of these studies are described, a few words must be said concerning the procedure employed in the work. Since municipal purchases of housing land were predominant in nearly all of the sixty municipalities investigated, the analysis was limited, right from the beginning, to these purchases. In only a few hundred cases was it necessary to examine privately owned housing land as well.

In order to make possible comparisons between the municipalities, it was necessary to eliminate land acquisitions which were in some way not representative of land purchases in a certain municipality. Examples of such acquisitions are gifts, acquisitions associated with exchanges of land, acquisition of land which was mainly to be used for purposes other than housing, etc.

It was furthermore important to exclude very small properties, since these are usually priced in a different way from that applied to the larger properties.

In order to permit a statistical analysis of the material, all the factors which are important with regard to land prices and exert an effect on these, were quantified. The methodological problems which arose in this connection are discussed in detail in the main report. What concrete results has this part of the study achieved? Let us examine them in order.

### What influences prices?

It was found by means of interviews and statistical tests that the following factors are the most significant ones with regard to land prices (have exerted the greatest influence in some direction on land prices):

1. The time up to actual development
2. Planning conditions
3. Distance from urban area
4. Distance from Gothenburg
5. Extent of housing production
6. Development density
7. Land reserve

In other words, it can be said that the time which was to elapse between purchase of the land and commencement of construction on this was one of the most decisive factors regarding the prices which the municipality paid for the housing land. The planning position of the land at the time of purchase, as well as the geographical locations of

the properties in the municipality, was also important. In practice, it is the size of the land reserve which was the most important factor in a number of municipalities in explaining why the price paid for land was high or low. When land reserves were large, the municipality was in a position to dictate price movements, and low land prices were obtained. When reserves were small, the municipality could not prevent increases in prices.

### How have prices moved?

In 33 of the 44 municipalities subjected to detailed study, the prices of undeveloped housing land rose between 1960 and 1974, in terms of current prices.

During the same period, prices dropped, in terms of current prices, in 9 municipalities. If the figure are worked out instead in real prices, then as many as 25 municipalities have lower land prices in relation to 1960, and just under a half have had land price rises in real terms. This must be considered as relatively unique, since the prices of all other land increased very considerably over the same period. This fact alone is sufficient to prove that one of the main targets of the State and municipal land policy has been realised to the full.

### Uddevalla Municipality

The previous Uddevalla Municipality — the municipality has now been absorbed in a considerably larger municipality — exhibits the consistently lowest land prices in the whole of the investigated area. The average price was as low as less than Skr. 1 per m<sup>2</sup> for more than 8 years in a row.

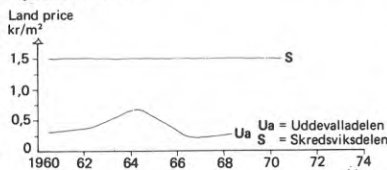


FIG. 1. Land price movements in Greater Uddevalla Municipality over the period 1960–74.

The highest average land prices are found in some of the previous municipalities which now form part of Greater Kungälv Municipality. As will be seen from FIG. 2, it is chiefly the prices in the previous Onsala and Särö Municipalities that are at a high level and have a high rate of increase.

### Lower land prices

Land prices decreased, in real terms, in the following municipalities during the period in question: Lerum, Mölndal, Stenungsund, Tjörn, Trollhättan, Uddevalla.

It is little short of sensational that land prices in Stenungsund dropped over the period 1960–74, in view of the fact that, over this period, the municipality was transformed from a small agricultural municipality into a strongly expansive industrial one. The most important

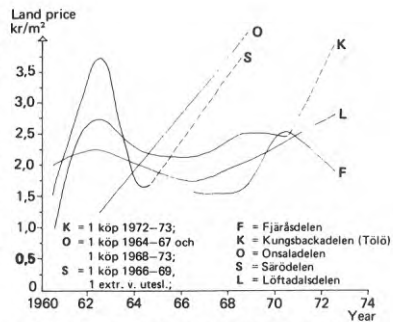


FIG. 2. Land price movements in Greater Kungälv Municipality over the period 1960–74.

explanations are a large land expropriation deal carried out at an early date and extensive purchasing activity. By virtue of its many land purchases, the municipality quickly acquired a large land reserve, which prevented private speculation and price rises.

The municipalities of Kungälv, Varberg, Kungälv, Särö and Onsala experienced the relatively largest land price increases. It must be added however that even these municipalities have relatively low land prices in absolute terms, in relation to the prices of building land, non-housing land and all kinds of housing land in all the industrialised nations in Scandinavia and Western Europe.

### Some other results

It may be mentioned that the previous Gothenburg Municipality (with the exception of Askim) has comparatively low land prices, in spite of all the risks of high prices in the central area of a metropolitan region. There is probably no other major urban area in northern Western Europe or Scandinavia which has such low raw land prices as Gothenburg. These low land prices were chiefly achieved by large purchases during the first two-thirds of the sixties, and by a consistent land policy during the whole of the sixties.

Within the investigated portion of the west coast region there is no evidence of the land price pattern which is to be found around large cities in other countries. (This applies in the case of undeveloped housing estate land but not land for detached houses). The usual pattern is that land prices are high in the city and gradually decrease as the distance from the central place increases.

It may be noted among other results that private purchases of housing land mostly occurred in the municipalities of Askim, Särö and Onsala. The land prices in these municipalities are very high in comparison with most other municipalities.

It may also be mentioned that the municipalities which are now incorporated in the Greater Kungälv Municipality, have the largest land reserves. The land policy study is now being extended so as to cover the whole of Sweden.

Rapport R46:1975

ANALYS AV PRISUTVECKLINGEN PÅ  
BOSTADSMARK I VÄSTKUSTREGIONEN

Markprisbestämmande faktorer i ett  
60-tal västsvenska kommuner

av Ronny Svensson

Rapporten framlades som en licentiatsavhandling i ämnet kulturgeografi vid Göteborgs universitet under juni månad 1974. Professor Sven Godlund har fungerat som handledare. Forskningsarbetet är finansierat av Statens råd för byggnadsforskning.

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm  
ISBN 91-540-2475-7

LiberTryck Stockholm 1975



## FÖRORD

Arbetet med denna markprisundersökning påbörjades 1967 genom en provundersökning förlagd till en del av undersökningsrådet. Denna blev klar 1968. För att hålla materialet aktuellt har jag under hela arbetets gång successivt förnyat prismaterialet, som nu i vissa fall sträcker sig ända fram till 1974 och några månader in på detta år. Merparten av insamlade data har ajourförts t. o. m. sommaren 1973.

Arbetet har av olika skäl måst drivas på s. k. fritid, av vilket jag inte haft så mycket sedan 1968. Förutom att frågorna i sig i forskningsrapporten varit lika stimulerande under hela tiden, har professor Sven Godlund fungerat som en ständig inspiratör och pådrivare. Nils Björking och Nils Olausson vid Göteborgs Förorter har genom att ställa mycket viktigt material till förfogande samt genom lämnad muntlig information medverkat till att materialet i rapporten har en stark anknytning till verkligheten. Kanslichefen Karl Erik Johnssons inspirerande aktivitet för att sätta mig in i de kommunala problemen många dimensioner under några praktiskår under 60-talets början, har jag haft nytta av under alla efterföljande år av forskning och utredningsarbete. Utan det kolossala stöd som jag har fått ute i undersökningskommunerna av både kommunala förtroendemän och tjänstemän skulle denna rapport aldrig ha varit möjlig att framställa, inte heller till den detaljeringsnivå som nu är ett faktum. Utan detta stöd hade undersökningsresultatet knappast gått att, som jag nu hoppas, använda för praktisk markpolitik i framtiden.

Jag vill inte heller glömma att Göteborgs universitets konsistorium varit mycket generöst mot mina många ansökningar om dataanslag från 1967 och framåt. Utan Statens Råd för Byggnadsforskning och dess generösa och ekonomiskt välvilliga attityd till mitt arbete skulle föreliggande rapport aldrig blivit något annat än en plan för en markprisundersökning.

De som mest känt av mitt omfattande "fritidsarbete" är Nadja och Gillan. Jag vill till slut ge både Nadja och Gillan, som ömsom stimulerat och ömsom hindrat mig i mitt arbete, ett löfte om att jag i fortsättningen skall få mera tid att stimulera och hindra er.

Författaren

## INNEHÅLL

KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING	7
Muntliga källor	7
Otryckta källor	11
Tryckta källor samt litteratur	13
ORDFÖRKLARINGAR	16
INLEDNING	18
UNDERSÖKNINGENS SYFTE	20
1. FASTIGHETSMARKNADENS STRUKTUR OCH FUNKTION	23
1.1 Ägoförhållanden	23
1.2 Olika delmarknader	25
1.3 Olika prisbildningsmekanismer på olika marknader	28
1.4 Bostadsdelen av fastighetsmarknaden	30
1.5 Monopol på säljarsidan - säregen marknad	31
1.6 Kommunernas entré på fastighetsmarknaden	33
1.6.1 Ökat ansvar för bostadsbyggandet	33
1.6.2 Praktiska skäl	34
1.6.3 Prisskäl	35
1.6.4 Bostadsbyggnadsprogram	35
1.6.5 Statens propåer	36
2. ADMINISTRATIV PÅVERKAN AV FASTIGHETS- MARKNADEN	37
2.1 Allmänna motiv	37
2.2 Lagarnas utformning och tillämpning	39
2.3 De statliga lånens omfattning och betydelse	50
3. PRISBILDNINGSMEKANISMEN	56
3.1 Något om klassiska jordräteteorier	56
3.2 Fri konkurrens på vissa delmarknader	58
3.3 Regleringarnas betydelse	58
3.4 Expropriationslagens värderingsbestämmelser	59
3.5 Skilda prisbestämningsmetoder	62
3.6 Några exempel på kommunal markpolitik	65
3.7 Betalningsformernas priseffekter	67
3.8 Kommunägda markköpsbolag	70
3.9 Markpris-"smittning"	72
3.10 Prissättning av statens mark	73
4. MOT EN NY PRISBILDNINGSTEORI	76
4.1 Villkorens för en fri fastighetsmarknad	76
4.2 Jämförelse med andra fria marknader	81
4.3 Vissa andra viktiga omständigheter	82
4.4 Några punkter kring en ny pristeori	83
D E L I I	
5. MARKPRISUNDERSÖKNINGEN	87
5.1 Syftet med en fältundersökning	87
5.2 Avgränsning av undersökningsområde	89
5.3 Primärmaterialets ursprung	93
5.4 Använda definitioner	94
5.5 Urvalsmetoder	97
5.6 Bearbetning av materialet	98
5.7 Felkällor i primärmaterialet	101

6.	METODPROBLEM OCH KVANTIFIERING AV VARIABLER	109
6.1	Markreserven	109
6.2	Periodindelningen	109
6.3	Undervärderad reserv	112
6.4	Kvantifiering av variabler	113
6.5	"Lags"-mätningar	113
6.6	Effekt av markreserv	115
6.7	Faktorernas oberoende gentemot varandra	115
6.8	Zonering av priserna	116
6.9	Periodiseringen	118
7.	PRISUNDERSÖKNINGENS UPPLÄGGNING	119
7.1	Syften med prisanalyserna	119
7.2	Multipel regressionsanalys	120
7.3	Hypoteser som skulle testas	120
7.3.1	Utnyttjningsbarhet	122
7.3.2	Markreserv före förvärvet	123
7.3.3	Planförhållanden	123
7.3.4	Förekomst av privat konkurrens	124
7.3.5	Avstånd till närmaste väg	125
7.3.6	Avstånd till närmaste tätort	125
7.3.7	Avstånd till Göteborgs city	125
7.3.8	Exploateringslag	126
7.3.9	Kompletteringsköp	126
7.3.10	Tidsavstånd till exploatering	126
7.3.11	Förverkligad bostadsproduktion	127
7.3.12	Köpets storlek	127
7.3.13	Köpets köpeskilling	127
7.3.14	Frivillig hänvändelse	128
7.3.15	Expropriation	128
7.3.16	Geologiska förhållanden	128
7.3.17	Delvis industri	128
7.3.18	Konsumentprisindex	129
8.	RESULTAT AV PROVUNDERSÖKNING	130
9.	PRISKURVOR OCH KOMMUNJÄMFÖRELSE	134
9.1	Prisutveckling i skilda kommuner	134
9.1.1	Prisutveckling i Ale storkommun	135
9.1.2	Prisutveckling i Alingsås storkommun	141
9.1.3	Prisutveckling i Borås storkommun	143
9.1.4	Prisutveckling i Göteborgs storkommun	148
9.1.5	Prisutveckling i Härryda storkommun	152
9.1.6	Prisutveckling i Kungsbacka storkommun	155
9.1.7	Prisutveckling i Kungälv storkommun	161
9.1.8	Prisutveckling i Lilla Edets storkommun	166
9.1.9	Prisutveckling i Lerums storkommun	170
9.1.10	Prisutveckling i Marks storkommun	174
9.1.11	Prisutveckling i Mölndals storkommun	176
9.1.12	Prisutveckling i Orusts storkommun	180
9.1.13	Prisutveckling i Partille storkommun	183
9.1.14	Prisutveckling i Stenungsunds storkommun	186
9.1.15	Prisutveckling i Tjörns storkommun	189
9.1.16	Prisutveckling i Trollhättans storkommun	191
9.1.17	Prisutveckling i Uddevalla storkommun	194
9.1.18	Prisutveckling i Varbergs storkommun	197
9.1.19	Prisutveckling i Vänersborgs storkommun	202
9.1.20	Markprisutveckling i vissa kommuner	205
9.2	Vissa anmärkningar till regressionsanalysen	206

10.	PRISKURVOR OCH KOMMUNJÄMFÖRELSER - RESULTATANALYS	207
10. 1	Prisutveckling i skilda kommuner	207
10. 2	Test av uppställda syften	217
10. 2. 1	Påverkande faktorer	217
10. 2. 2	Faktorernas frekvens och varierande styrka	218
10. 2. 3	Olika kommuner påverkas på skilda sätt	225
10. 2. 4	Vad betyder fastigheternas läge	227
10. 2. 5	Markpriser som omlandsbestämningsmetod	234
10. 2. 6	Markprispåverkan mellan olika kommuner och marknader	235
10. 2. 7	Priseffekter av stora strukturförändringar	237
10. 3	De markpolitiska reformernas effekter	240
10. 3. 1	Bostadsbyggnadsprogrammen 1964	240
10. 3. 2	10-åriga markreserver	243
10. 3. 3	Nya regler för realisationsvinstbeskattning	244
10. 3. 4	Finansieringsförhållanden, förköp och ny expropriationslag	249
10. 3. 5	1971 års bostadsbyggnadsprogram	250
10. 4	Analys av vissa specialfrågor	252
10. 4. 1	Icke mätbara faktorers prispåverkan	252
10. 4. 2	Privata markinnehav och privat konkurrens	253
10. 4. 3	Snittprisvärdering kan inleda till felslut	255
10. 4. 4	Priser på annan mark inköpt av kommunerna	256
10. 4. 5	Effekt av skattebestämmelser och finansierings- former	257
11.	KORT SAMMANFATTNING AV HELA RAPPORTEN	258

## KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING

Titlar är knutna till funktioner, med vissa undantag, som gällde de tidigare småkommunerna. Kommunnamn inom parentes anger personer som lämnat uppgifter om viss kommun, men arbetar i den sistnämnda.

Muntliga källor

Ingenjör G Hedgren	Alingsås kommun
Ingenjör S Stensson	"
Sekreterare B Pålsson	Askims kommun
Kanslichef D Anelod	"
Kommunalkamrer B Jacobsson	Björketorps kommun
Kommunalkassör O Nilsson	Bollebygds kommun
Fastighetschef O Siby	Borås kommun
Avdelningschef F Berlin	"
Kommunalkamrer E Norrman	Fjärås kommun
Kommunstyrelsens ordförande F Börjesson	"
F. d. kommunalrådet Torsten Henriksson	Gäteborgs kommun
Civilingenjör Lars Bergström	"
Kommunalnämndsordförande A Mattsson	Hermansby kommun
Ingenjör K E Olsson	Inlands Torpe (Lilla Edets kommun)
Kommunalnämndsordförande A Andersson	Kode kommun
Kanslichef L Billton	Kungsbacka kommun
Kommunstyrelsens ordförande G Svensson	"
Byggnadschef S Åhrberg	"
Utredningssekreterare L Almgren	"
Stadskamrer A Falkman	"
F. d. Kommunrådet O Anders- son	Kungälv kommun
Drätselchef A Lindskog	"
Fastighetschef R Ekman	"
Direktör H Ottosson, HSB i Södra Bohuslän	"
Ingenjör I Gustavsson	Källered (Mölnåls kommun)
Kamrer H Persson	"
Kommunalkamrer E Carlsson	Landvetters kommun

F. d. Byggnadschef W Lundberg	Lerums kommun
Fastighetschef G Berntsson	"
Fastighetsingenjör A Thelin	"
Fastighetsingenjör K E Olsson	Lilla Edets kommun
Kommunalkamrer S Lindqvist	Lindome kommun
Kommunalkamrer H Andersson	Lödöse kommun
Kommunalkamrer R Bengtsson	Löftadalens kommun
Fastighetschef K Björklund	Markblockets kommuner
Kommunalkamrer Åke Johansson	Morlanda kommun
Kommunalkamrer E Lundgren	Munkedals kommun
F. d. Kommunal G Andersson	Mölnåls kommun
Fastighetschef A Rex	"
Avdelningschef Å Skogsjö	"
Kommunaldirektör A Larsson	Nödinge kommun
Kommunaldirektör P O Halling	"
Kommunstyrelsens ordförande E Alexandersson	"
Kommunalkassör I L Hillgard	Onsala kommun
Byggnadsnämndsordförande B Ek	"
VA-nämndsordförande S Rahm	"
Kommunstyrelsens ordförande B Carlsson	"
Fastighetsnämndsordförande Å Bruhn	"
Kommunaldirektör L Lindqvist	Partille kommun
Fastighetschef H Åberg	"
Fastighetsingenjör U Hansson	"
Kommunalnämndsordförande A Hildesson	Romelanda kommun
Kommunaldirektör Åke Magnusson	Råda kommun
Kommunalkamrer L Rimbrandt	Sandhults kommun
Kommunalkamrer L O Larsson	Skallsjö kommun
Kommunalkamrer E Thorsson	Skepplanda kommun
Kommunstyrelsens ordförande J Gustavsson	"
Kommunalkamrer S Gehlin	Skredsviks kommun
Kanslichef R Henningsson	Starrkärrs kommun
Kommunfullmäktiges vice ord- förande E Martinsson	"

Fastighetschef B Lindblad	Stenungsunds kommun
Kommunstyrelsens vice ordförande A Örstig	"
Kommunaldirektör G Hultberg	"
Kommunalkamrer I Svensson	Stora Lundby kommun
Fastighetschef G Berntsson	" (Lerums kommun)
Utredningssekreterare L Almgren	Särö (Kungsbacka kommun)
Kommunalkassör B Andersson	Tjörns kommun
Fastighetsingenjör K Olsson	"
Fastighetsingenjör I Forsgren	Trollhättans kommun
Utredningschef O Staaf	Tvååker (Varbergs kommun)
Kommunstyrelsens ordförande Per Olsson	Tölö kommun
Fastighetschef P O Jorstedt	Uddevalle kommun
Fastighetsingenjör I Stake	"
Fastighetschef R von Feilitzen	Varbergs kommun
Utredningschef O Staaf	"
Stadsingenjör M Ljungkvist	"
Kommunstyrelsens vice ordförande S Persson	"
Kommunalkamrer F Larsson	V:a Tunhems kommun
Utredningschef O Staaf	Veddige (Varbergs kommun)
Fastighetschef J Sedin	Vänersborgs kommun
Kommunalkamrer P Carlsson	Värö kommun
Kommunstyrelsens ordförande N Svensson	Ytterby kommun
Kanslichef O Norberg	Östra Orusts kommun
Drättselkamrer Å Johansson	"
Överlantmätare S Bergentz	Länsstyrelsen i Gbg och Bohus län
Kanslichef K E Johnsson	Stor-Göteborgs Samarbetskommitté
Länsbostadsdirektör L Strömberg	Länsbostadsn. i Hallands län
Länsbostadsdirektör O Almstedt	" i Älvsborgs län
F. d. Länsbostadsdirektör Å Malmberg	" i Gbg och Bohus län
Fastighetsdirektör N Olausson	Göteborgs Förorter AB
Exploateringschef N Björking	"
Fastighetstekniker L Hiller	"
Fastighetstekniker O Oscarsson	"
Fastighetstekniker K Borg	"

Kamrer G Larsson  
Byrådirektör G Hedén  
F. d. Byråchef Ö Hernbäck  
Departementssekr. S Jussil  
Överingenjör B Lindberg  
Byråingenjör R Tordenhell

Göteborgs Förorter  
Bostadsstyrelsen  
"  
Bostadsdepartementet  
SJ:s centralförvaltning  
"



Otryckta källorCarlegrim, E

Fastighetsmarknaden, dess värde och sammansättning. KTH:s L-sektion, Stockholm 1973. Stencil. Bearbetning av 1970 års fastighets-taxering.

Carlegrim, E

Fastighetsmarknaden. KTH:s L-sektion, Stockholm 1973. Stencil.

Ekonomiska kartor

Ek. kartor i skala 1:10.000 resp. 1:20.000 från dels länslantmäteri-kontoren (numera länsstyrelserna) i N, O samt P län, dels lantmäteri-styrelsen, dels Göteborgs Förorter och dels kommunerna i undersök-ningsområdet.

Expropriationshandlingar

Expropriationshandlingar från ett flertal skilda mål i undersöknings-området åren 1960-72 (dels från expropriationsdomstolen, dels från hovrätten i västra Sverige).

Justitiedepartementet

Erfarenheter av den kommunala för-köpslagstiftningen, stencil Ju 1971:1 (jan. 71).

Köpehandlingar

Ett stort antal köpehandlingar kring undersökta fastighetsköp hos dom-sagorna, resp. kommuner samt hos ett antal markägare.

Lagfartsböcker

Lagfartsböcker vid domsagorna i Alingsås, Borås, Norra Halland i Kungsbacka, Sävedals, Hisings och Kungälv's domsagor i Göteborg, Udde-valla, Varberg samt Vänersborg.

Ortsprisutredningar

Ortsprisutredningar gjorda av Göte-borgs Förorters AB för kommunerna Askim (år 1964, 66, 69), Fjärås (67), Landvetter (63, 69), Lerum (70), Lilla Edet (71), Lindome (64), Munke-dal (65), Kålleröd (63), Lödöse (66), Onsala (66, 70), Partille (64, 66), Råda (63, 67), Skallsjö (66), Starr-kärr (66, 71), Stora Lundby (67), Särö (67), Ytterby (62, 65, 70) samt Östra Orust (70).

Ortsprisutredningar gjorde av resp. kommunerna Stenungsund (67) samt Uddevalla (65-66).

<u>Rautio, N</u>	Uppsats betitlad "Ljungskile kommuns expropriation av Hälle gård 1958", stencil. Gjord 1959 vid Socialinstitutet i Göteborg.
<u>Stor-Göteborgs Samarbetskommitté</u>	Bostadsbyggnadsprogram för Göteborgsregionens kommuner åren 1964-68 till 1974-78.
<u>Svensson, R</u>	Studie av markpriserförändrande faktorer i ett 60-tal västsvenska kommuner-plan för en markpriserundersökning. Uppsats för seminariet i kulturgeografi, hösten 1967. Stencil.
<u>Svensson, R</u>	Undersökning av de markpolitiska förhållandena i Göteborgsregionens kommuner, gjord våren 1965. Göteborg, stencil.
<u>Svensson, R</u>	Priserna på bostadsmark i 10 kommuner inom Borås- och Göteborgsregionerna 1962-1968. Arbetshandling R 2:1968 från Byggnadsforskningsinstitutet.
<u>Årsberättelser från BOKAB-ÄLKAB</u>	Årsberättelser från BOKAB-ÄLKAB från 1961 resp. 1963.

Dessutom har följande propositioner samt SFS-cirkulär använts:

<u>Propositioner</u>	<u>SFS-cirkulär</u>
1949:184	1963:537
1965:144	1965:905
1967:90	1967:555
1967:100	1967:748
1967:153	1967:868
1968:88	1967:869
1969:1	1967:873
1971:122	1968:227
1972:109	1968:276
	1969:133
	1971:727
	1971:1069

Tryckta källor samt litteratur

- Alonso, W Location and Land Use - Toward a general theory of Land Rent. Harvard Univ. Press Cambridge, Mass. 1964
- Arpi, C Sveriges nutida näringsliv. Femte uppl. Norstedt & Söners Förlag, Stockholm 1965.
- Berry B och Marble D Spatial analysis - A reader in statistical geography. Prentice Hall New Jersey 1968.
- Bostadsstyrelsen Att pröva markpriset. Styrelsens skriftserie nr 26, Stockholm 1963.
- Bostadsstyrelsen Kommunal markpolitik. Skrift från styrelsen 1969.
- Bostadslånekungörelsen SFS 1967:453
- Carlegrim, E Fastighetsmarknad 1957-1963. Byggeforsk. rapport nr 10, 1966, Stockholm.
- Christ, C Econometric Models and Methods. Hohn Wiley & Sons, Inc. New York 1966
- Dunn, E S The Location of Agricultural Production. University of Florida Press. Gainesville 1954.
- Du Rietz, G Prisutvecklingen på tätortsmark i en växande ekonomi. EFI-rapport, Stockholm 1967.
- Domar i expropriationsmål SOU 1963:73
- Expropriationsteknik Expropriationsteknik och fastighetsvärdering. Sammanställda föredrag från Sv. Kommunal-Tekniska för-eningen, Stockholm 1969.
- Expropriationsändamål och expropriationsersättning SOU 1969:50 samt SOU 1969:51
- Fellner, W Competition Among the Few. Augustus M Kelly, New York 1960.
- Gregory, S Statistical Methods and the Geographer. Sec. Ed. Longmans, Green and Co Ltd, London 1963.
- Gullnäs, I-Larsson, S Den kommunala förköpsrätten. Norstedts Gula Bibliotek, Stockholm 1970.

- Heilbronner, R Utopister och samhällsomdanare. Natur och Kultur. Stockholm 1959.
- Hernmarck, M Löseskilling vid expropriation för tätbebyggelse. Norstedts, Stockholm 1967.
- Hicks, J R Value and Capital. Oxford Univ. Press, Sec Ed., Oxford 1946.
- Höjd Bostadsstandard SOU 1965:32
- Ivre, K Halvseklet då Sverige bytte bostäder. Artikel i tidskriften Att bo nr 3, 1973. Stockholm
- Johansson, B-Brunfelter, U En radikal markpolitik. Folkpartiets ungdomsförbunds skriftserie, Ystad 1966.
- Jordhävdslag SOU 1968:22
- Kommunal markpolitik SOU 1964:42
- Kommunernas finanser SOS, SCB Stockholm 1960. 71
- Land Economics Tidskrift, årgångarna 1968, 69. Univ. of Wisconsin, USA.
- Lefeber, L Allocation in Space. North Holland Publishing Company, Amsterdam 1968.
- Maisel, J S Price Movements of Building Sites in the United States - A Comparison Among Metropolitan Areas. RSA Papers Volume XII, Univ. of Pennsylvania, Philadelphia 1967.
- Nuder, A Byggnadsrättens fördelning, rapport från Byggnadsforskningen - R 11:1971.
- Quinn, A J Human Ecology. New York, Prentice Hall, 1950.
- Ratcliff, R U Urban Land Economics. Mc Graw-Hill, New York 1949.
- Rationaliseringskungörelsen SFS 1967:453 och 443.
- Ricardo, D On the Principles of Political Economy and Taxation. Everymans Library edition, London 1911 (1817).
- SOU 1966:24, bil. 7 Bilaga redovisande en enkät om tomt-rättens omfattning i Sverige.

Statens och kyrkans mark-  
överlåtelse

Stone, P A

Svensson, S R

Wallin, G m. fl.

Von Thünen

Värdering vid expropriation

Årsbok för Sveriges kom-  
muner

Åsbring, L G

SOU 1966:64, Markpolitiska utred-  
ningens betänkande nr 11.

The Price of Sites for Residential  
Building Research. Current Papers,  
Design Series 23, London 1963.

Juridik för fastighetsägare. LT:s  
förlag. Kristianstad 1969.

Kommunerna i förvandling. Alm-  
qvist & Wiksell, Uppsala 1966.

Der isolierte Staat in Beziehung auf  
Landwirtschaft und Nationalökonomie,  
Hamburg 1826.

Föredrag vid kurs för expropriations-  
domare år 1953, anordnad av justitie-  
dep., Nordiska Bokhandeln, Stock-  
holm 1954.

Årsboken från år 1960-73. SCB-  
statistik.

Fastighetsköpet enligt nya jordabalken.  
Forums juridiska serie. Stockholm 1972.

## ORDFÖRKLARINGAR

Bostadsexploatering	Användning av ett markområde för bostadsbyggnation.
Bostadsförsörjningsområde	Ett område med gemensam bostadsplanering.
Byggherre	Beställare av ett byggnadsprojekt.
Byggnadsvärde	Värdet av å en fastighet uppförda byggnader.
"Bästa markpris"	Pris per kvm för centralt belägen och lättexploaterad mark (åker- och ängsmark).
Detaljplan	I byggnadslagen angiven fysisk plan för detaljreglering av markanvändningen.
Exploateringsmark	Beteckning för obebyggd bostadsmark, i regel en jordbruksfastighet. Kallas ibland råmark.
Exploateringsgrad (tal)	I regel uttryck för våningsyta i relation till tomtyta, d. v. s. uttryck för hur intensivt en tomtyta bebyggs.
Exploatör	Det företag, kommun e. d. i vars regi ett markområde exploateras.
Expropriation	Tvångvisa förvärv av bostadsmark enligt expropriationslagen.
Fysisk plan	I byggnadslagen angiven plan för hur markanvändningen skall vara i ett visst område.
Förmedlingsorgan	Varje kommun har enligt lag att utse ett särskilt organ - förmedlingsorgan - som skall förmedla statliga bostadslån inom kommunen. Organet skall yttra sig i bl. a. markprisfrågan. Kommunstyrelsen fungerar vanligtvis som f. o.
Generalplan	I byggnadslagen angiven plan för översiktlig planering av markanvändningen.
Impediment	Mark som vid given teknik och ekonomi icke anses möjlig att exploatera.

Lättexploaterbar mark	Mark som kan exploateras till relativt låga kostnader - i regel åker- och ängsmark.
Löseskilling	Den penningssumma som erläggs för en fastighet som exproprierats. Köpeskilling är betalning för mark som köpts på vanligt sätt.
Markprissmittning	Beteckning för det fenomen som innebär, att vissa markpriser senare "smittar av sig" på andra försäljningar.
Planmonopol	Ett kommunalt planmonopol innebär, att kommunerna inom sina gränser avgör hur, var samt i vilken omfattning bebyggelse får förekomma.
Privat exploatör	Kan vara en byggnadsfirma eller annat privatägt företag som bygger bostäder.
Råmark	Mark som är avsedd för tätbebyggelse, men icke ännu iordningsställd för detta ändamål. I regel utgörs råmark av åker- och ängsmark, som är centralt belägen.
Tätbebyggelsevärde	Ett förväntningsvärde, vilket grundar sig på förväntningar om ett framtida högre markvärde - ofta förorsakat av en kommunal plan för bostadsbyggnation.
Utmark	I regel odlade delar av en fastighet, vilka ligger avsides i förhållande till fastighetens bostadshus.

## INLEDNING

Markfrågor har alltid varit aktuella från fysiokraternas idéer på 1700-talet till diskussionen om markspekulation i dagens Sverige. Förmodligen tillhörde marken de tvisteämnen, som även långt tidigare var föremål för både statsingripanden och mer eller mindre våldsamma kontroverser. Marken har ju under alla år från de högt utvecklade kulturerna i Kina och Egypten tillhört de produktionsfaktorer som bara ökat i värde, till en början som bas för livsmedelsproduktion - därefter som grund för husproduktion och markspekulation.

Det var en mycket livlig debatt om markfrågor i samband med riksdagsmannavalet 1964 som kom att få författaren till denna uppsats att planera en analys av markprisernas förändring och "styrning" via statliga och kommunala organ. Debatten 1964 byggde mycket på antaganden om kommunernas möjligheter att köpa mark och styra markpriserna, om prisutveckling på bostadsmark o. s. v. Denna situation inspirerade till ett framtida arbete kring markpriserna och kommunernas roll på fastighetsmarknaden. Eftersom flera politiska utredningar (SOU) arbetade med skilda markfrågor under 1960-talets mitt i syfte att ge kommunerna nya markpolitiska instrument blev det mer och mer ett intresse från författarens sida att studera vilka effekter de senare beslutade markinstrumenten hade på markprisernas utveckling.

Även på 60-talet fanns en utspridd debatt om markprisernas roll för bostadskostnaderna. Inom främst regeringspartiet fanns starka krav på att den s. k. markspekulationen skulle stävjas genom skilda statsingripanden. Markpriserna skulle hållas på en "rimlig" nivå för att hyreskostnaderna skulle kunna kontrolleras. Det socialdemokratiska partiet satsade därför mycken tid under förberedelserna inför 1964 års riksdagsmannaval på att motivera ökad kommunal aktivitet som ett led i att hindra privat spekulation i ökade markvärden. Kommunerna skulle ges möjlighet att via egna markköp bygga upp markreserver för tio års framtida byggande. Detta skulle enligt regeringspartiet verksamt hindra privat spekulation i ökade markvärden.

Under 1967 genomförde jag en provundersökning i Borås- och Göteborgsregionerna i syfte att se om man mer systematiskt kunde mäta markprisernas förändringar över tiden i skilda kommuner samt definiera de faktorer som påverkar markpriserna i sjunkande eller stigande riktning. Undersökningen omfattade perioden 1962-68 och inkluderade 10 kommuner inom området Göteborg-Alingsås-Borås samt Göteborg. Resultaten från undersökningen var så uppmuntrande, att jag beslöt att ansöka om medel från Statens Råd för Byggnadsforskning för att genomföra en mycket större undersökning. Syftet med en större utredning skulle vara att få med ett stort antal skilda kommuner med sinsemellan olika karaktäristika samt att få med fler markförvärv under längre tidsperiod än den nämnda. Detta arbete påbörjades 1968. Arbetet har varit mycket fysiskt betungande men stimulerande. Det omfattande material



som undersökts, över 3.500 fastighetsköp under drygt 13 år i drygt 60 kommuner, har varit av sådan storleksordning, att jag även på heltid skulle ha fått ägna flera år för att komma igenom materialet. I och med att jag inte kunnat avsätta tid på heltid från 1968 har arbetet dragit ut långt på tiden. För att minska olägenheterna av det senare har jag aktualiserat prismaterialet för samtliga kommuner fram till sommaren 1973 och för vissa kommuner även in på 1974. På så sätt får materialet en aktualitet som annars inte hade varit möjlig.

## UNDERSÖKNINGENS SYFTE

Denna uppsats, som också framläggs som en licentiatavhandling i form av en preliminär forskningsrapport, är i väsentlig grad upplagd som en empirisk studie av markprisernas utveckling i västra Sverige<sup>1)</sup>. Denna uppläggnings motiveras dels därför att det tidigare inte finns några undersökningar av den obebyggda bostadsmarkens prisutveckling över ett större område, dels på grund av att det ute i kommunerna finns ett stort intresse av att se hur markpriserna påverkats genom deras eget agerande samt genom olika statliga markpolitiska reformer<sup>2)</sup>. Det är också så att denna typ av mark som här undersöks, obebyggd mark som används för kommunernas nya bostadsbebyggelse och som mestadels består av jord- och skogsbruksmark, tidigare i litteraturen inte blivit föremål för några ingående analyser vare sig praktiskt eller teoretiskt inriktade. Jag har därför i praktiken inte haft så mycket mera material att utgå från än det<sup>3)</sup> källmaterial jag själv samlat in inom undersökningsområdet<sup>3)</sup>. I en senare etapp skall jag försöka göra paralleller vad beträffar prisutvecklingen på denna slags mark i relation till prisutvecklingen på annan mark och se i vad mån konstruerade prismodeller har relevans även för den marktyp som kommunerna intresserar sig för i sin nyexploateringsverksamhet.

De huvudsyften som denna undersökning haft är följande:

1. Att bestämma de faktorer, som påverkar prisutvecklingen på råmark för bostadsändamål.
2. Att bestämma i vilken grad nämnda faktorer påverkar markpriserna i höjande eller sänkande riktning.
3. Att undersöka om skilda faktorer påverkar markpriserna i olika typer av kommuner.
4. Att undersöka särskilt avståndsfaktorns roll vid prisbildningen, alternativt transportkostnadsfaktorns.

Detta var enligt vad som framgår av provundersökningen huvudsyftet med föreliggande forskningsrapport<sup>4)</sup>. Om tiden medgav skulle också följande syften tillgodoses:

5. Att undersöka om det finns någon motsvarighet till de av Reighly bestämda indifferenspunkterna mellan två större

---

1) Se undersökningsområdets utsträckning på sid 90 .

2) Se särskilt kapitel 2.

3) Se not 1).

4) Priserna på bostadsmark i 10 kommuner inom Borås- och Göteborgsregionerna 1962-68. Rapport R 2:1968 från byggforskningen av Ronny Svensson.

orter samt Godlunds bestämning av indifferensområden vad gäller markprisernas fluktuationer mellan dessa orter.

6. Att undersöka om och hur "markprissmittningen" inverkar på prisbildningen av bostadsmark.
7. Att undersöka hur exempelvis en vägs framdragning genom ett större område påverkar markpriserna i dess närhet.
8. Att på grundval av undersökningsresultatet, vad gäller de faktorer som påverkar markpriserna i någon riktning, skapa en simuleringsmodell med vars hjälp man dels skulle kunna bilda sig en uppfattning om hur markpriserna med viss sannolikhet kommer att utvecklas med hänsyn till rådande och förväntade förhållanden på fastighetsmarknaden, och dels simulera fram markprisutvecklingen under antagandet att vissa faktorer förblir oförändrade medan andra genomgår en förändring.

Dessa syften har inte kunnat tillgodoses i föreliggande rapport av tidsskäl och av det skälet att den empiriska analysen blivit mer betungande än vad som planerats. Hela tiden undersökningen pågått har det varit ett underliggande syfte att se på vilket sätt de under 60-talet beslutade markpolitiska reformerna påverkat markpriserna. I kapitel 10 finns en sådan diskussion. Av olika anledningar gör inte statsmakterna själva, ej heller kommunförbundet, några analyser av hur de markpolitiska reformerna slår ut i verkligheten. I syfte att ge både politiker och ämbetsmän i kommuner och centrala organ en överblick av vad som faktiskt händer efter centralt fattade beslut, har kapitel 9 gjorts extra utförligt.

Den mark som undersöks i rapporten är således obebyggd mark, mestadels jordbruksmark, som ligger i omedelbar närhet till redan bebyggda områden i resp. kommun. Kommunerna bygger över 95 % i snitt av sina nya lägenheter - småhus och flerfamiljshus - på sådan mark, vilket gör att prisutvecklingen på denna slags mark är extra intressant från boendesynpunkt. Jag analyserar endast förvärv överstigande 1 ha, eftersom priserna på fastigheter understigande 1 ha tenderar att prissättas som tomtmark. Tomtmark har en helt annan prissättning än obebyggd jordbruksmark.

Anledningen till att jag valt perioden 1960-74 är främst den, att det var först i början av 60-talet som kommunerna allmänt inom undersökningsområdet började köpa mark för bostadsändamål. För att kunna göra jämförelser mellan kommunerna ville jag ha en period, där samtliga, eller så gott som, kommuner hade en löpande markköpsserie. Anledningen till undersökningsområdets avgränsning motiveras i kapitel 5.

Undersökningen inleds med en kortfattad analys av den svenska fastighetsmarknaden samt fastighetsmarknadens olika delmarknader som en introduktion till ämnet. I kapitel 2 har

jag försökt att ge en bild av innehållet i och syftet med skilda markpolitiska utredningsförslag resp. regeringsförslag, för att ge läsaren en inblick i de förhållanden under vilka kommunerna under 1960- och 1970-talen köpt mycket stora mängder mark. Jag redogör också för bl. a. en enkät om inställningen bland kommunalmän till tomträtt samt redovisar kommunernas värdering av vissa markpolitiska instrument. Kapitel 3 redogör för prisbildningsmekanismen för den slags mark som behandlas i undersökningen. Jag säger något kort om klassisk teori om jordränta, beskriver bl. a. expropriationsdomstolarnas värderingsregler och de prissättningsmetoder som kommunerna i området använder sig av. Kapitlet avslutas med en presentation av de interkommunala markköps- och exploateringsbolagen Bokab och Älkab samt de statliga organens prispolitik när det gäller försäljning av mark till kommunerna.

Kapitel 4 är en introduktion till studium av prisfrågorna utifrån mer teoretiska utgångspunkter. Jag försöker där motivera varför befintliga markpristeorier är otillräckliga för att förklara prisutvecklingen på råmark i Sverige och formulerar några slutsatser som början till en ny prisbildningsteori. I ett senare utredningsskede skall denna teoriutgångspunkt byggas ut.

Kapitel 5 och 6 inleder del II av rapporten och är en diskussion om undersökningens närmare utformning, den undersökning som omfattar markprisutvecklingen i ett 60-tal västsvenska kommuner. Metoder, definitioner, mätfel och hypoteser för undersökningen formuleras. Kapitel 7 är en fortsättning på kapitel 5 och 6 med framför allt mer exakta hypotesformuleringar. Kapitel 8 redogör kort för provundersökningens resultat.

Kapitel 9 innehåller en detaljerad genomgång av samtliga undersökta kommuners markprisutveckling med vissa undantag. Jag försöker där se om de korrelationsberäkningar som gjorts överensstämmer med den bild av förklaringarna till markprisutvecklingen, vilka insamlats via intervjuer med kommunalmän, markägare o. s. v. Kapitel 10 är det kapitel som innehåller slutsatser från de kommunvisa markprisundersökningarna. Där diskuteras också i vad mån syftena för undersökningen har kunnat tillgodoses i föreliggande rapport. Därefter kommer en sammanfattning av hela rapporten.

## 1. FASTIGHETSMARKNADENS STRUKTUR OCH FUNKTION

### 1.1 Ägoförhållanden

Det finns inte någon kartlagd bild av hur ägandeförhållandena för all slags mark i Sverige ser ut. Jag skall ändå försöka mig på en ytterst preliminär beskrivning av ägosituationen när det gäller de väsentliga markslagen. Siffrorna anger ägosituationen i stort. Enligt nedan angiven källa<sup>1)</sup> skulle staten äga ungefär 20 % av all skogsmark. Ägandet omfattar olika procenttal i skilda landsändar. I övre Norrland (AC och BD län) äger staten cirka 45 % av all skogsmark, aktiebolagen cirka 15 % och bönderna ungefär 35 %. I södra och mellersta Norrland äger staten en mindre andel. De privata bolagen äger den största eller cirka 45 %. Böndernas andel är i denna del av landet drygt 40 %. Söder om Dalälven äger bönderna nästan all skogsmark eller cirka 75 %. De statliga och kommunala skogarna delar resten tillsammans med de privata skogsbolagen med vardera cirka 12 %.<sup>2)</sup> Den kommunala andelen av all skogsmark är ungefär 6 % och har uppkommit genom dels stora donationer, dels genom fastighetsköp för främst bostadsbyggnadsändamål. Numera är det så att kommunerna tvingas köpa, nästan utan undantag, hela fastigheter för att kunna bebygga de mest exploateringsbara delarna (åker- och ängsmark). Skogen behålls som allmän parkmark, bebyggelseserv eller som avkastningsobjekt.

Jordbruksmarken ägs nästan 100 %-igt av enskilda personer, men andelen bolagsmark har ökat under 60-talet. Den nya jordförvärvslagen från början av 60-talet har ju underlättat bolagsköp. De stora livsmedelskedjorna har störst andelar av bolagsinnehaven. Kyrkan äger också en del jordbruksmark, även om skogsfastigheter helt dominerar hos denna ägarkategori. Den jordbruksmark som kommunerna äger skall inom en 10-20 årsperiod användas för exploaterings- och rekreatiönsändamål. Stora delar av dessa arealer arrenderas ut till de förra ägarna, i regel jordbrukare, som får bruka mark tills den bebyggs.

Den mark som styckas av till fritidsstugefastigheter utgörs innan exploateringen mestadels av jordbruks- eller skogsbruksmark. Marken ägs sedermera av enskilda personer i samband med tomternas bebyggande. Kommunerna köper numera in allt fler fastigheter som enbart används för olika rekreatiönsändamål. Många kommuner har byggt fritidshusbyar på egen mark för uthyrning. Flertalet campingområden har också enskilda ägare bakom sig.

1) Sveriges nutida näringsliv av Gunnar Arpi, femte upplagan, sid 83, Norstedts (Stockholm) 1965 (bearbetning av 1957 års fastighetstaxering).

2) Siffran inkluderar mark ägd av kyrkan.

Industrimarken ägs mestadels av företagen själva, men ett allt större antal kommuner brukar köpa in marken i egen regi för att därefter i samband med exploateringen sälja den till olika företag med äganderätt. Flera större kommuner i landet som Stockholm och Västerås upplåter stora industriarealer med tomträtt. Men industritomträttsmarken torde i alla fall inte överstiga 10 % av all industrimark i och kring tätorterna.

Av den övriga tätortsmarken äger allmännyttiga, inklusive kooperativa, bostadsföretag merparten av den mark som exploaterats med flerfamiljshus efter andra världskriget. Endast en liten andel av småhusen i och kring tätorterna ägs av icke-enskilda ägare. Andelen småhus på tomträttsmark är också mycket liten. Beträffande central tätortsmark kan sägas att flerfamiljshusen till största delen ägas av enskilda och privata ägare eller av skilda privata fastighetsbolag. Kommunerna började emellertid under 60-talet att köpa in hus av denna typ. Många fastigheter ägs av detaljhandelsföretag kring affärsstråken. Resten av den centrala tätortsmarken ägs nästan uteslutande av kommunerna och upplåts till gator och torg, parker samt mark för offentliga byggnader.

De andelar av den totala markarealen i landet som ägs av de statliga verkan, främst SJ, Vägverket och Vattenfall (Domänverkets skogar inkluderas ovan i de statliga skogarna), är ytterst små. I vissa tätorter äger dock Vattenfall och SJ mycket betydande arealer. Den översiktliga bild som här lämnats om ägandeförhållandena får bara ses som en bakgrundsteckning till de kapitel som följer. För fullständighetens skull bör också nämnas, att försvarsmakten äger relativt stora arealer för övnings skjutning, annan övning, förråd samt skilda byggnader.

Följande två tabeller får bilda slutvinjett beträffande ägandeförhållandena. Den första tabellen redovisar ägarkategorierna för samtliga fastigheter och den andra de viktigaste fastighetstyperna.

Tabell 1. 1

Fastighetsbeståndets fördelning på ägarkategorier hämtat från 1970 års allmänna taxering.<sup>3)</sup> Siffrorna visar procenttalet av totala antalet fastigheter.

Ägarkategori	Jordbruksfastighet	Annan fastighet
Fysisk person	82	81
Dödsbo	10	4
Stat och kommun	4	6
Kyrkan	1	0
Svenskt AB	2	6
Bostadsrättsförening	-	1
Annan juridisk person	1	2

3) Fastighetsbeståndet, dess värde och sammansättning av professor E Carlegrim, Stencil, KTH:s L-sektion, Stockholm 1973. Bearbetning av 1970 års fastighetstaxering.

Tabell 1. 2

Antalet skattepliktiga fastigheter och deras värden med fördelning på vissa fastighetstyper. Från 1970 års allmänna fastighetstaxering<sup>4)</sup>.

Fastighetstyp	Antal		Värde	
	1000-tal	%	Miljard kr	%
Jordbruksfastigheter	351	17	33	13
Villafastighet etc	1. 512	73	79	31
därav småhus för perm.				
boende	902	43	75	29
småhus för fritidsb.	420	20		
Hyres- och affärsfastighet	115	5	92	35
därav beb. med bostadshus	65	3	56	22
beb. med kont./affärs-				
hus	15	1	16	6
Industrifastighet m. fl.	67	3	52	20
Exploateringsfastighet	33	2	2	1

## 1. 2 Olika delmarknader

Fastighetsmarknaden är inte på något sätt någon enhetlig marknad som lyder under liknande villkor. Fastighetsmarknaden är uppsplittrad på en mängd olika delmarknader allt efter användningssätt och bebyggelseform. I denna avhandling ägnas det allt övervägande intresset åt bostadsmarknaden. Men inte heller bostadsmarknaden är enhetlig. På denna råder olika efterfrågeförhållanden och olika prissättningsregler. Beskattningsfaktorn delar upp marknaden ytterligare. Bebyggda och obebyggda fastigheter är underkastade artskilda lagar på marknaden. Det förhållandet att viss mark lyder under prisreglering och annan inte gör bilden mera komplex.

Man kan indela fastighetsmarknaden efter olika principer. Den vanligaste principen torde vara en uppdelning efter användningssätt. Man talar då om marknader för jordbruksfastigheter, villafastigheter, fritidsstugefastigheter, industrifastigheter etc. Vi har därutöver delmarknader för råmark, obebyggda tomter och saneringstomter. Efterfråge- och tillgångssituationen växlar för de olika delmarknaderna. Detta leder bl. a. till vitt skilda prissättningsprinciper. Även inom en delmarknad som bebyggda tomter finns naturligtvis skillnader mellan stora fastigheter bebyggda med stora villor och smärre fastigheter med enkla bostadshus. Detta gäller också i hög grad fritidsstugemarknaden. Till alla dessa skillnader skall vi lägga de geografiska. Marknadsbilden växlar mycket starkt mellan olika landsändar, ortstorlekar och delar av en enhetlig region som exempelvis Stockholmsregionen.

4) Se not 3).

Av dessa anledningar är det väsentligt att göra noggranna analyser av marknadssituationen och fastigheternas användning när man t. ex. skall göra skilda prisjämförelser. I den senare relaterade markprisanalysen har en stor del av arbetet fått läggas på att skilja ut fastigheter som över kommungränserna uppvisar liknande huvudegenskaper och därmed kan jämföras i bl. a. prishänseende. Men en sådan prisjämförelse får alltid relateras till specifika förhållanden i varje region och ibland också kommun.

Senare skall jag något beröra frågan om hur pris på ett slags mark "smittar" av sig till andra markslag. Kort vill jag framhålla, att höga tomtpriser i en kommun nästan alltid avspeglar sig i högre markpriser också på oexploaterad bostadsmark (råmark), jordbruks- och industrifastigheter. Detta gäller även i kommuner där det råder en relativt stor tillgång på mark för samtliga ändamål. Kommunens läge i förhållande till en storstadskommun eller viktigare kommunikationsled kan vara en förklaring. Goda geologiska och lokalklimatiska förhållanden en annan.

Efterfrågan på mark kan också följa konjunkturerna, vilket oftast avspeglas på flera olika delmarknader samtidigt. Ökad produktion leder till ökad industrimarksefterfrågan. Ökad produktion kan också leda till befolkningsökning och ökad efterfrågan på villatomter. Fler invånare i en kommun påverkar kanske efterfrågan av fritidsfastigheter o. s. v. På detta sätt uppstår en kedjereaktion. Mer likvida och reala penningtillgångar i en konjunkturuppgång leder oavsett befolkningsökning kanske till ökad efterfrågan efter någon form av småhus. Särskilt i storstadsregionerna kan dessa fenomen relativt klart avläsas i markprisförändringarna.

Jag gör nedan en enkel redovisning av förhållandena på några delmarknader för att illustrera de mer generella beskrivningarna i avsnittets början. Den ökade efterfrågan efter småhus är välkänd under de senaste två-tre åren. Den har dels lett till stigande tomtpriser i efterfrågade områden, dels till ökade försäljningspriser på villor. När försäljningspriserna på villor stiger, ökar också tomtpriserna ungefär i paritet med de bebyggda tomterna trots att det inte görs några som helst investeringar i tomtmarken. När priserna på nybyggda hus stiger kraftigt, vilket varit fallet under 1972-74, stiger också priserna på äldre villor. Priserna på småhus har främst stigit genom ökade materiel- och produktionskostnader. Orsaken till att priserna på äldre villor i jämförbara områden stigit är inte ökade driftskostnader i första hand utan beror till stor del på att småhusspekulanterna i ökad utsträckning vänder sig mot redan byggda småhus när nybyggnationen uppvisar stark prisökning. I sin tur kan denna parallellitet på dessa tre delmarknader (obebyggda småhus-tomter, bebyggda äldre tomter samt nybyggda tomter) förklaras av att köparsidan i stort sett är densamma för alla delmarknaderna. Det är också så att mäklarfirmorna, som blivit oerhört många under senare år, i hög grad specialiserat sig på dessa tre sammanhängande marknader.



På varje liten delmarknad av de tre nämnda gäller också specifika förhållanden beroende på i vilken kommun eller region som är aktuell. I exempelvis Stockholmsregionen, där efterfrågan på småhus är mycket kraftig, är knappheten på byggklara tomter omfattande inom den inre regionen. Detta i förëning har gjort att tomtpriserna stigit med betydande belopp. Inte sällan får man numera betala över 100.000 kr för en normal villatomt. I och med att priserna stigit på detta sätt har "vanliga" köpare i allt större utsträckning ersatts av mäklare och husfabrikanter. De senare betalar i allmänhet hela summan kontant för att därefter försälja tomt med nybyggt hus till köpstarka grupper. Den köparkategori som vill ha ett nybyggt småhus till en något lägre kostnad måste därför ställa sig i en kommunal tomt- eller huskö och genom regelbundet sparande i en bank eventuellt få tillgång till ett småhus. I annat fall får efterfrågan från denna senare kategori riktas mot avlägsna delar av nämnda region eller andra landsdelar.

När det gäller försäljning av äldre villor i Stockholmsregionen är det viktigt att lägga märke till att många villor numera har en låg, aktiv lånedel, d. v. s. endast en liten del av fastighetens marknadsvärde täcks upp av lån (inteckningslån) i densamma. Av denna anledning krävs mycket höga kontantinsatser, eftersom lånemarknaden för långa lån är trång för lån till äldre villor. Även enklare, äldre småhus kan därför i minskad omfattning efterfrågas av "genomsnittliga" inkomstagare.

Med dessa enkla beskrivningar har jag försökt förmedla en bild av en fastighetsmarknad som på grund av olika marknadsfaktorer och administrativa förhållanden uppvisar en mycket splittrad och komplicerad bild.

Följande tabell får illustrera vad som hänt på de vanligaste delmarknaderna 1970. Tabellen visar hur stor omsättningen av fastighetsköp varit på skilda marknader, ungefär 48.000 år 1970. Uppgiften gäller endast s. k. öppna marknadsköp och inte köp av typ "slätköp" etc.

Tabell 1.3

Antalet köp 1970 enligt en specialundersökning gjord<sup>5)</sup> vid KTH i Stockholm med fördelning på olika fastighetstyper.

Fastighetstyp	Antal	%
Jordbruksfastigheter	2.100	4
Tomt för villa	6.200	13
Tomt för fritidsbostad	2.900	6
Tomt för hyres- och affärsfast.	200	(0)
Villor, rad- och kedjehus	27.000	56
Fritidshus	6.600	14
Hyreshus, enbart för bostad	1.300	3
Hyreshus, övriga	800	2
Industrifast. m. fl.	900	2
Exploateringsfast.	100	(0)

5) Fastighetsmarknaden av professor E Carlegrim. Stencil, KTH:s L-sektion, Stockholm 1973

Enligt samma källa<sup>6)</sup> utgjorde försäljningen av t. ex. de obebbyggda tomterna, som redovisades vid 1970 års fastighets-taxering, 8 % av totala antalet villatomter och 5 % av fritids-hustomterna. De regionala skillnaderna var stora. Omsätt-ningen är i regel störst inom de större tätortsregionerna. Av villorna såldes samma år, 1970, endast 3 % och av fritids-husfastigheter cirka 1,6 %.

### 1.3 Olika prisbildningsmekanismer på olika marknader

Kapitel 3 kommer helt att ägnas åt prisbildningsfenomenen vad gäller exploateringsfastigheter för bostadsändamål och med kommunerna som köpare. Av denna anledning vill jag i detta introduktionskapitel bara beröra några viktiga men generella synpunkter kring prisfrågorna. Prisbildningen bestäms av många faktorer, vilka är av både institutionell och marknads-ekonomisk karaktär. Genom att marken är en unik företeelse jämfört med andra faktorer som köps och säljs på en allmän marknad råder dessutom alldeles speciella förhållanden. Exempelvis är det så att varje säljare i princip befinner sig i en monopolsituation vid en försäljning om det är så att fastigheten ifråga genom en fysisk plan (generalplan eller stadsplan) har fått en viss användning och kommunen knappast kan få ersättningsmark med samma kvaliteter.

Huvudparten av fastighetsmarknaden är föremål för en i princip fri prisbildning och konkurrens. När jag säger "i princip" syftar jag på det förhållandet, att kommunernas rätt och skyldighet att planlägga all bebyggelsemark (strängare krav efter beslut av riksdagen 1972) också medför att vissa fastigheter blir mer attraktiva än andra för skilda ändamål. Kommerna kan genom en planändring eller genom ett byggnadsförbud (sanktionerat av länsstyrelsen) plötsligt påverka fastighetspriserna i starkt stigande eller sjunkande riktning. Även bestämmelser om utnyttjandegrad o. s. v. i samband med att en fastighet skall byggas påverkar starkt markpriserna eller priset för en hel fastighet.

De fastighetsmarknader som är föremål för, relativt sett, minst ingrepp från statens och kommunernas sida är fritids-husfastigheter, villatomtfastigheter, industrifastigheter, affärsfastigheter samt bebyggda småhusfastigheter. På dessa områden styrs prisbildningen av efterfråge- och tillgångs-situationen i varje trakt eller region. På exempelvis fritids-husfastighetsmarknaden betyder tillgång till rent vatten, kuperad terräng, bra lokalklimat och bra kommunikationer tillsammans med ett uppfört hus kvaliteter av givna skäl väldigt mycket. Detta är den ena sidan. Möjligheterna att finansiera ett köp från olika kategorier av köpare får också betydelse för försäljningspriset. Nybyggda fritidshus är i regel lättare att sälja genom att låneandelen är hög. Kravet på kontantinsats blir därmed mindre. Ju högre priser som tas ut för denna typ av fastigheter, desto större andel säljare som behöver ligga kvar med ett personligt lån som del av

6) Se not 5).

kontantinsatsen. Konjunkturerna, som i regel styr de penningpolitiska åtgärderna, påverkar prisbildningen genom bestämmelser för bankernas utlåningsverksamhet. Hårda kreditrestriktioner under en längre tid kan leda till krav på lägre försäljningspriser jämfört med en från säljarnas synpunkt - och köparnas - gynnsam kreditmarknad.

När det gäller prisbildningen på fastigheter får man inte glömma realisationsvinstbeskattningens påverkan av fastighetspriserna, kontantinsatsen och finansieringsfrågan. När man innehaft en fritidsstugefastighet under kort tid blir den effektiva realisationsvinsten procentuellt hög. Vid en försäljning tar säljaren, om möjligt, hänsyn till detta och sätter ett högre pris i relation till agerandet om fastigheten innehafvs under många år. Enligt den nya beskattningen som gäller från 1968 vid avyttrande av fastighet (beskattning av realisationsvinst) skall man, innan man räknar fram beskattningsbar vinst, först dra av inflationens effekter tillsammans med ett årligt avdrag. Äldre fastigheter får därmed en relativt låg effektiv skatt vid försäljning.

Som vi funnit av ovanstående påverkas prisbildningen på denna delmarknad - fritidshus - således främst av:

- a) Fastighetens skick
- b) Fastighetens yttre miljö samt närhet till offentlig service
- c) Kommunens planer
- d) Finansieringsförhållandena (exempelvis husets lånebild)
- e) Kreditmarknadsförhållanden
- f) Skattelagstiftningen

Av detta kan man ju lätt dra den slutsatsen, att fastighetsmarknaden uppvisar många olika mönster. För t. ex. villafastigheter gäller i princip samma marknadsförhållanden som för fritidsfastigheter, men några skillnader finns. Det är mycket svårt att få långa lån med låg ränta till fritidshus. Permanentbostadshus prioriteras däremot på lånemarknaden. Lån till fritidshus hamnar även under gynnsamma kreditförhållanden relativt nära bankernas "marginalutlåning", där det råder en stark konkurrens om lån till skilda aktiviteter som båtar och bilar.

Jordbruksfastigheter är föremål för de statliga lantbruksnämndernas prövning i samband med försäljning. Lantbruksnämnderna skall bl. a. tillse att jordbrukets behov av mark tillgodoses innan denna typ av fastigheter får säljas för andra ändamål - exploatering eller fritidsändamål. Denna administrativa kontroll påverkar naturligtvis fastighetsprisernas storlek. När lantbrukare säljer jordbruksmark till andra jordbrukare tar man i hög grad hänsyn till jordens avkastningsförmåga vid prissättningen. Detta gäller knappast andra fastigheter om vi undantager skogsmarken. Priserna på jordbruksfastigheter, som skall användas för jordbruksändamål är mycket lägre i förhållande till om samma fastigheter försäljs till villaexploatering eller annan bostadsbebyggelse. I och med att priserna är relativt låga och i regel utgår från taxeringsvärdena, blir denna marknad inte så beroende av den allmänna lånemarknaden och andra faktorer som gäller för villa- och fritidshusmarknaderna. Under de senaste

4-5 åren har priserna på jordbruksfastigheter för jordbruksändamål dock stigit avsevärt.

För industrimarksköp kan vi notera några ytterligare skillnader jämfört med här berörda marknader. Företag, som efterfrågar mark, är i regel beroende av snabba fastighetsaffärer. Behöver man mark för snabb expansion av produktionen och inte har tillräckliga markreserver i anslutning till befintliga industrianläggningar, är man också villig att betala relativt höga markpriser med hög kontantandel (ofta 100 % kontant). Det senare växlar naturligtvis beroende på bransch, företagsstorlek, tillgång till tomträttsmark etc. Företagen har gynnsamma nedskrivningsmöjligheter när det gäller markinnehav och står därför i en annan finansieringssituation än andra privata köpkategorier på villamarknaden.

#### 1.4 Bostadsdelen av fastighetsmarknaden

Jag har tidigare diskuterat bostadsdelen av fastighetsmarknaden i några allmänna termer och skall nedan göra några kompletteringar beträffande köp av exploateringsmark för bostadsbebyggelse. Merparten av all bostadsbebyggelse sker numera på<sup>7)</sup> kommunalt förvärvat bostadsmark. Enligt en statlig utredning utgjorde den kommunägda marken för den påbörjade bostadsproduktionen år 1971 och 1972 hela 86 % vad avser flerfamiljshus och 71 % när det gäller småhus. I Storgöteborgsområdet, som ingår i mitt undersökningsområde, var motsvarande procentandelar 97 % resp. 69 %. Dessa siffror är relativt representativa för åren kring 1970. Under 60-talet ökade den kommunägda marken av nybyggnadsmarken successivt till de tal som refererats ovan. Utvecklingen har varit likartad i hela landet med enstaka undantag i varje region. Man måste dock lägga märke till att bostadshus uppförda på saneringsmark - mark som tidigare varit bebyggd med hus som sedermera rivits - inte ingår i uppgifterna ovan. Inom saneringsområden är den kommunägda marken betydligt lägre. För riket totalt gällde 1971-72 att 46 % av flerfamiljshusen byggdes på kommunägd mark inom saneringsområden. För Storgöteborg var motsvarande siffra 59 %. (Småhus byggs nästan inte alls inom tätorternas saneringsområden.) Vi skall dock inte övervärdera förhållandena inom saneringsområdena beträffande bidraget till den totala bostadsförsörjningen. Denna del svarar för en mycket liten andel av nyproduktionen av flerfamiljshus. Det är endast i de större tätorterna som andelen lägenheter byggda i saneringsområden är av vikt för bostadsförsörjningen. Några siffror är här svåra att få fram.

I landet som helhet består exploateringsmarken för bostadsbebyggelse nästan uteslutande av jordbruksmark. I Göteborgsregionen till över 95 %. Resterande mark utgörs av rena skogsfastigheter, industrimark (oftast obebyggd), handelsträdgårdar

---

7) Konkurrens i bostadsbyggandet (SOU 1972:40), sid 27.

och annan mark av mindre vikt. Längre fram i avhandlingen finns uppgifter om hur stora arealer som kommunerna i västra Sverige förvärvat mellan 1960 och 1974 (del av). På speciellt 50-talet förvärvade kommunerna ofta jordbruksfastigheternas åker- och ängsområden. Stundtals enbart vissa delar av den odlade arealen. Från början och mitten av 60-talet började samtliga kommuner köpa in hela fastigheter, även om endast en liten andel åker- och ängsmark skulle exploateras (några undantag finns inom undersökningsområdet). De mindre kommunerna tillämpade nämnda principer - att köpa hela fastigheter - sist av de analyserade kommunerna. Trots att fastighetsköpen blev dyrare genom den nya inköpspolitiken, ökade kommunernas markköp starkt under början av 60-talet. Anledningen till det senare behandlas längre fram i detta kapitel.

Exploateringsmarken (obebyggd mark till skillnad från saneringsmark) kommer även under överskådlig tid att utgöra huvudparten av all exploateringsbar bostadsmark, men eftersom tätorternas bebyggda ytor blir större och behovet av sanering växer kommer andelen nyuppförda hus på saneringsmark sannolikt att öka.

De privata företagen på bostadsmarknaden köper inom undersökningsområdet endast i undantagsfall mark i egen regi. I början av 60-talet var förvärvsfrekvensen större. Detta gäller också landet som helhet. Vissa kommuner i västra Sverige har dock under hela undersökningsperioden underlättat privata markköp. De kooperativa bostadsföretagen köpte tidigare också mycket mark i egen regi. I takt med att kommunerna ökade sin markköpsaktivitet, vände sig dessa företag till kommunerna för den mark som erfordrades till det kooperativa byggandet. Därmed har kommunerna fått något av ett "köparmonopol" på bostadsmark. Det skall dock påpekas, att de privata (och kooperativa) företagen äger en större andel saneringsmark än exploateringsmark<sup>8)</sup>, vilket relaterades i avsnittets början. Dessa företag har på senare år ökat sina förvärv av centralt belägen saneringsmark.

#### 1.5 "Monopol" på säljarsidan - säregen marknad

Fastighetsmarknaden skiljer sig från andra marknader, främst varumarknaden, på flera punkter. De viktigaste är:

- a) Markens värde bestäms ofta genom kommunernas planer
- b) Marken har ett unikt läge som gäller samtliga fastigheter
- c) Utbudet regleras till viss del från statens och kommunernas sida
- d) Säljaren av varje fastighet kan i vissa lägen agera som en "monopolist"
- e) Köparsidan är strängt strukturerad beträffande främst bostadsmark

8) Uppgifter från bl. a. Göteborgs kommuns fastighetskontor.

Jag har tidigare nämnt att kommunernas fysiska planer kan påverka en fastighets värde högst avsevärt. Om en kommun placerar en skola och ett daghem i ett visst bostadsområde i kommunen, blir området ifråga mer attraktivt från olika köpargrupper jämfört med en situation utan dessa offentliga serviceanläggningar. En väg, en tunnelbaneuppgång o. s. v. kan också påverka markpriserna i närheten på ett positivt sätt, sett från säljarsidan. Detta leder till högre priser utan att ägarna av fastigheterna vidtar några värdehöjande investeringar i tomter och hus. På samma sätt kan kommunen genom att placera en större motorväg genom ett bostadsområde, en störande fabrik eller en annan från miljösynpunkt ofördelaktig anläggning bidra till att efterfrågan på tomter och fastigheter sjunker och därmed kanske priserna. Visserligen är det så att staten genom exempelvis lokaliseringsbidrag till en industri kan påverka detta företags produktpriser, men denna typ av påverkan kan inte jämföras med kommunernas "styrning" av markvärdena via fysiska planer. Kommunernas påverkan är mera direkt än statliga generella åtgärder på exempelvis skattepolitikens område eller selektiva av typ lokaliseringsbidrag.

Varje fastighet är unik vad beträffar läget, speciellt i förhållande till gällande fysiska planer. Detta gäller knappast för varumarknaden med sin massproduktion av identiska varor. Ett unikt markläge som på något sätt "förstörs" kan inte heller ersättas av en identisk lika produkt, vilket gäller på varumarknaden. Det unika läget kompletteras ofta av unika markegenskaper som viss topografi och viss växtlighet. Av denna anledning är fastighetsmarknaden mycket särpräglad.

Utbudet av varor på varumarknaden regleras i första hand av faktorer som styrs av företagen själva. Brist på råvaror och energi påverkar naturligtvis företagets fria agerande i likhet med generella statliga kredit- och handelsbestämmelser för att nämna ett par exempel. Frågan är emellertid om denna påverkan kan jämföras med den påverkan som kommunerna åstadkommer genom sin rätt att avgöra var, hur och i vilken omfattning bebyggelse får förekomma. Om inte en kommun går med på att upprätta en plan för exempelvis ett tänkt fritidshusområde, så kan berörda fastigheter knappast bjudas ut på den öppna marknaden till försäljning som byggtomter. Utbudet stoppas mer eller mindre helt och hållet. Genom att bestämma exploateringsgrad, form av bebyggelse o. s. v. kan kommunerna påverka ett områdes attraktivitet högst väsentligt, vilket starkt hämmar resp. främjar utbudet av mark i området.

Om det är så att ett markområde, en eller flera fastigheter, har ett unikt läge (läget för ett planerat centrum, en planerad bro o. s. v.) och kommunen ifråga absolut behöver marken för att uppfylla en plans intentioner, kan fastighetsägaren sätta kommunen i en tvångssituation. Antingen får kommunen betala ett högt pris för att omedelbart få hand om marken för snar byggnation eller också tvingas kommunen expropriera fastigheten med åtföljande förseningar och kostnadsfördyringar på flera områden. I ett sådant läge väljer kommunerna ofta att betala ett högt pris, eftersom expropriationen kanske skulle kosta lika mycket inklusive fastighets- och fördröjnings-

kostnader. Även i ett fall där kommunen har god tid på sig innan en planerad exploatering beräknas starta, kan den befinna sig i en dålig förhandlingsposition gentemot säljaren eller fastighetsägaren (-na). Det kan vara så att fastigheten är mycket stor och omfattar merparten av en kommuns centrala markanvändningsområden. Det kan då vara helt omöjligt att exempelvis bygga ett nytt centrum i en annan kommundel eller förlägga kompletterande centrumaktiviteter till andra fastigheter. Kommunen tvingas köpa ändå. En unik markkvalitet i ett relativt centralt läge eller i närheten av en efterfrågad badsjö eller dylikt kan också göra det omöjligt för en kommun att välja andra fastigheter, vilket ger en säljare stora fördelar. "Monopolsituationer" saknas visserligen inte på varumarknaden, men är mycket mera sällsynta i förhållande till situationen på fastighetsmarknaden.

I och med att kommunerna gått in på fastighetsmarknaden för bostadsmark och numera svarar för ungefär drygt 80 % av all bostadsmark för nya hus, har fastighetsmarknaden fått ännu ett särdrag i förhållande till den allmänna varumarknaden. Genom kommunernas planmonopol kan de suveränt bestämma vilken mark som får användas för nybyggnadsändamål. Detta gör också att kommunerna avgör hur den egna marken kommer att utnyttjas. Man har som regel garantier för att inköpt mark också utnyttjas. Speciella undantag kan naturligtvis förekomma. I och med att kommunerna, åtminstone i västra Sverige, köpt så mycket bostadsmark och skaffat sig stora reserver för framtiden har de kommit att helt dominera fastighetsmarknaden för permanent boende (fritidsfastigheter brukar oftast byta ägare utan att en kommun är direkt inblandad i den direkta affären). Kommunernas stora köp har gjort att andra markköpare som privata byggbolag och kooperativa företag minskat sin förvärvsaktivitet högst avsevärt. Därmed har uppstått något av ett "köparens monopol", vilket torde vara ytterst sällsynt på en relativt fri marknad. "Köparens monopol" har naturligtvis försvagat den förhandlingssituation som säljarna tidigare hade. De stora kommunala markreserverna, om vilka senare kapitel har att berätta, har onekligen gjort att kommunerna kunnat sätta "hårt mot hårt" på ett sätt som tidigare inte varit möjligt. Med alla dessa säregenskaper är fastighetsmarknaden en unik och intressant marknad.

## 1. 6 Kommunernas entré på fastighetsmarknaden

Anledningarna till att kommunerna så kraftigt ökat sina förvärv av bostadsmark sedan början av 60-talet är inte svåra att finna. Låt mig nämna de viktigaste.

### 1. 6. 1 Ökat ansvar för bostadsbyggandet

<sup>9)</sup>  
Sedan slutet av 40-talet fick kommunerna ansvaret för bostadsförsörjningen i kommunerna. Detta ansvar har på olika sätt ökat i omfattning och styrka fram till i första hand bostadsbyggnadsprogrammets tillämpning 1964. Redan på 50-talet började många kommuner köpa bostadsmark i egen regi, mestadels

9) Bostadsförsörjningslagen - Lag 1947:523

exploateringsmark, för att klara de allmänt formulerade bostadssociala program som formades i slutet av 40-talet. Råda kommun i Göteborgsregionen och Uddevalla stad i mellersta Bohuslän tillhörde de kommuner som köpte mest. Trångboddheten bland barnfamiljerna tillhörde under ett par decennier efter andra världskriget de viktigaste sociala problemen att lösa. Bostadsbristen och trångboddheten, vilka delvis betingar varandra, skulle enligt regeringen "byggas bort" genom en starkt ökad bostadsproduktion. De allmännyttiga kommunala bostadsstiftelserna samt de kooperativa bostadsföretagen stöddes genom olika åtgärder för att främst flerfamiljshusproduktionen skulle kunna ökas över hela landet. Vi finner av följande tabell hur den totala bostadsproduktionen i Sverige utvecklades mellan 1940 och 1970.

Tabell 1.4

Antal byggda lägenheter totalt i landet mellan 1940 och 1970<sup>10)</sup>

År	Total produktion	Snitt under per./år
1940/44	157.000	31.400
1945/49	255.100	51.020
1950/54	238.579	47.716
1955/59	309.874	61.975
1960/64	385.767	77.153
1965/69	501.706	100.341

Som framgår av tabellen ökade bostadsbyggandet alldeles efter kriget för att under tiden efter Koreakriget åter sjunka. Sedan mitten av 50-talet har bostadsbyggandet ständigt expanderat och det nådde sin topp under slutet av 60-talet med över 100.000 nyproducerade lägenheter per år. Under 1970-talet har bostadsbyggandet som bekant minskat markant. Den väldiga ökningen från 50-talets mitt har otvetydigt underlättats högst avsevärt av de kommunala markförvärven.

#### 1.6.2 Praktiska skäl

I och med att kommunerna fick huvudansvaret för bostadsförsörjningen, fick de ett självklart intresse för att göra byggandet så billigt och enkelt som möjligt. I de fall kommunerna inte ägde den mark som skulle eller lämpligen borde bebyggas med bostäder, uppstod flera problem vilka kommunerna gärna ville eliminera på något sätt. Ett problem var att privata exploatörer, eller kooperativa, så mycket som möjligt ville anpassa sin produktion till den för företaget mest lämpliga tiden. För kommunen kunde detta betyda att byggandet blev för stort eller för litet med hänsyn till kommunernas intressen och ekonomi.

10) Uppgift från art. av Karl Ivre i Att bo nr 3/1973 betitlad "Halvseklet då Sverige bytte bostäder". (Vilar på SCB-statistik.)



Ett annat problem var kollisionen mellan den utomstående exploitörens krav på en viss planlösning och kommunens krav på en annan. Om exploitören ägde marken hade kommunen svårt att hävda sina intressen, speciellt under den tid som kravet på ökad bostadsproduktion var som störst och kommunernas markreserver mycket små. Intresset att inte få något "glapp" i bostadsproduktionen övervägde kanske kravet på en viss planlösning, vilket gjorde att kommunen gav efter ifråga om plankraven. Ett tredje framträdande problem var (och är) fördelningen mellan småhus och flerfamiljshus. I flera fall ville kommunerna ha en ökad andel flerfamiljshus för att snabbare lösa bostadsbristen, medan de markägande bolagen helst ville bygga småhus. Visserligen har kommunerna formella möjligheter att trumfa igenom sin vilja med hjälp av det kommunala planmonopolet, men i praktiken kan kommunerna inte hävda detta om de inte har stora markreserver eller accepterar långa förskjutningar i planerad lägenhetsproduktion. Med tanke på att kommunerna har byggt upp en egen administration och sakkunskap kring bygg- och planfrågor (många kommuner gjorde detta redan under 50-talet) för att bl. a. klara planutformningen av fysiska planer, kontrollen av byggprojekt med kommunen som byggherre samt granskningen av projekt med statliga lån, har många inom kommunerna ansett det naturligt och rationellt att också ta hand om markfrågorna via egna förvärv. Detta är erfarenheter som nästan samtliga kommuner gjort inom mitt undersökningsområde.

#### 1. 6. 3 Prisskäl

Ett framträdande skäl till att kommunerna numera köper in merparten av all bostadsmark för nyproduktion är intresset att uppnå låga markpriser. Kommunerna är av givna skäl intresserade av att hålla markpriset lågt för att möjliggöra relativt sett lägre hyreskostnader. Dessutom har det under lång tid (se vidare kapitel 2) i samband med utdelande av statliga lån till bostadsbyggandet funnits krav på att markpriserna inte får överstiga en viss nivå som länsbostadsnämnderna fastställt. I och med att det alltid varit fördelaktigt att underlätta en statlig finansiering av en del av bostadsproduktionen, har kommunerna på alla sätt strävat efter att få ned markpriserna till den nivå som länsbostadsnämnderna bestämt. I sin tur har länsbostadsnämnderna naturligtvis tagit hänsyn till den allmänna prisutvecklingen på fastighetsmarknaden för att komma fram till sina prisgränser, men de senare har satts relativt lågt. Länsbostadsnämndernas påverkan av markpriserna behandlas i kommande kapitel.

#### 1. 6. 4 Bostadsbyggnadsprogram

Från och med 1964<sup>11)</sup> skulle de största och från bostadssynpunkt viktigaste kommunerna upprätta s. k. bostadsbyggnadsprogram (gäller idag samtliga kommuner). Syftet med bostadsbyggnadsprogrammen var att säkra de statliga kraven på ett ökat bostadsbyggande och att garantera vissa kvaliteter i

11) Kungörelsen nr 655, år 1962

byggandet. Kommunerna skulle även tvingas att planera sin bostadsproduktion bättre med tanke på kostnader och fysisk utemiljö. Programmen konstruerades så att kommunerna skulle ange dels möjligt, dels erforderligt byggande för en period av fem år i taget. Det första programmet omfattade perioden 1964-68. Med möjligt bostadsbyggande menas det antal lägenheter som kommunerna kan bygga med tanke på färdiga planer, tillgång till mark samt kommunal ekonomi. Med erforderligt bostadsbyggande avses det antal lägenheter som krävs för att alla boende i kommunen skall få en rimlig (utrymme för kommunalpolitisk avvägning) bostad. Bostadsstyrelsen konstruerade vissa rekommendationer och normtal för att hjälpa kommunerna att räkna fram det erforderliga byggandet, vilket naturligtvis lämnar rum för skilda tolkningar.

Bostadsbyggnadsprogrammen fick en aktiverande inverkan på kommunerna både när det gäller att köpa exploateringsmark och öka kontrollen över byggandet. Bostadsproduktionen, inte minst i västra Sverige och då särskilt Göteborgsregionen, ökade ju starkt år från år under denna tid och kan förmodligen till en del ha möjliggjorts av bostadsbyggnadsprogrammets införande.

#### 1. 6. 5     Statens propåer

Den socialdemokratiska regeringen gjorde under 60-talet många uttalanden som gick ut på att kommunerna borde skaffa sig egna markreserver för bostadsbyggnadsändamål<sup>12)</sup>. Helst borde marken räcka i ett tiotal år framåt. Anledningen till detta var enligt regeringen, att kommunerna inte kunde pressas till höga markpriser om de ägde stora reserver med möjlighet till flera alternativa utbyggnadsområden. Inrättande av bl. a. en marklånefond och en tomträttsfond samt förändringar av markbeskattning och expropriationslagstiftning under 60-talet får alla ses som ett uttryck för regeringens strävanden att öka kommunernas markinnehav och underlätta en från kommunernas synvinkel fördelaktig prisutveckling på mark. Dessa reformer behandlas mer utförligt i nästa kapitel.

12) Se bl. a. statsverkspropositionen år 1962-1966.

## 2. ADMINISTRATIV PÅVERKAN AV FASTIGHETSMARKNADEN

### 2.1 Allmänna motiv

Jag har i denna avhandling inte haft ambitionen att göra en historisk analys av statens och kommunernas försök att på skilda sätt påverka fastighetsmarknaden och prisbildningen på mark. Jag kommer därför huvudsakligen att hålla mig till de förändringar av fastighetsmarknaden, som införts under 60-talet och framåt. I detta sammanhang har dessutom de absolut viktigaste reformerna på markpolitikens område beslutats under 1960-talet samt början av 1970-talet<sup>1a)</sup>.

En av de äldsta markpolitiska reformerna beslutades redan 1845 och avsåg en ny expropriationslagstiftning. Expropriationen hade bl. a. stor betydelse för möjligheterna att bygga ut vägnätet och järnvägssystemet i Sverige. 1874 års byggnadsstadga har också haft betydelse för markpolitiken, genom att städerna därigenom kunde påverka markens användning. 1907 och 1931 års markanvändningslagar gav kommunerna ökade befogenheter när det gäller bestämmanderätten över marken. 1947 års byggnadslag gäller ännu idag. 1907 års lag reglerade rättsförhållandena mellan kommun och markägare. Kommunerna fick bl. a. en viss rätt att lösa in mark för byggande av gator. 1931 års stadsplanelag gav kommunerna en chans att genom främst byggnadsförbud förhindra viss olämplig bebyggelse. Detta påverkade markpriserna inom förbudsområdena i negativ riktning. Inom områden där stadsplan skulle gälla påverkades priserna i stigande riktning. 1947 års byggnadslag har haft störst betydelse beträffande markprisernas variationer inom kommunerna. Där stadsplan eller byggnadsplan planerats eller antagits har markpriserna kraftigt gått uppåt. Utanför sådana områden har prisutvecklingen inte varit så häftig. Planlagstiftningen har påverkat markpriserna på många sätt. Områden med intensiv användning som affärsstråk, centralt belägen industrimark etc. har efter kommunal planering inte sällan förorsakat kolossal markprisstegring. Områden med extensiv användning har inte gått samma värdeutveckling till mötes.

Expropriationslagen från 1845 har fått mer moderna efterföljare både 1917 och 1949. 1971-72 reviderades lagen ännu en gång, med sannolikt stora effekter för markprisbildningen i framtiden. Jag kommer att behandla aktuella och för markpolitiken viktiga delar av expropriationslagstiftningen längre fram i kapitlet. En "snabblektion" i markpolitisk historia kan inte gå förbi lagstiftningen om tomträtt och realisationsvinst i samband med markförsäljningar. Tomträtten infördes redan 1907 som ett led i kommunernas socialt inriktade bostadspolitik. Kommunerna ville ha garantier för att bostadskostnaderna inte ökade för snabbt efter det att kommunerna sålt kommunägd mark för bostadsändamål för ett lågt pris. Det senare hade konstaterats i flera kommuner under

<sup>1a)</sup>  
För en utförligare historisk analys hänvisas till "Byggnadsrättens fördelning" av Ants Nuder Rapport R 11:1971 från Byggeforskningen.

tidigare år. Av denna anledning kom lagen 1907 och hade till syfte att genom upplåtande av kommunägd mark för bostadsändamål - nyttjanderätt istället för äganderätt - tillförsäkra kommunerna en stor del av den framtida värdeökningen på marken.

Tomträtten som nyttjandeform har under 1900-talet inte blivit av så stor omfattning som var tänkt från början. I syfte att "popularisera" tomträtten gjordes under 1960-talet en statlig utredning<sup>1b)</sup> med syftet att underlätta för kommunerna att utnyttja sig av denna speciella form av nyttjanderätt. Längre fram kommenteras utredningen och tomträtten som system något mer utförligt. Realisationsvinstbeskattningen ändrades i och med ingången av 1968. Som vi kommer att finna senare ledde denna skatteförändring till stora inköp av mark i flertalet kommuner inom det undersökningsområde som analyseras i avhandlingen. Även priserna påverkades, mestadels i sjunkande riktning. Skattelagstiftningen har regelmässigt en relativt stor inverkan på markprisbildningen, vilket kommer att framgå av fortsättningen. Flera kommuner har efter den nya skattelagstiftningens introducerande lagt upp en förvärvsstrategi som maximalt utnyttjar avdragsmöjligheterna. Markpriserna har sannolikt på detta sätt blivit något lägre än vad som annars hade blivit fallet. Syftet med den nya realisationsvinstbeskattningen var att beskatta en ökad andel av realisationsvinster och att stävja markprisutvecklingen på främst bostadsmark.

Jag skall i några korta punkter summera de viktigaste motiven till att statsmakterna under flera decennier stiftat nya lagar med uppgift att på administrativ väg påverka markpriserna och kommunernas markpolitik.

1. Den fria prisbildningen på mark leder till stora markprisstegringar och ökade hyror.
2. Utbudet av mark för bostadsbyggande måste säkras och dessutom på rimliga villkor.
3. Okontrollerade markpriser leder till stark segregation av bostadsbebyggelsen.
4. Höga realisationsvinster i samband med försäljning av mark leder till ökade förmögenhetsklyftor i samhället under förutsättning att de förra inte beskattas hårt.
5. Spekulation i ökade markvärden leder till flera sociala problem och bör därför motverkas.

De uppräknade motiven finns delvis bakom i princip samtliga förslag till administrativ kontroll av fastighetsmarknaden och markprisbildningen enligt de efter andra världs-

---

1 b) "Markfrågan", betänkande av 1963 års markvärdekommitté avlämnat 1966 (SOU 1966:23).

kriget införda markpolitiska reformerna. Det första motivet ovan kan man spåra bakom kungörelserna om markpriskontroll i samband med statliga lån till bostadsbebyggelse och inköp av jordbruksmark<sup>2)</sup>. Motiv nummer två återfinns bakom direktiven till 1963 års markvärdekommité<sup>3)</sup> och utredningens senare avlämnade förslag. Regeringen ville också med 1967 års bostadsproposition<sup>4)</sup> och uttalandet om 10-åriga markreserver öka utbudet av bostadsmark. Motiv nummer tre ovan hör ihop med motiv nummer ett. Motiv nummer tre ligger bl. a. bakom lagen om tomträtt och de förändringar som genomförts under 60-talet<sup>5)</sup>. Det fjärde motivet ledde till den nya lagen om realisationsvinstbeskattningen<sup>6)</sup>. Motiv nummer fem kan sägas vara ett samlat motiv för att ge kommunerna större möjligheter att behärska bostadsmarknaden genom omfattande markinnehav och markköp. Nyinrättade lånefonder och förköpsrätten<sup>8)</sup> har införts i detta syfte. Lagen om realisationsvinstbeskattningen hör naturligtvis också hit liksom den nya expropriationslagen<sup>9)</sup>. Jag kommer i följande avsnitt att närmare återge de delar av resp. lagstiftning som har någon betydelse för kommunernas markpolitik samt prisbildningen på bostadsmark.

## 2.2 Lagarnas utformning och tillämpning

I fortsättningen kommer jag att behandla de avsnitt av resp. lagstiftning som är av särskilt intresse för en diskussion om statens och kommunernas reglering av fastighetsmarknaden för bostäder. Låt mig börja med 1963 och 1967 års bostadslånekungörelser.

Bostadslånekungörelsen 1963<sup>10)</sup> stipulerade vissa krav för att statliga bostadslån skulle beviljas till ett bostadsprojekt. Markpriset fick inte överstiga en "skälig" nivå. De organ som skulle pröva om markpriserna var "skäliga" var det

2) Se bostadslånekungörelsen från bl. a. 1967 samt Rationaliseringskungörelsen, SFS 1967:453.

3) Avlämnade betänkandet "Markfrågan" 1966, SOU 1966:23

4) Prop. nr 100, 1967.

5) SFS 1967 nr 869 samt prop. 1967:90

6) SFS 1967 nr 748 samt prop. 1967:153

7) SFS 1968 nr 227 samt prop. 100:1967 (Märkförvärvslån)-SFS 1965 nr 905 samt SFS 1969 nr 133 resp. prop. 1965:144 samt prop. 1969:1 (tomträttslån).

8) SFS nr 1967 nr 868 samt nr 873, prop. 1967:90

9) Prop. 1971:122

10) SFS nr 537 år 1963

kommunala förmedlingsorganet <sup>11)</sup> resp. länsbostadsnämnderna. "Skäligt pris" skulle enligt regeringens tillämpningsföreskrifter till bostadslånekungörelsen prövas efter de regler som gällde för expropriationslagens värderingsbestämmelser. "Skäligt pris" blir då det pris som inte är högre än det värde som marken skulle fått enligt en prövning efter expropriationslagens bestämmelser.

Om markpriset var högre än ett "skäligt pris" skulle bostadslån normalt inte utbetalas. Detta gällde i sådana fall där bostadsproduktionen avsåg småhus inom saneringsområde, småhus inom exploateringsområde samt flerfamiljshus inom exploateringsområde. Om ett område skulle karaktäriseras som sanerings- eller exploateringsområde skulle avgöras av resp. länsbostadsnämnd. Med saneringsområde menas i princip ett område inom ett tätbebyggt tätortssamhälle som i ett sammanhang skulle nybebyggas (oftast efter total rivning av äldre hus) och omfatta en grupp av hus. Med exploateringsområde menas i princip ett område, som tidigare inte varit bebyggt och som vanligtvis ligger i utkanten av en befintlig tätort. Exploateringsmark är ju som regel jordbruksmark innan den bebyggs.

Det faktum att markpriset inte skulle prövas när bostadsbebyggelsen avsåg flerfamiljshus inom saneringsområde innebar inte, att bostadslån alltid skulle utgå oavsett kostnaderna. Om inköpspriset för marken blev relativt högt påverkades naturligtvis husets totala produktionskostnad. Ett högt markpris gav hög produktionskostnad. Om den senare kostnaden av länsbostadsnämnderna ansågs för hög kunde de vägra statligt bostadslån. På detta sätt kunde markpriset ändå avgöra lånefrågan.

Skillnaderna mellan markprisprövningen före 1963 i förhållande till bestämmelserna efter var den, att både markpris och exploateringskostnader skulle understiga en viss nivå enligt de tidigare bestämmelserna, om bostadslån skulle kunna beviljas. Efter 1963 prövades endast markpriset när det gäller småhus. Beträffande flerfamiljshus gällde andra bestämmelser. Före 1 april 1961 användes den regeln, att de sammanlagda tomtkostnaderna skulle understiga en viss nivå för att bostadslån skulle utgå.

Det fanns enligt 1963 års kungörelse ett undantag till utöver bestämmelserna för flerfamiljshus inom saneringsområde. Om någon köpt en tomt för en köpeskilling som inkluderade både markkostnader samt kostnader för att iordningsställa tomten för bebyggelse, var det svårt att särskilja markkostnaderna. Om tomtpriset av länsbostadsnämnden ansågs alltför högt, kunde nämnden avslå en ansökan om statligt bostadslån.

Enligt bostadslånekungörelsen 1967, som fortfarande gäller för markprisprövningen, skall man i stort sett följa de ändrade reglerna från 1963 års kungörelse. Vad gäller den prak-

---

11) Som regel kommunens styrelse eller särskilt kommunalt organ.

tiska tillämpningen av gällande prövningsregler, skall några omständigheter särskilt påpekas. Kommunerna bör enligt Bostadsstyrelsen <sup>12)</sup> helst upprätta en kommunal ortsprisutredning som grund för markprisprövningen. Denna utredning skall omfatta en analys av tidigare gjorda bostadsmarksförvärv i kommunen, både privata, kooperativa samt kommunala. Genom jämförelser med förvärv som gjorts 5-10 år bakåt i tiden skall kommunen uttala sig om i vilken mån som ett visst aktuellt markpris kan betecknas som "skäligt". Länsbostadsnämnden tar sedan slutlig ställning till låneansökan.

Det är inte i alla kommuner som sådana ortsprisutredningar finns upprättade. Inom undersökningsområdet skulle jag uppskatta antalet till ungefär 40 % i förhållande till antalet kommuner. Ortsprisutredningar förekommer mest inom Göteborgsregionen, där i första hand Göteborgs Förorter (en interkommunal intresseförening, ägd av kommunerna) står för det utredningsarbete som krävs. I flera kommuner gör man inte några omfattande utredningar innan man tillstyrker ett visst markpris som "skäligt". Särskilt inte om kommunen själv står som köpare. I dessa kommuner menar man att kommunerna bäst av alla kan bedöma vad som är skäligt eller inte. Trots att det står i lånekungörelsen att varje förvärv skall prövas för sig, oavsett erhållna markpriser vid tidigare förvärv, och att kommunerna inte får betrakta ett givet markpris som det som alltid skall gälla är det få kommuner som i praktiken gör noggranna prisanalyser i samband med varje enstaka köp. I praktiken räknar kommunerna med att ett "ortens pris" gäller under en viss tidsperiod och att alla förvärv som ungefär håller detta pris kan godkännas för statlig belåning. Vissa länsbostadsnämnder accepterar denna princip. Andra nämnder gör det inte utan kräver en särskild analys i varje särskilt fall. I nästa kapitel kommer jag att ta upp frågan om "ortens pris" något utförligare.

Enligt Rationaliseringskungörelsen från 1967<sup>13)</sup> skall lantbruksnämnderna pröva om statligt stöd i form av lånegaranti, arrendegaranti samt statsbidrag skall utgå i samband med åtgärder som kan karaktäriseras som ett led i jordbrukets rationalisering. Detta är tillsammans med markprisprövningen för bostadsmark de enda formerna av statlig markpris kontroll. Stödet kan beviljas för att underlätta ett förvärv av en jordbruksfastighet utöver vissa andra ändamål. Om markpriset bedöms vara för högt, kan avslag motiveras när det gäller främst statlig lånegaranti men även annan form av statligt stöd.

---

12) "Kommunal markpolitik", en skrift från Bostadsstyrelsen 1969 nr 1.

13) Se not 2 i detta kapitel.

Den markpolitiska utredningen avlämnade 1964 ett betänkande<sup>14)</sup> som hade till huvudsyfte att diskutera nya finansieringsformer för kommunala markköp samt tomträtten och därmed sammanhängande låneproblem. I och med att kommunerna under 60-talets början började köpa mark i stor skala (se vidare i kapitel 10) uppstod ett akut behov av förbättrade låneomöjligheter. Kommunerna finansierade vid den tidpunkten en stor del av markköpen med skattepengar. Men behovet av en ökad lånefinansiering ökade i takt med köpens omfattning. I början av 60-talet kunde kommunerna skaffa lån till sina markköp genom att främst utnyttja sparbankerna och vissa andra kreditinstitut med gynnsam ränta och fördelaktiga låneformer.

Den markpolitiska utredningen föreslog, att kommunerna skulle få möjligheter att låna till markköp via en statlig markförvärvsfond. Endast mark som senare kom att bebyggas med hjälp av statliga bostadslån skulle kunna bli föremål för belåning. Vidare föreslog utredningsgruppen att en tomträttsfond skulle inrättas för att kommunerna på detta sätt skulle kunna finansiera tomt-rättsupplåtelser av bostadsmark. Jag kommer i ett senare avsnitt att diskutera dessa förslag litet närmare. Låt mig bara kort omnämna, att dessa markpolitiska reformer har blivit av relativt liten praktisk betydelse, åtminstone inom undersökningsområdet. Tomträttslån utnyttjas av få liksom lån från markförvärvsfonden. Reglerna för den senare fondens utlåning torde ha varit avgörande för kommunernas användning av den. De få tomträttslånen motiveras i första hand av att kommunerna inom undersökningsområdet i mycket liten utsträckning tillämpar tomträtt. Även dessa frågor behandlas något utförligare längre fram i kapitlet.

Expropriationsutredningen avlämnade 1964 ett delbetänkande<sup>15)</sup> med förslag om att kommunerna skulle få det lättare att expropriera mark för bostadsändamål. Kommunerna hade tidigare i relativt liten utsträckning tillämpat expropriation som ett medel för att erhålla bostadsmark på rimliga villkor. Anledningarna var bl. a. att markägarna i mycket stor omfattning överklagade domarna i lägre instanser, vilket gjorde att expropriationsmålen tog lång tid och därmed blev dyrbara, samt att det var relativt svårt att få förhandstillträde till den mark som skulle exproprieras. Utredningsgruppen föreslog därför, att det skulle vara kommunernas uppgift att finansiera båda parternas rättegångskostnader endast i första instans, expropriationsdomstolen. Om markägaren efter utslaget i domstolen ville överklaga, skulle ägaren själv få finansiera sin del av rättegångskostnaderna. Vidare föreslog utredningen att en fastighet som är föremål för expropriation från en kommuns sida skulle kunna få tas i anspråk med äganderätt innan målet slutligen avgjorts. Avsikten var bl. a. att kommunerna skulle få det lättare att finansiera köpet. Utredningsgruppen

---

14) "Kommunal markpolitik" av markpolitiska utredningen, SOU 1964:42.

15) "Förtida tillträde, Expropriationskostnad m. m.", förslag av expropriationsutredningen, SOU 1964:32.



föreslog också att det skulle bli lättare att få förhandstillträde till en fastighet som skall exproprieras i syfte att inte förhindra bostadsbyggandet, vilket tidigare lagstiftning gett upphov till. Regeringen följde i stort sett utredningsgruppens förslag. Vissa tillägg gjordes. Om markägaren vinner överklagandet i högre rätt kan han få sina rättegångskostnader ersatta i efterhand. Den nya lagstiftningen kom att gälla från 1966.

Den nya jordförvärvslagen från 1965 har inte haft så stor betydelse för kommunernas markpolitik. År 1948-1955 måste kommunerna ansöka om särskilt tillstånd för att förvärva en jordbruksfastighet till bostadsändamål. Efter 1955 kunde kommunerna ej vägras att köpa jordbruksfastigheter, eftersom regeringen ansåg att kommunala markförvärv skulle underlätta en social bostadspolitik. Prisregleringsbestämmelserna enligt den nya jordförvärvslagen 1965 och rationaliseringskungörelsen 1967 har inte haft några större markpolitiska effekter, om vi ser det från kommunernas sida. Viss försiktighet i ett sådant omdöme måste dock påpekas. Om det inte hade funnits några prisspärar vid köp av jordbruksmark för yttre rationalisering, skulle priserna på exploateringsmark (som nästan enbart består av jordbruksmark) sannolikt ha varit något högre. Vad som hade hänt om inte prisreglerna funnits kan man givetvis inte uttala sig om.

Markpolitiska utredningen överlämnade även 1966 ett betänkande om statens och kyrkans marköverlåtelse. Anledningen till att utredningsgruppen tog upp frågor om statens och kyrkans mark var att flera kommuner samt riksdagen påpekat, att statliga organ ofta begär ett mycket högt pris, när de säljer mark till kommunerna för bostadsändamål<sup>16)</sup>. Även kyrklig, centralt belägen mark, hade tidigare varit relativt svår att förvärva till villkor som kommunerna ansåg rimliga.

Enligt utredningen hade kommunerna i landet mellan 1960-64 gjort i snitt 200 köp årligen av statlig och kyrklig mark. Andelen kyrklig mark var dock inte så stor. I första hand köpte kommunerna mark av Domänstyrelsen, SJ, Vattenfallsstyrelsen samt skilda militära organ. Enligt en enkät som utredningsgruppen gjorde skulle kommunerna vilja köpa ungefär 1500 ha statlig och kyrklig mark årligen fram till ungefär 1984.

Utredningen förslog, att regeringen skulle inrätta en statlig-kommunal marknämnd med uppgift att avgöra prisfrågor i fall där kommuner och statliga organ var oeniga om priset. Vidare föreslogs att kyrklig mark som anslagits av Kronan skall kunna bli exproprieringsbar, när exempelvis en kommun behövde mark för bostadsändamål. Utredningsgruppen

16) Statsutskottets utlåtande nr 42, 1963. Betänkandet om statens och kyrkans mark kom 1966, SOU 1964:64.

föreslog även en ordning som innebär, att kommunerna skall få förhandstillträde till statlig mark innan ersättningsfrågan avgjorts. Prisfrågorna skulle vidare bestämmas utifrån de grunder som gällde för fastigheter under expropriation i de fall kommun och statligt-kyrkligt organ inte kom överens och stats-kommunala marknämnden således fick hand om ärendet. Beträffande kyrklig mark finns vissa undantagsregler från nämnda huvudregel. Regeringen följde även i detta fall utredningsförslagen i dess huvuddrag.

Den utredning, som 1963 års markvärdekommitté avlämnade 1966, hade till syfte att pröva en ny kommunal markreform förutom reglerna för tomträtt samt realisationsvinstbeskattningen i samband med markförsäljningar<sup>17)</sup>. Den nya kommunala markreformen kom att kallas kommunal förköpsrätt till mark. Förslaget gick ut på att kommunerna skulle kunna gå emellan privata avtalsparter i samband med ett fastighetsförvärv och överta ett markköp. Förslaget gick vidare ut på att kommunerna i förväg skulle ange om förköpsrätten skulle tillämpas inom kommunerna eller inte samt precisera inom vilka delar av kommunen rätten skulle gälla. I vanliga fall brukar ju alla markpolitiska reformer gälla generellt utan särskild anmälan i förväg. En särskild hembuds rätt föreslogs också. Den innebär att en markägare i en kommun som tillämpar förköpsrätt ej kan sälja sin mark till privat person eller bolag utan att dessförinnan ha givit kommunen ett skriftligt meddelande om att kommunen först kan köpa aktuella fastighet. Hembudsregeln skulle gälla tre månader under vilken tid kommunen kunde pröva att eventuellt köpa hembudna fastigheter. Kommunen måste skriftligt besvara frågan om kommunen skulle utnyttja sin förköpsrätt i varje enskilt fall. Om kommunen ville utnyttja sin förköpsrätt måste den göra det på de villkor som överenskommit mellan tidigare privata avtalsparter. Vissa undantag kunde göras när det gäller tillträdesdag etc. i förhållande till vad som stod i kontrakten. Utredningsgruppen ville också ha en begränsning så tillvida, att inte alltför små fastigheter, som exempelvis villamark, kom att inkluderas i förköpsrätten. Detta skulle i så fall leda till en mängd administrativa besvär. Förköpsrätten avsåg ju i första hand viktig saneringsmark samt råmark för bostadsbebyggelse.

Regeringen följde i stort utredningsgruppens förslag<sup>18)</sup>. Förköpsrätten har ju till syfte att utgöra ett alternativ till expropriation samt komplement till frivilliga överenskommelser. Ett annat syfte var att förhindra stora privata spekulationsköp av bostadsmark, vilka kommunerna först i efterhand fick reda på. Fastigheter med en areal understigande 3000 kvm, eller ett taxeringsvärde understigande 200.000 kr, ingår ej i förköpsrätten. Kommunerna vill i första hand förvärva

17) "Markfrågan I", betänkande av 1963 års markvärdekommitté, SOU 1966:23.

18) SFS 1967 nr 868 samt 873, prop. 1967:90.

stora fastigheter för exploatering. Om en försäljning omfattar flera smärre fastigheter med tillsammans en areal av minst 3000 kvm och har ett taxeringsvärde av minst 200.000 kr kan förköpsrätten tillämpas. Släktköp, försäljning vid exekutiv auktion samt vissa andra köp undantas också från förköpsrätten. Beträffande tillämpningen hänvisas till ett senare stycke.

1963 års markvärdekommitté utredde också frågorna om ändrade regler för bl. a. tomträtt samt en ny realisationsvinstbeskattning. De ändringar som föreslogs beträffande tomträtten var, att avgälderna skulle kunna regleras vart tionde år istället för vart tjugonde, samt att kommunerna skulle få rätt att ta ut ett fast belopp av tomträttshavarna i syfte att bättre än tidigare täcka de faktiska exploateringskostnaderna. Regering och riksdag gick med på att ändra avgäldperiodens längd till 10 år, om man inte särskilt överenskommit om längre perioder. Engångsbeloppet godkändes dock inte utöver anslutningsavgift för vatten och avlopp<sup>19)</sup>.

Förslaget om ny realisationsvinstbeskattning gick ut på att i princip alla fastighetsförsäljningar skulle beskattas, oavsett den tid som fastigheten ifråga innehafts av en ägare. Av vinsten - skillnad mellan inköpspris och försäljningspris - skulle 60 % beskattas efter det att vissa avdrag gjorts. Avdragen föreslogs till 2.000 kr per år för varje år som fastigheten innehafts. Det senare avdraget var ägnat att kompensera inflationens verkningar. Hade fastighetsägaren något år gjort investeringar för minst 5.000 kr skulle dessa också dras av tillsammans med ett 6 %-igt inflationsavdrag.

De tidigare skattebestämmelserna hade varit så utformade, att enstaka försäljningar av t. ex. tomter som icke kunde betecknas ingå i en yrkesmässig försäljningsverksamhet beskattades enligt reglerna för realisationsvinst. Andra mer yrkesmässiga försäljningar och därmed uppkomna vinster beskattades som inkomst av rörelse. Gränsdragningen mellan dessa båda typer var ofta mycket svår att göra. Om en fastighetsägare beskattades enligt reglerna för realisationsvinst, kunde skatt endast utgå om innehavet varit kortare än 10 år. Ett innehav mindre än 7 år beskattades till 100 %, ett innehav mindre än 10 år men mer än 9 med 25 %. Däremellan fanns en glidande skala.<sup>20)</sup> Före 1952 fanns inte avtrappningsskalan utan fastigheter som avyttrades efter mindre än 10 års innehav beskattades till 100 %<sup>21)</sup>.

När regeringen tog ställning till förslaget om realisationsvinstbeskattning gjordes vissa ändringar i förhållande till utredningens förslag. Riksdagen godtog regeringens proposition<sup>22)</sup>.

19) SFS 1967 nr 869 samt prop. 1967:90.

20) Enligt SOU 1966:23

21) Ibid. sid 235-6

22) SFS 1967 nr 748 samt 1968 nr 276, prop. 1967:153 samt prop. 1968:88.

Regeringsförslaget gick ut på att realisationsvinst som uppkommit efter mindre än två års fastighetsägande skulle beskattas till 100 %, innehav därutöver till 75 %. Detta var en skärpning i förhållande till utredningens förslag. Inflations-skyddet skulle garanteras genom att inköpspriset samt förbättringar över 3.000 kr räknades upp enligt en indexskala innan den beskattningsbara vinsten beräknades. Konsumentprisindex samt levnadskostnadsindex med 1914 som basår skulle användas. Vidare skulle fastighetsägare få räkna av ett årligt avdrag på 3.000 kr vid en försäljning, såvida fastigheten också rymde en bostadslägenhet (bostadshus). För mark som köpts före 1914 gällde speciella regler. Dessa beskattningsregler gäller fortfarande. Tomtrörelse genom försäljning av tomter inom ramen för en yrkesmässig verksamhet beskattas under vissa villkor i enlighet med reglerna om inkomst av rörelse. I andra fall gäller beskattning enligt reglerna för realisationsvinst.

Expropriationsutredningen framlade 1969 sitt betänkande om en ny expropriationslagstiftning<sup>23)</sup>. De viktigaste förslagen var, att de ändamål för vilket expropriation tidigare kunde ske nu utvidgades, att kommunerna överhuvudtaget skulle få lättare att expropriera samt på ett tidigare stadium än tidigare, att priserna för exproprierad mark skulle bli något fördelaktigare för kommunerna (kommunernas egna markköp skulle tillmätas större betydelse vid prissättningen) samt att värderingstidpunkten skulle flyttas tillbaka (tiden för ansökan).

Regeringen lade fram förslag till ny expropriationslag i två omgångar<sup>24)</sup>. Detta berodde på att expropriationsutredningen inte hade gjort alla önskade utredningar, vilket föranledde Kanslihuset att själv göra fler kompletteringar. Regeringen gjorde flera ändringar av utredningens ovannämnda förslag<sup>25)</sup>. Ändamålen för expropriation utvidgades enligt utredningens förslag i riktning mot att kommunerna numera kan expropriera för alla viktiga samhällsbyggnadsåtgärder. Den viktigaste nyheten i regeringens förslag, vilket riksdagen sedan godtog, var att värdeökningar på grund av främst ändrade kommunala planer för en eller flera fastigheter inte skall kunna tillgodoräknas markägaren vid en expropriation. Som övergångsregel gäller att marknadsvärdena den 1. 7. 1971 minst skall gälla vid fastställande av expropriationsersättning i de fall värdeökning har inträffat därefter. I fortsättningen skall man använda sig av priserna 10 (högst 15) år tillbaka i tiden, som utgångspunkt för fastställande av expropriationspriset (löseskillingen). Värdeökningar som beror på investeringar i fastigheterna samt inflationen skall som huvudregel inte beskattas.

23) "Expropriationsändamål och expropriationsersättning m. m.", betänkande av expropriationsutredningen, SOU 1969:50.

24) Prop. nr 122, 1971 samt nr 109, 1972.

25) Prop. nr 122, 1971.

1972 lade Byggkonkurrensutredningen fram en ny statlig utredning<sup>26)</sup> med ett förslag som bl. a. innebär att statliga bostadslån endast skall ges till hus på mark som förmedlas av kommunerna. Eftersom kommunerna enligt utredningen då kan räkna med att slippa privat konkurrens om bostadsmarken, vilket förutsätter att de statliga lånen har en avgörande betydelse för finansiering av alla lägenhetstyper, kan de allmänt minska sina markreserver till 6 à 8 år. Kostnaderna för att ligga med mark i reserv skulle då inte bli så stora. Enligt utredningen kommer den nya expropriationslagstiftningen att medverka till att priserna på mark hålls nere, trots små kommunala markreserver<sup>27)</sup>.

Beträffande tillämpningen av de s. k. markpolitiska reformerna skall jag här göra några korta kommentarer utöver de textavsnitt som återfinns i kapitel 10. Tillämpningen av bostadslånekungörelsen har jag redan kommenterat. Beträffande prövningen av markpriserna i samband med lånegarantier till markköp för yttre rationalisering kan sägas, att olika lantbruksnämnder tillämpar skilda "praxis"-regler. Det är inte fastlagt vilka exakta värderingsregler nämnderna skall följa. Det finns ett betydande utrymme för regional variation i tolkningen av bestämmelserna.

Tomträttslånen samt markförvärvslånefonden tas upp till behandling i nästkommande avsnitt. Expropriation är en inte särskilt vanlig form för markförvärv inom undersökningsområdet. Under senare år har dock expropriation utnyttjats oftare än tidigare. Kommunerna är fortfarande mycket rädda för att expropriation skall ta lång tid och att prisfrågan skall avgöras på ett för kommunerna ofördelaktigt sätt. Detta har många kommunalmän sagt vid samtal i samband med datainsamlingen. Expropriation brukar tillgripas i ett skede då en exploatering av byggmarken är relativt nära förestående. Kommunerna är då i ett läge där långa förhandlingar kan skjuta upp en planerad bebyggelse. Efter alla revideringar av expropriationslagstiftningen, som inträffat efter 1966, borde kommunerna kunna utnyttja expropriationen utan större risk för sin planerade bostadsproduktion. Det förtida tillträdet ger ju rätt att snabbt få aktuell mark under kommunal planering. Vid mina samtal har jag fått det intrycket, att flera kommunal tjänstemän och förtroendemän är något okunniga om nuvarande lagstämmelesers innebörd vad gäller expropriation. En aktiv information skulle antagligen göra expropriationsinstrumentet mer aktuellt än vad det för närvarande är i flera kommuner.

26) "Konkurrens i bostadsbyggandet", betänkande av byggkonkurrensutredningen, SOU 1972:40.

27) Enligt uttalanden som jag erhållit i samband med mina kommunbesök inom undersökningsområdet, dels inte utredningens mening på denna punkt av flera kommunala förtroendemän och tjänstemän.

Beträffande kommunernas köp av statlig och kyrklig mark kan sägas, att kommunerna relativt ofta under 60-talet hade besvär med förhandlingar och prisbestämning av denna slags mark. Kritiken riktade sig främst mot den statligt ägda marken och de organ som sköter och förvaltar den. Kommunerna kritiserade i allmänhet de statliga organen för att begära för höga markpriser och bortse från allmännyttiga intressen. Som framgår av nästkommande kapitel skall de statliga organen sälja mark affärsmässigt, vilket betyder att de skall ta ut högsta möjliga markpriser. När statliga organ, enligt kommunerna, skall göra prisjämförelser som underlag för prisbestämning i varje särskilt fall, brukar de åberopa de högsta priserna som betalats i resp. kommun för t. ex. bostadsmark. Om kommunerna har gjort fördelaktigare köp spelar inte detta särskilt stor roll. En tendens har emellertid varit, att kommunerna under senare år haft relativt lätt att efter långa förhandlingar komma överens med statliga organ. Undantag finns naturligtvis.

Försäljning av kyrklig mark kan ibland stöta på stora problem för kommunerna. Relativt ofta vill de förvaltande organen för kyrklig mark göra byten av mark i anledning av att en kommun behöver kyrkligt ägd och centralt placerad mark. Kommunerna kan som regel tillgodose detta krav, genom att flertalet kommuner numera äger mycket begärlig skogsmark och även långt avlägsna jordbruksfastigheter. Kyrkan vill helst ha sitt kapital bundet i marktillgångar istället för att ta ut en köpeskilling kontant vid en försäljning. Den mark som det brukar bli mest förhandlingar om är mark som kyrkan själv förvärvat vid något tillfälle, d. v. s. inte fått av staten. Kommunerna brukar dock i regel komma överens med kyrkan om köpevillkoren, trots att ägoförhållandena för kyrklig mark i många fall är mycket oklara. En stor del av markinnehavet har kommit till för många decennier sedan. Mark från 1700- och 1800-talen är inte sällsynt. Kyrkan äger också mark som kommit i dess ägo ännu tidigare. I och med att förvärv av statlig och kyrklig mark spelar en mycket liten roll för bostadsförsörjningen inom undersökningsområdet, har jag inte ägnat dessa frågor något större utrymme.

Den kommunala förköpsrätten utnyttjas relativt sällan inom undersökningsområdet. Detta beror i första hand på att kommunerna i regel har mycket stora markreserver, vilket framgår av kapitel 9, och på att kommunerna inte finner förköpsrätten särskilt intressant. Justitiedepartementet har gjort en undersökning när det gäller kommunernas inställning till förköpsrätten<sup>28)</sup>. Förköpslagen trädde i kraft den 1. 1. 1968. Justitiedepartementets utredning omfattar förköpsärenden fram till 1 juli 1970 och gjordes under hösten samma år. Ungefär 550 av totalt cirka 850 kommuner besvarade en utsänd enkät. De enkätbesvarande kommunerna hade gjort sammanlagt 171 förköpsförvärv om

---

28) "Erfarenheter av den kommunala förköpslagstiftningen", Stencil från Justitiedepartementet, Ju 1971:1.

sammanlagt 1. 550 ha mark. Dessa förvärv utgör en mycket liten andel av kommunernas förvärv nämnda tid. På en fråga om vilket värde de tillmätte förköpslagen som markpolitiskt instrument svarade 123 kommuner "mycket stort", 205 kommuner "tämmligen stort" och 148 kommuner "betydligt". 78 kommuner kunde inte besvara frågan, eftersom de inte hade någon erfarenhet av förköpsrätten. I övrigt har kommunerna enligt enkätsvaren mycket blandade erfarenheter av förköpslagen. Inom mitt undersökningsområde tillämpas förköpsrätten i relativt liten utsträckning och omdömet om den i de kommuner som använder sig av den är relativt negativt, d. v. s. förköpslagen har inte varken påverkat markpriserna i sjunkande riktning eller förbättrat kommunernas markpolitiska läge. Vi skall dock komma ihåg, att kommunerna i västra Sverige har genomsnittligt stora markreserver, vilket gör dem mindre beroende av ett instrument av angivet slag.

Tomträttsförändringarna har inte kunnat undersökas vad beträffar deras effekter inom undersökningsområdet. Få kommuner tillämpar tomträtt. De kommuner som tillämpar tomträtt är förutom Göteborg och Marstrand också Uddevalla, Borås samt Trollhättan<sup>29)</sup>. Enligt en enkät som gjordes av 1963 års markvärdekommitte<sup>30)</sup> är det få kommuner i landet som tillämpar tomträtt. Enligt inkomna enkäter, som inte omfattade samtliga tänkbara områden med tomträtt, tillämpas tomträtt<sup>31)</sup> i nämnvärd utsträckning (utredningens beteckning) i 24 städer samt 7 köpingar (städer och köpingar finns numera inte som beteckning för svenska kommuner) samt i ringa utsträckning i ytterligare 23 städer. I allmänhet är det de största städerna (numera kommuner) i riket som tillämpar tomträtt. Enligt samma enkät är anledningen till tomträttsens ringa utbredning, att kommunerna inte haft råd att binda kapital under lång tid i mark (dominerande anledning). Syftet med de nya tomträttslånen är att lösa detta problem. Kommunerna brukar ju genom att försälja marken efter det att den börjat exploateras, skaffa kapital till nya markköp.

Enligt en intervjuundersökning från 1965<sup>32)</sup> i Göteborgsregionen och som omfattade drygt 30 kommuner skulle:

4 kommuner tillämpa tomträtt för all tätortsmark om de hade råd,  
12 kommuner därutöver tillämpa tomträtt för all bostadsmark om de hade råd,

29) Med reservation för att någon kommun ytterligare kan tillämpa tomträtt inom området.

30) Bilaga nr 7 "Enkät angående tomträtt" av C G Carlsson i SOU 1966:24.

31) Gäller vid tidpunkten januari 1964, men är relativt väl repr. även för situationen idag enligt departementssekr. S Jussil, Bostadsdep.

32) "Undersökning av de markpolitiska förhållandena i Göteborgsregionens kommuner" utförd av R Svensson, 1965. Göteborg, Stencil.

11 kommuner därutöver aldrig tillämpa tomträtt,

5 kommuner eventuellt kunna tänka sig att tillämpa tomträtt.

De kommuner som besvarade frågan om tomträtt med ett "ja" låg samtliga i inre delarna av regionen eller alldeles intill samt hade en relativt hög expansion vad beträffar lägenhetsproduktion i både småhus och flerfamiljshus. Vid intervju-tillfället tillfrågades den vid tidpunkten verksamma kommunstyrelsens majoritet.

Frågan om effekterna av den nya realisationsvinstbeskattningen besvaras relativt utförligt i kapitel 10, till vilket läsaren hänvisas.

Några effekter av den nya expropriationsutredningen har inte kunnat skönjas inom undersökningsområdet av det skälet, att inte något expropriationsmål enligt de nya lagstämmelelserna och som avser bostadsmark av det slag som här undersöks, har genomförts.

### 2.3 De statliga lånens omfattning och betydelse

De statliga åtgärderna för att underlätta kommunala markköp ledde 1965 till att vi fick statliga tomträttslån<sup>33)</sup> samt till att statliga markförvärvslån infördes 1968<sup>34)</sup>. Jag har tidigare i detta kapitel påpekat att få kommuner utnyttjar tomträttslånen av det skälet, att få kommuner i undersökningsområdet använder sig av tomträtten som upplåtelseform. Det är endast kommunerna Göteborg, Uddevalla, Borås samt Trollhättan som under perioden 1965-74 någon eller några gånger utnyttjat tomträttslånen av samtliga undersökta kommuner. I hela landet är det cirka 30-35 kommuner som varje år ansöker om tomträttslån<sup>35)</sup> och totalt har cirka 60 kommuner i landet någon gång erhållit ett lån från fonden<sup>36)</sup>. Med tanke på att kommunernas antal under perioden 1965-74 varierade mellan cirka 1.000 till cirka 280 stycken är siffran 60 kommuner relativt liten. Vi vet emellertid inte hur många kommuner som totalt utnyttjar tomträtt i landet, men det kan förutsättas att merparten av kommunerna, som tillämpar tomträtt, också någon gång utnyttjat ovanstående lånerätt.

Bestämmelserna för utnyttjande av tomträttslånen är så utformade att det inte finns någon fastställd övre lånegräns för de sammanlagda lånen under ett budgetår. Lånen är amorteringsfria de första tio åren och skall därefter betalas av under 30 år med lika delar.

33) SFS 1965 nr 905 samt prop. 1965:144. Ändr. i villkor 1967, 69, 70, 71.

34) SFS 1968 nr 227 samt prop. 1967:100

35-36) Muntlig uppgift av departementssekr. S Jussil, Bostadsdepartementet samt byrådirektör G Hedén, Bostadsstyrelsen.



Ett för högt markpris kan vid länsbostadsnämndens prövning av ett låneärende leda till att lån avslås. Tomträttslånen beviljas efter det att statligt bostadslån har godkänts eller byggandet har startat. Detta förfaringsätt har flera kommunalmän kritiserat, eftersom de mestadels måste köpa bostadsmarken långt innan den bebyggs. Finansieringsproblemet uppstår följaktligen långt innan tomträttslån kan bli aktuella.

Räntan på lånen bestäms av Kungl. Maj:t varje år. Låneräntan följer numera, efter 1968, de faktiska kostnader som statsmakterna har för upplåning av kapital<sup>37)</sup>. Detta gäller lån som beviljats 1968 och senare. Lån som beviljats dessförinnan har en räntesats som följer den s.k. statens normalränta, som också fastställs av regeringen. Räntan på tomträttslånen har från 1968 fastställts till:<sup>38)</sup>

1968	6 %
1969	6,25 %
1970	7,5 %
1971	7,5 %
1972	7,25 %

Markförvärvslånefonden tillkom 1968 och hade första budgetåret 1968-69 ett utlåningskapital av 30 miljoner kronor. I förhållande till markpolitiska utredningens förslag<sup>39)</sup> om 150 miljoner i investeringsanslag första året var detta en mycket blygsam summa. Budgetåret 1973/74 har anslaget till fonden 100 miljoner kronor och budgetåret 1974/75 kommer det att bli 125 miljoner kronor. Dessa summor är relativt blygsamma i förhållande till markpolitiska utredningens bedömningar av det verkliga behovet. Det skall också sägas, att markpolitiska utredningen gjorde mycket summariska beräkningar av behovet av lånekapital<sup>40)</sup> och grovt underskattade det verkliga lånebehovet, som kan avläsas i kommunernas markköpsaktivitet under 60-talet. På nästa sida visas en sammanställning av kommunernas markförvärvskostnader under tiden 1960-1970 samt en tabell över kostnaderna för mark, försäljningsintäkter samt nettofinansieringsbehov. Uppgifterna gäller hela riket. Även om vi antar att kommunerna finansierade 50 % av nettobehovet av kapital för nya markförvärv med hjälp av skatter blev återstoden ändå mycket större än det behov av lån som markpolitiska utredningen kalkylerade<sup>41)</sup>. Den kalkylen gick ut på att staten skulle tillskjuta i snitt 155 miljoner kronor årligen under en tioårsperiod. Återbetalade me-

37) SFS 1967 nr 555

38) SFS 1965 nr 905 samt SFS 1967 nr 555.

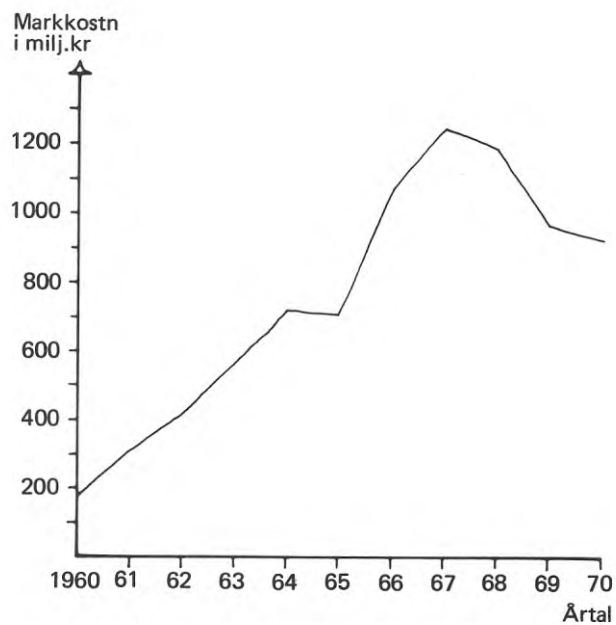
39) SOU 1964:42 "Kommunal markpolitik", sid. 57

40) Ibid. sid 51.

41) Inom undersökningsområdet var skattefinansieringen på 60-talet mindre än 50 % (snittsiffra).

**DIAGRAM 2:1**

Diagram över kommunernas markförvärvskostn.  
enligt SOS-statistiken åren 1960-1970  
(gäller samtl. kommuner i landet) gäller bruttokostn



Källa: SOS-stat, Kommunernas finanser åren 1960-70  
SCB (Bearbetad stat. av Byggkonkurrens utredn. SOU  
1972:40)

Tabell 2. 1

Tabellen utvisar kommunernas (samtliga i Sverige) totala fastighetsförvärv (brutto), försäljningsintäkter samt nettofinansieringsbehov vad gäller markinvesteringar, miljoner kronor.

År	Totala fastighetsförvärv	Försäljningsintäkter	Nettofinansieringsbehov
1960	173	136	37
1961	309	162	147
1962	418	173	245
1963	565	214	351
1964	721	285	436
1965	720	371	349
1966	1. 111	422	689
1967	1. 267	401	866
1968	1. 223	528	695
1969	997	528	469
1970	964	849	115

Källa: SOU 1972:40, sid. 27.

del skulle inte kunna användas för nyutlåning förrän drygt fem år efter det att fonden inrättats. Markpolitiska utredningens förslag gick nämligen ut på att de första fem åren skulle vara amorteringsfria från markförvärvsfondens start.

Vad gäller ifråga om fondens användning? Högt markpris leder till att markförvärvslån inte utbetalas (samma regler som för erhållande av statligt bostadslån). Lånets storlek avgörs med tanke på den kontantandel som kommunen betalat i samband med ett markförvärv. Kommunen får låna en summa, som högst motsvarar kontantandelen, i vissa fall något mer<sup>42)</sup>. Räntan fastställs varje år av regeringen. Amorteringstiden är tio år och amorteringsfrihet gäller under de två första åren. Lånet utbetalas efter det att ett köp vunnit laga kraft. För förköp gäller efter det att förköpet fullbordats. Man kan även få låna till mark som exproprierats. Vid fondens början (från 1968 och de följande åren) prioriterades exploateringsmark. Fr. o. m. den 1. 1. 1974 skall markförvärvslån också kunna utgå till bostadsproduktion på saneringsmark. Prövningsreglerna är desamma som för bostadslån. Hur många kommuner utnyttjar markförvärvslån inom

42) Om en kommun t. ex. löser in en revers inom ett år efter det att köpet avslutats, räknas denna summa in i kontantdelen och lånet höjs.

undersökningsområdet? Som vi finner av sammanställningen nedan är antalet betydligt större jämfört med kommuner som utnyttjar tomträttslån. Om man jämför antalet kommuner med dem som totalt köper mark inom undersökningsområdet blir utnyttjandet däremot relativt lågt. Jag återkommer i slutet av avsnittet till orsakerna.

I Göteborgs och Bohus län har följande kommuner någon eller några gånger utnyttjat markförvärvslån:

Göteborg  
Mölndal  
Partille  
Tjörn  
Uddevalla  
Östra Orust

I Hallands län gäller följande:

Kungsbacka  
Löftadalen  
Varberg

För Älvsborgs län gäller följande:

Bjärke  
Borås  
Fritsla  
Horred  
Lilla Edet  
Trollhättan  
Viskafors

Som en sammanfattning av detta avsnitt vill jag säga något om orsakerna till att kommunerna utnyttjar markförvärvslån från den statliga fonden så litet samt något om kommunernas kritik av fondsystemet och fondreglerna. En anledning till att många kommuner i början avstod från att utnyttja fonden var, att lånesummorna under lånefondens uppbyggnadsperiod var så ringa i förhållande till behovet. På en ansökan om 6 miljoner kanske en halv till en miljon beviljades i lån. Många kommuner har därför tagit det säkra före det osäkra och ordnat finansieringen via sparbanker och andra reguljära institut. I och med att fonden fortfarande är relativt liten avstår många kommuner som annars skulle vänt sig till fonden från att utnyttja den. En annan orsak till kritik från kommunerna är att lånen enast är tioåriga. Som vi finner av tabellerna i kapitel 9 är det en mycket stor andel av kommunerna som har markreserver överstigande tio år. Att först ta ett statligt lån och några år innan en exploatering vända sig till ett annat kreditinstitut för att finansiera markköpet fram till byggstart är inte bara opraktiskt utan också dyrbart.

Flera kommuner kritiserar handläggningen av de statliga lånen såtillvida, att de statliga prövningsorganen ställer stora krav på underlagsmaterial av skilda slag. Särskilt de små kommunerna måste motivera sina anspråk mycket noggrant och finner denna prövning omständlig och tidskrävande. Ett lån i en sparbank e. d.

kan då te sig fördelaktigare. På denna punkt varierar givetvis kommunernas erfarenheter något.

Om markförvärvsfonden genom exempelvis förhandsbesked eller genom en i förväg garanterad stor utlåningskapacitet skulle kunna förbättra kommunernas förhandlingssituation, skulle kommunerna kunna förhandla mer systematiskt och sannolikt nå bättre priser i många fall. Osäkerhet om framtida finansieringsmöjligheter för ett planerat förvärv kan leda till inhiberade köp eller dåliga köpevillkor.

När det gäller tomträttslånen kan allmänt sägas, att fler kommuner skulle utnyttja tomträtt i framtiden om lånesituationen var bättre. Se tidigare refererad intervju<sup>43)</sup>. Vidare vill kommunerna ha möjlighet att få tomträttslån mycket tidigare än vad som gäller idag, där lånen först kan erhållas efter det att byggnationen startats eller statliga bostadslån erhållits. Vidare kritiserar kommunerna skillnaden i behandlingen av fall som avser projekt med resp. utan statliga bostadslån. De senare fallen beviljas tomträttslån tidigare än projekt med statliga bostadslån. I och med att kommunerna kan få tomträttslån efter noggrann prövning långt efter det att byggnationen startats eller statliga lån erhållits, måste kommunerna ordna finansieringsförhållandena på annat sätt. Direkt försäljning av marken är den vanligaste metoden, vilket innebär att kommunerna helt avhänder sig äganderätten till innehavd mark. I de fall marken går till kommunala stiftelser gäller givetvis inte detta.

43) Se not 32 i detta kapitel.

### 3. PRISBILDNINGSMEKANISMEN

#### 3.1 Något om klassiska jordräteteorier

David Ricardo får förmodligen betraktas som den vetenskapsman, som först av alla behandlade jordrätan som ett samhällsproblem och som en samhällsekonomisk viktig faktor. Ricardo, vilken själv senare blev en välbärgad jordägare, ansåg att jordägarna skadade samhällets intressen genom sin rättagarpolitik. Ricardo menade, att jordägarna drog nytta av jordens olika fertilitet, och att deras inkomster - jordrätan - ökade trots konkurrensen i jordbruksproduktionen. Jordrätan definierade Ricardo på följande sätt. Jordens avkastningsförmåga är inte lika stor på alla markområden. Om efterfrågan på t. ex. brödsäd är så stor, att all uppodlad jord i ett visst tidsläge kan användas för brödsädsproduktion, så kommer, förutsatt att samtliga producenter får täckt sina kostnader för produktionen och att samtliga producenter säljer sin vara på samma marknad till samma pris, vissa jordägare att göra vinster i förhållande till andra ägare beroende på jordens olika avkastningsförmåga. Om vi vidare förutsätter att den först uppodlade jorden ger störst avkastning och att befolkningsökningen och därmed konsumtionen av brödsäd ökar, kommer ägarna av de bästa jordarna att kunna öka sina vinster utan att därför ha gjort någon motprestation enligt Ricardo<sup>1)</sup>. För att klara konsumtionsökningen måste man uppodla ny mark, men enligt förutsättningarna är denna marks avkastningsförmåga mindre än redan uppodlade jordars. Alla dessa vinster eller jordrätor, som Ricardo kallade fenomenet, var enligt honom oskäliga.

Ricardo, som själv kallade sig liberal, var således negativt inställd till jordrätan. Enligt honom gav jordrätan inte upphov till några som helst positiva effekter i samhället. Senare uppträdande liberala ekonomer hade mestadels en motsatt uppfattning. Von Thünen var en av dessa senare jordräteteoretiker. Utgångspunkten för hans resonemang var, att det kring en lokal marknadsplats fanns jordområden där det producerades jordbruksprodukter. Marken ägdes av jordägare och brukades av arrendatorer enligt förutsättningarna. Samtliga producenter sålde sina produkter på den lokala marknaden, men transportkostnaderna för varje producent var inte lika stora för att frakta varorna från producentplatsen till marknaden. Von Thünen menade då<sup>2)</sup>, att jordrätan för ett visst markområde eller en viss vara utgjordes av besparingen

---

1) D Ricardo "On The Principles of Political Economy and Taxation", Everymans' Library edition, London 1911 (1817).

2) Von Thünen, "Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie", Hamburg 1826.

i transportkostnader i förhållande till en annan producent, som hade sitt produktionsområde längre bort från marknaden än den förre. Eftersom Von Thünen förutsatte, att konkurrens rådde om samtliga jordområden mellan åtskilliga arrendatorer, kunde jordägarna på detta sätt tillgodogöra sig en viss jordränta.

Senare liberala ekonomer utvecklade denna teori ytterligare och införde begreppet markpris istället för jordränta<sup>3)</sup>. Markprisernas skillnader för olika områden motiverades i dessa senare teorier av ett visst markområdes transportkostnadsläge i förhållande till en tätort eller handelsplats. Teorin utvecklades därefter till en speciellt urban modell. Flera USA-ekonomer har under 1900-talet fört fram teorier<sup>4)</sup> om att markpriserna i och kring tätorterna varierar med markområdenas eller fastigheternas transportkostnadsläge, och att den som vid varje tillfälle köper ett markområde, var det än är beläget, också har den största möjliga nyttan av att förvärva just detta område. Alla andra spekulanter anses ha mindre nytta av samma markbit, eftersom deras markprisbud var lägre än det som framfördes av köparen. Teorin om jordräntan har således övergått till att bli en teori om markprisernas styrning av markanvändningen. De som utvecklat teorin på detta sätt har hävdad, att fri konkurrens om marken leder till den bästa samhällsekonomiska användningen av marken och den urbana ytan, där markprisets höjd fungerar som en styrande variabel.

En USA-ekonom i den liberala skolan, Henry George, hävdade en annan uppfattning än de som förespråkade fri prisbildning som resursallokeringsinstrument<sup>5)</sup>. George menade nämligen, att vissa personer kunde göra sig oförtjänta markvinster bara genom att äga ett strategiskt beläget markområde, exempelvis intill en tätort. Genom statens, kommunens eller andra fastighetsägares investeringar, kunde ett tidigare oattraktivt markområde plötsligt stiga i värde, eftersom det genom andras åtgärder numera befann sig i närheten av t. ex. en tunnelbanepågång eller en attraktiv serviceanläggning. Av denna anledning menade George, att fri prisbildning på mark var något ofördelaktigt för samhället och att markvärdestegringsvinsterna följaktligen borde beskattas med en kraftig skatt. Jag kommer i en andra utredningsetapp att utveckla denna historiel och teoridel och tar här bara upp aspekter som kan ha visst värde för att bedöma undersökt fastighetsmarknad i Sverige.

---

3) Se t. ex. R M Hurd "Principles of City Land Values", New York 1903

4) Se t. ex. R U Ratcliff "Urban Land Economics", New York McGraw-Hill 1949

5) Se t. ex. "Utopister och samhällsomdanare" av R Heilbroner, Natur och Kultur, Stockholm 1969

### 3.2 Fri Konkurrens på vissa delmarknader

I kapitel 1 har jag i princip redogjort för vilka fastighetsmarknader som inte lyder under några administrativt bestämda regler, d. v. s. i praktiken kännetecknas av fri prisbildning. Detta gäller framför allt tomtmarknaden för i första hand villor samt marknaden för bebyggda villa- och fritidshustomter. Industri- och affärsfastigheter är också som regel föremål för fri prisbildning med det undantaget att den industrimark som kommunerna köper ofta köps under andra villkor jämfört med privata företags köp av mark från enskilda fastighetsägare. I vissa fall, särskilt där kommunerna inte är särskilt aktiva på fastighetsmarknaden, kan också råmark för bostäder vara föremål för fri prisbildning och omfattande konkurrens. Exempel på det senare är kommunerna Askim, Särö och Onsala. Visserligen är det så att den råmark som kommunerna köper kan sägas vara föremål för fri prisbildning, såvida inte expropriation tillgrips, men på den marknaden gäller i förhållande till tomtmarknaden alldeles speciella förhållanden. Kommunerna har ofta uppnått en monopolsituation på köparsidan genom sina stora markreserver och är beroende av statlig prisreglering för att erhålla statliga lån till bostadshus som uppförs på den inhandlade marken. Detta tillsammans leder till en alldeles speciell prisbildning vad gäller råmark för bostadsbyggnadsändamål. Inom de statliga organ som övervakar mark- och bostadsfrågor samt inom regering och riksdag har man inte diskuterat förslag i riktning mot att fler delmarknader på fastighetsmarknaden skall ställas under administrativ kontroll vad gäller markpriserna. Jag syftar här på de allra senaste årens händelser och diskussion.

### 3.3 Regleringarnas betydelse

Det kan vara mycket svårt att uttala sig generellt angående effekterna på markpriserna av den statliga markprisprövningen i samband med ansökan om statliga bostadslån. Orsakerna är flera. De anvisningar som länsbostadsnämnderna skall använda vid sin bedömning av markpriset<sup>6)</sup> - det är länsbostadsnämnderna som granskar ärenden om statligt bostadslån skall ges till ett projekt - är inte så precist utformade att man klart kan säga vilket markpris som i det enskilda fallet kan anses godtagbart. Eftersom det är på detta sätt så kan olika länsbostadsnämnder utbilda skilda former av "praxis", vilket leder till att olika prisnivåer inom skilda län. Enligt vad som framkommer i samband med resultatanalysen i kapitel 10, så kan sådana effekter inte uteslutas. Enligt anvisningarna skall kommunerna och länsbostadsnämnderna som utgångspunkt ha de markpriser som tidigare betalats för bostadsmark av samma karaktär i "orten" (kommunen eller grannkommunerna) när de prövar priserna för

---

6) Se anvisningarna till Bostadslånekungörelsen SFS 1963 nr 537



statliga bostadslån. Begreppet "ortens pris" kommenteras längre fram i detta kapitel. Beroende på hur utredningarna om "ortens pris" görs och vilka faktorer som man tar hänsyn till kan man komma till skilda resultat i olika kommuner och län. Detta skapar en ytterligare osäkerhet om effekterna av statlig markprisprövning.

Som framkommer av undersökningsresultatet i kapitel 10 har flera faktorer haft betydelse för markprisernas variationer inom varje kommun. Men de faktorer som ingår i regressionsanalysen är endast faktorer som direkt kunnat mätas, d. v. s. inte faktorer av typen statlig markpris kontroll och dess effekter. Genom samtal med kommunala förtroende- och tjänstemän har jag erhållit informationer om att den statliga markpris kontrollen i vissa kommuner har haft större effekter än i andra bl. a. genom att kommunerna på förhand har känt till i princip vilken markprisnivå som länsbostadsnämnden sannolikt kommer att godkänna för aktuellt eller aktuella förvärv. Kommunerna har då tvingats att agera annorlunda beträffande markprisets bestämning jämfört med köp under andra omständigheter. Man kan generellt säga att det är svårt att särskilja faktorer av denna art från effekter som kommer från andra pris-påverkande faktorer, exempelvis avståndsvariabler.

Det enda man kan säga beträffande de statliga markprisprövningarnas effekter på markpriserna är att vissa länsbostadsnämnder tillämpar "hårdare" praxis vid prövning än andra nämnder (resultat i denna riktning diskuteras i kapitel 10), att kommunerna om de vill söka statliga bostadslån i efterhand för mark de inhandlat måste göra allt för att hålla en viss markprisnivå och att - med ledning av prisutvecklingen på andra fastighetsmarknader i landet - det är sannolikt att den statliga priskontrollen verkat hämmande för prisutvecklingen på råmark för bostadsbebyggelse. Anledningen till att i princip samtliga kommuner inom undersökningsområdet är angelägna om att få statliga bostadslån till de flerfamiljs- eller småhusfastigheter som uppförs på kommunal mark är att statliga lån underlättar bostadsfinansieringen på generösa villkor samt att andra kreditinstitut ser statlig belåning som en fördel, bankmässigt sett (riskbedömningar o. d.).

Det förhållandet att man enligt anvisningarna för statlig bostadslånegranskning skall ta hänsyn till tidigare priser på fastighetsköp i kommunen, d. v. s. köp som gjorts 5-10 år bakåt i tiden,<sup>7)</sup> verkar automatiskt hämmande på prisutvecklingen i nuet.

### 3. 4 Expropriationslagens värderingsbestämmelser

När jag talar om expropriationslagens bestämmelser disku-

---

7) Se bl. a. Bostadsstyrelsens skrift nr 26, 1963 "Att pröva markpriset".

terar jag de värderingsregler som gällde före 1.7.1971<sup>8)</sup>. Det är dessa värderingsregler som kommunerna, domstolarna och länsbostadsnämnderna använt sig av under så gott som hela undersökningsperioden. Expropriationslagen från 1949<sup>9)</sup>, som varit i kraft till 1971 respektive 1972, innehåller bestämmelser om vilka värderingsgrunder man skall tillämpa i expropriationsmål. Det är ur dessa samt från "praxis" beträffande lagstiftningens tillämpning som reglerna för statlig markpriskontroll hämtats. Värderingsreglerna enligt denna lagstiftning vilar på två skilda värderingsprinciper. I första hand skall domstolarna följa det s. k. "ortens pris", vilket kan betecknas som det markpris som för viss slags mark inom en kommun - även grannkommuner vid få jämförelseköp i aktuella kommun - anses vara det allmänt förekommande. Jämförelseköpen skall i regel gälla gjorda köp inom "orten" (mestadels kommunen) 5-10 år tillbaka i tiden.

Den andra principen, avkastningsprincipen, skall användas när ovan nämnda princip inte är lämplig. Avkastningsberäkningar som grund för markprisprövningen har främst tillämpats i fall där det inom "orten" funnits relativt få och föga representativa jämförelseköp. Efter hand ersattes denna princip, även i kommuner med få köp, av "ortsprismetoden". Detta gäller i första hand råmarksjorder. Till utgångspunkt skall man vid användning av avkastningsmetoden ta aktuella fastighets avkastning vid förvärvstillfället. Om den framtida avkastningen av samma fastighet på goda grunder kan anses bli större än den nuvarande (förvärvstillfället), skall domstolarna använda sig av den bedömning som ger det största ekonomiska utbytet för fastighetens ägare. I praktiken torde båda metoderna komma till viss användning när t. ex. en expropriationsdomstol avgör vad som skall utgöra "ortens pris" inom en kommun eller när en kommun gör egna fastighetsförvärv för bostadsändamål. Ortsprismetoden har dock blivit den helt dominerande under 60-talet samt början av 70-talet.

Ortsprismetoden. Ortsprismetoden innebär i korthet att man från föreliggande fastighetsmarknad försöker "överföra" ett visst markvärde, som senare skall ligga till grund för de markpriser överföringen gäller. Denna metod tillämpas mestadels i expropriationsmålen och som en följd härav i de flesta fastighetsförhandlingar, där en kommun utgör den ena parten. Det pris man på detta sätt kommer fram till kallas "ortens pris". "Orten" är inte särskilt definierad i lagstiftningen, men i praktiken utgörs "orten" nästan uteslutande av den kommun som aktuella fastighet befinner sig i. Grannkommunerna kan också inräknas om jämförelse-

---

8) Beträffande värderingsregler efter 1971 (1.7.) - se not 24 i kapitel 2.

9) Proposition 1949:184.

köpen är få, vilket påpekats tidigare. Det finns fall där "orten" definierats som kringliggande region, d. v. s. en ännu större yta.

"Ortens pris" representerar enligt expropriationsdomstolarna det värde, som kan anses skäligt som underlag för en fastighets totala köpeskilling ("löseskilling" vid expropriation). "Ortens pris" uttrycks med nödvändighet i kronor per kvadratmeter markyta men avser som regel endast de delar av en fastighet, som skall exploateras för tätbebyggelseändamål - d. v. s. i huvudsak bostadsmark på åker- och ängområden. Övriga delar av en fastighet, exempelvis jordbruksfastighet, ersätts som regel med mindre kronal per kvadratmeter, eftersom kommunerna sällan har samma användning för mindre skogsområden och utmarker som åker- och ängsmark på inägomark. Kvadratmeterpriset på skogsmark understiger inte sällan 25 % av värdet på åkermarken-placerad på inägomark. Priset på utmarker sjunker sedan något ytterligare.

Som underlag för expropriationsdomstolarnas bedömning av "skäligt" markpris har man två stycken, av vardera parten gjorda ortsprisutredningar, vilka enligt parterna upptar de fastighetsförvärv som skett under den senaste 5-10 årsperioden av s. k. jämförbar mark. I regel skall fastigheternas yta överstiga 5-10.000 kvadratmeter. Mindre ytor har oftast en prissättning som närmar sig tomtmarknadens med betydligt högre markpriser jämfört med råmarken. Slätköp och gåvofastigheter kan givetvis inte inräknas bland jämförelseförvärven. Ortspisutredningar brukar ofta vara värdefulla instrument för kommunerna i deras förhandlingar med fastighetsägarna. Inom undersökningsområdet är det ett stort antal kommuner som saknar sådana utredningar och därför kan komma i ett sämre förhandlingsläge jämfört med de kommuner som har sådana.

Ortsprismetodens tillämpning innebär i prishänseende, att markprisutvecklingen får ett lugnare förlopp jämfört med ett fritt markprisbildningssystem. Metoden innebär ju att jämförelsepriserna kan gälla köp ända upp till 10 år från det aktuella förvärvet, vilket måste medföra en viss press nedåt på priserna. Oftast torde emellertid, inte minst sedan inflationstakten ökade mot 60-talets slut, markpriserna under de senaste 3-4 åren spela en större roll än priserna dessförinnan. Som en följd av denna restriktion på fastighetsägarnas möjligheter att kunna höja sina markpriser lika mycket som på en fri delmarknad av fastighetsmarknaden, har fastighetsägarna i sina utredningar allt mer börjat åberopa köp utanför den aktuella kommunen för att få så höga jämförelsepriser som möjligt. Jämförelser inom en region av A-regionstyp är inte ovanliga.

Avkastningsmetoden. Avkastningsmetoden kan man tillämpa vid fastighetsvärdering i expropriationsmål, men på grund av metodens tendens att kraftigt förhöja mark-

priserna under kort tid, har den numera kommit att spela en allt mindre roll vid prisbestämning av råmark. För sanneringsmark är den fortfarande inte ovanlig. Metoden leder dessutom till en oenhetlig markprisnivå inom en och samma kommun om den tillämpas, eftersom markanvändningen på den aktuella fastigheten har en så stor betydelse. En oenhetlig markprisnivå skapar problem för kommunerna vid köp av råmark. Metoden praktiseras i relativt stor utsträckning för industri- och fritidsstugemark, vars markpriser vida överstiger dem för rå bostadsmark.

Metoden innebär att man nuvärderar en fastighet mot bakgrunden av beräknad framtida avkastning. En sådan "hypotetisk" metod innebär att man får svårigheter vid markprisbestämningen. Om det finns en given och detaljerad plan för marken kan det vara relativt lätt att få fram någon typ av värde, men allt eftersom planerna blir mer suddiga i konturerna och rör förhållanden allt längre fram i tiden blir problemen mer svårberäknade. Några jämförelseköp blir svåra att hitta eftersom varje fastighet med denna metod får en mycket individuell värdering. I allmänhet brukar fastighetsägarna i samband med expropriationsmål, där metoden tillämpas, hävda mycket stora exploateringskostnader - stort antal lägenheter eller stor lokalyta per markenhet - som grund för priskraven, medan kommunerna försöker finna motsatta hållpunkter. Avkastningsmetoden är mycket beroende av kommunens egna fysiska planer. Fastställd detaljplan - juridiskt bindande stads- eller byggnadsplan - använder domstolarna som bevis för att relativt höga ersättningskrav är berättigade medan andra planförhållanden skapar stor osäkerhet hos domstolarna om framtida avkastning. Endast i fall där exploateringskostnaderna ligger inom en 4-5 årsperiod räknat från köpetidpunkten eller motsvarande (vid expropriation) och där detaljplan fastställts, kan metoden anses tjänlig för sitt syfte.

Fastigheternas avkastning i framtiden och i nuet varierar i mycket stor grad mellan olika fastigheter i en kommun, vilket även gäller för fastigheter av samma storlek, karaktär o. s. v. Investeringar på skilda fastigheter brukar vara svårast att värdera, eftersom de varierar i kvalitet, storlek och ändamålsenlighet med tanke på en tänkt framtida användning. Även markägarnas förväntningar om högre markvärden vid försäljning växlar starkt, liksom de bud om köpeskillingar som olika köpkategorier kommer med. Förhållandena "utanför" fastigheten som t. ex. en kommuns likviditet, expansionstakt, fondering i allmän investeringsfond etc. kan också spela stor roll för både markägarna och kommunen när det gäller att sätta priset på en viss nivå. Positiva värden på variablerna ovan ger sannolikt lite högre markpriser än negativa värden.

### 3. 5      Skilda prisbestämningsmetoder

Som sammanfattning av hittills förda resonemang kan man säga, att ortsprismetoden genom domstolarnas praktiserande av den samt länsbostadsnämndernas användande av sam-

ma metod vid prövning av markpriserna i samband med statliga bostadslån har fått en dominerande roll vid prisbildningen på råmark för bostadsbebyggelse i de fall kommunerna uppträder som köpare. Flera avvikelser förekommer beroende på skilda lokala förhållanden och olikheter i kommunernas förhandlingsstyrka, men man kan ändå säga att man använder ortsprismetoden som en allmän utgångspunkt vid kommunala förhandlingar om markköp för att därefter göra vissa "tillägg" eller "avdrag".

Det finns flera sätt att köpa och värdesätta mark i kommunerna inom undersökningsområdet. Två metoder dominerar helt. Den ena går ut på att ge en hel fastighet innehållande både bebyggbar och icke bebyggbar mark ett s. k. snittpris och den andra på att varje fastighetsdel ges ett särskilt värde med tanke på kommunens planerade användning av varje markområde. Man brukar i detta senare fall tala om priset på "bästa mark" som en utgångspunkt, vilket är priset på en fastighets mest bebyggbara områden - i regel åker- och ängsmarker centralt placerade inom planområdet. Andra metoder är att utgå från taxeringsvärdet på fastigheten eller att ge en "klump"-summa för hela fastigheten inklusive byggnader och anläggningar - ett "allt i ett-pris".

I regel är det så att en kommun tillämpar en metod relativt konsekvent över många år, men i vissa lägen kan kommunerna "byta" prissättningsmetod beroende på förändrad förhandlingsstyrka eller något dylikt. Jag skall först säga något om de enskilda metoderna. Snittprismetoden är förmodligen vanligast, speciellt i de mindre kommunerna, där markpriserna är något lägre i förhållande till kommuner med stort bostadsbyggande. Metoden innebär att man inte särvärderar olika markslag efter framtida planerat utnyttjande utan värderar skogsmark, åker- och ängsmark likartat. I samband med bostadslåneprövningen används då snittpriset som värderingsgrund.

Denna metod kommer generellt ofta till användning också under två speciella förhållanden. När kommunerna köper mark 10-15 år före planerad byggstart har de i regel inte särskilt precisa planer för marken som inhandlas. Osäkerheten gör att de inte är villiga att särvärdera den mark som i första hand sannolikt kommer att bebyggas utan vill helst betala markägaren ett snittpris för all mark. I en framtid kan det ju tänkas att även utmarker och skogsmark blir värdefull byggnadsmark eller att en hel fastighet blir parkmark. Osäkerheten gör att priserna i regel också blir relativt mycket lägre jämfört med mark som inköps inom ett område med antagen detaljplan. Detta är det ena specialfallet. Det andra fallet är då kommunerna lyckats nå ett så lågt markpris för en fastighet, ofta kombinerat med ett tidigare stort innehav av mark (stor markreserv), att en särvärdering verkar krånglig och onödigt. Då kan en snittvärdering komma att användas.

"Bästa markprismetoden" innebär att köparen gör en särvärdering och speciellt noggrant värderar de mest bebygg-

bara bitarna av en fastighet - den "bästa marken". "Bästa mark" är vanligtvis synonymt med åker- och ängsmark på fastighetens inägor. Om man på detta sätt särvärderar den "bästa marken" brukar värderingen av övrig mark leda till relativt låga värden för mark som skogsmark och impediment (obrukbar mark). Detta jämfört med snittmetodens effekter för denna slags mark. "Bästa markpriset" ligger sedan till grund för de statliga organens markpriskontroll, om kommunen söker statligt bostadslån.

Denna prissättningsmetod för en fastighets bästa områden, vilka ger relativt övriga delar av en fastighet låga exploateringskostnader, brukar också användas när en fastighet betingar ett allmänt högt pris - exempelvis i samband med att fastigheten innan försäljningen blivit föremål för en detaljplaneläggning. Kommunen är i den situationen intresserad av att ge varje del av fastigheten ett från utnyttjandepunkt "vettigt pris" för att ha en möjlighet att trots allt sänka utgångspriserna något. Höga markpriser kan ju sedan bli föremål för jämförelser från andra marksäljares sida, och då gäller det för kommunen att i ett fall som det aktuella noggrant motivera varför man just i detta fall tvingades betala ett extra högt pris. Detta för att slippa senare jämförelser och en allmän höjning av "ortens priser". Man kan också säga, att kommuner som har fastighetskontor med utbildade civilingenjörer (lantmätare) som regel oftare tillämpar särvärdering av en fastighet vid planerat köp än kommuner utan denna sakkunskap till sitt förfogande. Om man jämför med Bostadsstyrelsens anvisningar till bostadslånekungörelserna om reglerna för statliga bostadslån<sup>10)</sup> kan man säga, att "bästa markprismetoden" relativt väl motsvarar den metod som där rekommenderas.

En kommun inom undersökningsområdet har lyckats "hävda" en alldeles egen prissättningsmetod som går ut på att man betalar dubbla taxeringsvärdet för fastigheten ifråga när man köper den för bostadsbebyggelse. Med taxeringsvärde avses det taxerade jordbruksvärdet på en jordbruksfastighet, vilka ju helt dominerar marknaden för obebyggd bostadsmark. Taxeringen av jordbruksmark följer reglerna för taxering av mark, vilken är föremål för jordbruksanvändning. Denna värdering leder till mycket lägre värden än t. ex. taxeringen av tomter eller bebyggda fastigheter i tätorterna, vilka taxeras utifrån regler om tätortsvärden. Jordbruksmarken har en taxering som utgår från markens avkastning som jordbruksmark. När kommunen köper marken för tätbebyggelseexploatering övergår värdet till ett tätbebyggelsevärde, vilket ligger mycket högre än jordbruksvärdet.

I andra fall, särskilt när kommunerna köper mark 10-20 år före en förväntad bostadsanvändning, kan man

---

10) Se Bostadsstyrelsens skrift "att pröva markpriset", skrift nr 26 från Bostadsstyrelsen 1963.

utgå från en jordbruksfastighets taxeringsvärde - jordbruksvärde - och med vissa smärre tillägg bestämma markpriset, som då ofta blir ett snittpris. Priset blir då mycket lågt. Kommunerna kanske kommer att använda marken för rekreationsaktiviteter utan byggnader och kan då hävda kravet på att marken ersätts utifrån jordbruksvärdet.

Den sista metoden, "klumpsummemetoden", används i en del fall när kommunerna dels inte känner någon anledning att sänka värdet på marken, dels inte är medvetna om till vilka ändamål marken kommer att användas i en avlägsen framtid. I något fall kan orsaken till metodens användning vara att fastighetsägaren vill ha en summa som motsvarar kostnaden för att anskaffa en ny bostad någon annanstans. Av skilda sociala skäl kan en kommun bestämma sig för ett minimipris, som inte bör underskridas. Metoden är inte helt ovanlig inom undersökningsområdet, och har sin mesta tillämpning i de mindre kommunerna.

Jag har här redogjort för de metoder att bestämma markpris som är vanligast förekommande inom området som undersökts. Det förekommer naturligtvis flera specialfall, med prissättningsmetoder som bara tillämpas i ett enda fall i en kommun och då mestadels av sociala skäl. Det är inte heller alltför sällan, som skilda metoder används för prisbestämning i ett och samma fall. Man använder en metod för en del av fastigheten och en annan för andra delar. Beroende på kommunens förhandlingsposition, exempelvis dikterad av stor eller liten markreserv kombinerat med en eller flera förekommande privata köpare av bostadsmark i kommunen, kan naturligtvis en kommun använda sig av metoder för prissättning som inte kan beskrivas i de termer som använts ovan. Om ett köp av en fastighet kombineras med byte av annan fastighet, rätt att bebygga en viss del av marken eller annan mark, fri brukningsrätt av fastigheten tills den kommer att exploateras (fortsatt jordbruksdrift) o. s. v., kan sådana omständigheter föranleda mycket speciella prissättningsmetoder. Man gör då kalkyler över köparens och säljarens nytta av olika för- och nackdelar i samband med försäljningen och sätter priset därefter. Vissa förmåner som en fastighetsägare kan erhålla i en sådan situation och som påverkar priset kan vara opreciserade i köpekontraktet, vilket försvårar en analys av prisfrågan.

### 3.6 Några exempel på kommunal markpolitik

Jag skall i detta avsnitt kort redogöra för hur kommuner kan gå till väga när de köper bostadsmark. Den vanligaste "metoden" är att kommunerna köper mark successivt i takt med att bebyggelsen expanderar. Kommunerna köper då mark i bebyggelsens periferi och köper in fastigheter på allt längre avstånd från befintlig bebyggelse, om de eftersträvar en större markreserv. Som en generell erfarenhet kan man säga, att kommunerna inom undersök-

ningsområdet mot slutet av 60-talet har strävat efter att köpa in mark inom områden som inte har någon form av fysisk plan, möjligen en oprecis generalplan. Anledningen är givetvis att man vill uppnå markpriser som för kommunen är fördelaktiga.

Vissa kommuner försöker köpa in stora markområden på en gång inom ett större planerat bebyggelseområde. Anledningen till detta kan dels vara att finansieringssituationen ter sig mycket gynnsam vid en viss tidpunkt, dels att kommunen ifråga räknar med fördelaktiga markköp genom att markägarna inte "hinner" mobilisera en stor förhandlingsstyrka. En successiv inköpspolitik gör att markägarna hinner göra mer omfattande jämförelseundersökningar, (kanske anlita fastighetsmäklare o. d.) vilket leder till att flera fastighetsägare i förening uppnår en större förhandlingsstyrka gentemot kommunen. När Göteborgs kommun gjorde sina stora markköp i Angered-Bergumsområdet, gjordes köpen snabbt över ett stort område. Man fick något av en "överraskningseffekt", vilket också underlättades av att kommunen använde sig av ett "bulvanföretag" vars enda syfte var att skaffa kommunen mark på rimliga villkor. Göteborgs kommun var nämligen i ett prekärt markläge före dessa köp med relativt små markreserver utspridda över kommunen. Om kommunen hade använt en annan taktik kanske priserna skulle blivit betydligt högre. Se vidare kapitel 9.

I mindre kommuner är det vanligt att kommunerna erbjuder markförsäljningar på fördelaktiga villkor, vilket jag kallar för "frivillig hänvändelse" i den senare beskrivna undersökningen. Det kan t. ex. vara äldre jordbrukare som vill bli av med sin fastighet och erhålla ett litet kapital för andra ändamål än jordbruksdrift. Det kan också vara jordbrukare eller andra fastighetsägare som av ideologiska skäl erbjuder kommunen billig mark för bostadsändamål. Kommunerna kan sedan i vissa fall använda dessa priser som utgångspunkt för mer "aktiva" förvärv av liknande mark i närheten. De fördelaktiga priserna kan användas som jämförelsepriser.

Några kommuner inom undersökningsområdet tillämpar en metod som innebär att man köper strategiskt belägna fastigheter inom ett större område efter ett glest mönster. Fastigheterna köps relativt långt innan en bebyggelse är planerad. Man vill på detta sätt få fram fördelaktiga jämförelseköp, som senare vid en eventuell expropriation kan tjäna som riktmärke för andra köp. Även frivilliga överenskommelser påverkas av dessa tidigare köp. På så sätt kan en kommun utan att köpa in all mark i ett område ändå i princip "garantera" att markprisnivån inte höjs väsentligt när kommunen tätt innan en exploatering vill göra mer heltäckande köp, d. v. s. köpa in all mark som behövs för planerad bostadsbebyggelse. Detta förutsätter naturligtvis att kommunen ändå köper i så god tid att detaljplaner inte finns framtagna för aktuella mark. Om detaljplaner finns utarbetade kan fastighetsägarna enligt praxis vid expropria-



tion hävda, att tidigare gjorda markköp inte är representativa för de senare förvärven inom ett planområde.

Vissa kommuner köper endast in den mark som efter noggrann prövning kan användas för en senare bebyggelse. Andra kommuner köper mark mer "i blindo" och hoppas att merparten av marken någon gång kommer att kunna användas. Vissa kommuner köper mer mark än planerat, när priserna blir fördelaktiga, och hoppas att mark som inte kommer att bebyggas kan användas till skilda rekreati-  
onsaktiviteter. På senare år har det blivit vanligt att kommunerna gör speciella köp för framtida rekreati-  
onsändamål. De här beskrivna mönstren för markköp täcker in de viktigaste formerna för bostadsmarkköp. Se dock senare avsnitt i detta kapitel.

### 3.7 Betalningsformernas priseffekter

Det är alldeles uppenbart att betalningsformerna i samband med fastighetsköp inverkar på markprissättningen. Detta gäller också skattebestämmelserna. Jag har emellertid inte kunnat göra så djupgående analyser i denna utredningsetapp att jag kan säga något uttömmande om betalningsformernas priseffekter. Jag vill bara göra några påpekanden. Rent allmänt vill jag först framhålla, att en noggrann analys av finansieringsformerna knappast skulle påverka tolkningen av de resultat som redovisas i kapitel 9 och 10. Möjligen skulle en större andel av markpriser-  
nas variation inom varje kommun kunna förklaras om det gick att på något enkelt sätt kvantifiera effekterna av denna faktor. Effekterna är enligt min mening relativt marginella men ändå mycket intressanta.

Det var vanligt i början av 60-talet att kommunerna finansierade sina markköp med hjälp av medel från de allmänna investeringsfonderna. 100 %-ig skattefinansiering kunde på detta sätt åstadkommas. Om en markägare kan få kontant betalning i samband med överlåtelsen av en fastighet till kommunen gällande hela köpesumman, kan snabba överenskommelser göras. Detta kan i sin tur leda till att markägaren går med på ett lägre pris i förhållande till ett finansieringssystem med reverser, som faller ut till betalning någon gång i framtiden (vanligen 1-5 år framåt). I det senare fallet kanske räntekostnader tillkommer för kommunen vilket ökar priset något i förhållande till en 100 %-ig skattefinansiering vid tillträdet. Markägaren kan i fallet med reverser som faller ut till betalning vid olika tidpunkter kanske inte göra en viss engångsinvestering i exempelvis någon byggnad förrän i slutet av den löpande betalningsperioden, vilket föranleder osäkerheter om framtida placeringsmöjligheter. Denna osäkerhet kan en kommun få betala i form av högre markpris.

Om det är så att kommunen i förväg ordnat bra bankkontakter eller kontakter med annat finansieringsinstitut (försäkringsbolag o. s. v.), kan kommunen vid en fastig-

hetsaffär utforma betalningsvillkoren på grundval av finansieringssituationen. Möjlighet att erhålla långa lån till god ränta kan leda till att kommunen är beredd att ge ett högre markpris än vad den under andra finansieringsförhållanden skulle vara beredd till. På sätt som beskrivits kan finansieringsförhållandena spela en viss roll för prissättningen,

Som framgår av senare kapitel betyder skattesituationen i samband med ett köp en del för det markpris som överenskommes. Om en fastighet låg under "expropriationshot" kunde markägarna enligt tidigare gällande lagstiftning undslippa skatt på försäljningsvinsten - realisationsvinsten - jämfört med en situation utan detta hot från kommunens sida. Denna omständighet kunde ibland leda till att kommunerna "konstruerade" en hotsituation, vilket således gav markägaren vissa skattefördelar. Kommunen gjorde på detta sätt för att erhålla ett lägre markpris än eljest. Både kommun och markägare kunde på detta vis göra för dem fördelaktiga överenskommelser.

Enligt vad som framgått av kapitel 1, hade vissa skatteregler betydelse för markägarnas agerande. Det var tidigare inte alltför ovanligt att kommunerna i samband med ett större köp delade upp en fastighet i t. ex. fem lika stora markområden, som vart och ett såldes fem år i rad efter varandra. På detta sätt fick markägaren möjlighet att dela upp realisationsvinsten på fem olika år med den effekten att den sammanlagda marginalskatteeffekten blev mindre i förhållande till om hela fastigheten hade sålts på en gång.

Skattevinster i samband med övergång till ny realisationsvinstbeskattning den 1. 1. 1968 tas upp till behandling i kapitel 10. Enligt de resultat som där redovisas kunde man i många kommuner registrera tydliga priseffekter av tillfälliga skatteregler under några månader under 1967. Priserna sjönk i flera kommuner, dock relativt tillfälligt i flertalet fall.

Flera kommuner inom undersökningsområdet tillämpar efter den 1. 1. 1968 en markköpsmetod som innebär, att man först köper en hel fastighet via vanlig överenskommelse med resp. markägare. Därefter säljer man ett stycke mark kring en på fastigheten placerad bostadsbyggnad samt bostadsbyggnaden till samma person av vilken man redan köpt hela fastigheten. På detta sätt kan kommunerna erhålla lägre markpriser än eljest. Att kommunerna agerar på detta sätt beror på att markägarna kan göra extra avdrag innan realisationsvinstskatten uträknas, nämligen tre tusen kronor per år som fastigheten innehafts, om hela fastigheten säljes. Förutsättningen för detta extra avdrag är att man ägt en fastighet med bostadshus. Utan sådan byggnad fås inget avdrag. Därför säljer man inte från ägarens sida enbart fastighetens mark och behåller bostadshus med tillhörande "tomtmark". Utan dessa skatteeffekter skulle kommunen få betala ett i många fall betydligt högre markpris.

Innan jag avslutar detta avsnitt vill jag säga något kort om

betydelsen av ett fastighetskontor eller fastighetskunnig personal i en kommun. Kommuner som har särskilda tjänster för lantmäterit utbildad personal brukar kunna göra mer ambitiösa utredningar som underlag för ett planerat fastighetsförvärv, vilket kan få betydelse för kommunens förhandlingsstrategi. Markpriserna kan studeras noggrannare i "orten" och aktuella fastighet kan gås igenom noggrannare vad gäller geologi, lutningsförhållanden o. s. v. Beroende på fastighetens kvaliteter sätter kommunen sitt prisbud. En kommun med erfarna fastighetsförhandlare, vilka i och för sig inte behöver vara specialutbildade tjänstemän, kan säkerligen åstadkomma bättre markprisöverenskommelser (om omständigheterna i övrigt tillåter det) än kommuner utan denna styrka. Det är emellertid svårt att peka på konkreta fall inom undersökningsområdet som verifierar påståendet, men enligt de intervjuer jag gjort finns det skäl att anta att denna faktor kan spela en viss roll för prissättningen.

### 3.8 Kommunägda markköpsbolag

I Göteborgsregionen finns ett par kommunägda markköps- och markexploateringsbolag, vars verksamhet är betydelsefull och intressant i ett sammanhang som detta. Bolagen heter Bokab och Älkab. Göteborgs Förorters förbund, som är ett interkommunalt konsultorgan i nämnda region, har tagit initiativet till deras bildande. Bolagen bildades med följande "förhistoria" som grund. Anledningen till att Bokab, som kom först av de två, bildades 1960-61 var att industriexpansionen på Hisingen i början av 60-talet ställde krav på större bostadsproduktion på den Göteborg närbelägna ön. Hisingen tillhör numera helt Göteborgs kommun. Dels var man av den uppfattningen, att Hisingens södra delar redan på 1950-talet var underförsörjt med bostadslägenheter i förhållande till redan befintliga arbetstillfällen på samma plats, dels ansåg man att väntad industriexpansion på Hisingen måste mötas med ett starkt bostadsbyggande i närheten av arbetsplatsen. Denna ökning ansåg kommunalmännen inom Hisingenkommunerna Torslanda, Säve och Tuve (vilka sedan 1967 ingår i Göteborgs kommun) att Göteborgs kommun inte ensam kunde klara. Skälen för att i första hand Torslanda och Tuve kommuner borde producera fler lägenheter inom sina domäner var enligt de ledande kommunalmännen ungefär följande:

1. Redan 1960 ansåg man att Hisingen var mycket underförsörjd på bostäder i förhållande till det stora antalet arbetsplatser på ön.
2. Omkring 1963 beräknade man en stor ökning av bostads efterfrågan på grund av nya industrianläggningar vid Arendal (Götaverkens nya varv) och Sörred (Volvos nya fabrik). Kommunalmännen ansåg att en stor del av de sysselsatta i dessa nya företag borde bo på Hisingen i närheten av arbetsplatserna. Broförbindelsen över nya Älvsborgsbron skulle inte vara klar när industrin startade, vilket talade för ett ökat bostadsbyggande på Hisingen.
3. På längre sikt kunde en omfattande industrilokalisering till Hisingen förutses - minst en fördubbling av antalet arbetsplatser - vilket borde leda till kraftiga satsningar på bostäder på ön. De små kommunerna kunde inte ensamma klara denna satsning.

När en utredningsgrupp konstaterat, att det måste byggas ett större antal lägenheter i Tuve och Torslanda småkommuner ansåg man det vara en kommunal uppgift att ta hand om planeringen av nya bostadsområden. Man hänvisade till att det ofta visar sig fördelaktigt om kommunerna förvärvade och exploaterade bostadsmarken istället för att överlåta en sådan uppgift till privata exploatörer. Men eftersom Torslanda och Tuve var små kommuner med små ekonomiska resurser borde man överlåta åt ett särskilt kommunägt markexploateringsbolag att sköta förvärv och exploatering av fastigheter för bostadsändamål. De nya bostadsområden som industriutbyggnaden föranledde skulle enligt kommunal-

männen vara relativt stora och man måste garantera att bostadsproduktionen sker kontinuerligt och på en hög och konstant nivå, konstaterade utredningsgruppen<sup>11)</sup>.

Av denna anledning skulle ett bolag bildas för ändamålet. Den färdigställda byggnadsmarken skulle sedan överlåtas till skilda byggproducenter. Det kapital som man fick igen genom försäljning av färdigställd mark skulle sedan direkt användas för nya markköp.

Det interkommunala bolag som bildades under 1961 med lands-tinget i Göteborgs och Bohus län samt Torslanda och Tuve kommuner som huvudmän, var unikt till sin karaktär såtillvida, att det var det första interkommunala markexploateringsbolaget i landet. Aktiekapitalet var vid bildandet av bolaget 0,9 miljoner. Aktiekapitalet ansågs behöva vara av sådan omfattning, att de stora igångsättningskostnaderna under de två första åren av bolagets verksamhet till stor del kunde täckas.

Den största delen av bolagets kapitalbehov täcks genom lån mot kommunal borgen. Till en början fick man regeringens tillstånd att inom en ram av 2 miljoner kronor, gällande vardera kommunen, erhålla kommunal borgen utan skyldighet till underställelse i varje särskilt fall. Villkoret för detta var att lånens amorteringstid inte översteg 20 år. Medgivande gällde 10 år framåt.

År 1963 bildades Älvsborgs läns kommunala exploateringsaktiebolag - ÄLKAB - med samma uppgift som BOKAB, nämligen att förvärva och exploatera mark för bostadsbebyggelse. Älvsborgs landsting blev jämte kommunerna Skallsjö, Starrkärr och Stora Lundby intressenter i bolaget. Dessa kommuner var i ett liknande läge som Torslanda och Tuve var i slutet av 50-talet med stor bostadsefterfrågan och små kommunala resurser. Både BOKAB och ÄLKAB utnyttjar samma expertis och har administrativ och personell anknnytning till Göteborgs Förorter, genom att bl. a. VD i bolagen samtidigt är fastighetsdirektör vid Göteborgs Förorters intresseförening.

Bolagen har därefter expanderat sin verksamhet kraftigt, både vad gäller ekonomisk omslutning och markköp samt geografisk omfattning. BOKAB omfattar inte längre kommunerna Tuve och Torslanda, vilka försvann i samband med integrationen i Göteborgs kommun 1967, utan istället Kungälv och Hårryda kommuner (de nya storkommunerna). Askims kommun var medlem intill 1974, då kommunen gick upp i Göteborgs kommun. I ÄLKAB ingår numera kommunerna Lerum och Ale (storkommuner).

Det faktum att landstingen varit medlemmar har väsentligt

---

11) Källorna till avsnitt 3.8 är dels intervjuer med direktör Olausson och exploateringschef Björking i Bokab-Älkab, dels bolagens årsberättelser från 1961 och framåt.

underlättat bolagens bankkontakter och finansieringsmöjligheter. Bolagen finansierade till en början sin verksamhet med femåriga lån. Därefter har lån med löptider mellan 10-20 år blivit vanligare. Efter markens färdigställande för bostadsproduktion används de medel man får in genom att sälja den byggbara marken till nya markköp. Lånen tas som regel upp på den allmänna lånemarknaden. Bolagen försöker som regel att få säljarna att ligga kvar med så stora reverser som möjligt, för att bättre kunna ordna finansieringsfrågan. Det är ju inte alltid som bolagen kan ta upp lån i samband med tidpunkten för fastighetsköpen utan BOKAB-ÄLKAB behöver en viss "sökningstid". Som ersättning för ett reversinnehav, där det finns vissa regler för uppsägning, brukar markägarna få relativt hög ränta. Säkerheten är alltid kommunal borgen. I regel löper reverserna på fem år med ett halvårs uppsägningstid.

Vad är då fördelarna med detta system i förhållande till om kommunerna själva stått för markköpen? Låt mig punktvis nämna de viktigaste.

1. Bolagen har genom sin sammansättning bra möjligheter att erhålla bra lån på den allmänna lånemarknaden.
2. Kommunernas lånesituation förbättras genom att bolagens lån inte belastar kommunernas underställningsfria låneandel.
3. Kommunerna får genom bolagens verksamhet möjlighet att köpa mer mark i förhållande till om de själva skulle finansiera köpen av mark.
4. Genom bolagen kan kommunerna lättare klara av större bostadsprojekt.
5. Kommunerna erhåller genom bolagen sakkunskap på exploateringsområdet, vilket ställer sig ekonomiskt och personellt fördelaktigt.
6. Genom att bolagen köpt mycket mark i kommunerna samt att bolagen drivit en mycket konsekvent och noga avvägd markpolitik, har markpriset i medlemskommunerna med stor sannolikhet utvecklats för kommunerna mer gynnsamt i relation till om kommunerna själva skulle ha stått för markköpen. Genom att bolagen drivs efter självkostnadsprincipen måste de sträva efter så låga markpriser som möjligt för att inte åstadkomma för höga exploateringskostnader.

### 3.9 Markpris-"smittning"

Det är naturligt att höga markpriser i en kommun lätt kan "smitta av sig" till grannkommunerna. Detta händelseförlopp gynnas genom reglerna för värdering i expropriationsmål. Dessa är ju i enlighet med vad som framgått innan så utformade, att man skall göra markprisjämförelser i "orten"

för att komma fram till ett "skäligt" markpris för en aktuell fastighet. "Orten" kan ju i sin tur också innefatta grannkommunerna.

Oavsett detta brukar markägarna i samband med försäljning av sin mark till bostadsmark alltid åberopa de högsta priserna i omgivningen, vilken avgränsas så rymligt att jämförelsen blir så fördelaktig som möjligt. På detta sätt sprider sig ett högre markpris utöver sin omgivning. Det finns också en annan typ av "smittning", som består i att ett högt pris på fritidsstugemark eller industrimark sprider sig till andra fastighetsdelmarknader, som exempelvis den för rå bostadsmark. Spridningen kan vara lokal eller regional. I samband med att företaget Volvo köpte industrimark på Hisingen i början av 60-talet höjdes priserna på industrimark kraftigt. Priserna på bostadsmark påverkades också. Dessa höjdes med cirka 250 % över en relativt kort tid som en effekt av företagsköpet. Men trots denna typ av "smittning" beträffande markpriserna på olika delmarknader finns ändå som regel markanta skillnader i kvadratmeterpris mellan de olika marknaderna. Vad som hade hänt om det inte funnits en statlig kontroll av råmarkspriserna för bostadsmark är svårt att säga, men mycket talar för att skillnaderna i markpris mellan olika delmarknader då skulle vara mindre inom en och samma kommun än de är idag.

### 3. 10 Prissättning av statens mark

De statliga organens markpolitik bestäms av riksdag och regering. Enligt Kungl. Maj:ts cirkulär från 1971<sup>12)</sup> skall aktuella statliga myndighet sälja till högsta möjliga pris, d. v. s. använda ett "affärsmässigt" betraktelsesätt när mark avyttras<sup>13)</sup>. Saluvärdet på fastigheten skall bestämmas efter en särskild utredning, som utgår från "ortens pris"<sup>14)</sup>. "Ortens pris" gäller för det ändamål som fastigheten kommer att användas till efter försäljningen. Detta betyder att om kommunen behöver en av staten tillhörig markbit till bostadsändamål och fastigheten inte har några byggnader, så skall man bestämma markpriset mot bakgrund av bl. a. kommunens egna markförvärv. Om marken skall användas till privat kontorsbebyggelse skall myndigheten ta ut det markpris som för kontorsbyggnader är det "gängse" priset på orten. Ortspriskravet innebär i praktiken att myndighetens rätt att ta ut högsta möjliga markpris beskärs, speciellt vid försäljning av mark till samhällsbyggnadsändamål.

När kommunerna och det statliga organet inte kommer överens om markpriset, skall frågan hänskjutas till statskommunala marknämnden. Den senare nämndens beslut kan sedan icke överklagas. Nämnden skall sätta ett pris på marken som mot-

12) SFS 1971 nr 727 samt SFS 1971 nr 1069.

13) SFS 1971 nr 727 § 22

14) Ibid. § 21

svarar det pris som en expropriationsdomstol skulle satt i motsvarande situation. Detta betyder att expropriationslagens bestämmelser om "ortens pris" skall tillämpas<sup>15)</sup>. Det är ofta så att kommunerna inom undersökningsområdet klagat över de statliga organens prissättningspolitik, trots reglerna för värdering. Det statliga organet åberopar ofta jämförelseköp, vilka enligt kommunen inte anses relevanta i sammanhanget. Trots dessa inte sällan förekommande skilda meningar om markpriset brukar de statliga organen och kommunerna träffa frivilliga uppgörelser i flertalet fall. Det är få köp som går vidare till stats-kommunala marknämnden. Enligt många kommunala bedömare inom undersökningsområdet, har de statliga organen under senare år mer och mer tillämpat de värderingsregler som kommunerna själva brukar åberopa.

Reglerna för försäljning av mark tillhörig staten är relativt noggrant utformade. Regeringen beslutar "utan värdemässig begränsning och utan riksdagens samtycke i varje särskilt fall om försäljning av staten tillhörig mark till kommun för samhällsbyggnadsändamål"<sup>16)</sup>. När det inte gäller försäljning till kommuner för "samhällsbyggnadsändamål" utan till andra ändamål, beslutar regeringen om försäljning endast när aktuella fastigheter har ett taxeringsvärde som understiger ett i författning angivet taxeringsvärde<sup>17)</sup>. Nedan lämnas några värdegränser som exempel. Lägg märke till att det finns olika gränser för olika myndighetsområden.

<u>Myndighet</u>	<u>Taxeringsvärde</u>
Domänverket	2. 000. 000 kr
Postverket	700. 000 "
SJ	700. 000 "

Myndigheterna får själva sälja mark om taxerings- eller saluvärdet understiger vissa ännu mindre belopp utan att höra regeringen. Beloppen är följande för några organ:<sup>18)</sup>

<u>Myndighet</u>	<u>Taxeringsvärde</u>
Fortifikationsförvaltn.	1. 000. 000 kr
Domänverket	1. 000. 000 "
SJ	500. 000 "
Sjöfartsverket	300. 000 "
Generaltullstyrelsen	100. 000 "

Villkoret för försäljning under dessa värden är att marken

15) SFS 1971 nr 727 § 23

16) SFS 1971 nr 727 § 1

17) Ibid. § 3

18) Ibid. § 5



går till kommunerna för samhällsbyggnadsändamål. När det gäller andra ändamål minskar gränserna i flera fall. Innan ett statligt organ får sälja för exempelvis bostadsändamål till en kommun skall man samråda med Byggnadsstyrelsen för att utröna om något annat statligt verk behöver marken för ett statligt ändamål<sup>19)</sup>. Detta gäller främst mark med byggnad. Det finns några andra förhållanden som kan påpekas i detta sammanhang. SJ och Vattenfallsverket äger i princip den mark de förvaltar, vilket inte gäller övriga statliga organ<sup>20)</sup>. I fallet SJ är det så att det är den regionala förvaltningen, SJ:s bandistrikt, som förhandlar med en köpare inom distriktet. Besluten fattas centralt. Om förvaltningarna gör statliga markförsäljningar skall, t. ex. i fallet SJ, belopp överstigande 100.000 kr lämnas till statskassan. Resten kan SJ själv behålla<sup>21)</sup>. Liksom när det gäller expropriation kan en kommun, även när det gäller försäljning av statlig mark, erhålla förhandstillträde till en fastighet, vars användning kan styrkas genom av kommunen antagen fysisk plan.

I fallet SJ gäller att generaldirektören fattar beslut i ärenden, där taxeringsvärdena (eller saluvärdena i sådana fall där taxeringsvärde inte finns) varierar mellan 100.000 - 500.000 kr. Ärenden om köp med taxeringsvärden varierande mellan 30.000 - 100.000 kr avgörs av den centrala förvaltningsavdelningen. Chefen för fastighetsavdelningen av<sup>22)</sup> gör endast ärenden där beloppen understiger 30.000 kr. I många fall kan kommunerna komma över statlig mark utan att ersätta organen med kontanta medel. Detta gäller i fall där man gör s. k. markbyten, vilket inte alls är ovanligt.

Som avslutning vill jag framhålla, att kommunerna som regel anser att de statliga organen begär för höga summor i ersättning för statlig mark. De allra senaste åren har dock många kommuner fått den uppfattningen, att de statliga organen blivit mer benägna att erkänna de värderingsprinciper som kommunerna använder sig av. Detta gäller i första hand obebyggd och något perifert belägen mark. Centralt belägen mark med byggnader är även idag, enligt flera kommuner, svår att förvärva till priser som kommunerna anser rimliga.

---

19) SFS 1971 nr 727 § 10

20) Enligt uppgift från överingenjör Lindberg samt byrådirektör Tordenhell vid SJ centrala fastighetsförvaltning.

21) Ibid.

22) Ibid.

## 4. MOT EN NY PRISBILDNINGSTEORI

4.1 Villkoren för en fri fastighetsmarknad och fri markprisbildning

Jag skall i detta kapitel göra några iakttagelser som tillsammans kan utgöra grund för en annorlunda markprismodell än den som gäller för fri markprisbildning. Skrivningen är ett försök att motivera en annorlunda modell och inte en fullständig bevisföring för en ny sådan.

Ideologierna bakom den fria markprisbildningen är av givna skäl helt annorlunda än motsvarande för en utpräglad socialistisk ekonomi. I ett socialistiskt samhälle - det finns dock många s. k. socialistiska länder som tillåter privat äganderätt till mark med viss "fri" prisbildning, t. ex. Polen och Jugoslavien - med enbart kollektivt ägande till marken har man inte något problem med markpriser och markspekulation. Marken åsätts där inget egentligt "marknadsvärde" eller pris-satt värde utan fungerar som en produktionsresurs med hög eller låg avkastning samt som en produktionsbas för skilda byggnadsändamål. Marken varken säljs eller köps på någon marknad. Av denna anledning och av det skälet att Sverige tillämpar i princip fri prisbildning på mark med vissa undantag samt att marken mestadels är i privat ägo, uppehåller jag mig endast vid förhållandena i en kapitalistisk ekonomi.

De flesta modeller för markprisbildning, som finns inom den kapitalistiska ekonomin, karaktäriseras av dels en mängd generaliseringar, dels av ett relativt statiskt betraktelsesätt. (Ett försök att komma från den senare begränsningen görs av bl. a. G D Rietz i en skrift från 1967<sup>1)</sup>) Modeller med dessa kännetecken finner man bl. a. hos ekonomer<sup>2)</sup> som - förutom Ricardo och von Thünen - Edgar Dunn<sup>3)</sup> och J R Hicks<sup>3)</sup>. De generaliseringar som görs är i allmänhet följande:

1. Antagande om perfekt konkurrens på fastighetsmarknaden.
2. Antaganden om att jordägarna har likvärdiga fastigheter.
3. Antaganden om att det bara finns en fastighetsmarknad.
4. Antaganden om att alla fastigheter i regel har ett lika bra läge.
5. Antaganden om att t. ex. kommunernas investeringar eller planer inte har någon avgörande betydelse för markprisutvecklingen.

---

1) "Prisutveckling på tätortsmark i en växande ekonomi" av G Du Rietz EFI-rapport, Stockholm 1967

2) "The Location of Agricultural Production" av E S Dunn, University of Florida Press, Gainesville 1954

3) "Value and Capital" av J R Hicks, Oxford University Press, Oxford 1946

6. Antaganden om fullständig information hos hushåll och företag om fastighetsmarknadens utveckling.
7. Antaganden om att hushållen vid markefterfrågan alltid försöker maximera sin nytta.
8. Antaganden om att hushållen i princip har samma inkomst.

Dessa generaliseringar, förenklingar och statiska antaganden kännetecknar i hög grad de modeller för fri prisbildning som finns i den nationalekonomiska litteraturen. Jag skall kort bemöta antagandena ovan med hänsyftningar till den svenska bostadsfastighetsmarknadens karaktär (marknaden för obebyggd mark-råmark).

Perfekt konkurrens förekommer knappast i Sverige på bostadsfastighetsmarknaden. I och med att kommunerna bestämmer var bebyggelse får uppkomma genom sitt planmonopol, kommer automatiskt vissa markägare i ett bättre försäljningsläge än andra. För vissa fastighetsägare gäller dessutom att kommunen genom en fysisk plan bestämmer en hög exploateringsgrad med högt markvärde medan andra ägare får låg exploatering - t. ex. parkmark - med lågt markvärde. På köparsidan råder i många kommuner genom kommunernas stora markköp ett "köparmonopol". Genom att privata exploatörer i det läget ser det som meningslöst att själv köpa mark, med den stora osäkerhet som då följer när det gäller framtida möjligheter till exploatering, uppstår ett praktiskt monopol, vilket inte betyder ett absolut monopol med direkt hinder för privata bostadsmarksköp. På detta sätt kan man säga, att ett antagande om perfekt konkurrens har mycket liten relevans på den svenska marknaden för bostadsfastigheter.

Antagandet att jordägare har likvärdiga fastigheter gäller inte heller, varken i Sverige eller annorstädes. Vissa fastigheter lämpar sig inte alls för bostadsbyggande genom dåliga eller farliga grundförhållanden. Många fastigheter inom undersökningsområdet, främst Göta Älvdalen, har mycket dåliga grundförhållanden och varken kan eller får bebyggas. Andra fastigheter kan ha bra grundförhållanden men en topografi som inte alls lämpar sig för bebyggelse. Kostnaderna för exploatering skulle vid given teknik bli för höga. Vissa fastigheter har attraktiva kännetecken i form av sällsynt flora och fauna, andra fastigheter har egenskaper som inte alls lockar till bostadsefterfrågan. Lokaliseringslägena för potentiella fastigheter för bostadsändamål är inte heller lika. Denna olikhet fastigheterna emellan har stor betydelse för både exploatering samt bostadsefterfrågan. I princip är alla nämnda omständigheter bevis för att antagandet om likvärdiga fastigheter ter sig orimligt och felaktigt.

Jag har i kapitel 1 påvisat att vi har en mängd olika delmarknader på den svenska fastighetsmarknaden med sinsemellan olika villkor och prisförhållanden. Priset på t. ex. tomtmark för villor har utvecklats helt annorlunda jämfört med råmark för bostadsbebyggelse inom mitt undersökningsområde. De som efterfrågar tomtmark är en annan kategori än den som köper stora jordbruksfastigheter för bostadsproduktion. Det finns därför tillräckliga skäl för

att säga, att antagandet om att det bara finns en fastighetsmarknad är felaktigt vad beträffar svenska förhållanden.

Antagandet att alla fastigheter i princip har ett likartat läge är givetvis också felaktigt. Vissa fastigheter efterfrågas mer eftersom de har ett bättre läge i förhållande till exempelvis arbetsplatser och serviceinstitutioner medan andra efterfrågas mindre på grund av ett relativt ofördelaktigt läge. Detta antagande gäller därför inte heller.

I de länder där de dominerande markpristeoretikerna utfört sina arbeten<sup>4)</sup>, främst USA och Storbritannien, har inte kommunerna eller lokala myndigheter lika stora befogenheter att besluta om markens disposition som i Sverige. Detta var i ännu högre grad fallet under tidigare decennier. Man kan därför ha en viss förståelse för att dessa teoretiker inte tog med kommunernas möjligheter att via fysisk planläggning styra markens användning som underlag för sina modellkonstruktioner. Om vi ser till förhållandena i Sverige så gäller i hög grad antagandet, att kommunernas planer och agerande i övrigt starkt påverkar markprisernas utveckling och fastigheternas relativa prissättning. Det skisserade femte antagandet ovan gäller inte heller i praktiken.

De flesta markprismodeller av antydd art brukar förutsätta att hushållen som dominerande köparkategori för bostadsmark har sådan information om fastighetsmarknaden, att dessa alltid kan göra ett rationellt val - d. v. s. alltid köpa den markbit som till lägsta kostnad ger högsta möjliga nytta eller via ett högt markpris erhålla den fastighet eller tomt som ger hushållet maximal ekonomisk utdelning (t. ex. besparing i transportkostnader). I verkligheten gäller förmodligen alltid att enstaka hushåll knappast kan hålla sig ajour med vad som händer på fastighetsmarknadens alla delmarknader och geografiska avsnitt. Varje hushåll har stora svårigheter att överblicka marknaden. Vissa hushåll har av olika skäl en relativt bra överblick medan andra har en mycket diffus bild av möjligheter att komma över tomtmark till skilda kostnader. Antagandet om att hushållen är välinformerade om fastighetsmarknadens utveckling har därför inte stor relevans i praktiken.

Detsamma gäller för antagande nr 7 om att hushållen alltid försöker maximera sin nytta. Visserligen försöker säkert hushållen att hitta lämpliga fastighetsobjekt i relation till ekonomi och andra preferenser, men hushållens val av tomt (tomt med hus) görs inte alltid utifrån kravet att familjemedlemmarnas totala restider mellan bostadsarbetsplats etc skall minimeras o. s. v. I praktiken är detta antagande något för långtgående, men stämmer säkert i vissa delar.

---

4) Syftar bl. a. på i not 2 och 3 nämnda Dunn och Hicks.

Det sist nämnda antagandet i framställningen ovan går ut på att hushållen i sin markefterfrågan har liknande ekonomiska villkor att utgå från. Detta gäller naturligtvis inte i praktiken. De mycket varierande inkomsterna hos hushållen i alla marknadsekonomier får naturligtvis stor återverkan på valet av bostadsort och bostadstyp. Den kraftiga bostadssegregationen över hela världen är ju ett tecken på att bl. a. olika hushåll inte förfogar över samma ekonomiska resurser i samband med bostadsval (för de som över huvud taget kan välja). Antagande nr 8 har därför föga relevans i verkligheten.

Efter denna genomgång och fullständiga förnekande av de statiska markprismodellernas relevans för exempelvis bostadsfastighetsmarknaden i Sverige, skall jag säga något om utvecklingen av de statiska modellerna mot dynamiska sådana. Jag vill gärna använda mig av de teorier som Alonso<sup>5)</sup> samt G Du Rietz<sup>6)</sup>, vilken använder Alonsos många antaganden och analyser, utvecklat och presenterat. De dynamiska modellerna kännetecknas bl. a. av följande karaktäristika:

1. De försöker för det första inbegripa förändringar i olika markprisvariabler över tiden.
2. De accepterar att t. ex. hushållen har skilda inkomster.
3. De inkluderar förändrade transportkostnader under en tidsperiod samt kalkylerar in skilda restider.
4. De försöker ta med effekter som består i att exempelvis jordbrukarnas inkomster påverkas av skilda statliga subventioner.

Dessa antaganden är mer anpassade till verkligheten än motsvarande under den statiska modellen. Trots att den dynamiska modellen har viss relevans i ett samhälle som det svenska skall jag ändå säga något kort om modellens svagheter när det gäller tillämpning på bostadsfastighetsmarknaden. Men först vill jag i korthet redogöra för de resultat som Du Rietz erhåller i sin analys av förändringar i olika parametervärden<sup>7)</sup>. Du Rietz gör följande förändringar i de parametrar han använder sig av:

- a) En ökning av stadsbefolkningens numerär.
- b) En ökning av inkomsten per capita (och därmed hushållsinkomsten).
- c) Åtgärder vidtagna av statliga-kommunala organ i syfte att nedbringa restider.

---

5) "Location and Land Use" av William Alonso, Harvard University Press, Cambridge, Mass. 1964

6) "Prisutveckling på tätortsmark i en växande ekonomi" av G Du Rietz EFI-rapport, Stockholm 1967

7) Ibid. sid 117

- d) Behagligare restid genom användande av modernare färdmedel.
- e) En förkortning av arbetstiden.
- f) En höjning av jordbrukspriset och en ökad jordbruksproduktivitet.
- g) En höjd räntenivå.

Genom att applicera dessa förändringar på sin modell <sup>8)</sup> får han följande resultat:

1. Höjda markpriser i hela bostadssektorn, speciellt kraftiga i centrum.
2. Höjda markpriser i hela bostadssektorn, oförändrade priser i jordbrukssektorn.
3. Sänkta markpriser för centralt belägen bostadsmark, höjda markpriser för perifert belägen mark. Oförändrade priser på jordbruksmark.
4. Samma verkningar som av punkten c) ovan.
5. " " " " " "
6. Höjda markpriser i hela samhället, särskilt markerade i jordbrukssekt.
7. Sänkta markpriser i hela samhället.

Du Rietz är relativt medveten om de begränsningar som modellen ovan (den dynamiska) har men gör inget försök att applicera den på de förhållanden som råder vad beträffar obebyggd bostadsmark i exempelvis Sverige. Han försöker först och främst visa, att den har viss relevans för markprisutvecklingen i USA under viss tid av 1900-talet.

Jag skall kortfattat kommentera modellens svårigheter att appliceras på den fastighetsmarknad, som jag undersöker i denna rapport. Vad som inte sägs i det citerade arbetet om fastighetsmarknaden i Sverige vad beträffar obebyggd bostadsmark är att det finns en statlig markpriskontroll i samband med utdelande av statliga lån. Denna markpriskontroll påverkar både utbudet av mark samt prisernas storlek. Det är vidare så att kommunerna "kanaliserar efterfrågan" på bostadsmark genom att köpa upp merparten av all exploateringsmark, vilket framgår av kommunernas samlade bostadsbyggnadsprogram för perioden 1974-78 <sup>9)</sup>. Men man kan därmed inte förutsätta att kommunerna agerar på fastighetsmarknaden som ett privat hushåll när det gäller efterfrågans storlek, lokalisering samt kvalitet. Det är inte heller säkert att en kommun reagerar på samma sätt som ett hushåll på fastighetsmarknaden i anled-

---

8) Ibid. kapitel 3

9) Analys av aktuella bostadsbyggnadsprogram insamlade via Bostadsstyrelsen.

ning av höjda kommunalskatteintäkter, resp. hushållsinkomster. I praktiken är det också så att fastighetsmarknaden för råmark är relativt okänslig för mindre ränteförändringar när det gäller prissättning av mark samt utbud. Markägostrukturen finns inte heller med som en variabel i den dynamiska modellen, vilket är en stor svaghet. Markägoförhållandena kan få stor betydelse för de markpriser som sätts på exploateringsmark. Äldre småjordbrukare kan använda sig av andra prissättningsprinciper än exempelvis yngre aktiva jordbrukare på relativt stora jordbruk. Bolagsägd mark kan betinga att annat pris än mark ägd av jordbrukare.

Jag finner som avslutning på detta resonemang det omöjligt att försöka applicera någon dynamisk markprismodell av antydd art för att ge en förklaring till hur priserna på obebyggd råmark i Sverige utvecklas på grund av förändringar i olika prispåverkande faktorer. Den främsta orsaken till detta är att kommunerna spelar en så betydande roll på denna fastighetsmarknad, både genom stora köp samt genom sitt planmonopol. Vidare så utgör den administrativa kontrollen av bostadsmarkpriser samt vissa jordbruksmarkpriser ett faktum som är svårt att beskriva i generella termer och exempelvis formulera i t. ex. matematisk form. Jag återkommer i kapitlets sista avsnitt till frågan om en teori för bostadsmarksprisernas utveckling i Sverige.

#### 4.2 Jämförelse med andra fria marknader

Det kan vara på sin plats att säga något om vad som skiljer en fastighetsmarknad från en ordinär varumarknad. (Jag vill här också hänvisa till kapitel 1, avsnitt 5, sid. 31 .) På fastighetsmarknaden bestäms markens värde i hög grad av kommunerna genom deras planmonopol, d. v. s. genom administrativa ingrepp. Det finns visserligen även på varumarknaden sådana mekanismer, t. ex. lyxskatt på vissa varor, subventioner till vissa livsmedel etc, men de är inte på långt när så omfattande som på fastighetsmarknaden.

En fastighet har ett unikt läge i förhållande till exempelvis vägar, centrumanläggningar, plan för bostadsområde o. s. v. En fastighet kan inte flyttas och har ett relativt varaktigt värde över tiden, ofta ett värde som ökar. Dessa kraktäristika gäller knappast varumarknaden. Där minskar varornas värde efter hand som de brukas och varorna kan som regel förflyttas inom rummet. En förstörd vara kan lätt ersättas, vilket inte gäller för fastighetsmarknaden.

Utbudet på fastighetsmarknaden regleras mycket starkt av kommuner och stat genom dels markpriskontrollen, dels kommunernas fysiska planer. Dessa båda begränsningar har mycket liten parallell på den allmänna varumarknaden, både för varaktiga och mindre varaktiga varor. Genom fastighetsmarknadens unika karaktär blir säljaren av mark ofta monopolist under förutsättning att en kommun har antagit en fysisk plan som endast berör vissa fastighetsägare. Eftersom kommunerna dominerar så kraftigt på köparsidan kan kommunerna uppträda som "monopolist" när det gäller att ställa krav på mark-

ägarna. Detta har få motsvarigheter på varumarknaden.

Jag har velat säga detta för att ge läsaren av rapporten en bild av hur unik fastighetsmarknaden är i sin funktion gentemot alla andra marknader. Av denna anledning är det svårt att överföra pristeorier från allmän jämviktsteori till den svenska marknaden för obebyggd bostadsmark. För att förklara den senare marknadens funktions sätt vad beträffar prisbestämning, måste annan metodik användas.

#### 4.3 Vissa andra viktiga omständigheter

I vissa kommuner i landet kan man säga, att även bostadspriserna på råmark är föremål för en relativt fri prisbildning. Det finns kommuner som av skilda skäl inte köper så mycket mark i egen regi utan överlåter åt privata exploatörer att förvärva och iordningsställa mark för bostadsproduktion. Detta förhållande gällde tidigare, främst under 50- och 60-talen, även kommuner som Askim, Särö och Onsala inom undersökningsområdet. Mot slutet av 60-talet köpte dock Askims kommun genom bolaget ÄLKAB mycket mark, vilket också i viss mån gällde Särö. Priserna i dessa kommuner ligger relativt högt, vilket till stor del torde bero på att privata exploatörer relativt fritt konkurrerat om bostadsmarken. I övriga fall, möjligen med undantag av främst Partille kommun under 50-talet och början av 60-talet, har kommunerna ett ordentligt grepp om fastighetsmarknaden eller utgör en dominerande köpare av bostadsmark. Se vidare kapitel 9 och 10.

Kommunernas "köparmonopol" kännetecknas ju inte bara av att kommunerna genom stora markköp och stora markinnehav fullständigt dominerar bostadsfastighetsmarknaden i flertalet kommuner inom undersökningsområdet utan också av att kommunerna genom sitt planmonopol suveränt bestämmer vilka fastigheter som skall exploateras för bostadsändamål. Kommunerna kan således se till att endast kommunägd mark exploateras, vilket innebär ett dubbelt "köparmonopol" med stora effekter för prissättningen av bostadsmark.

Det förhållandet att tomträtt tillämpas i flera kommuner, dock få kommuner inom undersökningsområdet (fem stycken inklusive Marstrand), innebär ju också ett administrativt "ingrepp" i fastighetsmarknaden som inte har någon egentlig motsvarighet på andra marknader i samhället. Tomträtten har ju där den tillämpas stora effekter för markprusbildningen genom att marknyttjarna inte självständigt kan sätta ett markpris vid överlåtelsen av nyttjanderätten till marken samt genom att kommunerna kan tillgodoräkna sig merparten av markvärdeökningarna.

Expropriationsrätten är också ett karaktäristikum på fastighetsmarknaden, som påverkar markprusbildningen starkt genom sina värderingsregler. De senare har slagit igenom i flertalet fall där kommunerna och staten har något inflytan-



de över prisbildningen. Tillsammans med markpriskontrollen i samband med sökande av statliga bostadslån har expropriationsrätten relativt stora effekter för prisbildningen på bostadsmark. Den nya expropriationslagen kan efter hand påverka markprisbildningen ännu mer än tidigare lag gjorde. Se vidare kapitel 2.

Även om kommunerna försäljer nästan all mark efter det att den iordningsställts för bostadsbebyggelse (gäller i viss mån de kommuner som tillämpar tomträtt) så behåller kommunerna kontrollen över en väsentlig del genom de kommunala stiftelserna. De kommunala stiftelserna, som mestadels bygger flerfamiljshus, har ju en kommunalt utsedd ledning och äger och förvaltar den mark som husen står på (med kringliggande parkområden). Detta medverkar till att den privata spekulationen i markvärdeökning inte "kommer åt" alla delar av den tidigare kommunägda fastighetsmarknaden utan spekulatören koncentreras till privatägda villor och småhus. I en framtid, då flerfamiljshusen inom stiftelseområden kommer att byggas om eller totalsaneras, behärskar kommunerna redan marken och får således inte några utgifter för marklösen. Det senare kommer sannolikt att bli fallet i områden med privat äganderätt och där kommunerna anser det vara nödvändigt med kommunalt ledd totalsanering.

#### 4. 4 Några punkter kring en ny pristeori

Jag skall i några korta punkter försöka formulera utgångspunkter för en ny prisbildningsteori för markprisbildning vad gäller rå bostadsmark. I en senare utredningsetapp kommer jag att driva analysen lite längre samt göra teorin anpassad till ett matematiskt betraktelsesätt.

Det faktum att kommunerna suveränt behärskar bostadsfastighetsmarknaden i många kommuner inom undersökningsområdet och dikterar prisutvecklingen, behöver inte betyda att traditionella "marknadsfaktorer" spelat ut sin roll vid prisbestämningen. Den undersökning som presenteras i kapitel 9 och 10 ger belägg för att "marknadsfaktorer" som fastigheternas avstånd till väg, närmaste centralort samt Göteborgs city - alternativt annat närbeläget större centrum som Varberg -, kommunernas räntekostnader för markinnehav (avspeglas bl. a. i faktorn "tidsavstånd till exploatering"), utnyttjandegrad, kommunens bostadsproduktion (som ett mått på framtida förväntningar och kommunala ambitioner beträffande markkonsumtionen) o. s. v. spelar en inte oväsentlig roll vid bestämningen av kommunernas markpriser vid varje särskild tidpunkt. Av de faktorer, som används i korrelationsanalysen för att försöka förklara markprisernas utveckling inom varje kommun, kan cirka 11 faktorer<sup>10)</sup> betecknas som faktorer där tradi-

10) Jag syftar på faktorerna "privat konkurrens", "avstånd till väg", "avstånd till tätort", "avstånd till Gbg city", "exploateringslag", "utnyttjandebärhet", "kompletteringsköp", "tidsavstånd till exploatering", "geologiska förhållanden", "konsumentsprisindex" samt "delvis industri användning".

tionella marknadsförhållanden i hög grad påverkar markpriserna. Övriga faktorer bestäms i övervägande grad av kommunerna själva eller andra offentliga organ. Dessa senare faktorer kan dock på olika sätt "överföras" till faktorer, som skulle beteckna en "ren" marknadssituation. Se bl. a. resonemang som förs i den tidigare planen för undersökningen <sup>11)</sup>. Trots denna möjlighet går det inte utan väsentliga generaliseringar och förenklingar att göra en sådan "överföring", vilket då minskar syftet med en operation av detta slag.

Det faktum att så många faktorer av de här använda också i en relativt fri marknad säkert skulle spelat en betydlig roll, innebär inte att samma faktorer har samma roll på bostadsfastighetsmarknaden för råmark som på andra delmarknader av fastighetsmarknaden. Om vi för ett ögonblick jämför förhållandena på tomtmarknaden för villor med den marknad som uppsatsen behandlar, kan man beträffande avståndsfaktorerna säga att villatomtmarknaden är mer känslig för lägesfaktorer än den andra fastighetsmarknaden. Detta beror dels på att markprisenivån ligger mycket högre än prisnivån för råmark, vilket gör att varje faktor får en marginellt större betydelse. Dels på att tomtmarken förvärvas av enskilda hushåll, som relativt exakt kan avgöra hur tomten ligger i förhållande till aktuell arbetsplats, servicecentrum o. s. v. När en kommun förvärvar råmark kan inte överväganden av denna senare typ spela så stor roll, eftersom kommunerna bl. a. inte kan förutsäga framtida hyresgästers eller småhusägares avståndspreferenser.

Låt oss ta en annan faktor, nämligen "privat konkurrens". På villamarknaden måste potentiella köpare genom att lägga sig så högt som möjligt ifråga om köpesumma, "garantera" en chans till förvärv av en aktuell fastighet. Den som inte mobiliserar de resurser som krävs får inte heller tillgång till tomten. För marknaden för rå bostadsmark gäller att privat konkurrens till kommunerna om marken vanligtvis driver upp markpriserna, men kommunerna kan på denna marknad genom expropriation få tillgång till en fastighet trots att kommunen inte är den part som erbjuder det högsta priset.

Vi finner således av resonemanget ovan, att en och samma faktor inom två olika delmarknader spelar olika roller med skilda marginaleffekter på markpriserna. Det finns ännu ett faktum som bör påpekas i detta sammanhang. I bostadsstyrelsens anvisningar beträffande prövning av markpriserna i samband med sökande av statliga bostadslån <sup>12)</sup> sägs, att kommunerna i vissa situationer skall vara beredda att anpassa sina prisbud till vissa "marknadsförhållanden". Kommunerna skall

11) "Studie av markpriserändrande faktorer i ett 60-tal västsvenska kommuner" av R Svensson, Stencil, Kulturgeografiska institutet Göteborg 1967.

12) "Att pröva markpriset" av Bostadsstyrelsen, Skrift nr 26, 1963, Stockholm

exempelvis vara beredda att betala högre markpriser om marken ifråga är lagd under detaljplan i relation till en plan med lägre detaljeringsnivå (exempelvis generalplan), om marken skall utnyttjas kort efter köpetidpunkten i relation till ett längre intervall mellan köp och exploatering, om marken skall användas till flerfamiljshusbebyggelse contra småhus med låg exploateringsgrad, samt om markbeskaffenhet och terrängförhållandena är gynnsamma sett från kostnadssynpunkt vid en tänkt framtida exploatering. Detta visar således, att man vid markprisprövningen av kommunalt inhandlad mark tar hänsyn till vissa marknadsförhållanden när "skälig" markprisnivå fastställs vid bostadslåneprövningen.

Av det i avsnittet hittills sagda framgår, att vissa marknadsfaktorer har en viss icke obetydlig roll vid prisbildningen på rå bostadsmark, inhandlad av kommunerna. Dessa marknadsfaktorer har emellertid inte samma roll som gäller för en relativt fri del av fastighetsmarknaden. De marginella effekterna är mindre. Rent allmänt kan man säga, att den statliga markpriskontrollen, kommunernas planmonopol och expropriationsrätt, möjlighet att tillämpa tomträtt i vissa fall samt som regel stora innehav av mark i reserv medverkar till att markprisnivån för rå bostadsmark ligger mycket lågt i förhållande till prisnivån för exempelvis tomtmark, industrimark och annan begärlig mark på den "fria" marknaden.

I regel är det så att marknadsfaktorer spelar en relativt stor roll, när kommunernas markreserver är små. I den situationen kan inte en kommun med lika stor tyngd som i fallet med stora reserver hävda en viss prisnivå utan tvingas se markpriserna stiga. När markreserverna är stora blir effekterna av marknadsfaktorernas inverkan mer marginella än i förra fallet. Med stora reserver är det vissa marknadsfaktorer som spelar störst roll, med små är det inte sällan andra. Vid små reserver är faktorer som "privat konkurrens", "exploateringslag" samt "konsumentprisindex" relativt betydelsefulla, vid stora reserver spelar faktorn "tid till exploatering" en förhållandevis stor roll. Som sammanfattning kan sägas att

- A. vissa marknadsfaktorer - se ovan -, även på fastighetsmarknaden för rå bostadsmark, spelar en inte obetydlig roll;
- B. marknadsfaktorerna på här undersökt fastighetsmarknad spelar en annan, mindre marginell roll, än vad som gäller för den "fria" marknaden;
- C. kommunernas och statens administrativa instrument samt agerande har till huvudsaklig effekt att den totala markprisnivån ligger relativt lågt på marknaden för rå bostadsmark;
- D. med små kommunala markreserver får marknadsfaktorerna större betydelse;

- E. med stora kommunala markreserver får marknadsfaktorerna mindre eller obetydlig effekt på markpriserna;
- F. vissa faktorer av marknadsfaktorerna spelar en viss roll när markreserverna är stora och andra faktorer en roll när reserverna är små;
- G. med stora kommunala reserver kan kommunerna i praktiken helt diktera markpriserna och behöver då inte alls använda sig av någon värdering enligt den modell som bostadsstyrelsen skisserat (1963-not 12).

De resultat som presenteras i kapitel 10 motsäger inte slutsatserna ovan. I en andra rapport kommer kapitel 4 att byggas ut betydligt.

D E L I I

5. MARKPRISUNDERSÖKNINGEN

5.1 Syftet med en fältundersökning

Jag har tidigare redogjort för avhandlingens och markprisanalysens allmänna syften samt specialsyften i ett antal punkter. Här skall jag ta upp några motiv för att testa uppställda hypoteser och tillgodose angivna syften med hjälp av en omfattande fältundersökning. I förhållande till den plan för markprisanalysens genomförande som fanns i början av 1967<sup>1)</sup> har jag utökat de syften som då angavs. Det främsta tillägget är att försöka se i vad mån och på vilket sätt de s. k. markpolitiska reformerna har påverkat prisbildningen på bostadsmark. Jag tänker i första hand på förköpsrätten, ändringar i expropriationslagstiftningen samt inrättandet av en marklånefond och en tomträttsfond. I tillägg därtill vill jag se i vad mån s. k. administrativa ingrepp i prisbildningen i övrigt har påverkat priserna uppåt eller i sjunkande riktning.

Markprisfrågan har varit en viktig politisk fråga för den socialdemokratiska regeringen. Kostnadsstegringarna inom bostadsproduktionen har varit stora sedan slutet av 50-talet och krav på förhindrande av markspekulation har varit omfattande bland regeringens väljargrupper. Regeringen har därför, som redovisades i kapitel 2, ägnat markfrågorna stort intresse i syfte att minska prisökningarna på mark och underlätta en genomtänkt kommunal fysisk planering till fromma för bostadsmiljön och bostadskostnaderna. Det var bl. a. av dessa skäl naturligt att försöka finna ut i vad mån de nya markpolitiska reformerna under 60-talet har påverkat prisutvecklingen samt hur markpriserna styrs i skilda typer av kommuner. Kan markprisbildningen styras genom kommunal aktivitet och kan man med administrativa medel skapa en gynnsam prisutveckling på bostadsmark? Vilka faktorer påverkar markpriserna i höjande riktning? Vilka faktorer är mest centrala i denna process? Det var frågor av den här typen som gjorde att kravet på en fältundersökning växte sig starka. Se de angivna syftena med analysen i inledningsavsnittet.

Eftersom kommunerna har olika topografi, styrs av skilda politiska partier, har olikartad näringsstruktur och social sammansättning samt är lokaliserade på skilda avstånd från större kommunikationsleder och arbetsplatser, fann jag

---

1) Studie av markprisförändrande faktorer i ett 60-tal västsvenska kommuner av Ronny Svensson, Kulturgeografiska institut, Göteborg. Sem. uppsats 1967.

tidigt argument för att inringa ett stort undersökningsområde. Eftersom jag redan från undersökningarnas början visste om att kommunerna köpte mark efter olika prissättningsprinciper och hade skilda finansiella förutsättningar, fann jag även av dessa skäl det motiverat med ett stort område. För att få tillräckligt långa prisserier med många relevanta köp i skilda typer av kommuner, var jag också tvingad att ha ett stort undersökningsområde. Fördelarna med att analysera ett sammanhängande område är flera. Man får åtminstone i varje utpräglad region, som t. ex. Uddevalla- och Boråsregionerna, enhetliga bakgrundsfaktorer som gemensamt arbetsområde, pendling till en huvudort för arbete och kvalificerad service samt visst gemensamt administrativt samarbete i mark- och planfrågor. På detta sätt blir det lättare att jämföra markpriser mellan olika näraliggande kommuner och koncentrera sig till ett fåtal påverkande faktorer, vilka då kan förklara huvudvariationerna i prisskillnaderna.

Ett sammanhängande större område underlättar också prisjämförelser på så sätt, att markpriserna i en kommun ofta påverkar priserna i grannkommunerna och vice versa. Det blir även lättare att studera länsbostadsnämndernas markprisprövande verksamhet, eftersom kommunerna lyder under ett och samma organ. På grund av för få köp har vissa kommuner inom undersökningsområdet uteslutits i regressionsanalysen. Vissa prisuppgifter har ändå medtagits.

Alternativt skulle man ha kunnat avgränsa ett litet område och i detta gjort mycket noggranna och mer djupgående studier jämfört med vad som här praktiserats. Det hade då emellertid inte varit möjligt att tillgodose de syften som angivits för denna undersökning.

När man undersöker markförvärv i allmänhet och kommunala förvärv i synnerhet är det nödvändigt att vända sig till alla de personer som varit med i förhandlingsarbetet. Vid varje granskning av ett markköp märker man att många speciella förhållanden varit för handen vid utformningen av köpekontraktet eller prissättningen av hela fastigheten. För att kunna välja ut markköp som på något sätt är jämförbara med andra i samma kommun eller grannkommunerna, måste man ta bort köp som tillkommit under speciella förhållanden. Köp mellan ett bolag och en kommun kan t. ex. kombineras med ett löfte från kommunen till företaget att få bygga ett antal småhus på den fastighet som försålts. Härigenom kan markpriset ha satts långt under det som annars sannolikt hade överenskommit. Byten av mark mellan kommunen och en annan köpare kan kombineras med rena försäljningar. Men om detta sker är det vanligt att prissättningen påverkas alltför mycket för att det gjorda köpet skall kunna anses som representativt för den allmänna fastighetsmarknaden.

En del av källmaterialet kan man få hos olika offentliga organ i det fall man gör en prisanalys av realiserade köp. Men det som inte registreras i offentliga handlingar är bl. a. särskild prissättning på olika markslag inom en fastighet, de faktorer som utanför fastigheten varit avgörande för köpesumman samt

de bud och motbud som under olika skeden under förhandlingarna har förekommit mellan köpare och säljare. En hel del och för mig avgörande information går bort om jag skulle nöja mig med att registrera de offentliga köpekontrakten, finansieringsförhållandena, fastigheternas storlek samt vissa andra fakta som taxeringsvärden. Denna typ av data går alltid att få tag på.

För att få bra och kvalificerade data av de parter som deltagit i fastighetsköpen, tvingas man att göra en omfattande fältundersökning som i detta fall. Denna metod är naturligtvis mycket kostsam och arbetssam, men värdet av de data och andra väsentliga informationer som kommer fram på detta sätt överväger klart nackdelarna. Under 1967-68 gjorde jag en större provundersökning för att se i vad mån arbetsinsatserna var motiverade i relation till resultatet. Provundersökningen refereras längre fram i avhandlingen.

## 5.2 Avgränsning av undersökningsområde

Avgränsningen av undersökningsområdet har gjorts mot bakgrunden av flera faktorer. Några har jag nämnt i avsnittet innan, t. ex. att jag gärna ville innesluta sammanhängande regioner av A-regiontyp med gemensamt pendlings- och arbetsområde och att det var en fördel med relativt många kommuner för att få flera kommuner med längre prisserier och av jämförbart slag. Jag ville dessutom undersöka i vad mån prisbildningen i näraliggande regioner till Göteborgsregionen skilde sig från utvecklingen i "huvudregionen". Därför valde jag att också ta med Uddevalla-, Trollhättan- och Vänersborgsregionerna (Trestad), Boråsregionen, Alingsåsregionen samt Varbergsregionen. Denna del av västra Sverige delas av tre länsgränser - O, P samt N län - vilket gjorde det motiverat med en stor undersökningsregion i förhållande till en situation där samtliga kommuner ingick i ett län. Principerna för kontrollen av markpriserna i samband med statliga lån skiljer sig något mellan olika länsbostadsnämnder och län. Det blir då en fördel att det inom varje län ingår många kommuner med liknande allmänna bakgrundsförutsättningar. För att uppnå de syften som satts upp för undersökningen var det nödvändigt med ett stort område, varifrån jag kunde hämta ett stort antal data.

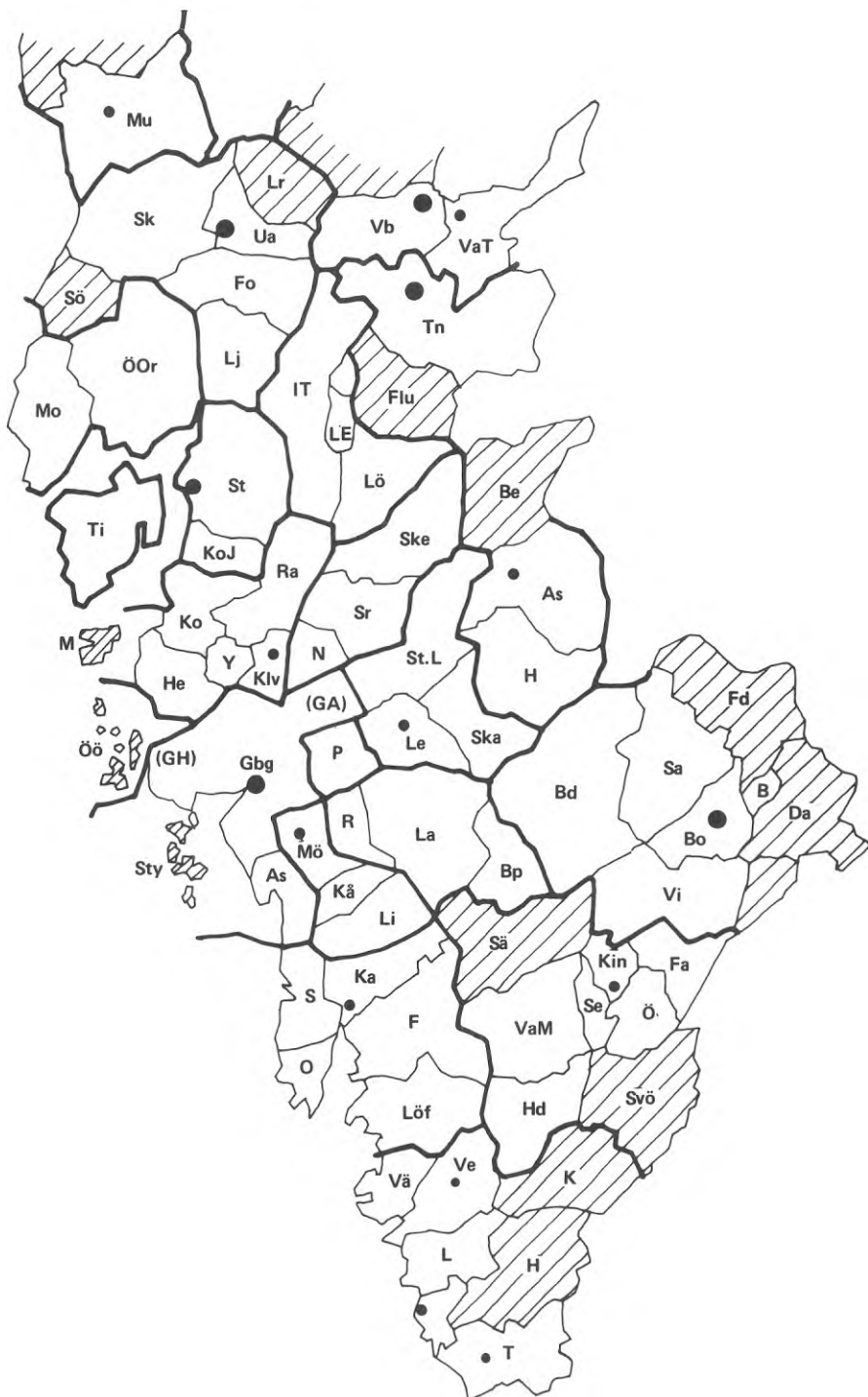
Undersökningsområdets avgränsning framgår av kartan på nästkommande sida. Vi finner av den att jag i analysen inte tagit med samtliga kommuner som exempelvis numera ingår i de storkommuner, som bildats med tätorterna Uddevalla, Borås, Alingsås, Vänersborg, Trollhättan och Varberg som basorter. Anledningen är denna. Jag har inte funnit det nödvändigt att ta med kommunerna i undersökningsområdets periferi, eftersom jag varit mest intresserad av prisförhållandena mellan Göteborg och nämnda huvudorter. Dessutom är markköpen för bostäder i uteslutna kommuner med något undantag

## KARTA 5:1

## KARTA ÖVER KOMMUNER SOM INGÅR I UNDERSÖKNINGSOMRÅDET

(skaffrerade kommuner – ej undersökta kommuner)

(de tidigare kommunnamnen anges)





**ORUST STORKOMMUN**

ÖOr = Östra Orust  
Mo = Morlanda

**TJÖRNS STORKOMMUN**

Tj = Tjörn

**STENUNGSUNDS STORKOMMUN**

St = Stenungsund  
KoJ = Kode—Jörlanda

**KUNGÄLVS STORKOMMUN**

Ra = Romelanda  
Ko = Kode (del av)  
He = Hermansby  
Y = Ytterby  
M = Marstrand  
Klv = Kungälv

**ALE STORKOMMUN**

Ske = Skepplanda  
Sr = Starrkärr  
N = Nödinge

**MUNKEDALS KOMMUN**

Mu = Munkedal

**UDDEVALLA STORKOMMUN**

Ua = Uddevalla  
Lr = Lane Ryr  
Sk = Skredsvik  
Fo = Forshälla  
Sö = Del av Skaftö  
Lj = Ljungkile

**VÄNERSBORGS STORKOMMUN**

Vb = Vänersborg  
VaT = Västra Tunhem

**TROLLHÄTTANS STORKOMMUN**

Tn = Trollhättan  
Fl = Flundre (del av)

**LILLA EDETS STORKOMMUN**

IT = Inlands Torpe  
LE = Lilla Edet  
Lö = Lödöse  
Fl = Flundre (del av)

**MARKS STORKOMMUN**

Sä = Sätilla  
Kin = Kinna  
Fa = Fritsla  
Ö = Örby  
VaM = Västra Mark  
Se = Skene  
Hd = Horred  
Svö = Svansjö

**GÖTEBORGS STORKOMMUN**

Gbg = Göteborg  
(GA) = Göteborg — Angered + Bergum  
(GH) = Göteborg — Hisingen  
As = Askim  
Sty = Styrsö

**ÖCKERÖ KOMMUN**

Öö = Öckerö

**LERUMS STORKOMMUN**

Le = Lerum  
Ska = Skallsjö  
StL = Stora Lundby

**ALINGSÅS STORKOMMUN**

Be = Bjärke (del av)  
As = Alingsås  
H = Hemsjö

**PARTILLE KOMMUN**

P = Partille

**MÖLNDALS STORKOMMUN**

Mö = Mölndal  
Kå = Källered  
Li = Lindome

**HÄRRYDA STORKOMMUN**

R = Råda  
La = Landvetter  
Bp = Björketorp

**BORÅS STORKOMMUN**

Bd = Bollebygd  
Sa = Sandhult  
Fd = Fristad  
Da = Dalsjöfors  
B = Brämhult  
Bo = Borås  
Vi = Viskafors  
Ly = Lysjö (del av)

**KUNGSBACKA STORKOMMUN**

Ka = Kungsbacka inkl. Tölö  
S = Särö  
O = Onsala  
F = Fjärås  
Löf = Löftadalen

**VARBERGS STORKOMMUN**

Vä = Värö  
Ve = Veddige  
L = Lindberga  
V = Varberg  
T = Tvååker  
H = Himledalen  
K = Kungsäter

mycket få<sup>2)</sup>.

Det finns också andra kommuner som inte är med i prisanalysen, nämligen Marstrand, Öckerö och Styrso. Dessa kommuner utgör delområden i större kommuner förutom Öckerö, som bildar egen "storkommun". (Marstrand ingår i Kungälv kommun och Styrso i Göteborgs kommun.) Kommunerna har uteslutits på grund av att de som ö-kommuner inte är riktigt jämförbara med fastlandskommunerna. Några prisuppgifter från berörda områden återges dock längre fram. Viskafors har också uteslutits, främst på grund av att kommunen nästan bara köpt mark från ett större privat bolag, som har ägt och fortfarande äger nästan all mark i kommunen. Prissättningen är därför inte riktigt representativ. Vissa prisuppgifter förekommer ändå i de priskurvor som återfinns i kapitel 9.

Tölö kommun utgör också ett undantag från uppläggningsen i övrigt. Tölö kommun blev integrerad i Kungsbacka kommun år 1969. Dessförinnan hade Kungsbacka kommun nästan köpt upp all tänkbar exploateringsmark inom sina kommungränser och var tidigt på 60-talet tvingad att förvärva exploateringsmark i grannkommunen Tölö, som omgav nästan hela Kungsbacka. Tölö kommuns köp före 1969 och Kungsbacka kommuns köp under samma tid skedde sålunda i ett och samma område med en likartad prisbildning. Jag fann det därför motiverat att slå samman dessa båda kommuners markköp alltifrån 60-talets början. I dataanalysen förekommer de under namnet Kungsbacka. Detta gäller även priskurvorna. Jag har också gjort vissa markprisstudier i Torslanda, Säve, Tuve och Angereds kommuner, vilka integrerades med Göteborgs kommun under 60-talet. Kode kommun, som numera delats i två hälfter och ingår i Stenungs resp. Kungälv kommuner, har behandlats som fristående kommun, eftersom de markköp kommunen gjort effektuerades före kommunintegrationen.

Många av de kommuner som analyseras i prisundersökningen ingår fr. o. m. 1971 eller 1974 i nya kommunbildningar. Jag har emellertid ända till 1974 behandlat kommunerna som om de vore självständiga kommuner under hela undersökningsperioden. Anledningen är att prisbildningen i varje delkommun av de nya storkommunerna har följt den tidigare kommunvisa utvecklingen med något undantag. Huvudregeln har varit att de nya storkommunerna inte förändrat prisutvecklingen i varje delområde utöver den form av "smittning" som normalt förekommer mellan näraliggande kommuner vid expropriation och vanliga köp. Vissa kommuner inom undersökningsområdet har också uteslutits från dataanalysen av

---

2) Uteslutna kommuner har av dessa skäl blivit Lane Ryr, del av Skaftö, Frändefors, Brålanda, Södra Väne, Flundre, Bjarke, Sättila, Svansjö, Kungsäter samt Himledalen. Läget framgår av kartan på nästa sida. Dessutom Sörbygden, Svarteberg, Fristad, Lysjö (del) samt Dalsjöfors.

av det enkla skälet, att antalet köp varit för få för att det skulle vara meningsfullt att göra en regressionsanalys. Hit hör kommunerna Forshälla, Hemsjö, Ljungskile, Himledalen<sup>3)</sup>, Lindberga, samtliga kommuner inom Markblocket förutom Örby samt Brämhult. Den senare kommunen har emellertid ändå blivit aktuell i och med att Borås stad under flera år köpt mycket bostadsmark i kommunen. Brämhult redovisas emellertid under Borås.

Jag hade naturligtvis kunnat avgränsa ett annat undersökningsområde än det aktuella. Både ett mindre och ett större, eftersom det inte finns några absoluta skäl för att göra en "exakt" områdesindelning. Om det hade varit möjligt att lägga ned mer tid på arbetet skulle jag sannolikt gjort parallella prisanalyser i andra delar av Sverige istället för att utöka undersökningsområdet ytterligare. Med parallellstudier skulle det varit möjligt att se hur representativ för landet i sin helhet prisutvecklingen i många av västra Sveriges kommuner är.

### 5.3 Primärmaterialets ursprung

Det råder en påfallande brist på litteratur inom det ämnesområde som avhandlingen berör. Jag syftar då på litteratur som beskriver kommunernas agerande vid markköp, betydelsen av administrativa regleringar av markpriserna, effekter av skilda markpolitiska reformer o. s. v. En stor del av den arbetstid som lagts ned har använts till intervjuer med representanter för statliga organ som länsbostadsnämnderna, Bostadsstyrelsen, departementen och Statens Järnvägar, med kommunala organ som kommunstyrelsen och fastighetsnämnden, med interkommunala organ som Göteborgs Förorter och med privata personer som mäklare och markägare samt vissa byggbolag. Merparten av tiden har lagts ned på intervjuer med kommunalmän och kommunala tjänstemän i syfte att dels få fram relevant prismaterial, dels få fram principiella synpunkter på prisutvecklingen på bostadsmark samt kommunernas betydelse för fastighetsmarknadens förändring. Eftersom kommunerna började köpa så mycket mark i 60-talets begynnelse förändrade detta naturligtvis hela marknaden för bostadsmark.

Den litteratur som stått till buds har varit statliga utredningar och annat offentligt tryck samt vissa teoretiska uppsatser om den fria fastighetsmarknadens funktion i kapitalistiska stater. Det har tråkigt nog varit omöjligt att få fram bra uppgifter om prisbildningen i andra med Sverige jämförbara länder, vilket förespeglade mig till en början. Sådant material skulle annars ha varit värdefullt för att fullt ut bedöma effekterna av den administrativa kontrollen av markpriser på vissa fastigheter i Sverige.

---

3) Det förekommer i prismaterialets grafiska del några uppgifter från Himledalen.

Domstolsutslag från expropriationsdomstolar samt ortsprisutredningar gjorda av främst Göteborgs Förorter har också lämnat värdefullt stoff till den skrivning som presenteras i avhandlingen. Speciellt när det gäller att utvärdera "ortsprismetodens" praktiska tillämpningar. Allt väsentligt pris-material och uppgifter om markköpens förutsättningar har inhämtats genom intervjuer och analys av anteckningar, protokollsutdrag o. d. material på kommunalkontor och domsagor. Göteborgs Förorters stora ortsprismaterial och kartredovisningar har varit en direkt förutsättning för att arbetet skulle kunna genomföras på sätt som skett. Svårigheterna att få relevanta uppgifter om de kommunala köpen i Göteborgs stad har gjort att jag inte tagit med kommunen i dataanalysen. För att få lika omfattande data som inhämtats i samband med övriga kommuners markköp, skulle jag ha varit tvungen att lägga ned ett mycket omfattande arbete. I smärre kommuner är det ofta ett par, tre stycken personer som varit inblandade i kommunens samtliga förvärv under hela undersökningsperioden, vilket gjort datainsamlingen något lättare än i fallet Göteborg med många deltagande personer i fastighetsköpen. Göteborg finns dock med i prisanalysen, genom att jag gått igenom ett stort antal förvärv och noterat vissa offentliga data om köpen (se grafisk framställning med tillhörande kommentarer).

Den ekonomiska kartan har varit till ovärderlig hjälp, eftersom jag har lokaliserat varje förvärv i förhållande till närmast större väg, närmast större tätort (som regel kommunens centralort) samt Göteborgs city. Länslantmäterikontoren har utnyttjats för vissa aktuella uppgifter om fastigheternas areal. Från domsagorna och taxeringsenheterna vid länsstyrelserna har jag fått vissa uppgifter om köpesummor, kontraktsutformning samt taxeringsvärden. I flertalet fall har dock de sistnämnda uppgifterna gått att få fram från kommunernas fastighetskontor och motsvarande. Vissa data har framtagits genom ingående diskussioner med kommunalmän och kommunala tjänstemän i kommunerna. Detta gäller speciellt varje fastighets användningsbara delar, vilket inte utgör något givet faktum utan grundas på praxis och kommunala finansiella möjligheter till exploatering. En del andra data har framkommit på samma sätt. Se vidare under "definitioner" och "urvalsmetoder". I samband med framtagning av data som inte finns upptecknade i några handlingar har många kommunala tjänstemän runt om i undersökningsområdet lagt ned mycket tidskrävande arbete. Utan detta stöd skulle många av regressionsanalysens faktorer fått uteslutas.

#### 5.4 Använda definitioner

Med markpris menas i denna undersökning erlagt pris i kronor per kvm markyta vid en fastighetsförsäljning. Innan markpriset har bestämts, har värdet<sup>4)</sup> av å fastigheten gjorda investeringar i byggnader och andra anläggningar exkluderats från köpeskillingen. Markpriset är sålunda "rensat" från övriga värden, som ersätts vid en fastighetsförsäljning. Men i regel är det så att det är priset på de bäst utnyttjningsbara delarna, "bästa-markpris", som har

4) Marknadsvärdet av dessa investeringar.

tagits med som pris på fastigheten och som jämförs med andra kommuner. Anledningen till detta är följande. I flertalet kommuner brukar man särvärdera priset på åker- och ängsmark från priset på övriga markslag. Åker- och ängsmark brukar vara lättast att exploatera för bostadsbebyggelse och som regel också minst kostsam. Därför ersätter man dessa delar av en fastighet med högre summor än för övriga delar. I och med att åker- och ängsmark väljs som prisindikator blir det lättare att jämföra priserna på samma slags mark i andra kommuner, såvida inte speciella förhållanden som dåliga grundförhållanden inverkar på priset. I vissa fall är det så, vilket diskuterades i kapitel 3, att en fastighet åsätts ett och samma värde för all slags mark, ett s. k. snittpris. Detta snittpris kan dölja ett högre värde på åkermark och ett lägre på t. ex. skogsmark men måste ändå väljas som "jämförelsepris", eftersom det inte gjorts någon särvärdering av de bäst utnyttjningsbara delarna av aktuella fastighet. Man kan också säga, vilket konstaterats innan, att snittprismetoden tillämpas i fall där som regel markpriserna är relativt låga i förhållande till motsvarande i andra kommuner eller där fastigheten först förväntas bli utnyttjad i ett längre tidsperspektiv. Snittpriset kan under dessa omständigheter avspegla ett lägre marknadsvärde på all slags mark i aktuella kommun eller område, vilket gör prismetoden mer acceptabel i en jämförande studie.

Med en kommuns markreserv menas kommunens innehav av exploateringsbar bostadsmark i förhållande till gällande bostadsbyggnadsprogram och de bostadsproduktionstal som där anges (vilka i sin tur avspeglar en viss markkonsumtion). Markreserven beräknas i antal år och har omräknats vid varje årsskifte, eftersom kommunerna brukar ändra produktions-talen för ett och samma år från ett femårsprogram till ett följande. Markreserven relateras till planerat bostadsbyggande men korrigeras om faktisk produktion avviker från planerat byggande. I praktiken innebär detta att markkonsumtionens storlek för de år där vi kan avläsa det faktiska byggandet beräknas och jämförs med planerad produktion. Avvikelse ytt-rar sig i tillägg till eller reduktion från den markreserv som räknas fram varje år. Eftersom bostadsbyggnadsprogrammen bara sträcker sig fem år framåt i taget, har jag i de fall kommunernas markreserv överstiger denna period räknat med att femårsperiodens snitt ifråga om bostadsproduktionens storlek kommer att gälla också allt framgent. Vid varje årsskifte har jag gjort en justering om det visat sig att programmen ändrats från år till år. När det gäller markreserver över fem år men räknat från t. ex. 1965 och framåt, har jag använt den faktiska bostadsproduktionen fram till och med 1973 för att ge reserven ett mera korrekt värde.

I den tidigare provundersökningen från 1968 använde jag två begrepp för vad jag nu kallar markreserv. Dels formulerades begreppet markberedskap och dels begreppet markreserv. Med markberedskap menade jag det jag nu kallar markreserv, men med markreserv avsåg jag endast kommunernas innehav av exploateringsbar bostadsmark utöver den mark som er-

fordras för de närmast liggande fyra årens bostadsproduktion. Bostadsstyrelsen räknade nämligen med (i mitten på 60-talet) att kommunerna behöver en period av cirka fyra år från det att ett markområde förvärfvas till det att samma område exploateras och bostadsproduktion sätts igång. Kommunens egentliga reserv - den mark vars användning man ännu inte behövde bestämma - var således den mark som skulle användas efter varje fyraårsperiods utgång. Eftersom många missförstod dessa båda begrepp har jag i denna avhandling nöjt mig med ett begrepp, trots att de tidigare begreppen var mer relevanta i förhållande till de faktiska förhållandena.

Utnyttjningsbarhet är ett tal som i procent uttrycker hur stor andel, i areal räknat, av en fastighet som kommer att bli föremål för (eller förväntas bli) detaljplaneläggning, d. v. s. stadsplanering (tidigare också byggnadsplanering enligt bygglagens terminologi). Det är den delen av aktuell fastighet som kommer att bebyggas med bostadshus, vissa allmänna anläggningar som daghem och vägar samt parkanordningar. Övriga delar av fastigheterna består mestadels av växande skog, kanske sjöar, otillgängliga bergsområden, sumpmarker samt odlad jord relativt långt bort från den mest odlade åker- och ängsmarken. Utmarker eller avrösningsjord är den i lanmäterisammanhang allmänna beteckningen på odlad jord långt bort från fastighetens bostadshus och ekonomibyggnader (bostadsmarken består ju nästan enbart av tidigare jordbruksmark).

Med planförhållanden menas vid fastighetsförsäljningen aktuella fysiska planer vilka berör merparten av fastigheten, speciellt de delar som skall utnyttjas till bostadsproduktion. Med planförhållanden kan menas att aktuell fastighet ligger inom ett stadsplane- eller generalplaneområde eller befinner sig inom en zon med s. k. utomplansbestämmelser. Bygglagens juridiska termer för planer har använts tillsammans med begreppet dispositionsplan, vilken genom praxis har kommit att användas för mark som snart skall detaljplaneläggas och som har en högre detaljeringsgrad än generalplan.

Privat konkurrens uttrycker ett tillstånd då ett eller flera privata företag, mestadels byggföretag, samtidigt med kommunen köper exploateringsmark för bostadsproduktion. Det behöver inte betyda, att samma företag konkurrerar med kommunen om de förvärv kommunen gör men utesluter naturligtvis inte heller den möjligheten. I kommuner där privata bolag köper exploateringsmark brukar det utbildas andra markpriser jämfört med förhållandena i de kommuner där kommunen är ensam köpare av samma slags mark.

Exploateringsslag är synonymt med bebyggelseform. Bostadsmarken bebyggs antingen med småhus i form av friliggande villor eller rad-, kedje- och atriumhus eller också med flerfamiljshus av olika typer med olika markutnyttjande. Exploateringslaget säger således något om exploateringsens täthet eller markåtgång per lägenhet.

Med kompletteringsförvärv menas, att en som i detta fall kommun gör ett inköp av mark för att komplettera tidigare

köp i ett visst område. Syftet är då att försöka få ett sammanhängande exploateringsområde och underlätta en planmässig bebyggelse. Kompletteringsköp blir ofta dyrbarare än andra köp, eftersom ägaren av aktuella fastighet känner till att fastigheten är nödvändig för att en husproduktion skall komma igång. Kommunen hamnar i något som kan kallas för en tvångssituation.

Begreppet frivillig hänvändelse förekommer bland de faktorer som i denna undersökning anses påverka markpriserna på råmark. Ofta brukar äldre fastighetsägare, mestadels jordbrukare, i samband med upphörande av den aktiva jordbrukartiden frivilligt vända sig till kommunen med erbjudande om försäljning av hela fastigheten. Orsakerna är kanske både sociala och ideella. Priserna brukar vid sådana tillfällen bli mycket låga och av denna anledning finns begreppet med i prisanalysen. Övriga begrepp förklaras i de avsnitt de används eller i avhandlingens början under rubriken "ordförklaringar".

## 5. 5 Urvalsmetoder

Jag har i denna markprisundersökning koncentrerat hela intresset till de kommunala köpen av bostadsmark. Orsakerna är flera. Efter hand märkte jag att privata förvärv av bostadsmark av råmarkskaraktär var få i hela undersökningsområdet. De köp som gjordes av i första hand privata byggföretag koncentrerades dessutom till vissa av samtliga undersökta kommuner. Under perioden från 1960 till 1974 har de privata markförvärven blivit allt färre och spelat allt mindre roll för bostadsproduktionen, vilket tillsammans talar för att de exkluderas i en undersökning av denna karaktär. När privata företag köper bostadsmark använder man oftast andra värderingsprinciper än kommunerna och man särskiljer säljlan kostnader för olika markslag inom en fastighet. Det är vidare svårt att få fullständiga uppgifter kring de privata förvärven. I samband med kommentarerna till varje kommuns prisutveckling diskuteras dock de privata förvärvens effekter på prisutvecklingen i vissa kommuner.

Förvärv under 10.000 kvm tas inte med i denna analys. Anledningen är enkel. Priserna på små fastigheter kring 1 ha skiljer sig ofta från priserna på större fastigheter av råmarkskaraktär. Priserna på de små fastigheterna närmar sig mer tomtmarknadens priser än exploateringsmarknadens. Om fastigheter på 1 ha eller mindre hade varit med i prisanalysen, skulle prisutvecklingskurvorna varit mindre representativa för de kommunala markförvärven av bostadsmark. Även expropriationsdomstolarna brukar numera i allt större utsträckning frångå jämförelser med mindre fastigheter när de bestämmer "ortens pris" för råmark.

Samtliga kommunala markförvärv har inte medtagits. Kommunerna gör under ett år inte bara förvärv av bostadsmark av råmarkskaraktär utan köper också mark för industri-, fritids-, sanerings- och gatubyggnadsändamål för att nämna

några exempel. Priserna på icke bostadsmark skiljer sig från priserna på bostadsmark. Industrimark betalas ofta betydligt högre och fritidsmark i form av park- eller fritidshusmark kan betalas med både låga och med höga summor beroende på läget etc. Av denna anledning kan man inte jämföra prisutvecklingen på fastigheter med i huvudsak skilda användningssätt. Men undantag måste då och då göras. Om det är så att endast en mindre del av en fastighet skall användas för icke-bostadsändamål av ovan nämnt slag, sätts priset som regel efter huvudanvändningen, d. v. s. bostadsändamål. Hur liten den "mindre" delen skall vara kan man givetvis inte uttala sig exakt om. I något fall kan 25 % industrianvändning av en bostadsfastighet - råmark - leda till högre priser än för ren bostadsmark vid samma tidpunkt och i ett annat fall leder 40 % industrianvändning inte till högre pris än vad som gäller för bostadsmark på orten. Jag har vid mina prisanalyser alltid diskuterat resp. förvärv med blandad användning för att försöka komma underfund med i vad mån en viss industrianvändning e. d. av en större bostadsfastighet har påverkat markpriset per kvm. Kommunernas förhandlare känner ju till vad prisbuden i skilda förhandlingsskeden motiverades av. I regressionsanalysen har jag tagit med en faktor benämnd "delvis industri" för att se i vad mån denna typ av fastigheter med blandad användning skiljer sig prismässigt från andra markköp. De fastigheter som helt uppenbart har påverkats alltför mycket av industrianvändning, har helt enkelt exkluderats. Detta har varit nödvändigt för att jag skall kunna göra relativt rättvisande jämförelser av bostadsmarkpriser i skilda kommuner. Vid upprättande av ortsprisutredningar exkluderar man också regelmässigt fastigheter som på detta sätt prismässigt starkt avviker från övriga förvärv.

Gåvofastigheter och förvärv inom en släkt har också exkluderats från prisanalyserna i de fall kommunerna på något sätt varit inblandade. Denna typ av fastighetsöverlåtelser exkluderas alltid i t. ex. ortsprisutredningar, eftersom prissättningen starkt avviker från den gängse.

## 5.6 Bearbetning av materialet

Jag har gjort flera bearbetningar av det undersökta prismaterialet utanför dataanalysen innan jag haft möjlighet att få fram en godtagbar kvantifiering av vissa faktorer. Markreservberäkningarna har varit mest tidskrävande. Andra bearbetningar som krävt mycket tid är avståndsmätningar för varje fastighets lokaliseringsläge i förhållande till bl. a. Göteborgs city samt kommunens centralort.

I flera kommuner har det under perioden från 1960 till 1970 varit relativt enkelt att räkna fram gällande reserv. Tillsammans med kommunala tjänstemän och förtroendemän har jag gått igenom användningen av varje fastighet när det gäller markkonsumtion per lägenhet i enlighet med de planer som bestämts eller förelegat. I de fall där planer inte funnits har jag använt mig av vissa schablontal för att kalkylera fram en sannolik markkonsumtion för olika typer av lägen-



heter. Därtill har jag gjort analyser av hur stor andel av ett planområde som används för bostadsproduktion (nettobostads-  
mark) och hur stor andel som används för ändamål som vägar,  
allmänna platser, parkmark, parkeringsplatser för person-  
bilar o. s. v.

Under den tid som bostadsbyggnadsprogrammen ospänner  
- fem år framåt - underlättas reservberäkningarna betydligt.  
I programmen anges områden som skall exploateras, exploa-  
teringstäthet samt lägenhetsform. Men även i dessa fall har  
jag i många fall tvingats omräkna markreserven varje år,  
eftersom kommunerna ofta justerar produktionstalen mellan  
olika program för ett och samma år. Osäkerheten blir störst  
när kommunernas reserv av bostadsmark sträcker sig över  
närmaste femårsperiod. Kommunerna har mer eller mindre  
vaga planer för framtiden och man måste därför anta en viss  
utveckling av bostadsproduktionen på grundval av tidigare  
produktion och kommunalmännens önskemål. Jag har genom-  
gående gjort så att jag antagit att genomsnittet av bostads-  
produktionen enligt bostadsbyggnadsprogrammet per år ock-  
så kommer att gälla för efterkommande perioder eller så  
långt markreserven förväntas räcka till. I de fall kommunal-  
männen kunnat precisera andra produktionstal som mer san-  
nolika har jag använt mig av dessa.

Fel som uppstår genom denna metodik har jag kunnat rätta  
till relativt bra under 60-talet, eftersom jag då har haft de  
faktiska produktionstalen som korrektion i efterhand. Men  
mot slutet av 60-talet och under 70-talet har detta av givna  
skäl inte varit möjligt. År 1971 ändrade många kommuner  
över hela landet, inte minst i västra Sverige, sina bostads-  
byggnadsprogram mycket kraftigt. Lågkonjunkturen gjorde  
sig kännbar och det uppstod under kort tid ett stort utbud av  
lediga lägenheter. Kommunernas likviditet försämrades  
nästan överlag och allt detta tillsammans medverkade till  
att förhoppningar om ett stort framtida bostadsbyggande  
spräcktes. Nedskränningar på upp till 50 % kunde iakttas för  
kommuner inom undersökningsområdet mellan det bostads-  
byggnadsprogram som kom 1970 (och som avsåg perioden  
1970-1974) och det som kom 1971 (1971-1975). På sid 208  
ges i tabellform prov på denna förändring. Starka föränd-  
ringar av produktionstalen ledde i mina reservberäkningar  
till plötsliga uppskrivningar av reserverna räknat i antal  
år som reserven av mark skulle kunna räcka. I exempel-  
vis Ytterby kommun i Bohuslän ökades markreserven under  
kort tid från 10 år till cirka 20 år utan att kommunen gjorde  
ett enda markförvärv.

Dessa plötsliga förändringar under undersökningsperiodens  
senare del har gjort reservberäkningarna mer osäkra än  
annars. Även här har jag emellertid använt mig av metoden  
att ta genomsnittet för gällande bostadsbyggnadsprogram  
och överföra de erhållna produktionstalen till perioden efter  
programmets slut. Vid fördelningen av lägenheter mellan  
småhus och flerfamiljshus har jag också använt mig av snittet  
för programperioden och applicerat dessa fördelningstal ock-  
så på framtiden. Osäkerheten finns även här, eftersom små-

husbyggandet har ökat så markant de senaste tre åren. Efter samtal med kommunalmännen har jag i denna del gjort vissa justeringar av snittalen, så att jag räknat med större småhusandel (det vanliga fallet) för perioden efter gällande program (1974-1978).

På 60-talet var det vanligt att kommunerna förvärvade enbart den mark som skulle bebyggas, vilket oftast var liktydigt med en fastighets åker- och ängsmarker. Ännu idag tillämpar några få kommuner denna princip. Sedermera blev huvudprincipen att köpa in en hel jordbruksfastighet eller annan exploateringsmark. Åker- och ängsmarker kompletterades av skogs- och utmarksjordar samt av skilda impediment (starkt kuperade bergsområden, kärr o. d.). Ägarna till exploateringsfastigheterna är i flertalet fall inte betjänta av att behålla en del av den tidigare fastigheten av bl. a. lönsamhetsskäl. Kommunerna äger därför stora skogsarealer efter alla förvärv av jordbruksfastigheter samt utmarksjordar, som består av i förhållande till bostadshus och ekonomibyggnader långt avlägsna och relativt lågavkastande åker- och ängsmarker (inte sällan i s. k. skogsgläntor). Skogs- och utmarker är inte direkt olämpliga som bostadsmark, men kostar i regel mer än åkermark att iordningsställa för husproduktion. Under slutet av 60-talet har allt fler kommuner börjat exploatera skogsytor genom att antingen kalhugga eller också försiktigt inplacera företrädesvis småhus mellan glesa skogsbestånd. Denna utveckling kan medföra, att de reserver av mark som kommunerna har plötsligt kan utökas med mycket stora procenttal. Kommunerna erhåller som regel skogsmarken efter exploateringen av en fastighets åker- och ängsområden. I denna undersökning har jag som regel inte tagit med skogsmarken som markreserv annat än i de fall kommunerna genom fysiska planer redovisat att även skogsmark kommer att bli föremål för bebyggelseplanering.

Som markreserv har jag bara i undantagsfall inräknat utmarksjordar. Utmarksjordarna ligger i regel så långt från befintlig bebyggelse, att en exploatering för bostäder ter sig långt avlägsen. I de fall där utmarksjordarna med stor sannolikhet kommer att exploateras inom en 15-årsperiod, har de aktuella fastigheterna däremot inräknats i markreserven. Detta gäller bl. a. för vissa utmarksområden i Varbergs kommun. Det finns ännu en restriktion för utmarkerna. Om det skulle visa sig att en kommun bara har en femårig markreserv eller mindre och tidsintervallet till exploateringen av utmarksjordarna blir ungefär 10 år, har utmarkerna ändå inte tagits med i reserven. Om dessa senare förhållanden skulle råda i praktiken så kan aktuella kommun knappast utnyttja utmarkstillgångarna för att pressa priset på en fastighet som med all säkerhet kommer att exploateras inom en kortare period. Markägarna känner ju till att kommunen har en knapp reserv och kan agera därefter. Denna situation är dock inom undersökningsområdet relativt sällsynt. I regel kommer utmarksområdena att bli aktuella långt senare än 15 år från 1974, varför de som regel inte tagits med i kommunernas markreserver. Behandlingen av utmarksjordarna spelar dock inte någon större roll för markreservsberäkningarna när arealerna är små i förhållande till inägomarken och den potentiellt utnyttjningsbara skogsmarken.

Vid mätning av fastigheternas lokaliseringssläge i förhållande till närmaste väg - läns- eller riksväg - närmast större tätort (som regel centralorten i resp. kommun) samt Göteborgs city har jag använt tyngdpunkten av varje fastighets mest utnyttjningsbara delar som utgångspunkt. I de fall en fastighet består av flera delar, vilka samtliga skall exploateras, har jag tagit ett snitt av varje dels avstånd till aktuella punkter, såvida inte en del av fastigheten är starkt dominerande som exploateringsobjekt. I det senare fallet har jag helt enkelt tagit avstånden från denna fastighetsdels tyngdpunkt till resp. mätpunkt (väg etc.) och negligerat övriga områden. Priset i ett fall som detta bestäms som regel utifrån huvudområdets lokalisering och användning. På en figur å omstående sida har jag redovisat de huvudvägar och de tätorter som använts för lokaliseringsbestämningarna. Avstånden har mätts i "fågelvägsavstånd", eftersom en mer exakt mätning efter befintliga eller planerade vägar tett sig både mycket tidskrävande och svår. Ett sådant arbete skulle inte motsvara sannolikt resultat.

Istället för "fågelvägsavstånd" kunde man ha använt sig av tidsavstånd eller faktiskt vägvstånd, särskilt när det gäller avståndet från en fastighet till Göteborgs city samt kommunens centralort. Tidsavstånd och faktiskt vägvstånd ger ju mer realistiska mått. Men när det gäller prissättningen av exploateringsmark med en kommun som köpare spelar detta inte någon större roll. Hade det däremot varit fråga om en analys av prissättningen på tomtmark, där enskilda personer utgör köpare, borde ett mått på reellt avstånd, i första hand tidsavstånd, ha använts. En privat köpare som köper tomt för t. ex. en villa någonstans inom en region kalkylerar väldigt ofta vad olika avstånd kostar i "bilpengar" eller tid, detta i förhållande till aktuella arbetsplats. En hög reskostnad leder till lägre betalningsvillighet för en tomt - förutsatt att övriga faktorer nollställs - jämfört med en låg reskostnad.

De inköpta fastigheternas avstånd till Göteborgs city varierar i flertalet fall mycket litet inom en och samma kommun. (Ju längre bort en kommun ligger från Göteborg, desto mindre roll spelar avståndet till Göteborg som prissättningsfaktor.) Det är endast i några fall som detta avstånd "tillåtits" att variera inom kommunen. Det gäller kommuner med betydliga variationer i varje fastighets avstånd till Göteborg samt kommuner med två eller flera olika tätortsområden. Avståndet till Göteborg har mestadels utnyttjats för en manuell prövning av denna avståndsfaktors betydelse för prissättningen. Se kapitel 7.

## 5.7 Felkällor i primärmaterialet

Jag finner det angeläget att försöka precisera de felkällor i primärmaterialet som kan ha någon påtagbar effekt på resultatet av prisanalyserna. Det ställer naturligtvis alltid till problem att försöka mäta en prisutveckling över tiden, när man behandlar olika fastigheter inom en kommun och inom

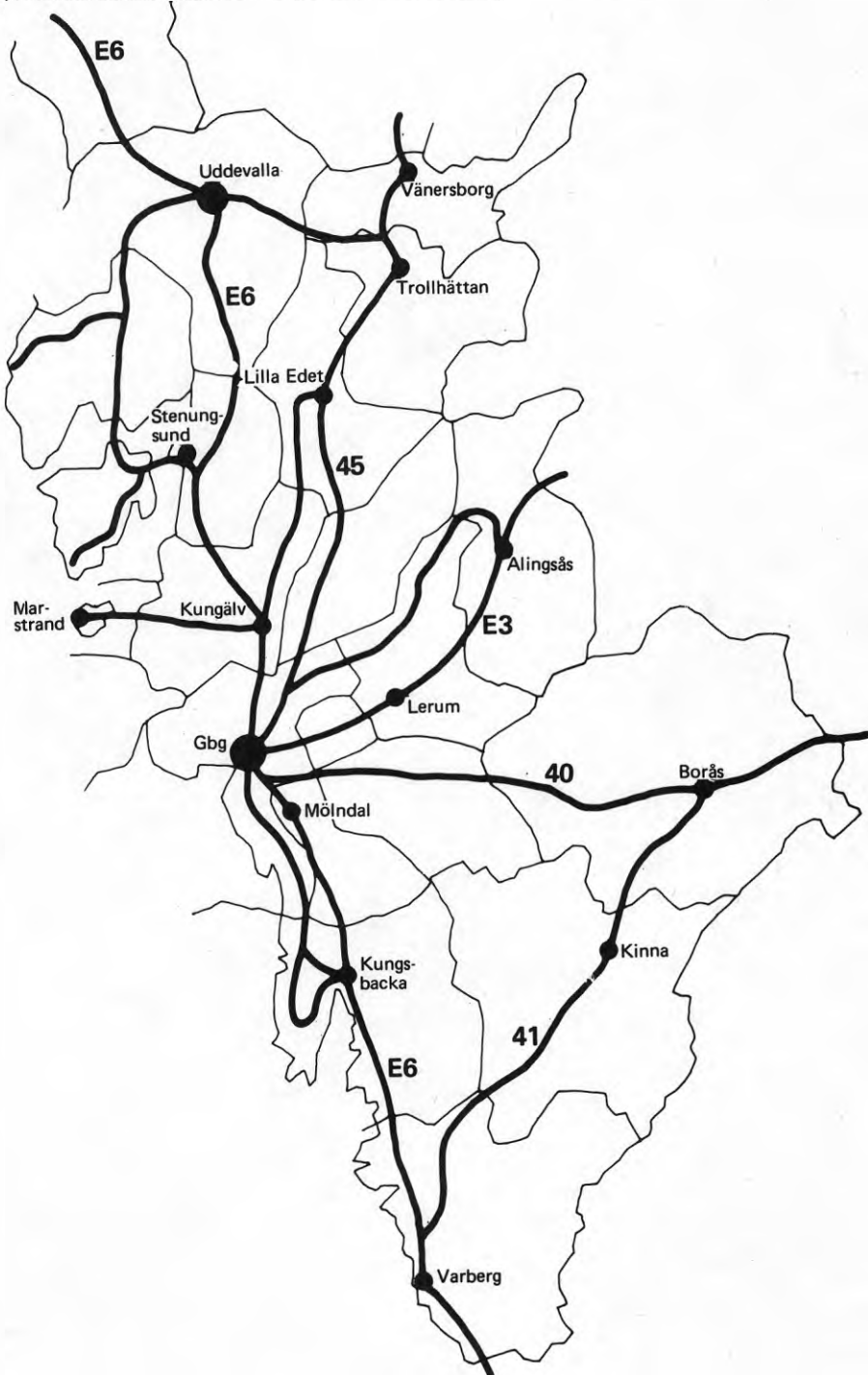
## KARTA 5:2

KARTA UTVISANDE TÄTORTER ELLER MÄTPUNKTER  
(Kartan utvisar de mätpunkter som använts för avståndsmåtn.)



## KARTA 5:3

**KARTA UTVISANDE STÖRRE VÄGAR I UNDERSÖKNINGSOMRÅDET**  
 (Vissa ortsnamn samt storkommungränser därutöver utsatta)



en stor region som Västsverige. Om man skulle ha ett "exakt" mått på prisutvecklingen, så fick man kanske koncentrera sig till köp och försäljning av en enda fastighet under en lång period. Förutsättningen skulle då vara att fastigheten under aktuella tid inte hade ändrats på något sätt vare sig till struktur eller användning. Men att mäta priser på detta sätt ter sig både opraktiskt och meningslöst.

Det finns flera skäl som talar för att man kan göra prisjämförelser mellan olika fastigheter i skilda områden men med en och samma huvudanvändning. När markägarna säljer sin mark och preciserar sitt bud använder de både fastighetens struktur och läge samt priset på liknande fastigheter som prisgrundande faktorer. Ägarna gör således en jämförelse med fastigheter som inte i alla delar är identiska annat än till planerad användning. Detta talar således för att prisjämförelser av det slag som presenteras i denna avhandling är relevanta. Även köparna agerar på samma sätt som säljarna när det gäller prissättning. De förra använder prismässigt fördelaktiga jämförelseförvärv i andra områden för sin bedömning. Huvudkravet är att samtliga fastigheter som blir föremål för jämförelser skall användas till nyexploateringsändamål samt består av råmark. När en kommun eller staten skall expropriera en fastighet för ett allmänt ändamål, som byggandet av ett reningsverk, gör även expropriationsdomstolarna jämförelser av priser på liknande fastigheter i skilda kommuner eller delar av en kommun. Av dessa anledningar finner jag det motiverat med den typ av jämförelser som här praktiserats.

I mitt prismaterial har jag försökt att mäta så många prispåverkande faktorer som möjligt för att inte göra mig skyldig till alltför grova jämförelser och generaliseringar. I ett fall tvingas jag dock göra avsevärda generaliseringar. Det är när priskurvorna konstrueras (kapitel 9). Där har jag tagit medelpriset för råmarken under ett och samma år, resp. under två sammanhängande år, för varje kommun och dragit en linje mellan de uppkomna prispunkterna. Jag har vidare uteslutit vissa extremvärden för att göra priskurvorna mer verklighetstroga. Priskurvorna inkluderar priser på skilda typer av exploateringsfastigheter, eftersom det skulle vara både svårt och tveksamt att konstruera ett flertal prislinjer för varje kommun på basis av vissa faktorers samvariation. Jag skulle då få en prislinje för fastigheter som ligger på ett visst avstånd från kommuncentrum, en annan för ett annat avstånd o. s. v. till dess att samtliga prispåverkande faktorer genomgåts. Detta sätt att beskriva prispbildningen i en kommun för exploateringsfastigheter skulle vara tvivelaktigt av ännu ett skäl. I praktiken är det så att det utbildas ett ungefärligt "ortens pris" för råmarksfastigheter, vilket sedan används som utgångspunkt för konkreta förhandlingar. Man lägger sedan till och drar ifrån utifrån detta pris. "Ortens pris" är i sin tur ett resultat av många olika råmarksförvärv i kommunen med olika karaktäristika ifråga om läge, geologi etc. Detta talar tillsammans för att det inte är omotiverat att kalkylera fram priskurvor av det slag som här presenteras i kapitel 9. Men jag vill dock ännu en

gång påpeka de generaliseringar som ligger bakom varje kurva. Kurvorna skall tolkas med försiktighet. Kapitel 9 innehåller särskilda kommentarer till varje storkommuns pris-kurvor.

En annan felkälla består i att jag av naturliga skäl inte kunnat ta med faktorer som är mycket svåra eller omöjliga att mäta i de termer jag använt mig av. Denna typ av faktorer spelar dock en underordnad roll vid prisbestämningen. Se särskilt avsnitt i kapitel 7.

Problemet med beräkningen av markreservens storlek har jag redan berört. Jag vill dock göra några tillägg till tidigare resonemang. Det finns alltid en felkälla i en faktor som "markreserv". Om vi bortser från den period som kommunerna måste "lägga fast" några år framåt när det gäller markberedning, projektering, planfastställelse o. s. v. - av Bostadsstyrelsen beräknad till ungefär fyra år framåt i tiden<sup>4)</sup> - så kan en markreservs värde (mätt i antal år som den sannolikt kommer att räcka i förhållande till uppgjorda planer) alltid förändras. Bostadsbyggnadstakten kan skäras ned eller öka, småhusandelen kan förändras liksom tomtstorlekar, de fysiska planerna ändras inte sällan när det gäller fastigheternas användning för skilda ändamål o. s. v. Dessa faktorer gör markreservfaktorn allt osäkrare när reserven i antal år räknat överstiger de närmaste fyra årens bostadsbyggnadsprogram. På senare tid har kommunerna även under en kortare period än fyra år drastiskt skurit ned bostadsproduktionens storlek, vilket påpekats tidigare i kapitlet. Man måste kanske här påpeka, att det alltid är lättare för en kommun att på kort tid skära ned ett bostadsbyggande i förhållande till en kraftig ökning. Den största osäkerheten i reservkalkylerna finns i de reserver som preciseras för de senaste åren. Där har man ju varken faktisk produktion som korrektionsfaktor (frånsett ett par år) eller ett långsiktigt bostadsbyggnadsprogram utan reserverna grundas på snittet från det senaste bostadsbyggnadsprogrammets årliga och planerade produktion.

Enligt min bedömning är felkällorna inte större än att de tal som preciseras för markreserven avspeglar en faktisk förhandlingssituation för aktuella kommuner. Markreserven är ett viktigt argument när kommunerna bestämmer sina prisbud, vilket framgår av det följande. Om reserven för en kommun, som förhandlar idag, är 10 eller 13 år (räcker så många år in i framtiden) torde inte spela någon roll för varken säljaren eller köparen av en tänkt fastighet. Inte heller om reserven är 15 eller 20 år. En skillnad på ett år inom intervallet 5-10 år torde inte heller kunna utnyttjas av någon part till dennas fördel. Kommunen kan inte säga att detta år ger kommunen flera utbyggnadsmöjligheter, vilket kan användas som en press mot

---

4) Bedömning och rekommendation av Bostadsstyrelsen publicerad i bl. a. "Att pröva markpriset", Bostadsstyrelsens skrifter 26, Stockholm 1963. Den statliga markpolitiska utredningen gjorde samma bedömning i SOU 42:1964.

säljaren, jämfört med en reserv utan detta sista "marginal"-år. Säljaren kan inte heller sätta kommunen under köppress. Om reserven däremot är fyra eller fem år, så kan andra förhållanden uppstå. Om reserven är ungefär fyra år, står kommunen i en sådan situation att den inte kan riskera ett aktuellt förvärv genom att exempelvis komma med ett för säljaren för lågt pris. Om säljaren vägrar sälja vid ett visst bud kan kommunen tvingas till expropriation, vilket tar lång tid, eller att upphöra med bostadsproduktion under en tid genom brist på mark. (Jag utgår här från att Bostadsstyrelsens rekommendation om en minimireserv på fyra år avspeglar den faktiska situation en kommun kan komma i.) Av dessa skäl vill kommunen säkerligen till ett relativt högt pris förvärva fastigheten genast. Brist på mark i en pressad bostadssituation med lång bostadskö är politiskt sett riskabelt. En sådan situation vill en kommun undvika. Om markreserven däremot är fem år eller mer kan kommunen förmodligen välja andra fastighetsobjekt om ett aktuellt köp verkar för dyrt. Det finns viss tid för nya förhandlingar. Den aktuella markägaren kan inte som i förra fallet utnyttja kommunens svåra läge.

Staten bedriver genom länsbostadsnämnderna och kommunernas förmedlingsorgan (ofta kommunstyrelsen eller någon annan nämnd) en viss prisövervakning, som framgått av ett tidigare kapitel. Det är svårt att avgöra på vilket sätt och i vilken grad som denna administrativa kontroll av markpriserna påverkar de faktiska priserna. Det är också omöjligt att försöka precisera, om den administrativa prövningen skiljer sig från förvärv till förvärv. Länsbostadsnämndernas direktiv för markpris-kontroll är ju relativt oprecisa. Man kan inte heller förutsätta att markprisprövningen är likartad på alla viktiga punkter i varje kommun. Även mellan länen kan skillnader uppstå.

Eftersom effekterna av en administrativ prövning av markpriserna inte kan kvantifieras, blir det också svårt att särskilja denna prövnings effekter på markpriset från andra faktorer's inverkan. I undersökningen har förutsatts, att effekterna av den administrativa kontrollen är likartade för de enskilda kommunerna. Detta antagande innehåller en viss källa till felslut om markprisförändringarnas orsaker. Länsbostadsnämnderna måste ju godkänna ett överenskommit markpris, om ägaren av en fastighet där vill uppföra ett bostadshus med statliga bostadslån. Många markprisöverenskommelser skulle normalt inte medge rättighet att utnyttja statliga lån. Markpriset är helt enkelt för högt. För att undkomma länsbostadsnämndens prövning och sannolika avslag på en låneansökan baserad på faktisk köpeskillning brukar fastighetsköparen inte sällan överenskomma med ägaren om att övervärdera vissa investeringar på den aktuella fastigheten och undervärdera markens värde i förhållande till faktiska förhållanden. På detta sätt kan ett markpris ändå bli så lågt, att statligt lån är sannolikt till ett senare bostadsprojekt. På så sätt kan gamla fallfärdiga ladugårdsbyggnader, genomruttna trästängsel, sinade brunnar o. s. v. plötsligt stiga i värde och betinga en ersättning, vilken inte på långt när motsvarar det faktiska värdet. Om ett bostadshus ingår i ett fastighetsköp, kan huset uppvärderas på motsvarande sätt. Denna möjlighet till omfördelning av en fastighets faktiska värden har förmodligen utnyttjats i allt färre fall från 1960



och framåt, men rymmer ändå en viss felkälla. Som framkommer i ett senare avsnitt har vissa kommuner sannolikt ett lägre markvärde beroende på sättet att värdera olika markslag än vad som borde vara fallet och jämfört med de principer som tillämpas i någon eller några grannkommuner. Här finns också en källa till felslut i prismaterialet.

Flertalet av de faktorer som används i regressionsanalysen för att förklara markprisets variationer mellan olika köp, har liten grad av direkta osäkerheter eller fel. Detta gäller bl. a. planförhållandena för en fastighet under försäljning, förekomst av privat konkurrens, exploateringslag, köpets storlek etc. Beträffande markreserven och avstånds faktorerna har jag redovisat några av de tänkbara felkällor som kan finnas i kvantifieringarna. Faktorn "utnyttjningsbarhet", som är ett uttryck för hur stor del av en fastighet som kommer att planläggas, har mestadels bestämts efter diskussioner med kommunala företrädare. Därvid har beaktats gällande principer för hur en fastighet brukar exploateras i en kommun (vilka markslag som utnyttjas), faktiska planer samt andra förhållanden av intresse. När marken från en viss fastighet ligger långt fram i en tänkt exploatering, finns vid köpetidpunkten inte alla informationer om fastighetens framtida användning. Ju närmare en exploatering man kommer, desto mer preciseras en fastighets absoluta användning. Även om det föreligger risk för vissa felkalkyler anser jag de vara av den omfattning att de inte menligt kan ha inverkat på prisanalysen. Överskattningar beträffande en fastighets utnyttjande kan kompenseras av underskattningar i andra fall. Med tanke på vilken roll denna faktor spelar för markprisets bestämning, så kan feluppgifter på cirka +/- 15 % inte betyda så mycket.

Exploateringsarten, d. v. s. om en fastighet skall bebyggas med småhus eller andra hus eller bådadera, gäller vid den tidpunkt köpet gjordes. Om en fastighets användning sedan förändras så påverkar inte detta de argument som säljare-köpare använde sig av vid förvärvstillfället. Ändrad markanvändning efter köpet påverkar i första hand markreservens storlek. Vilken typ av bebyggelse en fastighet skall användas till innehåller därför vid köpetidpunkten små felkällor, även med tanke på att osäkerheten härom redan från början noteras med en viss kod. Tidsavståndet till en exploatering känner man som regel till vid fastighetsköpet. Om kommunerna tänker använda fastigheten först om flera år, 10 eller 15 år, och därvid inte riktigt kan precisera den exakta tidpunkten, så har detta inte så stor betydelse. Priset på en fastighet torde inte påverkas mer av att exploateringstidpunkten ligger 15 år framåt jämfört med 10. Betydelsen blir större när det gäller kortare tider än 10 år. Men då är det samtidigt så, att kommunerna relativt väl känner till den exakta tidpunkten för markens ianspråktagande till bostadsbebyggelse. Men faktorn kan naturligtvis vara föremål för viss missbedömning från kommunernas sida. Felen torde dock inte vara så stora att prisanalysen i det följande av detta skäl är behäftad med allvarliga fel. Varje fastighetsköp är ju väl penetrerat, ofta med flera olika personer och parter.

Faktorn "frivillig hänvändelse" vill fånga in en situation där

ägarna till mark utan anmaning hör av sig till kommunen om en försäljning. Detta gäller ofta bl. a. dödsbon. Faktorn finns med i regressionsanalysen och innehåller även den en subjektiv bedömningsmarginal. Jag har försökt utesluta stora fel genom att vara mycket restriktiv beträffande ett köps karaktärisering som "frivillig hänvändelse". Endast i de fall kommunerna varit fullt säkra på att detta påverkat markpriset mycket har faktorn utnyttjats. Faktorn "geologiska förhållanden" innehåller också en bedömningsdel. Även här har jag varit restriktiv och endast i några klara fall använt mig av faktorn. Även om en fastighet inköpt av kommunen till allt väsentligt skall användas för bostäder, så kan viss industri-användning av en del av den föranleda en prispåverkan. Denna effekt kan man få utan att behöva klassa marken som industri-mark och göra den icke representativ i prisjämförelserna. En viss källa till osäkerhet ryms dock inom denna faktor vad gäller prisfrågan. Övriga punkter, där det finns risk för felaktiga eller något osäkra slutsatser, påpekas i anslutning till de kommunvisa prisredogörelserna.

## 6. METODPROBLEM OCH KVANTIFIERING AV VARIABLER

### 6.1 Markreserven

Jag har i kapitel 5 berört merparten av de väsentliga problem som uppstår när kommunens innehav av mark, den s.k. "stocken", vid en programförändring av byggandet eller planändring plötsligt får ett helt nytt värde. Jag har försökt att bemästra de osäkerheter som naturligt uppkommer under en följd av år, genom bl. a. årliga revideringar av det totala markinnehavet. En svårighet som knappast går att lösa på något enkelt sätt utgörs av tekniska och ekonomiska förändringar i samband med exploatering av råmark. Om det genom en ny metod för bergssprängning går att utnyttja markområden som kommunerna tidigare regelmässigt avstod från att exploatera, kan reserverna i flera kommuner plötsligt växa i omfattning. Bergsområden är ju i princip mycket kostsamma att använda för bostadsändamål. Nya sprängningsmetoder kan förbilliga en exploatering högst avsevärt. Detta är ett exempel på vad som är svårt att kalkylera in i en reservberäkning. Nya metoder för produktion av hus kan leda till lägre kostnader, vilket i sin tur kan innebära att kommunerna är villiga att ta på sig högre kostnader för markberedning. Skogsområden kan på detta sätt bli mer acceptabla som bostadsmark. Men många av dessa förändringar kommer successivt. Kommunerna kan då planera in förändringarna genom att ändra planområden, exploateringsgrader och annat som påverkas. Alternativa metoder för att behandla markreservens prispåverkande effekter till den metod som här tillämpas har jag inte kunnat finna.

### 6.2 Periodindelningen

Avgränsningen av den period som skall ligga till grund för markprisstuderna, 1960-1974, har gjorts mot bakgrunden av kommunernas faktiska agerande på fastighetsmarknaden. Under 50-talet var ett mindre antal av de drygt 60<sup>1)</sup> kommuner, som undersökningen omfattar, aktiva markköpare. Undantag var bl. a. Göteborgs stad, Uddevalla stad samt Råda kommun sydost om Göteborg. Mot slutet av 50-talet ökade bostadsproduktionen kraftigt i hela landet och statsmakterna uppmuntrade kommunerna till egna markförvärv. Kommunerna fick 1947 huvudansvaret för bostadsförsörjningen genom en särskild lag. Samma år fick vi en ny byggnadslagstiftning med utökat planansvar för kommunerna. Det s.k. kommunala planmonopolet inrättades. Tillsammans medverkade detta till att kommunerna på ett helt annat sätt än tidigare engagerade sig i mark- och bostadsfrågor. Med stöd av 1947 års lag om bostadsförsörjningen utfärdade regeringen 1962 en kungörelse om kom-

---

1) 46 kommuner har undersökts mer noggrant och blivit föremål för särskild statistisk bearbetning.

munala bostadsbyggnadsprogram<sup>2)</sup>. Innebörden av dessa har diskuterats i ett tidigare kapitel. Bostadsbyggnadsprogrammen, som realiserades fr. o. m. år 1964, blev den faktor som på allvar satte igång markköpen. Redan under början av 60-talet propagerade talesmän för regeringen<sup>3)</sup> för att kommunerna själva skulle köpa in bostadsmark för att bl. a. dämpa markprisutvecklingen och skaffa sig kontroll över bostadsplaneringen. Genom att studera kommunernas markförvärvsaktivitet från början av 50-talet kom jag fram till att år 1960-61 var en lämplig början på en undersökningsperiod. Från den tiden gjorde väldigt många kommuner egna förvärv varje år, vilket skulle underlätta en prisstudie. Köpen på 50-talet var så få och sporadiska att det skulle blivit svårt att göra ordentliga prisanalyser. Den ökade markköpsaktiviteten 1960-61 sammanföll väl med regeringens rekommendation om ökad kommunal markberedskap och aktiv prispåverkan<sup>4)</sup>.

Tabellen nedan visar antalet kommunala markförvärv för bostadsändamål med den definition som använts i undersökningen. Sammanställningen får illustrera en del av resonemanget i föregående stycke. Under slutet av 50-talet var antalet markförvärv relativt litet. Under 60-talets första år ökade intensiteten i köpen avsevärt med en topp 1963. Att antalet förvärv 1963 blev så stort får hänföras till bostadsbyggnadsprogrammets införande<sup>5)</sup> samt regeringens rekommendationer om att via ökat antal markköp underlätta prispolitiken och bostadsproduktionen. Under åren efter 1963 blev det en viss avmattning i köpefrekvensen, men mot slutet av 1967 ökade åter antalet förvärv markant. I kapitel 10 finns uppgifter om antalet förvärv åren 1966-68.

---

2) Se Källor i kap. 2

3) Flera tal av bl. a. inrikesminister Rune Johansson åren 1962-66.

4) Se bl. a. statsverksprop. åren 1962-66, inrikesdep. bilaga.

5) Kommunerna i Göteborgsregionen samt de större kommunerna i det övriga undersökningsområdet var redan fr. o. m. 1963 ålagda att upprätta bostadsbyggnadsprogram för åren 1964-68.

Tabell 6. 1

Tabellen visar hur antalet förvärv av bostadsmark (råmark) förändrades under perioden 1960-65. Endast det sammanlagda antalet förvärv för varje storkommun redovisas.

Storkommun	Antal förvärv år					
	1960	1961	1962	1963	1964	1965
Ale	2	3	2	10	4	6
Alingsås	2	2	1	0	1	0
Borås	0	1	1	6	7	4
Askim inom Gbg kommun	3	1	1	0	1	3
Härryda	1	1	1	3	4	5
Kungsbacka	3	4	3	5	2	3
Kungälv	5	2	5	9	6	4
Lilla Edet	0	0	1	4	3	2
Lerum	0	4	4	12	5	7
Örby inom Marks kommun	0	0	1	1	1	1
Mölndal	0	0	0	10	10	7
Orust	0	0	3	0	3	2
Partille	0	2	0	1	1	4
Stenungsund	1	2	3	3	5	0
Tjörn	2	2	2	2	0	3
Trollhättan	0	0	1	0	0	2
Uddevalla	2	2	3	6	3	2
Varberg	9	6	3	6	7	3
Vänersborg	0	0	1	1	1	0
SUMMA	30	32	36	79	64	58

Undersökningsperioden har utsträckts successivt under arbetet. Jag fann det naturligt, eftersom arbetet har fördröjts i flera omgångar, att förlänga perioden från 1960 så långt som möjligt fram i tiden. Jag har registrerat samtliga undersökta kommuners förvärv fram till sommaren 1973. För flertalet kommuner har jag dessutom tagit med aktuella köp under hösten 1973 samt i förekommande fall också köp under 1974. På detta sätt har perioden blivit tillräckligt lång för att periodavgränsningen i sig inte skall påverka resultaten alltför mycket. Korta perioder kan ju annars leda till många felaktiga slutsatser när det gäller prisutvecklingen samt de påverkande faktorernas betydelse för markpriset. Perioden 1960-1974 möjliggör att jag i prismaterialet kan studera vissa effekter av samtliga markpolitiska reformer, i den mån detta överhuvudtaget är möjligt. Perioden är också tillräckligt lång för att inte tillfälliga konjunkturer och likviditetsförhållanden i kommunerna skall påverka resultaten högst avsevärt. I en tidigare genomförd provundersökning, vilken omfattade perioden 1962-1968, var problem av detta slag mer akuta.

Periodindelningen är också viktig med tanke på möjligheterna att mäta effekterna av kommunernas ökade markreserver. Under en kort period varierar värdet på markreserverna i regel relativt litet och det är först när reserverna förändras betydligt som utslag på markpriset kan märkas. Detta talar således för längre perioder än de som utnyttjades i provundersökningen (6 år). Vidare är det så att det är först när en markreserv överstiger 4-6 år som den kan få effekter för markpriserna. Har kommunerna mark för en kortare period kan de inte utnyttja sitt lager av mark för att pressa säljarnas prisbud utan måste acceptera, i stort sett, fastställt pris för att få igenom ett snabbt beslut (såvida inte expropriation tillgrips). Detta talar också för att undersökningsperioden skall vara så lång som möjligt.

### 6.3 Undervärderad reserv

Man kan genomgående säga, att jag något underskattat kommunernas markreserver. Detta beror på att jag endast tagit med köp över 1 ha i markreservberäkningarna. Vissa kommuner har naturligtvis bostadsbyggnadsplaner också för mindre fastigheter, antingen de är placerade som enstaka områden inom ett planområde eller i grupp om flera smärre fastigheter. Samtliga kommuner har under den undersökta perioden någon gång byggt nya bostadshus på fastigheter av det här slaget. Som regel utgör dessa små fastigheter dock mycket obetydlig andel av den totalt exploaterade ytan varje år. Felkällorna blir därför inte så stora. Kommuner som bygger relativt många nya lägenheter inom redan bebyggd område - saneringsområde - kan dock på detta sätt utsättas för större felkalkyler. Felen härvidlag uppvägs dock något av det faktum att samma kommuner - kommuner av typ Borås och Trollhättan - också bygger relativt många lägenheter på råmark i tätorternas periferi. Som helhet anser jag inte detta metodproblem vara något så allvarligt, att slutresultatet av undersökningen på något väsentligt sätt rubbas. Tabellerna

över markreservernas storlek i kapitel 9 får endast marginellt annorlunda värden och rubbar inte helhetsbilden av markreservsituationen.

För alldeles speciella kommuner som Askim, Särö och Onsala, vilka samtliga har relativt stora privata reserver av bostadsmark, uppstår naturligtvis ett metodproblem genom att jag endast tar med kommunernas egen mark i reservberäkningarna. Om kommunen enligt den av mig använda metoden har en reserv för tre års byggande så är det inte säkert att denna reserv behöver utnyttjas förrän om exempelvis fyra år framåt. För de närmaste fyra åren kanske den privata marken mer än väl räcker till. Kommunen kan i detta läge eventuellt agera som om marken räcker sju år framåt (4 + 3 år). Innan de närmast liggande sju åren är till ända behövs ingen ny mark för bebyggelse under förutsättning att bostadsbyggnadsprogrammet inte ändras. Men man kan också säga, att om kommunen inte har någon trumf på hand gentemot markägarna när den skall gå ut och köpa mark - exempelvis en stor reserv - så kan fastighetsägarna vända sig till privata exploatörer om de finner kommunens prisbud för dåliga. Av dessa skäl får metoden att inte räkna in den privata reserven i kommunens reserv inte några större negativa effekter. I övriga kommuner, förutom de tre nämnda, är den privatägda exploateringsmarken mycket obetydlig, varför de reservberäkningar som återfinns i kapitel 9 av detta skäl är relativt tillförlitliga.

#### 6.4 Kvantifiering av variabler

Jag har i denna undersökning använt mig av relativt grova skalor för att beräkna skilda planförhållanden (se kapitel 5), den privata konkurrensens variationer mellan kommuner samt mellan olika köp, exploateringsslag för marken samt de enkla markeringarna för exempelvis geologiska förhållanden samt "delvis industri". Jag har använt dessa skalor på grundval av de analyser av de verkliga förhållandena som jag kunnat göra. Enligt min mening skulle en mer finindelad skala i varje särskilt fall varit en alltför oriktig beskrivning av verkligheten. Det kan enligt min mening t. o. m. diskuteras om jag inte borde använt mig av en mer grov skala när det gäller faktorn "planförhållanden" än de fem olika "steg" som här praktiserats. Eftersom varje "steg" motsvarar olika juridiska planförhållanden och "säkerheter" om den framtida markanvändningen, har jag dock bestämt mig för den femgradiga skalan.

#### 6.5 "Lags"-mätningar

I den tidigare provundersökningen testade jag vilken av faktorerna "planerad bostadsproduktion" och "förverkligad bostadsproduktion" som hade störst korrelationsvärden relativt markpriset i kr/kvm. Jag fann i den undersökningen, att "planerad" produktion hade de högsta värdena. Anledningen till att jag nu istället använt mig av faktorn "förverkligad

bostadsproduktion" är den, att realiserad bostadsproduktion inom undersökningsområdet väsentligt avviker från planerad bostadsproduktion i många kommuner under flera tidsperioder. Det är möjligt att det i praktiken har varit så, att förväntningarna om högre markvärden hos markägarna till en början under 60-talet följde den planerade bostadsproduktionen, eftersom den visade mycket högre produktionstal för framtiden än förverkligad bostadsproduktion, men att förväntningarna efter hand följde den förverkligade produktionen, som visade sig vara ett säkrare mått på det framtida byggandet och den framtida markkonsumtionen. Jag har ändå valt att för hela perioden använda mig av "förverkliga bostadsproduktion". Felkällor genom att använda mig av denna metod istället för en "blandad" metod med både planerad och förverkligad produktion inbakade torde vara relativt små. Efter hand har också anpassningen av planerad produktion till förverkligad blivit bättre än under den tid som de första bostadsbyggnadsprogrammen omfattade. I korrelationsberäkningarna har jag genomgående använt mig av markreserv före förvärvet. Anledningen till att jag i datamaterialet tog med faktorn "markreserv efter förvärvet" var att jag ville testa denna faktors utveckling visavi markpriset.

Beträffande faktorn "bostadsproduktion" har jag genomgående använt mig av "bostadsproduktion år  $t-1$ " eftersom denna faktor givit större utslag. Det kan tyda på att markägarna i hög utsträckning, men framför allt kommunen, bedömer framtiden mot bakgrund av faktisk bostadsproduktion året innan en viss fastighet köps. Bostadsproduktionen år  $t$  kan ju inte lika säkert uppskattas i början av samma år jämfört med året innan, som utvisar faktiska siffror.

Under en längre tidsperiod har emellertid "fördröjda" effekter av påtalat slag inte så stor betydelse. Under flera år ser både markägare och kommuner att bostadsproduktionen och kommunens utveckling följer ett visst, relativt fast mönster. Den praktiska skillnaden mellan förverkligad bostadsproduktion år  $t$  och år  $t-1$  blir då inte särskilt stor, om ens någon. Men man kan naturligtvis inte av detta resonemang utesluta att tids-"lags" gör sig gällande på flera sätt i verkligheten. Informationen om en kommuns agerande på fastighetsmarknaden och uppbyggnaden av t. ex. en markreserv går inte genast ut till alla potentiella markägare - markförsäljare. Det dröjer ytterligare en tid innan utspridd information accepteras som "sann". Markägarna kan därför agera utifrån andra informationer om kommunens förhandlingsstyrka än de som faktiskt gäller, vilket i sin tur något kan påverka markpriserna.

Man kan också tänka sig att kommunen inte omedelbart kan utnyttja en plötsligt stor reserv som prispressande faktor. Kommunen kanske behöver göra analyser av alternativa utbyggnadsriktningar och analyser av geologiska och andra förhållanden som påverkar kommunens utbyggnadstakt och utbyggnadsriktning för att nämna ett par aspekter. Innan kommunen känner till hur den innehavda marken exakt skall utnyttjas kan viss osäkerhet i aktuella markförhandlingar sprida sig. En stor bit av innehavd mark kanske efter hand visar sig vara olämplig för exempelvis tät bebyggelse, vilket kan skapa



ett nytt värde på den tidigare markreserven.

Jag har trots dessa osäkerheter som ligger i förhållanden av denna art använt mig av markreserven vid tidpunkten för förvärvet samt bostadsproduktionen år t-1 av angivna skäl. Ytterligare analyser kan eventuellt förbättra metodiken på denna punkt.

#### 6.6 Effekt av markreserv

Som läsaren av rapporten finner i kapitel 9 och 10 framträder inte effekterna av markreserven på markpriserna särskilt mycket om vi håller oss till korrelationsberäkningarna. Detta faktum beror främst på att markreserven som prispåverkande variabel först kan göra sig gällande när markreserven nått ett visst minimum. Eftersom kommunerna byggde upp sina reserver till ungefär den storleken (4 - 6 år) under början och första hälften av 60-talet, om man tar kommunerna i gemen, så kunde kommunerna inte förrän under andra delen av 60-talet utnyttja reserven i prispessande syfte. Av denna anledning får markreserven inte ett så stort utslag i korrelationsberäkningarna. Visserligen har en liten reserv i början av 60-talet medverkat till viss prishöjning på mark, vilket bör noteras, men när reserverna blev större blev effekterna i huvudsak de motsatta. Det är svårt att mäta dessa effekter utan att göra en tvåperiodindelning av varje kommuns datamaterial. Jag har inte haft medel för att testa en tvåperiodkörning för varje kommun. Det finns dock andra skäl till att inte göra en tvåperiodindelning. Eftersom antalet förvärv är relativt få även om perioden är lång, skulle en tvåperiodindelning gjort undersökningsresultaten som helhet mer osäkra och korrelationskoefficienterna mindre intressanta. Dessutom hade jag behövt göra individuella periodindelningar för varje kommun av den anledningen, att markreserverna har byggts upp annorlunda i tiden. Individuella periodindelningar skulle också ha försvårat en jämförelse mellan resultaten för den enskilda kommunen. Dessa förhållanden har föranlett mig att trots allt använda mig av en tidsperiod och istället verbalt kommentera varje kommun med avseende på markreservens effekter.

#### 6.7 Faktorernas oberoende gentemot varandra

Jag har i urvalet av markprispåverkande faktorer försökt att välja variabler som sinsemellan är oberoende. Visserligen kan man säga att vissa faktorer eller variabler i vissa sammanhang kan samverka åt "samma håll" när det gäller effekterna på markpriserna, men det daktum att variablerna som regel varierar olika inom varje kommun får tas som ett tecken på att variablerna är oberoende. Urvalet av faktorer har också gjorts efter ingående samtal med företrädare för undersökningskommunerna.

Det finns ett undantag från detta resonemang. Det gäller faktorerna "fastighetens storlek" samt "fastighetens pris". I många fall är det så att dessa båda faktorer inte samvarierar. En fastighet som köps av en kommun och som har stor areal

kan betinga ett så litet kvadratmeterpris, att köpesumman för fastighetens markdel ändå blir relativt liten. Omvänt förhållande kan också gälla. Men det finns naturligtvis en stor risk för att dessa båda faktorer ändå samvarierar av givna skäl, även om analysen i kapitel 10 utvisar att så inte är fallet i de kommuner där dessa båda faktorer kommit högt upp på rangskalan när det gäller korrelationstal. I en senare analys kommer jag sannolikt att utesluta faktorn "fastighetens storlek" (köpets storlek) av det skälet att "hypotesen" har en svag grund. Resultatet av korrelationsberäkningarna tyder emellertid på att faktorn trots allt skulle kunna vara användbar men med ett motsatt antagande - markpriserna sjunker med ökad storlek på fastighetsförvärvet. Det finns flera fällor när det gäller analysen av denna faktor. En fälla kan bestå i att stora fastigheter i regel innehåller mycket skogsmark. Skogsmark värderas endast till mellan som regel 15-30 % av priset på åkermarken. Om vederbörande kommun räknar med snittpriser på hela förvärvet som ett pris på den exploateringsbara marken, kan detta leda till att stora fastigheter får ett relativt lågt markpris. Av olika skäl har det inte varit möjligt att sänkvärdera varje fastighets åker- och ängsmarker från skogsdelen. Om detta emellertid hade varit möjligt skulle analysen av faktorn "fastighetens storlek" bli mera precis.

#### 6.8 Zonering av priserna

I kapitel 5 nämner jag svårigheterna med att konstruera en priskurva över tiden för var och en av de undersökta kommunerna. Jag redogör där för de argument som talar för resp. mot sådana kurvor. Jag har som slutlig bedömning stannat för att man i vissa syften kan göra en priskurva över tiden som en beskrivning av markprisernas utveckling i tiden.

Som framkommer av kapitel 9 och resultatanalysen i kapitel 10 har faktorn "avstånd till tätort" spelat en viktig roll när det gäller att förklara markprisernas variationer över tiden inom en kommun. Detta betyder, om vi studerar hypotesformuleringen för denna faktor och avläser värdena för korrelationskoefficienterna i kapitel 9, att markpriset som regel ökar med minskat avstånd till kommunens centralort (eller motsvarande). Markpriserna på råmark är således som regel störst närmast kommunens centralort eller det redan bebyggda området av tätorten. Men detta mönster gäller inte alla kommuner inom undersökningsområdet.

Frågan om denna faktors betydelse för markprisvariationerna och konstruktionen av priskurvorna är viktig. Faktorn "avstånd till tätort" har haft betydelse för markprisutvecklingen för i första hand cirka 20 % av undersökta kommuner. Denna faktors korrelationstal har i dessa kommuner kommit bland de tre viktigaste faktorerna om vi mäter korrelationskoefficienter - enkla. I de kommunerna har således markpriset ökat med minskat avstånd till kommunens centralort eller motsvarande. Frågan är då om man i främst dessa kommuner skall ange olika priskurvor för olika delzoner

av kommunen - exempelvis en kurva för zonen innanför 2,5 km från kommunens centralort, en kurva för zonen 5-2,5 km från centralorten etc? Om detta markprismönster håller i sig under en stor del av undersökningsperioden kan det vara befogat med en sådan zonindelning, men om mönstret är tillfälligt så tillvida att det bara gäller köpen under ett par år är det mera tveksamt med en zonindelning. I de aktuella fallen kan man inte säga att markpriserna i samtliga riktningar och under merparten av undersökningsperioden följer ett sådant mönster att en zonering ter sig helt motiverad och flera priskurvor behöver konstrueras för en och samma kommun. Jag kommer dock i det fortsatta arbetet att på grund av att flera av undersökningskommunerna innehåller flera, väl avgränsade och relativt stora tätortsbildningar att göra en geografisk uppdelning av prismaterialet vid dess grafiska presentation. Detta gäller särskilt kommunerna Askim, Särö, Löftadalen, Starrkärr, Partille, Tjörn samt Varberg.

Finns det även andra tänkbara skäl för en zonering av prismaterialet med hjälp av flera priskurvor i varje kommun? Kommunerna köper som regel råmark genom att först köpa närbelägna fastigheter till redan bebyggda sådana för att därefter söka sig allt längre från bebyggda områden. Undantagen är flera. Om det är på detta sätt med markköpen i tiden och faktorn "avstånd till tätort" spelar en viktig roll - skall man då inte trots allt göra flera priskurvor som belyser priserna i skilda zoner? Det finns flera argument mot en zonering av denna typ. Den mark som kommunerna köpte i början och första hälften av 60-talet är som regel numera bebyggd. Markens lägen var relativt centrala om vi ser det generellt. I och med att bebyggelsen söker sig ut ifrån kommunernas tätorters centrala delar, ökar också förväntningarna om högre markvärden även i tidigare perifera delar av kommunens områden. Detta innebär då att lägre priser på råmark "kompenseras" av ökade förväntningar om högre markvärden hos markägarna. Därför blir det inte så stora skillnader mellan centralt belägen mark köpt för flera år sedan och perifert belägen mark som inköpts nyligen. Det finns ännu en anledning till att vara tveksam mot zonerade priskurvor. Kommunerna köper inte så sällan mark på ett sätt som skapar "ledande" markpriser i skilda kommundelar. Göteborgs kommun har köpt mark på detta sätt på främst Hisingen. Metoden innebär att kommunen ifråga gör enstaka förvärv strategiskt placerade runt om i kommunen. Detta sätt att köpa mark leder inte till några större kontroverser med markägarna, eftersom förväntningar om tätbebyggelse inte hinner utbildas. Fastigheterna saknar som regel också aktuella fysiska planer. Om en expropriation sedan skulle bli aktuell i ett av de områden, i vilka kommunen ifråga gjort strategiska köp, finns det anledning att förvänta att det tidigare köpet blir prisledande. På detta sätt kan en kommun skaffa sig vissa garantier mot höga markpriser utan att köpa in all mark i ett område. I och med att flera kommuner agerar på detta sätt, d. v. s. inte köper mark successivt i relation till redan bebyggda områden, minskar kravet på zonering av markpriskurvorna.

## 6.9 Periodiseringen

När jag konstruerar priskurvorna i texten, kapitel 9, använder jag mig av snittpriser för köp under två på varandra följande år. Följande perioder tillämpas: 1960-61, 1962-63, 1964-65, 1966-67, 1968-69, 1970-71, 1972-73, 1974-75. Anledningen till att jag använder mig av tvåårsintervaller är att jag vill minska effekterna av enstaka "udda" markförvärv vad gäller markpriset per kvm. Ettårsintervaller ger sådana effekter. Anledningen till att jag inte använt mig av ännu större intervaller är att markpriserna under ett-två år kan genomgå flera förändringar på grund av exempelvis förändrade finansieringsförhållanden, administrativa ingrepp (se effekterna av ny realisationsvinstskatt i kapitel 10), vilka bör avspeglas i en priskurva som karaktäristiska för en period (ej statistiska effekter). Oavsett vilka intervaller jag använder kommer dock olika statistiska fel att inkluderas. Detta måste man vara medveten om när man avläser priskurvorna i kapitel 9. Jag har från kurvorna också uteslutit vissa extremvärden, vilka dock har analyserats i den multipla delen, resp. i samband med beräkning av enkla korrelationskoefficienter. Det faktum att många kommuner uppvisar relativt få jämförelseköp medför problem vid konstruerandet av resp. priskurvor. Kurvorna för dessa kommuner blir mer "instabila" än kurvorna för de kommuner som redovisar många köp och är relativt jämnt utspridda över tiden.

Mot undersökningsperiodens slut är förvärven i undersökningskommunerna relativt få. Detta medverkar till att priserna under denna tid flutuerar mer än vad som kan registreras för periodens tidigare delar. Jag har markerat osäkerheten i prisutvecklingen med en streckad kurva i de fall antalet förvärv under sist uppmätta period är mycket få, 1-2 stycken.

## 7. PRISUNDERSÖKNINGENS UPPLÄGGNING OCH FAKTORUPPSÄTTNING

### 7.1 Syften med prisanalyserna

Enligt den plan som utarbetades för undersökningens uppläggning och genomförande<sup>1)</sup> skulle följande syften tillgodoses:

- a) Att bestämma de faktorer, som påverkar prisutvecklingen på råmark för bostadsändamål.
- b) Att bestämma i vilken grad nämnda faktorer påverkar markpriserna i höjande eller sänkande riktning.
- c) Att undersöka om skilda faktorer påverkar markpriserna i olika typer av kommuner.
- d) Att undersöka särskilt avståndsfaktorns roll vid prisbildningen, alternativt transportkostnadsfaktorn.
- e) Att undersöka om det finns någon motsvarighet till de av Reighly bestämda indifferenspunkterna mellan två större orter samt Godlunds bestämning av indifferensområden vad gäller markprisernas fluktuationer mellan dessa orter.
- f) Att undersöka om och hur "markprissmittningen" inverkar på prisbildningen av bostadsmark.
- g) Att undersöka hur exempelvis en vägs framdragnings genom ett större område påverkar markpriserna i dess närhet.
- h) Att på grundval av undersökningsresultatet, vad gäller de faktorer som påverkar markpriserna i någon riktning, skapa en simuleringsmodell med vars hjälp man dels skulle kunna bilda sig en uppfattning om hur markpriserna med viss sannolikhet kommer att utvecklas med hänsyn till rådande och förväntade förhållanden på fastighetsmarknaden, och dels simulera fram markprisutvecklingen under antagandet att vissa faktorer förblir oförändrade medan andra genomgår en förändring.

I denna avhandling och etapp av utredningsarbetet har jag i första hand studerat fastighetsmarknaden med tanke på syftena under punkterna a-d) samt f). Punkterna e) samt g) har bara berörts något ytligt medan punkten h) av tidsskäl helt utgått. På grund av att många kommuner i undersökningsområdet intresserat sig aktivt för undersökningens genomförande och resultat och genom att statsmakterna under 1960-talet försökte påverka fastighetsmarknaden genom skilda reformer har jag under hand ut-

---

1) Studie av markprisförändrande faktorer i ett 60-tal Västsvenska kommuner-plan för en markprisundersökning. Uppsats i kulturgeografi vid Göteborgs universitet 1967, författad av Ronny Svensson.

ökat nämnda syften med syftet att särskilt studera huruvida de s. k. markpolitiska reformerna har fått någon genomslagskraft på råmarkspriserna.

## 7.2 Multipel regressionsanalys

Jag har studerat 46 kommuner med fyra eller flera köp sammanlagt under perioden 1960-74 via en multipel regressionsanalys. Kommuner som har färre köp har redovisats i prisdiagrammen med tillhörande kommentarer. Det är viktigt att komma ihåg att en regressionsanalys i sig inte är något annat än en metod med vars hjälp man kan testa ett stort datamaterial på ett enklare sätt än via manuella operationer. Även om regressionsanalysen ger höga korrelationskoefficienter så behöver inte detta betyda, att alla eller de viktigaste faktorerna som påverkar markpriserna finns med. För att korrelationsanalysen skall bli intressant fordras att de data som utnyttjas tagits fram med stor noggrannhet, så att man på förhand vet att de väsentligaste prispåverkande faktorerna är representerade. Detta sista är mycket viktigt att lägga på minnet.

Jag kommer i fortsättningen att för de nämnda 46 kommunerna redovisa såväl enkla korrelationskoefficienter som multipla. De enkla korrelationskoefficienterna mäter ju ett linjärt samband mellan markpris och en oberoende faktor. Eftersom jag här rör mig med en total population i sammanhanget och inte med en slumpvis uttagen, d. v. s. jag tar med samtliga kommunala förvärv under en viss tid i analysen, så säger korrelationskoefficienterna något om hur stort eller litet samband mellan markpriset och en oberoende faktor är. Även faktorer med låga koefficienter är intressanta. Jag behöver inte några signifikansnivåer för att säga att ett samband föreligger, vilket krävs vid slumpvisa urval. Jag uttalar mig endast om att vissa faktorer har högre koefficienter regelmässigt jämfört med andra och att vissa faktorer sannolikt påverkar markpriserna mer än andra. Vidare dras slutsatser om att vissa faktorer i vissa kommuner betyder mer än andra. Jag hänvisar för övrigt till de mer detaljerade resultaten längre fram.

## 7.3 Faktorer, vars verkan skulle testas.

Den tidigare refererade provundersökningens syfte var att testa om de där använda faktorerna kunde förklara markprisernas variationer mellan kommuner samt mellan olika år. Jag fann därvid bl. a. , att de använda faktorerna borde förfinas för att kunna förklara ännu mer av materialets totala varians. Vidare att jag borde söka fler faktorer för att ge en mer fullständig bild av markprisernas tids- och rumsvariationer. Av denna anledning utökade jag antalet oberoende faktorer för de fortsatta undersökningarna och förändrade några av de brukade.

De faktorer som ingick i provundersökningen var följande:

1. Planförhållanden vid förvärvet
2. Privat konkurrens vid förvärvstillfället
3. Geografiskt avstånd till Göteborgs city
4. Geografiskt avstånd till närmast större tätort
5. Geografiskt avstånd till närmast större väg
6. Exploateringsslag eller markanvändningsintensitet
7. Planerad bostadsproduktion
8. Förverkligad bostadsproduktion
9. Kommunens markberedskap

Dessa faktorer användes som oberoende variabler i regressionsanalysen. Samtliga faktorer finns här med i den utökade analysen så när som på faktorn "planerad bostadsproduktion". Anledningen till att den utslöts var att "förverkligad bostadsproduktion" i stort sett motsvarar planerad produktion med en viss eftersläpning och att flera kommuner i undersökningsområdet på 60-talet saknade ordentliga femårsplaner för den planerade bostadsproduktionen.

I den nu genomförda prisanalysen har jag dessutom<sup>2)</sup> kvantifierat följande faktorer för varje förvärv i de aktuella kommunerna:

10. Utnyttjningsbarhet
11. Reserv av mark före förvärvet
12. Reserv av mark efter förvärvet
13. Kompletteringsköp
14. Tidsavstånd till exploatering
15. Köpets storlek i ha
16. Köpesumman för hela fastigheten exkl. byggnader (fastighetens pris)
17. Frivillig hänvändelse
18. Expropriationshot eller expropriationsbest. av markpris
19. Speciella geologiska förhållanden
20. Konsumentprisindex
21. Delvis påverkan av industrianvändning

Jag skall nedan litet närmare förklara varför dessa markpris-påverkande faktorer finns med samt de antaganden som ligger bakom varje faktors påverkan av markpriset.

---

2) "Markreserv" fanns med tidigare men då definierad som "markberedskap".

Urvalet av faktorer har i första hand gjorts mot bakgrunden av otaliga samtal med företrädare för kommunala organ, fastighetsägare samt andra parter som vanligtvis på något sätt deltar i fastighetsförvärven. Exempel på de senare är länsbostadsnämnderna och företrädare för BOKAB-ÄLKAB. Endast faktorer som regelmässigt spelar någon roll vid prisbestämningarna har tagits med. I många kommuner finns därutöver för enstaka förvärv ytterligare faktorer av intresse för markprisbestämningen. Sådana faktorer diskuteras i ett särskilt avsnitt i kommande kapitel.

Innan jag konkret går igenom bakgrunden till att varje nämndfaktor finns med i analysen skall jag säga något allmänt om förhållandena på fastighetsmarknaden i anledning av vad som diskuterades i kapitel 2. Ett alternativ till det tillvägagångssätt jag här har praktiserat vore att betrakta fastighetsmarknaden för exploateringsmark som en "fri" marknad, där efterfråge- och utbudsfaktorer enligt traditionell marknadsmodell styr markpriserna. Jag har redovisat argument för och emot detta betraktelsesätt. Om jag använde en marknadsmodell skulle jag ha använt mig av vissa av de faktorer som nu praktiseras men också av andra faktorer av typ "social status", tillgänglig kommunal service och andra faktorer som sammanhänger med kommunens attraktionskraft relativt andra kommuner. Avstånds faktorer och faktorer som "utnyttjningsbarhet", "tidsavstånd till exploatering" och "fastighetens pris" skulle givetvis ha kunnat praktiseras i en ren marknadsmodell. Det faktum att jag inte använt mig av en marknadsmodell behöver sålunda inte betyda att de här praktiserade faktorerna inte i något stycke avspeglar ett traditionellt marknadsförhållande mellan köpare och säljare.

Om den administrativa kontrollen av bostadsmarkpriserna hade varit obefintlig skulle förmodligen de av mig använda faktorerna ändå spela en stor roll för kommunernas agerande på marknaden. Kommunernas agerande, även om de är ensamma köpare på marknaden, kan ju i sin tur bestämmas av efterfråge- och utbudsförhållanden på aktuella delmarknad av fastighetsmarknaden. Min modell för markprisbestämning innebär ju att marknadsfaktorer spelar en viss, men dock mindre, roll än vad som gäller för exempelvis villamarknaden. Jag skall nedan gå igenom de i regressionsanalysen medtagna variablerna samt formulera enkla antaganden för en variabels relation visavi markpriset.

### 7. 3. 1 Utnyttjningsbarhet

Om en fastighet kan utnyttjas till 100 % för bebyggelse, vilket betyder att inte någon mark går till spillo som impediment e. d. brukar kommunerna betala mer för marken jämfört med ett lägre utnyttjande. Outnyttjadé delar av en fastighet, som även de måste betalas, belastar kommunens ekonomi utan att kommunen har en chans att förränta marken. I vissa fall kan det naturligtvis vara så att för bostadsändamål oanvändbara delar istället kan utnyttjas som rekreationsmark. En samhällsekonomisk kalkyl kan då bli lika fördelaktig som för en



fastighet med ett högre markutnyttjande för bostäder. Men i kommunens budget blir ändå belastningen störst för den fastighet som inte fullt kan utnyttjas för bebyggelse. Utnyttjningsbarhet uttrycks i procent av en hel fastighet.

#### Antagandet är

att ett högre markutnyttjande leder till högre markpriser.

#### 7. 3. 2 Markreserv före förvärvet

Om kommunerna har en stor markreserv innan de köper en ny fastighet är de i en situation där de inte behöver acceptera ett för dem oacceptabelt högt pris. En stor reserv medger som regel alternativa utbyggnadsmöjligheter. Om inte ett förvärv realiseras kan de välja en annan fastighet. Dessa omständigheter känner naturligtvis också säljaren tillgodo. Denne vet att kommunen har fler handlingsalternativ, att kommunen kanske är ensam köpare av bostadsmark inom kommunen och att det inte blir någon bebyggelse på säljarens mark om kommunen inte upprättar någon plan för området. Säljaren tvingas då anpassa sitt prisbud efter kommunens situation om denne önskar bli av med fastigheten. Säljaren vill kanske inte vänta alltför länge och invänta eventuella högre markpriser i en framtid utan vill bli av med marken så snart som möjligt. Priset sätts då i relation till detta. Priset kan bli lägre än om kommunen hade varit i en knapphetsituation. Markreserv uttrycks i antal år som en markresurs förväntas räcka till i förhållande till gällande och sannolika utbyggnadsplaner.

#### Antagandet är

att markpriserna pressas alltmer nedåt, ju mer markreserven ökar utöver 4-6 års innehav.

#### 7. 3. 3 Planförhållanden

Planförhållandena brukar spela en stor roll för prissättningen. Om det finns en fastställd stadsplan för en fastighet som köps in av en kommun är sannolikheten mycket stor för att priset blir högt. Markägaren vet ju att kommunen då har bundit sig för att använda fastigheten på ett visst sätt och att det är relativt svårt att ändra på detta. Om däremot en fastighet ligger inom ett område utan några som helst kommunala planer kan säljaren inte åberopa en viss framtida användning som skäl för höga markvärden. Ett område utan plan ligger sannolikt även långt fram i exploateringsplanerna, vilket gör att kommunen inte heller är tvingad att betala ett så högt pris. Ett område utan plan kanske aldrig kommer att exploateras. Det senare vill ägaren inte riskera utan säljer till kommunen för ett relativt lågt pris.

Jag har i regressionsanalysen använt mig av en viss skala för att markera inflytandet på priserna. Följande skala har praktiserats.

Värdet 1=			gäller för fastighet utan plan eller med utomplansbestämmelser
" 2=	"		med förslag till generalplan
" 3=	"		med antagen generalplan
" 4=	"		med förslag till stadsplan eller med accepterad dispositionsplan (även förs. t. byggp)
" 5=	"		med antagen stads- eller byggnadsplan

Värdeskalen skall läsas så, att en fastighet som säljs med planförhållandet 1 sannolikt betingar ett lägre pris än en fastighet som säljs med planförhållandet 5. När ett generalplane-förslag finns för en fastighet och redovisar exempelvis bostadsutnyttjande för en del av den vet ägaren, att fastigheten fått ett större tätortsvärde än tidigare. Ägaren kan vid en försäljning åberopa planförslaget för högre markpriser, vilket regelmässigt sker. När en generalplan antagits av fullmäktige i kommunen betyder detta, att kommunen i princip bestämt sig för att utnyttja berörd mark som planen visar. Markägaren reagerar sannolikt genom att begära ännu högre pris. När ett stadsplane-förslag upprättats för ett markområde betyder detta att kommunen inom kort skall se till att byggandet startas. Kommunen har intresse av att markfrågan inte försenar ett planerat projekt. Kommunen blir då som regel mer villig eller tvingad att genom att högt markpris säkerställa marken för att inte projektet skall försenas med åtföljande kostnadshöjningar. Detta gäller i ännu högre grad för ett område med en antagen (eller fastställd) stadsplan. Markägarna har då en stark ställning att utnyttja gentemot kommunen, som snabbt behöver marken.

#### Antagandet är

att allt högre planvärde ger allt högre markpriser.

#### 7. 3. 4 Förekomst av privat konkurrens

När kommunerna konkurrerar med privata köpare om bostadsmarken uppstår en prishöjande marknadssituation. En kommuns utbyggnadsplaner brukar ju vara koncentrerade till en eller några få tätorters utkanter. Detta gör att det blir en begränsad yta som blir föremål för exploateringsönskemål. När flera köpare vill ha välbelägen mark kan markägarna utnyttja detta till att höja priserna. Om privata bolag, som inte kan expropriera mark, behöver mark måste de betala ett sådant pris att de får begärda fastigheter. Priserna trissas då uppåt.

Det kan vara svårt att konstatera om privata köpare konkurrerar med kommunen i vart och ett av de fall som här har analyserats. Det har de praktiska studierna av fastighetsmarknaden visat. Jag har därför valt en metod som innebär att kommuner med förekommande privata bostadsmarksförvärv av råmarkskaraktär klassas som en riskzon för högre markpriser

jämfört med kommuner utan privata förvärv. Kommuner med flera än en privat exploatör vid sidan om kommunen klassas som en riskzon för de högsta markpriserna jämfört med kommuner där det finns en resp. inte någon privat exploatör.

Värdet 0 = kommunen ensam exploatör

" 1 = en privat exploatör konkurrerar med kommunen

" 2 = två eller flera privata exploatörer konkurrerar med kommunen

#### Antagandet är

att priserna stiger med ökad konkurrens om marken.

#### 7.3.5 Avstånd till närmaste väg

Fastigheter med avlägsna kommunikationslägen relativt gynnsamt lokaliserade fastigheter riskerar att både bebyggas senare, exploateras lägre och erhålla lägre markpriser vid en försäljning. När jag mätt avståndet har jag tagit avståndet till närmast belägna huvudväg-länsväg eller riksväg (vinkelräta avståndet).

#### Antagandet är

att markpriset ökar med minskande avstånd till närmast belägna (större) väg.

#### 7.3.6 Avstånd till närmaste tätort - regel kommunens centralort

Avståndet till tätorten kan få samma effekter som avståndet till närmast större väg. Med tätort menas här kommunens centralort utom i några speciellt angivna fall (finns med i kommentarerna till priskurvorna).

#### Antagandet är

att markpriset ökar med minskande avstånd till närmaste tätort (centralort).

#### 7.3.7 Avstånd till Göteborgs city

Göteborgs kommun är ett dominerande arbetsområde för stora delar av kommunerna i västra Sverige. Kvalificerad service av offentlig och kommersiell karaktär är rikligt företrädd. Etableringar av skilda typer av företag är mest frekvent i Göteborgs kommun. En stor del av arbetspendlingen sker i undersökningsområdet med Göteborg som mål. Det finns anledning att förvänta, att efterfrågan på bostadsmark ökar ju närmare Göteborg man befinner sig. Markägarna torde utnyttja ett gynnsamt regionalt läge för att försöka höja markpriserna.

Antagandet är

att markpriset på exploateringsmark ökar med minskande avstånd till Göteborg.

7. 3. 8 Exploateringsslag (-grad)

Markägarna ökar sina förväntningar om bra markpriser när de känner till att kommunerna i sin tur har möjlighet att öka markutnyttjandet. Ju fler lägenheter per kvm mark, desto större markprisförväntningar. Denna möjlighet ökar naturligtvis när kommunens planer är konkreta. Ju längre bort i tiden exploateringen är, desto mindre sannolikhet för att markutnyttjandet spelar stor roll. Jag har utgått från att villamark har ett lägsta markutnyttjande, d. v. s. den lägsta exploateringsgraden per lägenhet, att rad- och kedjehus har den näst lägsta graden och således betingar ett högre värde per kvm än villamarken och slutligen att flerfamiljshusmark leder till de högsta markprisvärdena med högst markutnyttjande.

Antagandet är

att markpriset ökar med exploateringsgraden.

7. 3. 9 Kompletteringsköp

Kommunerna befinner sig ibland i den situationen, att de saknar ett stycke mark för att kunna exploatera ett sammanhängande område. Om planerna håller på att utformas för ett större bostadsområde och kommunen äger all mark förutom ett mindre område, befinner sig ägaren av detta senare område i den positionen, att hans mark icke kan undvaras för hela exploateringen. Kommunen är förmodligen i ett pressat tidsläge och måste ha tag i den "felande" biten innan projektet kan starta. Denna situation kan då leda till höga markpriser.

Antagandet är

att ett kompletteringsköp höjer markvärdet jämfört med övriga förvärv i samma område.

7. 3. 10 Tidsavstånd till exploatering

Om kommunerna köper ett markområde som skall utnyttjas om 10 eller kanske 15 år, har de naturligtvis liten kännedom om hur de exakta planerna kommer att se ut. På 15 år hinner många händelser komma in i bilden och förändra förutsättningarna för ett markområdes utnyttjande. Något som var tänkt för bostäder kommer kanske att användas för rekreation. När kommunerna köper in ett område med avlägsen exploatering räknat från köpetidpunkten kommer utgifterna för räntor att bli relativt höga. Detta måste kommunen kalkylera in i köpet samt vid prissättningen. Det finns därför anledning att räkna med att priserna sjunker ju längre bort en tänkt exploateringstidpunkt befinner sig från köpetidpunkten.

Antagandet är

att markpriset ökar med minskande tidsavstånd till exploateringen.

7. 3. 11 Förverkligad bostadsproduktion

Det antal lägenheter som en kommun bygger varje år eller som byggs i kommunen kan vara ett mått på kommunens expansionskraft. Om byggandet ökat under en viss tidsperiod så kan också detta avspegla kommunens växtkraft eller tillväxtbetingelser. Markägarna registrerar händelseutvecklingen och ökar sina förväntningar om ökade markvärden i samband med att de säljer till bostadsändamål. Kommunen kan uppfatta ett ökat bostadsbyggande med ökat befolkningstal som en garanti för att investeringar som görs i nutiden kommer att betalas utan större problem i framtiden. Detta resonemang gäller framför allt sett i relation till en situation med litet och minskat bostadsbyggande samt utflyttning från kommunen. På 70-talet har möjligen kommunernas förväntningar på framtiden inom storstadsregionerna sannolikt blivit mer pessimistiska, vilket sannolikt kommer att minska kommunernas benägenhet att betala höga markpriser.

Antagandet är

att ett ökat bostadsbyggande och en hög bostadsproduktion leder till högre markpriser.

7. 3. 12 Köpets storlek

Stora jordbruksegendomar, som ju dominerar marknaden för bostadsmark, är i regel ekonomiskt rationellt skötta. De ger hög avkastning per ytenhet och är ofta lokaliserade till distrikt med de bästa jordarna. Ägaren (-na) kan vara en privatperson, ett bolag eller en fideikommiss, vilka som regel vid en fastighetsförsäljning gör omfattande värderingar och utredningar innan försäljningsbudet bestäms. Förhandlingsstyrkan gentemot kommunerna brukar vara stor. Detta leder sannolikt till relativt höga markpriser jämfört med en försäljning av en mindre fastighet med mindre avkastning o. s. v.

Antagandet är

att ju större fastigheterna som säljs som bostadsmark är, desto högre blir priserna.

7. 3. 13 Köpets köpeskilling

Köpeskillingen följer ju som regel en fastighets storlek men inte alltid. Denna faktor finns egentligen endast med som en eventuell bättre mätare på ovanstående förhållande (köpets storlek) än just köpets storlek.

Antagandet är

att markpriset stiger med ökad köpeskilling för en fastighet.

### 7. 3. 14 Frivillig hänvändelse

Som tidigare sagts erbjuds kommunerna inte sällan fördelaktiga köp av äldre jordbrukare som önskar gå i pension. I vissa fall sker detta av ideologiska skäl, ibland av det faktum att ägaren gärna vill ha ut kontanta medel under pensionsperioden, vilka inte kan anskaffas på annat sätt. Om fastigheten ifråga inte har ett omedelbart intresse som exploateringsobjekt kan priset bli mycket lågt.

#### Antagandet är

att fastighetsutbud av s. k. frivilligt slag leder till lägre markpriser.

### 7. 3. 15 Expropriation

Anledningen till att kommunerna exproprierar en del av eller en hel fastighet är som regel att priset via en frivillig överenskommelse ter sig för högt. En expropriationsdomstol försöker därefter medla mellan ägarens och köparens olika bud och en kompromiss erhålls. I flertalet undersökta fall i undersökningsområdet verkar det som om priset vid en expropriation blir något högre än gällande "ortens pris".

#### Antagandet är

att en fastighet som förvärvas via en expropriation tenderar att höja markpriset i förhållande till frivilliga förvärv.

### 7. 3. 16 Geologiska förhållanden

Om en fastighet som är föremål för köp från en kommuns sida uppvisar för trakten exceptionellt dåliga grundförhållanden finns det anledning att förvänta, att köparen redan vid avtals-tidpunkten vill kompensera sig för kommande höga grundläggningskostnader. Markpriset kan tendera att sänkas relativt andra fastigheter.

#### Antagandet är

att dåliga geologiska förhållanden sänker markpriset.

### 7. 3. 17 Delvis industri

Jag har tidigare nämnt att industrimark som regel ersätts med högre summor än bostadsmark. Ibland kan vissa delar av en bostadsfastighet utnyttjas för industriändamål, vilket tenderar att höja markpriset något i förhållande till om hela fastigheten används för bostäder. Sådana förvärv är inte ovanliga i undersökningsregionen.

#### Antagandet är

att fastigheter som påverkas av industriförväntningar höjer markpriset.

### 7. 3. 18 Konsumentprisindex

Inflationen påverkar givetvis utvecklingen av markpriset. Markägarna försöker sannolikt alltid att begära kompensation för inflationen innan de säljer. Markägarna studerar då tidigare fastighetsköp i kommunen och kalkylerar in inflationens effekter innan de bestämmer markpriset i nuläget. Förmodligen vill de bevara de tidigare, för dem bästa köpens realvärden. Även om markägarna söker kompensation för inflationen och kommunerna går med på detta resonemang kan ju andra faktorer av betydelse ändå göra att markpriset för en aktuell fastighet inte följer med inflationsutvecklingen jämfört med tidigare förvärv. Jag har använt mig av utvecklingen av konsumentprisindex för att få ett godtagbart mått på penningvärdeförsämringen mellan 1960 och januari 1974. 1960 var index 160 och i januari 1974 301.

#### Antagandet är

att ett stigande konsumentprisindex höjer markpriset.

Jag har inte med någon tidsfaktor i datakörningarna för att göra markprisets förändring beroende av förändringar som sammanhänger med att en viss tidsperiod förflyter. Däremot har jag använt mig av konsumentprisindex på så sätt, att varje köp kodats i relation till det konsumentprisindex som gällde vid tidpunkten för köpet. På detta sätt har tidsfaktorn ändå kommit med, men på ett indirekt sätt. Förfaringssättet påverkar inte resultatet i förhållande till om jag hade använt mig av en ren tidsvariabel.

## 8. RESULTAT AV PROVUNDERSÖKNING

Provundersökningen, vars existens nämndes i början av rapporten, hade till syfte att fungera som en allmän test på de, mer eller mindre vaga, hypoteser som författaren till denna rapport hade i början av undersökningsarbetet. Vad som skulle testas var i korthet:

- a) om det gick att kvantifiera de faktorer som påverkar priserna på råmark för bostadsbebyggelse;
- b) vilka faktorer som var relevanta som prispåverkande faktorer;
- c) om en regressionsanalys hade något som helst värde som hjälpmedel för att förklara orsaken till markprisernas förändringar;
- d) vilka typer av data som gick att få fram ur olika primärmaterial;
- e) metod- och mätproblem av skilda slag.

För syftena ovan utvaldes ett område mellan tätorterna Göteborg-Alingsås-Borås och Göteborg. Anledningen till detta områdesval var att kommunerna inom området <sup>1)</sup> hade vissa markförvärvsdata framtagna i form av ortsprisutredningar gjorda av Göteborg Förorter, vilket underlättade fältarbetet betydligt. Ortsprisutredningar fanns för fem av totalt undersökta tolv kommuner <sup>2)</sup>. Det var naturligtvis väsentligt att området ifråga var relativt begränsat för att möjliggöra ett analysarbete under relativt kort tid med begränsade ekonomiska resurser. Undersökningsarbetet pågick under slutet av 1967 samt början av 1968.

Genom intervjuer med inblandade parter i kommunernas markköpspolitik försökte jag få fram de faktorer, som faktiskt påverkade prissättningen i varje enskilt fall. Jag försökte på skilda sätt kvantifiera faktorerna för att se om det gick att systematisera den prispåverkande processen. Det visade sig snart att det gick relativt lätt att på något sätt kvantifiera de viktigaste variablerna, som i området påverkade markprissättningen. Markreservsfaktorn, i provundersökningen kallad markberedskap, var den faktor som var svårast att på något relevant sätt mäta. Olika metoder användes. Diskussionen i kapitel 5 ifråga om markreservsfaktorn är ett resultat av provundersökningens erfarenheter.

---

1) I området ingående kommuner var Hemsjö, Alingsås, Björketorp, Bollebygd, Borås, Landvetter, Lerum, Partille, Råda, Sandhult, St Lundby samt Skallsjö.

2) Se karta på nästa sida.

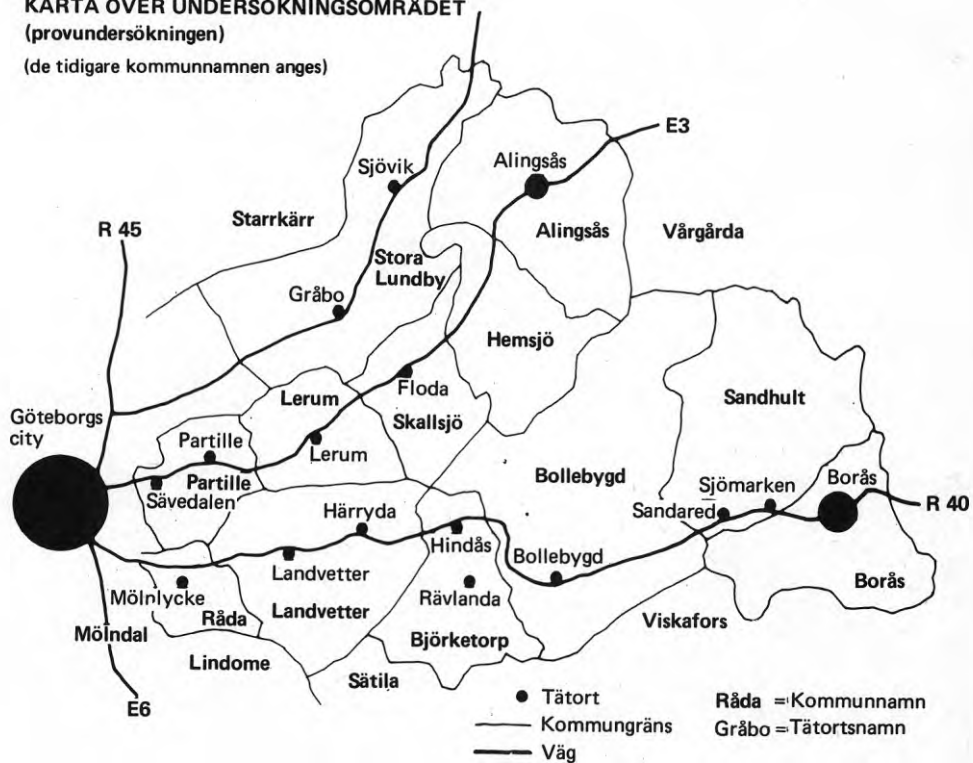


## KARTA 8:1

## KARTA ÖVER UNDERSÖKNINGSOMRÅDET

(provundersökningen)

(de tidigare kommunnamnen anges)



De faktorer som slutligen utvaldes som "testfaktorer" i provundersökningen var följande:

1. Planförhållandena
2. Konkurrentsituationen
3. Fastighetens avstånd till Göteborgs city
4. Fastighetens avstånd till närmast större tätort-kommuncentrum
5. Fastighetens avstånd till större väg
6. Typ av markanvändning
7. Markberedskapens storlek
8. Planerad bostadsproduktion
9. Förverkligad bostadsproduktion

Enligt den korrelationsanalys som gjordes hade samtliga av uppräknade faktorer relevans för att beskriva markprisernas variationer inom kommunerna samt över tiden. Faktorerna "planförhållanden", "avstånd till tätort", "exploateringslag" samt "planerad bostadsproduktion" visade sig få störst koefficientvärden när det gäller enkla korrelationskoefficienter mellan varje faktor och markpriset. Faktorn "markberedskap" gav dock inte ett så stort statistiskt utslag, eftersom markreserverna i kommunerna byggdes upp parallellt med ökningen i markpriserna under undersökningsperioden 1962-68. Se diskussionen om faktorn "markreserv" i kapitel 5-6.

Kommunerna Alingsås och Hemsjö kunde av skilda skäl inte tas med i den statistiska analysen. Antalet jämförelseförvärv - se diskussionen i kapitel 5-6 - var relativt litet för samtliga kommuner förutom Lerum, Partille och Skallsjö. En statistisk analys av materialet i form av en regressionsanalys försvårades därför. De enkla korrelationskoefficienterna uträknades för 90 %, resp. 80 %-nivåerna när det gäller statistisk signifikans. Jag förutsatte då att de köp som undersöktes var ett slumpmässigt urval från samtliga fastigheter i resp. kommun, alternativt samtliga för bostadsexploatering lämpliga fastigheter. Jag fick då värden som framgår av bilaga 1. I och med att antalet köp var litet blev den multipla delen av analysen inte särskilt givande. Den gav dock klart besked om att jag borde försöka söka fler markprispåverkande faktorer i samband med huvudundersökningen. Den multipla förklaringsprocenten blev relativt liten, för Lerum 55 %, för Partille 61 % och för Skallsjö 68 %.

Det framgick klart av provundersökningsarbetet, att det skulle bli ett betungande fältarbete eftersom endast få data i samband med fastighetsförvärv registreras. I vissa kommuner har man relativt bra anteckningar och annat material kring varje förvärv. I flertalet fall är det arbetsamt att få fram relevanta data. Personintervjuer kombinerat med kontraktsgenomgång blev nödvändigt i varje enskilt fall-varje förvärv. Provundersökningen klargjorde på ett för mig utmärkt sätt, vilka arbetsinsatser som skulle erfordras i

samband med en större undersökning. Undersökningen var därför av stor relevans och kan anbefallas som allmän "regel" vid fältarbete av det här slaget.

Metod- och mätproblemen var många. Till slut fick jag fram några enkla sätt att mäta varje faktor. Markberedskapsfaktorn var dock svår att relativt exakt beräkna. Se tidigare diskussion. Provundersökningen var också bra av det skälet att kommunalmännen i undersökningsområdet och andra i fastighetsförvärven inblandade personer efteråt kunde delta i utvärderingsarbetet. De reaktioner jag fick sedan arbetsrapporten distribuerats till aktuella personer, var mycket värdefulla för det fortsatta arbetet.

## 9. PRISKURVOR OCH KOMMUNJÄMFÖRELSE

9. 1 Prisutveckling i skilda kommuner

Kapitel 9 är disponerat så att jag kommenterar prisutvecklingen i varje kommun utifrån främst de konstruerade priskurvorna. I samband med denna kommentar försöker jag säga något om regressionsanalysens resultat relaterat till de syften som gäller för prisundersökningen. Därefter gör jag i kapitel 10 jämförande analyser av prisutvecklingen i hela undersökningsområdet och relaterar resultatet av dataanalyserna till nämnda syften. Resten av kapitel 10 ägnas åt kommentarer till de markpolitiska reformernas effekter samt till andra med prisanalysen sammanhängande faktorer.

Jag vill särskilt inför beskrivningen av prisutvecklingen i den form som här praktiseras ånyo påminna om de generaliseringar av verkligheten man gör sig skyldig till. Jämförelser mellan olika kommuner måste därför ske med en viss försiktighet. Vidare är det viktigt att påpeka, att de faktorer som används i regressionsanalysen för att förklara markprisernas variationer utgörs av faktorer som på något sätt gått att mäta i de termer som använts. Det finns naturligtvis fler prispåverkande faktorer än de som här kommenteras, även om jag anser att de för markpriset viktigaste variablerna finns medtagna. De korrelationskoefficienter som används och som visar ett samband mellan markpriset samt en faktor i taget (s. k. enkla koefficienter) får också tolkas med försiktighet. Högsta möjliga värde på en koefficient är värdet 1. Även om jag får ett värde på t. ex. 0,9, vilket är ett högt värde och visar ett stort samband mellan markpris och en oberoende variabel, så säger egentligen inte detta värde något om orsakerna till de verkliga markpriserändringarna. Detta i statistisk mening. Det är endast om undersökningen är grundad på noggranna och korrekta studier av varje behandlat markköp, vilket jag hävdar gäller för denna analys, som en korrelationskoefficient kan tillmätas också ett "praktiskt" värde. Mätfelet i samband med överföringen av faktiska data till operationella får då inte heller vara för stora. De multipla korrelationskoefficienterna säger inte heller allt om de faktiska förhållandena vid varje köp utan endast något om vilka faktorer som av de i analysen använda betyder mer än andra. Om de anslyerade faktorerna i sin tur beskriver allt väsentligt i samband med de undersökta markköpen, så ökar värdet av de resultat regressionsanalysen ger. Mina resultat säger naturligtvis inte heller något om förhållandena på övriga fastighetsmarknader som villa- och affärsfastighetsmarknaden eller om situationen i andra kommuner utanför undersökningsområdet. Detta hindrar naturligtvis inte att resultatet kan ha ett värde även för landet i övrigt och markprisbildning över huvud taget.

### 9. 1. 1      Prisutveckling i Ale storkommun

Ale storkommun bildades 1. 1. 1974 av de tidigare kommunerna Skepplanda, Starrkärr och Nödinge, vilka samtliga ligger ut- efter Göta Älvs dalgång i Älvsborgs län. Även om dessa tidigare delkommuner nu tillhör en och samma kommun, har priserna på mark utvecklats före kommunsammanläggningen relativt oberoende av utvecklingen i vardera delkommun. Priskurvorna beskriver således markprisutvecklingen i de tidigare kommunerna. I en framtid kan markprisutvecklingen möjligen blir mer enhetlig, eftersom kommunens administration då lägger upp förhandlingarna efter en likartad strategi för samtliga förvärv.

Priskurvorna på ovanstående sida är baserade på ett relativt stort antal kommunala köp. Följande antal gäller:

Skepplanda	12 köp
Starrkärr	24 "
Nödinge	27 "

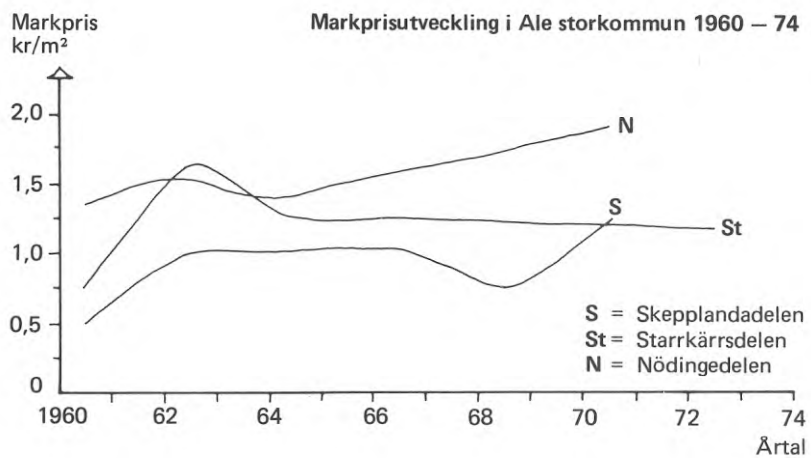
Detta faktum gör att priskurvorna blir lättare att konstruera och avläsa. Regressionsberäkningarna blir också mer intressanta. Som vi finner av diagrammet, har Skepplanda kommun haft de genomgående lägsta markpriserna under perioden. Mot periodens slut har emellertid priserna stigit något, även om den perioden är kort. Sett i relation till priserna under merparten av 60-talet är prisökningen mot slutet inte särskilt stor. Priserna i Starrkärrs kommun har stadigt gått nedåt sedan början av 60-talet, detta trots att inflationen varit stark. Vi skall komma ihåg att kurvorna beskriver prisutvecklingen i löpande och ej reala priser, d. v. s. beaktar inte inflationens verkningar. I Nödinge kommun (närmast Göteborg och samtliga tre kommuner) ligger markpriserna genomgående högst. Men som vi finner av diagrammet har inte den årliga ökningen i snitt mellan 1960-61 och 1970-71 varit särskilt stor. Ale storkommun har i snitt en prislivå som ligger relativt lågt i förhållande till övriga undersökta kommuner.

Beträffande Skepplanda kommun har följande korrelationskoefficienter uppnåtts i samband med regressionsberäkningarna, detta sett i relation till markpriset i kr/kvm: (Endast de högsta värdena tas med.)

1. Storlek i ha	- 0,73 (enkel k.)
2. Utnyttjandegrad	0,61
3. Planförhållanden	0,54
4. Markreserv	0,52
5. Bostadsp. år t-1	0,54
6. Avstånd Göteborg	0,41

Vi finner av sammanställningen bl. a. att markpriset tycks påverkas i hög grad av köpets storlek men på motsatt sätt i förhållande till uppsatt hypotes. Priset sjunker med ökad

DIAGRAM 9:1



storlek på fastigheterna. Utnyttjandegraden och planförhållandena betyder också en hel del. Markreserven har en relativt hög korrelationskoefficient men är positiv, d. v. s. att markpriset ökar med ökande markreserv. Detta kan möjligen förklaras av att kommunen byggt upp sin reserv relativt långsamt. Det är ju först när reserven nått en viss storlek - över 4-5 år - som den kan få en dämpande markpriseffekt. Vi kan också notera, att om undersökningsperioden omfattat åren 1962-1968 istället för aktuella år, finns det anledning att tro att markreserven skulle få ett annat statistiskt värde. Markpriserna sjönk, vilket framgår av diagrammet, under perioden 1962-68 samtidigt som markreserven ökade. Markreservens förändringar redovisas längre fram i avsnittet om Ale storkommun.

I och med att regressionsanalysen endast omfattade 12 fastighetsköp av jämförbart slag för Skepplanda tidigare kommun, avstår jag från att referera resultatet. Dels på grund av att antalet variabler som används i regressionsanalysen är fler än antalet köp (18), dels på grund av de få köpen i sig. För denna kommun är det därför relevant att endast studera de angivna enkla korrelationskoefficienterna i relation till den förklaring av markpriserna som erhålles via intervjuer. I och med att jag gått igenom varje provat förvärv med berörda parter, känner jag ju till orsakerna till markpriserförändringarna utan att för den skull behöva anlita metoder som beskriver de statistiska sambanden. Men meningen med den statistiska analysen är ju att se om det också på statistisk väg får att härleda orsakerna till markpriserförändringarna.

Som sagt kan den markpriserförändring som inträffade i Skepplanda under slutet av mättningsperioden vara en tillfällighet. Svaret på den frågan ges först om några år när Ale storkommun köper mer mark i området. Låt oss ett ögonblick jämföra prisutvecklingen i Skepplanda med inflationens verkningar. Markpriset i kommunen var i snitt åren 1960-61, 50 öre/kvm. Priset åren 1970-71 var i snitt (kurvans slut) 1,20 kr. Även om 1,20 kr är ett lågt pris på råmark i västra Sverige, var ökningen under nämnda år 140 %. Inflationen var under samma period cirka 56 %. Den reella markprisökningen var således cirka 80 %. Men om vi beaktar att ökningen i slutet av perioden kanske är tillfällig och att priset under nästan hela 60-talet stod stilla, blir ökningen betydligt mindre.

För Starrkärrs kommun har följande enkla korrelationskoefficienter uppnåtts:

- |                      |      |
|----------------------|------|
| 1. Fastighetens pris | 0,40 |
| 2. Avstånd Göteborg  | 0,39 |
| 3. Planförhållanden  | 0,38 |

Enligt dessa relativt små koefficienter skulle priset på fastigheterna öka samtidigt med markpriset per kvm, d. v. s. ju högre köpeskillingar desto högre markpris.

Men man kan inte dra några långtgående slutsatser av detta. Även här spelar avstånd till Göteborg och planförhållanden en i förhållande till övriga faktorer viktig roll. Men även dessa samband uppvisar låg korrelation. Vad säger då regressionsanalysen?

Regressionsanalysen för Starrkärrs kommun gav följande resultat:

- |                             |      |                         |   |                                      |   |   |     |
|-----------------------------|------|-------------------------|---|--------------------------------------|---|---|-----|
| 1. Fastighetens pris förkl. | 16 % | av den totala variansen |   |                                      |   |   |     |
| 2. Planförhållandena        | "    | 25 %                    | " | <u>ytterligare tills. med fakt 1</u> |   |   |     |
| 3. Fastighetens storlek     | "    | 8 %                     | " | "                                    | " | " | 1+2 |

I denna analys förklarades cirka 82 % av den totala variansen, vilket inte är ett särskilt högt resultat med tanke på att jag använt mig av 18 st förklarande variabler (eller faktorer). Programmet som användes är ett program för stegvis regression, där datorn som första faktor väljer ut den som betytt mest för markpriserna (om inte några mät- eller metodfel föreligger) och därefter de faktorer som tillsammans med den första, resp. första + andra etc förklarar det mesta av materialets variationer. I analysen ovan gav varje faktor ett relativt litet bidrag till förklaringen av den totala variansen. Regressionsresultatet för Starrkärrs kommun får därför tolkas med yttersta försiktighet.

Varför skiljer sig rangordningen av de prispåverkande faktorerna mellan uppställningen av de enkla och de multipla koefficienterna? Kort uttryckt är det så att de enkla koefficienterna mäter sambandet mellan en prispåverkande faktor och markpriset, medan däremot regressionsanalysen försöker förklara hur fler än en faktor tillsammans påverkar markpriset. Detta gör att man kan få olika rangordningar av faktorerna i de båda uppställningarna. Den första faktorn är däremot alltid densamma.

Hur stämmer då den statistiska förklaringen av markprisförändringarna i Starrkärr i förhållande till den faktiska undersökningen (med intervjuer, genomgång av köpekontrakt etc)? Starrkärrs kommun har gjort relativt många köp på områden som har haft höga planvärden, d. v. s. långt framskridna fysiska planer för byggandet. Detta visar också den statistiska analysen. Det har också varit så att markpriserna blivit högre, ju närmare Göteborgs stad (kommun) man kommer. Något samband med fastigheternas totalpris - köpeskillning för marken - har inte förmärkts i den faktiska undersökningen.

Hur ser prisutvecklingen ut i förhållande till inflationen? Snittpriset åren 1960-61 var cirka 75 öre/kvm. Snittpriset 1972-73 var cirka 115 öre/kvm. Ökningen under perioden var således 40 öre/kvm. Under samma tid försämrades penningvärdet med cirka 77 %. Detta innebär således att markpriserna i Starrkärrs kommun i reala termer har sjunkit under den period som undersökts. Detta har skett trots att bostadsbyggandet i kommunen ökat markant. Markreservens utveckling fram-



går av uppställning nedan.

För Nödinge kommun har följande enkla korrelationskoefficienter erhållits:

1. Planförhållanden	0,8
2. Tid till exploatering	0,61
3. Bostadsprod. (år t)	0,54
4. Utnyttjandegrad	0,51
5. Kompletteringsköp	0,51
6. Köpets pris	0,50

Planförhållandena spelar här en helt dominerande roll. Ju mer detaljerad och specificerad en plan för ett område är när det köps in, desto större risk för höga markpriser. Tidsavståndet fram till exploateringen tycks också ha spelat en viktig roll. Faktorsammanställningen är som vi finner i fallet Nödinge relativt annorlunda än den som registrerats i de båda övriga kommunerna i Ale storkommun.

Regressionsanalysen gav följande resultat:

1. Planförhållandena förkl.	64 %	av den totala variansen	
2. Konsumentprisindex	9 %	"	ytterligare tills. med fakt 1
3. Avstånd till väg	7 %	"	" " " 1+2

Totalt förklaras 92 % av den totala variansen i materialet. Det är en relativt bra procentsats, även om användandet av många variabler som här är fallet regelmässigt ger högre förklaringsprocent än få variabler. Planförhållandena har enligt regressionsanalysen varit helt avgörande för markprisutvecklingen under undersökningsperioden. Inflationen samt avståndet till väg förklarar närmast en del av markprisförändringarna.

Om man betraktar de verkliga förhållandena så kan sägas, att Nödinge såväl som Skepplanda och Starrkärr saknar konkurrens om markköparen. Kommunerna har haft ett faktiskt monopol på köp av exploateringsmark. Detta förklarar till viss del Ale storkommuns relativt låga markpriser jämfört med andra kommuner relativt nära Göteborgs kommun. Nödinge har i flera fall tvingats betala litet mer för marken på grund av långt framskridna planer i förhållande till om marken inköpts några år tidigare. Kommunen har också gjort flera kompletteringsköp, vilket påverkar priserna vissa år uppåt. I och med att markreserven byggts upp successivt under 60-talet, kunde kommunen inte utnyttja den för att pressa priserna mer än vad som varit fallet. Kort avstånd mellan köp och exploatering har därför lett till högre priser än eljest. Den verkliga bilden stämmer därför relativt bra överens med de enkla korrelationstalen, om vi bortser från planförhållandena som spelat en avgörande roll både vid enkel och multipel regressionsberäkning.

Hur mycket har priserna i Nödinge stigit sedan periodens början? Enligt diagrammet var snittpriset 1960-61 cirka 135 öre/kvm och 1970-71 cirka 190 öre/kvm. Ökningen var således cirka 40 % i löpande priser nämnda period. Efter som inflationen samtidigt var cirka 56 %, så sjönk de reala markpriserna även i Nödinge kommun under aktuella 10-årsperiod. Jag skall i en enkel sammanställning nedan beskriva hur kommunernas markreserver har utvecklats från 60-talets början till 70-talets första år.

Tabell 9. 1

Ale storkommuns tidigare delkommuners markreserver mätta i antal år i relation till aktuella bostadsbyggnadsprogram. Perioden 1960-74. Uppgifterna gäller slutet av resp. år.

Kommun/år	1960	1962	1964	1966	1968	1970	1972	1973
Skepplanda	1,0	3,9	8,1	7,0	6,4	11,5		
Starrkärr	2,2	8,5	8,3	12,3	12,5	11,5	13,1	13,7 (b)
Nödinge	3,5	2,5	6,2	6,6	10,9	9,4	12,6 (b)	

(b) markerar början av ett år istället för dess slut

#### Summering beträffande Ale storkommun

- A. Undersökningens första syfte var att bestämma de faktorer som påverkar prisutvecklingen på råmark för bostadsändamål.

Jag har tidigare sagt att urvalet av faktorer i avgörande grad har avgjorts genom talrika samtal med parter som varit engagerade i resp. kommuns köpförhandlingar samt genom studium av köpekontrakt och andra dokument. Jag vill därför påstå att de av mig valda faktorerna för markprispåverkan är relevanta för att beskriva orsakerna till prisutvecklingen på råmark i västra Sverige. Det verkar dock som om hypotesen om "köpets storlek" och dess inverkan på markpriserna slår åt "båda hållen". Detta av resultatet från Ale kommun att döma. Jag återkommer längre fram till en mer noggrann genomgång av uppsatta hypoteser.

- B. Undersökningens andra syfte var att bestämma i vilken grad som använda prispåverkande faktorer påverkar priset på råmark.

Att döma av Ale kommuns förhållanden verkar det som om planförhållandena genomgående har betytt mest för markprisernas variationer. Inflationen har säkert spelat en roll även om den dokumenterats svagt i det statistiska materialet. Avståndet till Göteborg tycks förklara en del av variationerna inom Starrkärrs kommun. Övriga faktorer tycks ha spelat en mindre framträdande roll.

- C. Ett annat syfte var att undersöka om skilda faktorer påverkar

markpriserna i olika kommuner. Detta syfte kan i första hand testas när samtliga kommuner genomgått, men för Ale storkommun gäller i stort att markpriset påverkats av skilda uppsättningar av faktorer (rangordning) samt faktortyp (om vi bortser från planförhållandena).

- D. Syftet var också att studera avståndsfaktorns roll vid prisbildningen. Det tycks som om avståndet till Göteborg har spelat en inte obetydlig roll för att förklara prisskillnaderna inom Ale storkommun. Jämför med karta över undersökningsområdet. Ju närmare Göteborg, desto högre markpriser på råmark. I fallet Nödinge har även avståndet till närmast större väg spelat en viss roll.

Punkterna e) - g) av uppräknade syften behandlas längre fram.

### 9.1.2 Prisutveckling i Alingsås storkommun

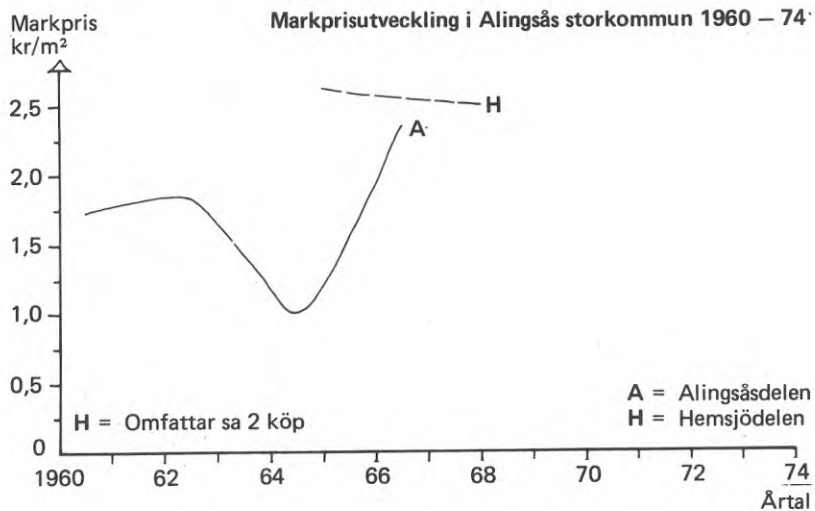
Alingsås storkommun bildades 1974. I undersökningsområdet ingår förutom Alingsås också Hemsjö, men på grund av Hemsjö kommun gjort så få förvärv finns den inte med i den statistiska analysen. Som framgår av diagrammet över prisutvecklingen i Alingsås storkommun finns dock ett par fastighetsköp redovisade för Hemsjö kommun. Prinsnivån ligger högre än den i Alingsås, men man kan inte dra några direkta slutsatser av de två registrerade köpen. Priskurvan för Alingsås, vilken baseras på 13 köp, omfattar en kort tidsperiod. Kommunen har inte gjort några jämförbara förvärv sedan 1967 av denna typ av mark. Fluktuationerna över tiden är relativt stora jämfört med bl. a. Ale kommun. Men under en kort period med få köp kan rena tillfälligheter göra, att priserna varierar mycket.

Vilka resultat kan man utläsa av beräkningarna av de enkla korrelationskoefficienterna?

1. Exploateringslag	0,72
2. Planförhållanden	0,65
3. Fastigheternas storlek	- 0,48
4. Tidsavstånd till exploatering	0,44

Att döma av dessa koefficienter skulle en fastighets användning efter förvärvet förklara mest av presvariationerna i Alingsås. Det betyder att en planerad byggnation av flerfamiljshus på en fastighet har lett till högre markpriser jämfört med fastigheter ämnade för småhus. Planförhållandena tycks även i denna kommun spela en stor roll. Liksom i fallet Skepplanda tycks faktorn "fastighetens storlek" ha en viss betydelse för markpriserna, men på omvänt sätt i förhållande till uppsatt hypotes. Detta kan tyda på att hypotesen inte är särskilt hållbar. Eftersom regressionsanalysen bara kan appliceras på 13 köp utgår den här. Hur stämmer den statistiska analysen med de verkliga förhållandena? I Alingsås kommun finns inte några privata bolag som konkurrerat med kommunen om exploateringsmarken. Att döma av de anteckningar jag gjort om aktuella förvärv så tycks här

DIAGRAM 9:2



uppräknade faktorer utom "fastighetens storlek" ha spelat den avgörande rollen för markprisernas utveckling i Alingsås, d. v. s. exploateringsslag, planförhållanden samt tidsavstånd till exploatering.

Priserna i Alingsås har från 1960/61 till 1966/67 ökat från i snitt 175 öre/kvm till 235 öre/kvm. Detta ger en ökning på cirka 34 %. Inflationen var under nämnda tid cirka 29 %, vilket betyder att den reala ökningen av markpriserna i Alingsås varit knappt en procent per år under aktuella period på 60-talet. Markreserven i kommunen har inte varit särskilt stor om man relaterar den till bostadsbyggnadsprogrammet. Jag vill dock ånyo påpeka risken för underskattning av reservens storlek.

### Tabell 9.2

Markreservens utveckling i Alingsås tidigare kommun åren 1960-68.

Kommun/år	1960	1962	1964	1966	1968
Alingsås	3,7	4,6	3,2	2,9	6,7 (b)

Uppgifterna gäller slutet av resp. år. (b) betecknar årets början.

Summering beträffande Alingsås storkommun.

- A. Se text under motsvarande för Ale kommun. Resultatet från Alingsås jävar knappast det urval av faktorer som gjorts i undersökningen.
- B. Uppenbart är det så att både exploateringsslag och planförhållanden i hög grad påverkat markprisförändringarna inom Alingsås kommun. Kommunens markreserv har inte heller varit särskilt stor under perioden. Tillsammans har detta lett till att markägarna haft lättare att få ut högre priser i förhållande till om reserven varit större. En liten reserv har gjort att planerna varit relativt långt framskridna i flera fall när kommunen köpt mark - i första hand mellan 1966-67.
- C. Kan ej testas i detta fall.
- D. Det tycks vara så att avståndsfaktorerna spelat en helt underordnad roll när det gäller att förklara markprisvariationerna i Alingsås kommun.

### 9.1.3 Prisutvecklingen i Borås storkommun

Av kommunerna i Borås storkommun har endast Borås, Sandhult och Bollebygd blivit föremål för statistisk analys. Bräm-

hults gamla kommun finns med i materialet på så sätt att Borås kommun gjort stora förvärv i Brämhult under flera år. Däremot finns inte Brämhult med som separat redovisningsenhet. Viskafors markprisutveckling redovisas grafiskt men finns inte med i datamaterialet på grund av att kommunen gjort nästan alla sina markköp från och samma fastighetsägare under speciella villkor. Det blir därför svårt att göra jämförelser med övriga kommuners data.

Priserna på råmarken har hämtats från ett relativt stort antal köp i ett par fall. Följande antal gäller:

Borås	34 köp
Bollebygd	7 "
Sandhult	18 "
Viskafors	(12)

Av skäl som tidigare redovisats har endast Borås tagits med i regressionsanalysen.

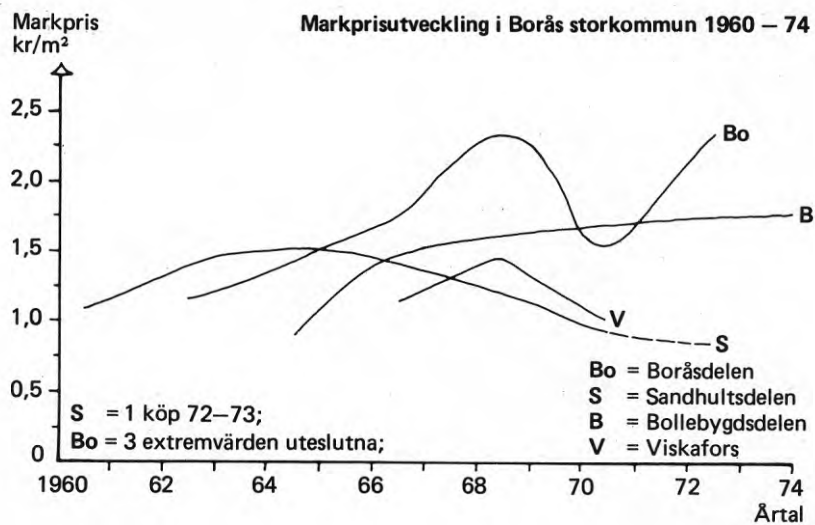
Vi ser av diagrammet över prisutvecklingen i Borås storkommun att priserna i Sandhultsdelen har sänkts (i löpande priser) sedan mitten av 60-talet. Utvecklingen efter 1971 är högst osäker, eftersom priskurvan bara är baserad på ett köp 1972/73. Priserna i Viskafors (med vissa reservationer) ligger något högre. Bollebygd har haft en relativt jämn och ökande prisnivå sedan mitten av 60-talet. Priserna i Boråsdelen av kommunen (inklusive några köp i Brämhult) ligger genomgående högst i storkommunen med relativt starka fluktuationer mot slutet av perioden. De senare förklaras i hög grad av vissa enstaka förvärv med mycket höga markpriser på råmark (i diagrammet är ändå tre extremvärden uteslutna under perioden).

Beträffande Boråsdelen fås följande korrelationstal enligt datakörningarna:

1. Kompletteringsköp	0,74 (enkel korr. k.)
2. Planförhållanden	0,55
3. Tid till exploatering	0,55
4. Avstånd till tätort	0,50

Det resultat som här erhålls stämmer mycket väl överens med det resultat jag erhållit genom intervjuer och andra studier på platsen. Borås har gjort många kompletteringsköp med kort tidsavstånd till exploatering, vilket lett till högre priser. Borås har genom köp i främst Brämhult lyckats få mycket lägre markpriser på längre avstånd från kommunens tätortscentrum i förhållande till köpen närmare tätorten.

DIAGRAM 9:3



Regressionsanalysen gav följande resultat:

1. Kompletteringsköp förkl.	54 %	av den totala variansen		
2. Priset på fast.	"	9 %	"	ytterligare tills. med fakt 1
3. Fast. storlek	"	8 %	"	" 1+2
4. Avstånd till tätort	"	4 %	"	" 1+2+3

Regressionsanalysen ger ett inte särskilt sannolikt resultat om vi bortser från den första faktorn. Men man kan också säga det, att när andra faktorn endast förklarar 9 % så betyder inte heller rangordningen av faktorerna i regressionsanalysen så mycket som de gjort om de senare förklarar större del av variansen. Totalt förklaras 85 % av materialets totala varians.

Priserna i Boråsdelen har från 1962/63 till 1972/73 ökat från i snitt 115 öre/kvm till 235 öre/kvm eller med drygt 100 %. Vi skall dock komma ihåg att senare delen av perioden påverkats starkt av några större förvärv av kompletteringskaraktär, relativt centralt belägna. Det kan därför innebära, att markprisökningarna i slutet av perioden visar sig vara högst tillfälliga. Inflationen har under samma tid varit cirka 64 %, vilket ger en real värdeökning på exploateringsmark med cirka 36 % under 10 år.

I Bollebygd har följande enkla korrelationskoefficienter ernåtts:

1. Bostadsproduktion	0,68
2. Fastigheternas pris	-0,66
3. Utnyttjandegrad	0,66
4. Planförhållanden	0,60

Fyra faktorer har här relativt höga korrelationskoefficienter, även om underlaget är svagt. Bostadsproduktionens ökning tycks ha avsatt sig i högre markpriser genom högre förväntningar från markägarnas sida. Även här föreligger en hög korrelation mellan markpris och fastigheternas pris, men med negativt förtecken. Om man jämför den statistiska analysen med intervjumaterialet så kan sägas, att nyttjandegraden och planförhållandena verkar ha haft störst betydelse enligt den senare källan. Även läget i kommunen har haft betydelse i verkligheten, men har här avlämnat en svag korrelation för hela materialet.

Under mätperioden har markpriset stigit från 90 öre i snitt 1964/65 till 175 öre/kvm år 1974. Ökningen är således cirka 95 %. Under samma tid uppgick inflationen till - mätt i förändring av konsumentprisindex - cirka 58 %, varför den reala värdeökningen stannade vid cirka 40 %.

För Sandhultsdelen uppmättes följande korrelationskoefficienter:

1. Bostadsproduktion	-0,42
2. Planförhållanden	0,36
3. Avstånd till Göteborg	0,35



Bostadsproduktionens ökning har skett samtidigt som priserna på mark har sjunkit. Därför föreligger ett negativt samband, tvärtemot hypotesen. Planförhållandena har också betytt en del liksom avståndet till Göteborg, men koefficienterna är så svaga att man egentligen knappast kan säga att det finns några starka mönster för hur markpriserna påverkats i Sandhultsdelen. I praktiken har markreserven haft betydelse för markprisernas minskning under den undersökta perioden. Även avståndet från fastigheternas tyngdpunkt till kommunens centrum. Men beträffande avståndet till Göteborg och planförhållandena kan sägas, att resultatet ovan bekräftar verkligheten. Även här har jag av dataunderlagsskäl avstått från att tolka den multipla delen.

Priserna i Sandhult sjönk från i snitt 110 öre/kvm år 1960/61 till i snitt 85 öre/kvm år 1972/73 eller med cirka 23 %. Om vi beaktar inflationen under samma tid sjönk markpriserna reellt med nära 40 %. Till en del förklaras markprissänkningen mellan 1970-73 av att fastigheterna hade ett något mindre centralt läge än de som betalades högst under 60-talets mitt. Men under den tiden närmade sig bebyggelsen mer perifera områden, varför de aktuella fastigheternas "läge" i förhållande till kommuncentrum inte motsvarade de faktiska geografiska skillnaderna mellan dessa båda typer av fastigheter.

Markreserverna i de tre undersökta kommunerna utvecklades på detta sätt:

Tabell 9.3

Markreserven har utvecklats på följande vis under perioden 1960-74.

Kommun/år	1960	1962	1964	1966	1968	1970	1972	1974
Borås	9,5	9,7	9,0	7,8	9,6	13,0	15,6	16,3 (b)
Bollebygd			4,0	4,7	5,0	-	-	5,2 (b)
Sandhult	5,5	4,9	6,4	5,0	8,0	6,7	4,6	

Uppgifterna gäller vid årens slut. (b) betecknar årets början.

Summering beträffande Borås storkommun.

- A. Se text under motsvarande för Ale kommun.
- B. Planförhållandena har även i denna kommun varit en viktig faktor. Ökningen i bostadsproduktionen tycks också i ett par kommuner ha stimulerat till högre priser. I Borås tidigare kommun var kompletteringsköpen viktiga för att förklara markprisernas ökning.
- C. Även i denna storkommun finns en stor spridning när det gäller variabelpåverkan. Man kan dock konstatera vissa likheter mellan Sandhultsdelen och Bollebygdskommunen.

D. Avstånds faktorerna tycks ha spelat en viss roll för både Borås och Sandhult, men korrelationstalen är svaga.

#### 9. 1. 4 Prisutveckling i Göteborgs storkommun

När det gäller min analys av markprisutvecklingen i Göteborgs storkommun skall sägas, att jag använt mig av en annorlunda metod för prisstudierna inom Göteborgs gamla kommun. Det var, vilket stod klart redan från början, mycket svårt att behandla Göteborgs kommuns förvärv med samma noggrannhet som övriga kommuners. Dels på grund av förvärvens antal, dels på grund av svårigheten att kontakta de som deltagit i kommunens förvärv. Jag har inte i denna utredningsetapp gjort några datakörningar av prismaterialet från Göteborg utan endast ett försök att skissera markprisutvecklingen under 60- och 70-talen. Jag har gått så tillväga, att jag tagit ungefär vartannat förvärv av exploateringsmark i varje område som kommunen köpt bostadsmark. Därefter har jag konstruerat en priscurva på samma sätt som för övriga kommuner med den skillnaden, att jag angett separata kurvor för dels köpen i Angered-Bergum, dels förvärven på Hisingen. För Askims gamla kommun har jag använt mig av samma metoder som tidigare.

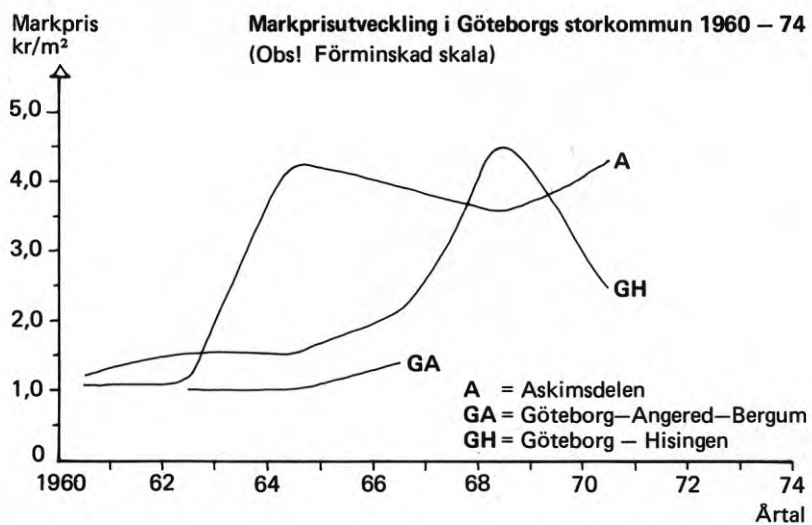
Priserna har hämtats från ett relativt stort antal förvärv i båda kommunerna:

Askim	31 köp
Göteborg	c:a 125 "

Vi finner av diagrammet, att markpriserna i Angered-Bergumsområdet under den tid som Göteborgs kommun gjorde köp i området varit relativt stabila. Observera att skalan på diagrammet är annorlunda i detta fall. Markprisenivån i A-B-området är relativt låg med tanke på läget och de stora köp som Göteborg gjorde. En förklaring till den låga markprisenivån kan vara, att kommunen använde sig av bulvanföretag för att snabbt få mark till låga priser. Kommunen hade nämligen knappast någon markreserv dessförinnan och var tvungen att snabbt skaffa sig stora arealer för en stark ökning av bostadsproduktionen.

Göteborgs kommun har också under lång tid gjort stora förvärv av mark på Hisingen. Detta skedde även under den tid som Säve, Torslanda och Tuve var egna kommuner (inkorporerades den 1. 1. 1967 med Göteborgs gamla kommun). När det gäller markpriserna på Hisingen, vilka under hela perioden legat över dem i A-B-området, har stabiliteten inte varit så stor som i det förra området. Men den kraftiga markprisökningen under 1968/69 kan till stor del förklaras av att Göteborgs kommun vid den tidpunkten gjorde fler förvärv i ett område utefter Göta Älvdalen, som har de högsta råmarkspriserna inom Göteborgs gamla kommun. Om vi bortser från denna prispuckel 1968/69 har prisutvecklingen på Hisingen trots allt varit relativt stabil.

DIAGRAM 9:4



Markpriserna på Hisingen totalt sett (Göteborgs egen kommun har genom en egen ortsprisutredning indelat Hisingen i flera zoner med olika nivåer på markpriserna) har ökat med ungefär 100 % mellan åren 1960/61 samt 1970/71. I reala priser har ökningen varit cirka 45 %. Detta ger en något missvisande bild eftersom markpriserna i vissa delområden inte alls stigit i reala termer medan andra stigit med drygt 3,5 % per år.

I Angered-Bergum har priserna stigit från i snitt 1 kr 1962/63 till i snitt 1,40 kr/kvm år 1966/67, en ökning med cirka 40 %. Inflationen var under samma tid cirka 19 % och den reala prisökningen var därför relativt liten. I Göteborg har kommunen varit den helt dominerande köparen av exploateringsmark, men flera privata bolag äger mark på Hisingen (en mindre del jämfört med kommunens innehav).

Prisökningarna i Askimsdelen av Göteborgs storkommun har varit betydliga under perioden 1960-70. Jag har i priskurvan inte tagit hänsyn till att kommunen innerhåller tre olika prisområden med de genomsnittligt högsta priserna närmast Göteborgs gamla kommun, de näst högsta i området söder därom samt de lägsta priserna längst i söder (avståndet till Göteborgs city störst). Men eftersom jag har med tre olika avståndsfaktorer och i allmänhet inte särskiljer olika prisområden inom en äldre kommunenhet vid uppritandet av diagrammen, låter jag priskurvan fånga in samtliga områden. Göteborgs Förorter har i en ortsprisutredning för Askims kommun<sup>1)</sup> utgått från att priserna i de tre områdena ligger på tre olika nivåer när de försökt skissera "ortens pris".

Priskurvan fluktuerar starkt, vilket till stor del beror på att kommunens köp är förlagda till skilda delområden under undersökningsperioden, samt skilda årtal. Men priskurvan illustrerar trots detta den allmänna prisstegringen i hela kommunen. Genomsnittspriserna i början av 70-talet ligger nu kring 4 kr/kvm, vilket är ett högt pris i västra Sverige på exploateringsmark. Prismaterialet är i fallet Askim baserat på 31 köp. I regressionsanalysen erhöles följande värden på de enkla korrelationskoefficienterna:

1. Konsumentprisindex	0,62
2. Utnyttjandegrad	0,43
3. Tid till exploatering	0,41
4. Exploateringslag	0,40

Värdena är inte särskilt höga och skillnaderna mellan de viktigaste faktorerna är så små att deras rangordning inte kan tillmätas större betydelse. Regressionsanalysen gav följande värden:

---

1) FM angående ortens pris på råmark för tätbebyggelse-bostadsändamål inom Askims kommun, Göteborgs Förorter, Göteborg 1969.

1. Konsumentprisindex förkl. 39 % av materialets totala varians
2. Bostadsproduktionen " 12 % " ytterl. tills. med fakt 1
3. Fast pris " 5 % " " " " 1+2

Konsumentprisindex, d. v. s. inflationen, samkorrelerar mest med markprisets ökning i Askims gamla kommun. Därefter kommer ökningen i bostadsproduktionen. Om man jämför dessa resultat med underlagsmaterialet och de faktiska förhandlingarna kan sägas, att korrelations- och regressionsberäkningarna inte ger särskilt bra resultat. 75 % av materialets totala varians förklaras av regressionen, vilket är en låg siffra. I verkligheten har kommunens mycket lilla markreserv under en stor del av 60-talet samt den hårda privata konkurrensen om marken lett till de starkaste markprisökningarna. Inflationen måste naturligtvis tas med i kalkylen. De mycket stora prisökningarna på villatomter samt bebyggda villatomter har också säkert påverkat markpriserna för bostadsmark av råmarkskaraktär. Avståndet till Göteborg torde förklara en stor del av skillnaderna inom kommunen.

Priserna i Askim steg under perioden 1960/61 till 1970/71 med cirka 300 % eller från i snitt 1,10 kr/kvm till 4,30 kr/kvm. I reala priser blir ökningen cirka 230 %. Markreserven i Askimsdelen av Göteborgs storkommun har utvecklats enligt följande: (På grund av att privata byggbolag bygger relativt många lägenheter och kommunens reserv förutsätter att kommunen producerar alla lägenheter på egen mark, blir reserven hela tiden tilltagen i underkant.)

Tabell 9.4

Markreservens utveckling i Askims tidigare kommun åren 1960-71. Uppgifterna avser slutet av resp. år och avser antal år reserven väntas räcka.

Kommun/år	1960	1962	1964	1966	1968	1970	1971
Askim	2,3	2,6	1,0	4,4	12,1	9,6	9,3

Summering beträffande Göteborgs storkommun.

- A. Se text under motsvarande för Ale kommun.
- B. För Askims del tycks konsumentprisindexets förändring mest ha bidragit till markprisets ökning om man tar resultatet av regressionsberäkningarna. I praktiken torde därutöver den privata konkurrensen, den lilla markreserven samt de höga priserna på andra fastigheter ha spelat en avgörande roll för markprisets ökning.
- C. Kan ej testas här.
- D. Avståndsfaktorn till Göteborgs city torde förklara en stor del av markprisskillnaderna inom Askims gamla kommun.

### 9. 1. 5 Prisutveckling i Härryda kommun

Härryda storkommun har bildats av de tidigare självständiga kommunerna Björketorp, Landvetter och Råda. Priskurvor-  
na i diagrammet är baserade på följande antal köp:

Björketorp	12 köp
Landvetter	14 "
Råda	12 "

Eftersom det är få jämförbara köp i varje kommun anger jag nedan endast de enkla korrelationskoefficienterna. Som framgår av diagrammet har priserna i Landvetterdelen legat högst under hela perioden. Priserna i Rådadelen låg till mitten av 60-talet på en hög nivå och har därefter kraftigt sänkts. Priserna i Björketorp har successivt ökat sedan början av 60-talet, men ligger fortfarande på en jämförelsevis låg nivå. Som vi finner av den streckade delen av varje kurva, baseras den på enbart ett köp i periodens slut. Detta gör naturligtvis bedömningarna något osäkra mot undersökningsperiodens slut.

Om vi börjar med att betrakta Björketorpsdelen, finner vi i regressionsanalysen följande enkla korrelationskoefficienter:

1. Frivillig hänvändelse	- 0,68
2. Fastigheternas storlek	- 0,56
3. Tid till exploatering	0,45
4. Planförhållanden	0,43

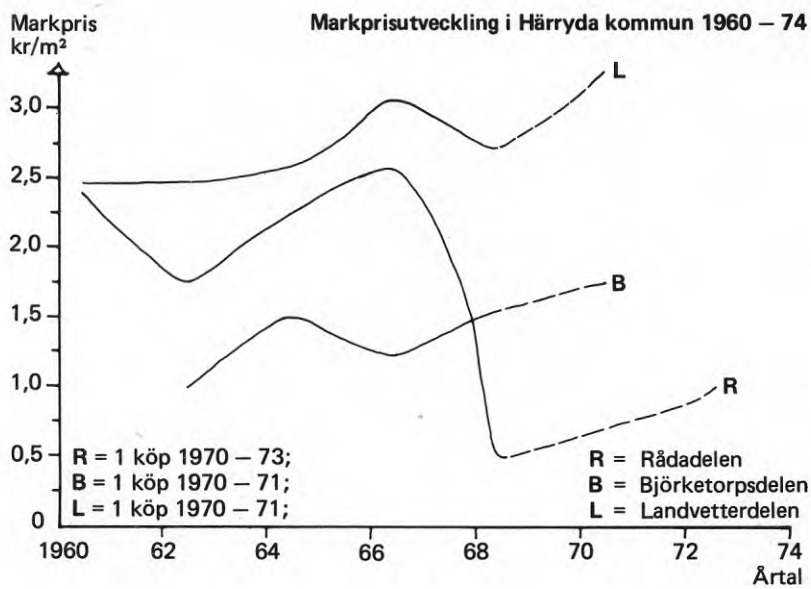
De enkla korrelationskoefficienterna ger vid handen, att faktorn "frivillig hänvändelse" har haft den största betydelsen när det gäller att påverka markprisernas utveckling. I praktiken har den faktorn endast spelat en betydlig roll i ett fall, varför den statistiska förklaringen inte är särskilt hållbar. Planförhållanden och tid till exploatering har enligt de faktiska dokumenten kring köpen haft störst betydelse när det gäller att förklara prisutvecklingen i Björketorp. Privat konkurrens om mark har också haft en viss effekt i en del av kommunen - Hindås. Betydelsen av faktorn "fastigheternas storlek" diskuteras längre fram.

Priset i Björketorp har stigit mellan åren 1962/63 samt 1970/71 från i snitt 1 kr/kvm till i snitt 1.75 kr/kvm. Detta betyder en ökning med 75 % i löpande priser. I reala priser blir ökningen mindre än hälften.

I Landvetter har följande värden erhållits:

1. Avstånd till väg	0,63
2. Avstånd till Göteborg	0,50
3. Frivillig hänvändelse	- 0,49
4. Planförhållanden	0,47

DIAGRAM 9:5



Avståndsfaktorerna spelar här den avgörande rollen enligt det statistiska resultatet. "Frivillig hänvändelse" kommer därnäst. Om man jämför detta resultat med dominerande förklaringar som framkommit bl. a. genom intervjuer, finns betydande överensstämmelser. Avståndsfaktorerna har spelat en viktig roll i Landvetter liksom planförhållandena när det gäller att förklara markprisvariationerna. Även faktorn "frivillig hänvändelse" har spelat en stor roll i tre fall. En väsentlig förklaring, som inte framkommer genom att faktorn är konstant för samtliga köp, är den privata konkurrensen. Den har en inte obetydlig skuld till att markpriserna har stigit och legat på en hög nivå kontra övriga kommuner i storkommunen. Markreserven har också genomgående varit liten.

Priset i Landvetter har stigit från i snitt 2,45 kr/kvm åren 1960/61 till i snitt 3,30 kr/kvm 1970/71. Vi får dock komma ihåg att prisstegringen i slutet av perioden baseras på ett enda köp. Markprisökningen under nämnda period är 0,85 kr eller cirka 34 %. Eftersom inflationen varit 55 % samma tid så har priserna i realiteten sjunkit i reala termer.

För Råda har följande värden uppnåtts:

1. Privat konkurrens	0,76
2. Avstånd Göteborg	0,74
3. Avstånd tätort	0,73
4. Bostadsproduktionen	- 0,63
5. Avstånd väg	0,55

Som vi finner av sammanställningen har avståndsfaktorerna spelat en viktig roll för att förklara variationerna inom Råda. Den privata konkurrensen har också varit betydelsefull. Beträffande bostadsproduktionen kan sägas, att priset sjunkit samtidigt som bostadsbyggandet ökat. Förklaringen till detta är förmodligen att andra faktorer varit så starka att bostadsfaktorn fått ett negativt värde. Det kan annars inte finnas någon rimlig förklaring till att faktorn fått en negativ koefficient. Om vi jämför detta resultat med den information som inhämtats via samtal etc. kan konstateras att det råder en stor samstämmighet. Det enda som inte framkommer här är betydelsen av markreserven. Kommunen hade en relativt liten reserv till 60-talets mitt. Därefter ökade den kraftigt och bidrog till att priserna kunde sänkas radikalt i kommunen. Men genom att regressionsanalysen omfattar en längre period blir koefficienten för samvariationen mellan markpris och markreserv ändå liten.

Markpriset var åren 1960/61 i snitt 2,40 kr/kvm och sjönk till cirka 1 kr/kvm åren 1972/73. Sänkningen var cirka 58 %. Om vi lägger till inflationen så blir markprissänkningen i Råda närmare dubbelt så stor.

Visserligen är det så att markpriset i slutet av perioden baseras på ett enda köp mellan 1970-73, men markprissänkningen är ändå anmärkningsvärt stor.



Markreserverna i resp. kommuner utvecklades på följande sätt åren 1960-73.

Tabell 9. 5

Tabellen visar hur markreserven utvecklats, mätt i antal år den beräknas räcka, mellan åren 1960-73. Uppgifterna gäller vid slutet av resp. år.

Kommun/år	1960	1962	1964	1966	1968	1970	1972	1973
Björketorp		1,0	1,0	5,1	6,0	4,9		
Landvetter	2,0	3,0	4,6	4,1	3,6	1,7		
Råda	0,7	1,0	3,1	10,3	10,5	17,0	14,8	14,8(b)

(b) betecknar reserv vid årets början.

Summering beträffande Härryda storkommun.

A. Se text under motsvarande för Ale kommun.

B. Det mest frapperande i denna storkommun är att avstånds-faktorerna har så höga koefficienter, att planförhållandena kommer relativt långt ned på skalan och att "frivillig hän-hänvändelse" finns med i ett par kommuner med i ett fall en hög koefficient. Den privata konkurrensen har också spelat en mycket stor roll i fallet Råda.

C. Avstånds-faktorerna har spelat en viktig roll både i Råda samt Landvetter när det gäller att förklara markprisvaria-tionerna inom resp. kommun. Den kommun som mest av-viker från de övriga är Björketorp.

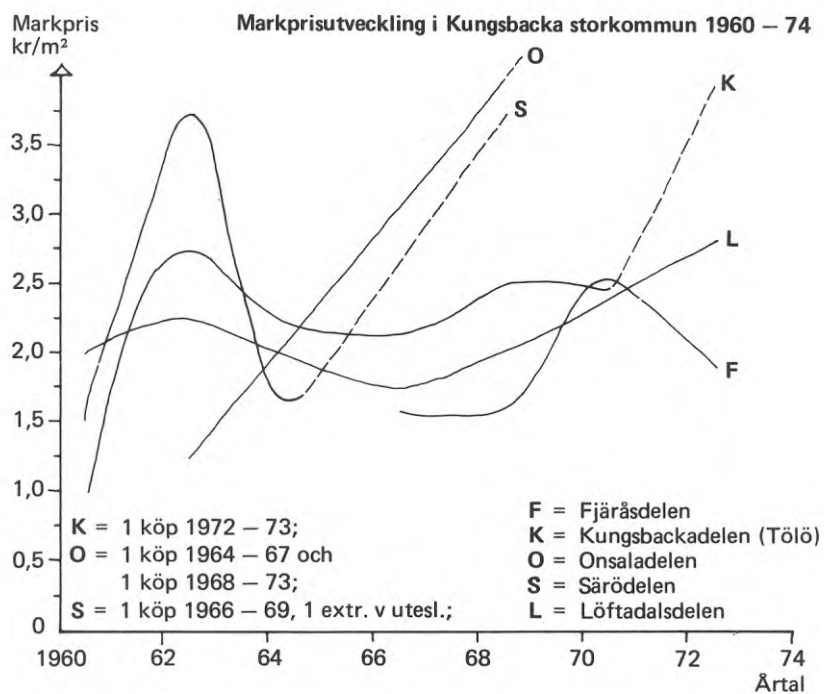
D. Avstånds-faktorerna spelar ju här som sagt en stor roll för både Råda och Landvetter. Detta stämmer också väl över-ens med övriga data som insamlats kring förvärven.

#### 9. 1. 6 Prisutvecklingen i Kungsbacka kommun

I Kungsbacka storkommun ingår numera de tidigare kommu-nerna Tölö (fr. o. m. 1. 1. 1969), Fjärås, Löftadalen, Onsala och Särö. Följande antal köp ligger bakom de konstruerade priskurvorna i diagrammet:

Fjärås	10 köp
Kungsbacka	11 "
Löftadalen	11 "
Onsala	4 "
Särö	13 "

DIAGRAM 9:6



På grund av de få antalen köp i varje kommun redovisas nedan endast enkla korrelationskoefficienter. Prisbilden i Kungsbacka storkommun är mycket splittrad och svår att bedöma. Det ringa antalet köp varje år gör kurvorna mycket fluktuerande. Men några slutsatser kan ändå dras. Priserna i Onsala delen ligger mot periodens slut högst i kommunen, även om den sista perioden (streckad) endast baseras på ett köp. Priserna i Särö beskriver inte alls någon enhetlig bild. Prisuppgången mot slutet av kurvan kan vara tillfällig, eftersom den baseras på ett enda köp. Man kan dock allmänt slå fast, att markprisnivån på råmark i snitt är avsevärt högre i Onsala och Särö jämfört med övriga delar av kommunen.

Kungsbacka har en stark markprisuppgång mot periodens slut, men även denna baseras på ett enda köp, som starkt avviker från de tidigare. Orsaken till det höga priset i detta fall är främst att kommunen var i behov av marken för en snabb exploatering. Markprisnivån i övrigt är för fallet Kungsbacka relativt konstant under 60-talet bortsett från de allra första åren. Löftadalens prisnivå ligger nästan hela perioden under den i Kungsbacka. Priserna i kommunen Fjärås ligger lägst i storkommunen Kungsbacka, men fluktuationerna är stora under kort tid. Snittet av Fjärås ligger ändå lägst i förhållande till motsvarande för övriga kommuner.

För Fjärås erhöles följande korrelationstal:

1. Avstånd till tätort	0,78
2. Avstånd till väg	0,59
3. Privat konkurrens	- 0,57
4. Bostadsproduktionen	0,54
5. Planförhållanden	0,48

Korrelationstalen för avståndsfaktorerna är relativt höga. Denna bild stämmer också mycket väl med verkligheten. Det uppseendeväckande är kanske att korrelationskoefficienten för privat konkurrens är negativ. Det betyder att markpriserna var lägre under perioden med privat konkurrens jämfört med perioden utan. Detta verkar inte vara en logisk förklaring. Det rätta förhållandet torde vara att privat konkurrens om marken endast fanns under första hälften av den period som kurvan omfattar. Därefter var kommunen ensam om markköpen. Under denna tid ökade markpriserna avsevärt i förhållande till tidigare priser av skilda skäl. Detta förklarar den negativa koefficienten. Den privata konkurrensen bestod dessutom endast av en företagare med begränsade markinnehav. Bostadsproduktionens ökning har satt spår i markägarnas prisbud, vilket väl stämmer överens med informationen som erhöles i samband med diskussionen av varje förvärv. Slutsatsen är att den statistiska förklaringen väl överensstämmer med den faktiska bortsett från den källa till felaktig slutsats som ligger i koefficientvärdet för privat konkurrens.

Markpriset i Fjärås var i snitt cirka 1,60 kr/kvm åren 1966/67

och 1,90 kr/kvm åren 1972/73. Detta innebär en ökning med i snitt cirka 2-3 % per år i löpande priser. Om detta jämförs med penningvärdeförsämringen under samma tid blir slutsatsen att markpriserna i Fjärås sjönk med cirka 2-3 % per år under nämnda tid (i reala termer). Vi skall dock komma ihåg att perioden är kort och att priskurvan uppvisar starka variationer över tiden. Försiktighet i slutsatserna rekommenderas.

För Kungsbacka tidigare kommun, med köpen i Tölö tidigare kommun inräknade, har följande värden erhållits:

1. Avstånd Göteborg	0,83
2. Bostadsproduktionen	0,82
3. Avstånd tätort	0,80
4. Tid till exploatering	0,59

Avståndsfaktorerna spelar stor roll, vilket stämmer väl med övriga erhållna informationer. Priset i kommunen tycks också ha påverkats av ökningen i bostadsproduktionen liksom av tidpunkten till exploateringen. Tiden till exploateringen har uppenbarligen spelat en något större roll än vad koefficienten utvisar. Kommunens relativt knappa markreserv har förmodligen också verkat något prishöjande under 60-talet. Förekomst av flera privata byggföretag har medverkat till att markprisen i Kungsbacka ligger relativt högt jämfört med många andra kommuner inom främst Göteborgsregionen. Detta senare kännetecknar i ännu högre grad Onsala och Särö.

Om vi utesluter markpriset för det sista köpet i Kungsbacka tidigare kommun, vilket onekligen måste betecknas som ett extrempris, får vi en prisökning under perioden 1960/61 till 1970/71 på cirka 1,50 kr. Detta i löpande priser. Under samma tid har inflationen varit cirka 55 %, vilket ger en markprisökning på cirka 95 % under 10 år.

För Löftadalens tidigare kommun har följande korrelationskoefficienter erhållits vid regressionsanalysen:

1. Avstånd till tätort	0,71
2. Avstånd till Göteborg	- 0,60
3. Bostadsproduktionen	0,60
4. Markreserv	0,59

Dessa koefficienter är relativt höga jämfört med övriga kommuner. Avståndsfaktorerna spelar den största rollen för förklaringen av markpriserförändringarna inom kommunen. Ökningen i bostadsbyggandet tycks ha inverkat något. Koefficienten för avståndet till Göteborg är negativ, d. v. s. priset stiger med ökat avstånd från Göteborg. Detta måste förklaras av att priset framför allt styrs av närheten till kommunens centralort - Frillesås. Denna styrning är starkare än närheten till Göteborg. Det som inte registreras i koefficienterna ovan är att markprisökningarna mot slutet av perioden i hög grad styrdes av markköp i områden med någon form av plan. Detta är också väsentligt när man ana-

lyserar markpriskurvans utseende.

Prisökningen i löpande priser var i Löftadalens kommun cirka 0,80 kr/kvm eller 40 % under perioden 1960/61 till 1972/73. Men inflationen var cirka 77 %, vilket ger en markprissänkning på drygt 35 % i reala termer.

Onsala kommun har inte databehandlats på grund av sina få kommunala köp. Men jag skall ändå ge en karaktäristik av prisbilden genom anteckningar kring förvärven. Markpriserna har stigit brant enligt diagrammet, vilket relativt väl avspeglar den allmänna bilden av markpriser på olika slags fastigheter i den tidigare kommunen. Den privata konkurrensen om bostadsmarken är stor och de nybyggda lägenheterna består mest av större, mycket påkostade villor. Kommunen har under hela 60-talet haft en liten markreserv, vilket gjort att den inte kunnat använda den för att försöka pressa priserna på råmark. Vidare har kommunen enbart köpt mark i områden med förslag till detaljplan, vilket regelmässigt höjer markpriserna. Närheten till kommunens centrum har haft en viss betydelse för prisutvecklingen samt inflationen. Priserna på fritidshustomter, fritidshus samt bebyggda villatomter har stigit mycket markant under 60-talet och har uppenbart påverkat priserna på råmark för bostäder.

Markprisökningen är ju relativt markant enligt diagrammet, men eftersom det baseras på endast fyra köp är det svårt att säga något annat än att prisökningarna har varit relativt stora. Prisökningen på den kommunalt inköpta marken motsvarar den prisökning som noterats för privat inköpt bostadsmark med den skillnaden, att den privata marken stigit ännu mer i pris per kvadratmeter.

För Särö slutligen har följande koefficienter uppnåtts:

1. Exploateringslag	0,86
2. Bostadsproduktionen	0,65
3. Fastigheternas pris	0,64
4. Planförhållanden	0,45

Den statistiska förklaringen till markprisförändringarna inom Särö kommun stämmer väl överens med övriga använda dokument. Planförhållandena tycks dock i verkligheten ha spelat större roll än vad koefficienten ger besked om. De starka fluktuationerna förklaras framför allt av att kommunen gjort köp i olika områden under skilda år. Ju närmare Göteborg, desto högre priser. Med tanke på att jag har med variabeln "avstånd till Göteborg" har jag inte åtskilt de olika bebyggelseområdena när jag konstruerat priskurvan. Om jag emellertid hade gjort detta, skulle prisförändringarna varit mer kontinuerliga för varje delområde men legat på helt skilda prisnivåer. På grund av kurvans utseende är det svårt att kalkylera fram en tidsbestämd prisutveckling i procent. Det står emellertid helt klart, att markpriserna ökat något i resp. område av kommunen. Längre vill jag inte gå i mina slutsatser av anförda skäl. Antalet köp är ju dessutom få.

Kungsbacka storkommuns markreserv är genomgående relativt liten jämfört med övriga, tidigare behandlade kommuner. Men vi skall också komma ihåg, att markreserverna i denna kommun genomgående har fått för låga tal, eftersom reserverna beräknas i relation till alla planerade och producerade lägenheter. I och med att privata exploatörer är rikligt företrädda i hela storkommunen och bygger på egen mark, blir kommunernas reserver undervärderade enligt den metod jag använt mig av. De tal jag presenterar nedan över markreservernas storlek ger dock en god bild av de ölmäna situationen. Undervärderingen av reserverna är rots allt inte mer än cirka 25 % i vissa kommuner vissa år.

Tabell 9.6

Nedanstående tabell redovisar kommunernas markreserver mellan 1960-74 i antal år de beräknas räcka. Uppgifterna avser slutet av resp. år.

Kommun/År	1960	1962	1964	1966	1968	1970	1972	1973
Fjärås				5,0	5,0	10,6	9,7	10,0(b)
Kungsbacka	4,2	2,6	1,9	2,8	2,0	4,0	2,7	3,5
Löftadalen	6,4	4,4	8,0	5,7	7,4	6,0	15,7	15,8
Onsala		0,5	2,5	1,3	0,9	-	-	0,9
Särö	2,6	5,7	5,2	4,5	1,8	2,4	-	-

(b) betecknar början av ett år.

Summering beträffande Kungsbacka storkommun.

- A. Se text under motsvarande för Ale kommun.
- B. Genomgående gäller att korrelationskoefficienterna är relativt höga för de första två-tre faktorerna i varje kommun. Avståndsfaktorerna tycks förklara en stor del av variansen inom varje kommun. Faktorn "planförhållanden" har i denna storkommun inte haft så stor vikt som i flertalet övriga kommuner dessförinnan i analysen. I övrigt är det svårt att se något regelbundet mönster i faktorpåverkan av priserna.
- C. Kungsbacka och Löftadalen har en relativt likartad uppsättning av faktorer med höga korrelationstal, men med delvis olika inbördes rangordning. I övrigt är det relativt olika faktorer, om vi bortser från avståndsfaktorerna, som påverkat markpriserna.
- D. Avståndsfaktorerna har i denna storkommun spelat en avgörande roll när det gäller markprisernas variationer inom kommunerna.

### 9. 1. 7 Markprisutveckling i Kungälvs storkommun

Kungälvs storkommun bildades den 1. 1. 1971 av kommunerna Marstrand, del av Kode, Ytterby, Hermansby samt Romelanda med Kungälv som baskommun. Marstrand ingår inte i analysen dels på grund av att kommunen har byggt få bostäder (dessutom till stor del på donationsmark), dels på grund av att kommunen är en ökommun med speciella prisbildningsförhållanden. Kode tidigare kommun delades i två delar. Ett område kom att tillhöra Stenungsunds storkommun, resten Kungälvs. Samtliga köp som Kode gjort som självständig kommun gjordes innan kommunen delades. Därefter har kommunen inte gjort ett enda förvärv av råmarkskaraktär. Uppgifterna från det område som nu ingår i Stenungsunds kommun är här placerade inom den statistiska redovisningsenhet som Kungälvs kommun utgör.

Följande antal köp har redovisats i de skilda delkommunerna inom Kungälvs storkommun:

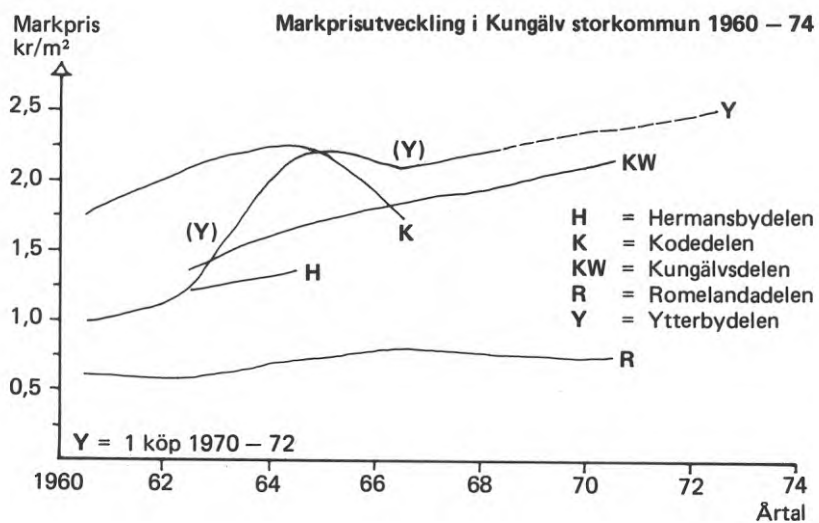
Hermansby	6 köp
Kode	15 "
Kungälv	14 "
Romelanda	12 "
Ytterby	15 "

På grund av de få köpen i varje kommun redovisas endast de enkla korrelationskoefficienterna.

Markpriserna uppvisar ett relativt enhetligt mönster i hela storkommunen. Liknande gällde också för Ale och Borås. Ytterby har de genomgående högsta markpriserna i området. Jag vill dock här varna för en faktisk fälla, som går tillbaka till det jag sade i kapitlet om prisbildningen. Kungälvs tidigare kommun har genomgående tillämpat s. k. snittpriser vid sina förhandlingar. Ytterby har däremot använt sig av särvärdering av olika områden inom varje fastighet och värderat åker- och ängsmarken för sig. Detta får då den effekten, att priserna i Ytterby verkar ligga högre än de i t. ex. Kungälv. I praktiken är det sannolikt så att de reala markpriserna är högst i Kungälvs kommun jämfört med Ytterby tidigare kommun. Denna effekt av fastighetsvärderingen kan även i andra kommuner påverka relationerna mellan olika kommuner inom både hela undersökningsområdet samt varje storkommun. I etapp två av detta arbete kommer jag att försöka behandla även sådana effekter. Samtidigt som jag säger detta skall vi inte övervärdera effekterna av olika former för markprissättning av råmarken. De relationer som här angivits gäller i stort sett för samtliga kommuner med några få undantag, bl. a. just Ytterby.

Kodes markprisutveckling beskriver relativt väl vad som faktiskt hänt i kommunen. Om markprissänkningen i slutet av kurvan är bestående kan inte sägas, eftersom kommunen inte har gjort några råmarksförvärv sedan 1967. Hermans-

DIAGRAM 9:7





by har en fördelaktig prisbild jämfört med övriga kommuner i storkommunen, men perioden är för kort för att man skall kunna dra några säkra slutsatser. Romelanda tidigare kommun har den i särklass lägsta markprisinivån inom kommunen med en nästan konstant markprisutveckling under mer än tio år. Romelanda har de lägsta markpriserna i hela undersökningsområdet tillsammans med främst Uddevalla kommun. Därom mera nedan.

Hermansby tidigare kommun har fått följande värden i korrelationsberäkningen:

1. Avstånd till Göteborg	0,92
2. Tid till exploatering	0,92
3. Avstånd till tätort	0,91
4. Utnyttjandegrad	0,77
5. Fast pris	0,76

Såvitt jag kan finna har Hermansby de hittills högsta korrelationstalen för de enkla sambanden. Bilden ovan stämmer även mycket väl överens med den som framtagits genom intervjuerna. Det faktum att kommunen gjort få köp under en kort period kan ha gjort att koefficienterna har blivit extra höga, men de är ändå rättvisande.

Markprisökningen under den korta perioden var 0,15 kr/kvm ungefär eller cirka 13 %. Den reala prisökningen var cirka 5 %.

För Kode uppnåddes följande tal:

1. Frivillig hänvändelse	- 0,63
2. Planförhållanden	0,58
3. Tid till exploatering	0,50

Den första faktorn ger en missvisande bild eftersom endast en fastighet har erbjudits kommunen av ägaren. Planförhållandena har däremot även i verkligheten haft en stor betydelse. Detta gäller även faktor nummer tre. Markreservens ökning i slutet av perioden har uppenbarligen medverkat till pris-sänkningen mot slutet. Av kända skäl registreras inte detta i korrelationsberäkningarna. Reserven blev stor först mot slutet av kurvan.

Prisökningen från perioden 1960/61 till 1966/67 var cirka 0,70 kr/kvm eller cirka 70 %. I reala priser betyder detta cirka 40 % under sex år.

Kungälv har följande korrelationstal att uppvisa:

1. Markreserven	- 0,59
2. Avstånd till tätort	0,51
3. Utnyttjandegrad	0,31

Som vi finner uppvisar Kungälv små koefficienter. Slutsatserna av den statistiska förklaringen måste därför bli försiktiga. Kungälv är den första kommunen, som hittills i analysen har markreserven som den viktigaste förklaringsfaktorn. Kommunen fick genom köp via ett särskilt markköpsbolag stora markreserver i mitten av 60-talet. Dessa har sedan kunnat utnyttjas för att pressa markpriserna i följande köp. För Kungälv gäller också en särskild omständighet. De köp som gjordes genom markköpsbolaget finns inte med i analysen annat än som ett urval, några få köp. Däremot har jag kalkylerat in hela markreserven, vilken ju kommunen faktiskt kunnat utnyttja i kommande förhandlingar. Anledningen till att jag inte kunnat ta med samtliga förvärv som bolaget gjorde är att det inte gått att särskilja en mängd olika data för de olika förvärven. Genom att kommunen under 1973 sålde en stor del av den mark som bolaget köpt, har reserven nyligen blivit mycket mindre. Vilka effekter det kan i framtiden är svårt att säga. Men kommunen har trots detta en relativt stor reserv kvar.

Avståndet till tätort har också spelat en roll i praktiken, vilket man knappast kan säga om faktor nummer tre. Denna har inte haft så stor betydelse som koefficienten uppvisar. Markpriserna i Kungälv har ökat cirka 0,80 kr/kvm under perioden 1962/63 till 1970/71. Detta motsvarar cirka 60 %. I reala priser blir ökningen under åtta år istället cirka 15 %.

Romelanda kommun har fått följande koefficienter:

1. Fastighetens pris	0,70
2. Utnyttjandegrad	- 0,55
3. Avstånd till väg	- 0,39

Korrelationskoefficienterna är i fallet Romelanda relativt svaga och beskriver knappast den verkliga bilden. Vi ser här att bl. a. utnyttjandegraden är negativ, d. v. s. priset minskar med ökat utnyttjande. Detta får tolkas så att andra faktorer spelat en viktigare roll i de fall som är aktuella. I verkligheten har kommunens stora markreserv varit mycket betydelsefull när det gäller att förklara de konstanta priserna över tiden. Ett flertal s. k. frivilliga hänvändelser har också skett till mycket låga priser. Detta framkommer inte heller ovan. Kommunen har också hela tiden köpt mark inom områden som saknat någon form av plan, vilket förklarar en del av kommunens låga markprisnivå relativt övriga kommuner.

Markpriset ökade i löpande priser endast med 0,15 kr/kvm under tio år från 1960/61. Om vi kalkylerar in penning-

värdeändringen under samma tid får vi fram, att markpriserna i realiteten sjunkit med cirka 30 % under de tio åren.

För Ytterby slutligen kan följande relationstal uppvisas:

1. Markreserv	0,65
2. Bostadsproduktion	0,63
3. Frivillig hänvändelse	- 0,49

Även i detta fall kommer markreserven högst, men dess koefficient är positiv. Det betyder att markreserven ökat samtidigt som priserna ökat. Detta behöver inte betyda att markreserven varit betydelslös för prisutvecklingen. Utan den stora markreserven skulle kanske priserna ha stigit mer än vad som varit fallet. Bostadsproduktionens starka ökning i Ytterby har onekligen påverkat priserna uppnått. Kommunen har vidare gjort ett förvärv av typ "frivillig hänvändelse" som givit lågt markpris, men detta är ett undantag. Tid till exploatering från köpetidpunkten samt planförhållandena har tillsammans med avståndet till väg i praktiken spelat en avgörande roll för prisbildningen. Detta framkommer inte alls i den statistiska förklaringen ovan.

Markpriserna i Ytterby har ökat från i snitt 1 kr/kvm år 1960/61 till i snitt 2,50 kr/kvm år 1972/73. En ökning med 150 %. Vi skall dock komma ihåg att Ytterby endast gjort ett köp åren 1970-72. Kurvan kan därför beskriva en tillfällig topp i prisutvecklingen. I reala termer är prisökningen ungefär hälften under 12 år eller cirka 0,75 kr/kvm. Det kan finnas skäl att påpeka att även höga procenttal på markprisförändringarna inom undersökningsområdet avspeglar relativt små förändringar i kronor och ören. Detta gäller alltid när man studerar markprinsnivåer som är så förhållandevis låga som gäller generellt inom undersökta delar av västra Sverige.

Inom flera kommuner i Kungälv's storkommun finns stora markreserver, de största inom hela undersökningsområdet. I nedanstående tabell ges ett prov på detta.

Tabell 9.7

Kungälv's storkommuns tidigare delkommuners markreserver mätta i antal år i relation till aktuella bostadsbyggnadsprogram. Perioden 1960-74. Uppgifterna gäller slutet av resp. år.

Kommun/år	1960	1962	1964	1966	1968	1970	1972	1974
Hermansby		1,9	5,9	6,2	-	-	-	-
Kode	3,9	2,9	3,0	8,9	15,0	-	-	-
Kungälv	-	2,5	6,3	13,0	23,0	22,5	21,0	-
Romelanda	3,0	8,5	14,0	12,9	18,3	21,5	20,8	-
Ytterby	3,4	8,0	6,8	8,8	16,1	15,0	24,0	-

Summering av förhållandena inom Kungälv's storkommun.

- A. Se text under motsvarande för Ale kommun.
- B. För Hermansby erhöles mycket stora korrelationstal. I övriga kommuner var korrelationstalen relativt svaga. Genomgående är den statistiska förklaringsbilden, med undantag av Hermansby, ganska dålig, vilket redan konstaterats.
- C. Vi kan även i denna storkommun konstatera, att olika faktorer i stort sett påverkar markprisutvecklingen i de skilda kommunerna. Markreserven har kommit främst i två fall men med olika förtecken framför koefficienterna. I övrigt är det svårt att hitta något enhetligt mönster.
- D. Avstånds faktorerna har inte spelat en så stor roll som i fallet Kungsbacka, om vi undantar Hermansby kommun. Men det finns nästan en avstånds faktor med i varje kommun, vilket betyder att avstånds faktorerna är relativt betydelsefulla för att förklara markprisskillnaderna inom kommunen. Avståndet till kommunernas tätort verkar spela den största rollen bland avstånds faktorerna. Den tycks i många fall dominera över främst avståndet till Göteborg.

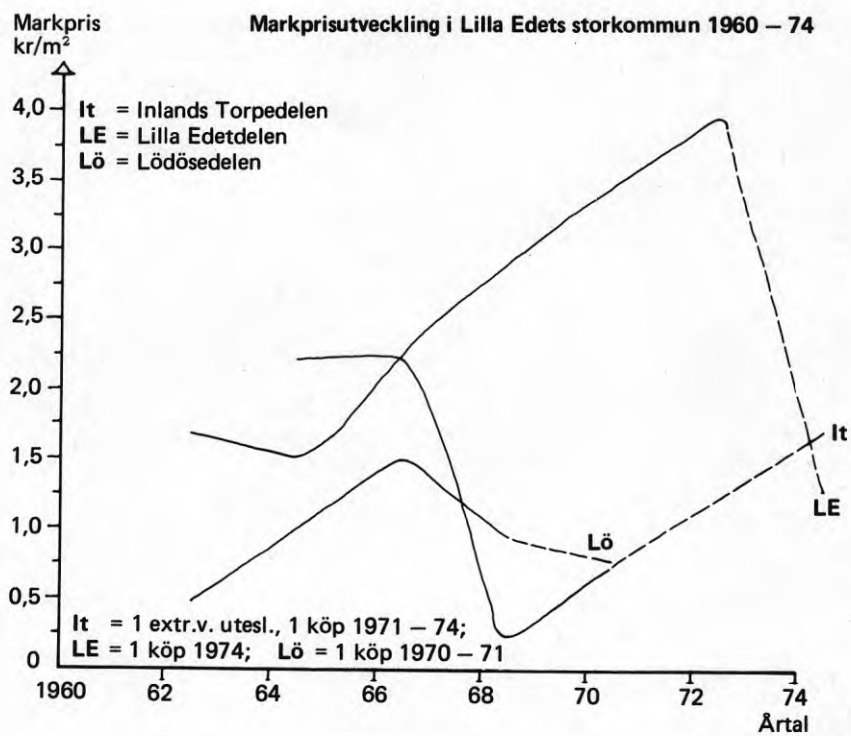
#### 9. 1. 8 Markprisutveckling i Lilla Edets storkommun

Lilla Edets storkommun har bildats av kommunerna Inlands Torpe, Lödöse, Lilla Edet samt del av Flundre kommun. Inom Flundre kommun har inte gjorts några representativa förvärv av råmark för bostäder. Priskurvorna, som fluktuerar mycket, har grundats på följande antal förvärv:

Inlands Torpe	8 köp
Lilla Edet	7 "
Lödöse	7 "

Som vi finner av diagrammet har priskurvorna blivit mycket oenhetliga. Detta beror till stor del på att köpen är få varje år under perioden och att avslutningen av priskurvorna grundas på ett enda köp i samtliga fall. Korrelationskoefficienterna blir därför svårtolkbara och kan dessutom bli missvisande. Priserna i Lilla Edet ligger högst under större delen av perioden. Priserna i Lödöse gamla kommun utgör i snitt de lägsta av samtliga kommuners. Inlands Torpes tidigare kommun hade sin centralort mitt emot Lilla Edets tätort men på andra sidan av Göta Älv (tätorten Ström).

DIAGRAM 9:8



För Inlands Torpes gamla kommun har följande enkla korrelationskoefficienter uppnåtts:

1. Tid till exploatering	0,93
2. Markreserv	- 0,87
3. Avstånd till Göteborg	0,76
4. Bostadsproduktionen	- 0,76
5. Avstånd till väg	0,75

Korrelationskoefficienterna i detta fall ger trots mina farhågor en mycket bra bild av den faktiska situationen. Markreserven har här onekligen ökat samtidigt som priserna sjunkit. Avståndsfaktorerna har också liksom faktor nummer ett spelat en betydande roll. Att bostadsproduktionen ökat samtidigt som priserna sjunkit får förklaras av att de andra faktorerna dominerat prissättningen.

Det är som sagt vanskligt att beskriva prisutvecklingen i procentsatser, eftersom det sista köpet är det enda på fyra år som framgår av diagrammet. Men om jag gör en prisanalys, trots reservationerna, så visar den att priserna sjunkit i kommunen från i snitt 2,25 kr/kvm åren 1964/65 till i snitt 1,75 kr åren 1974/(75) eller med 0,50 kr under tio år i löpande priser. Med inflationen inbegripen fås en markprissänkning i reala termer på cirka 80 %, vilket torde vara ett "rekord" inom undersökningsområdet. Men jag vill fortfarande varna för de felkällor som ligger i den korta perioden och de få köpen.

Lilla Edet har fått följande korrelationstal:

1. Planförhållandena	0,88
2. Tid till exploatering	0,84
3. Avstånd tätort	0,73
4. Utnyttjandegrad	0,47

Även i detta fall tycks koefficienterna förklara de verkliga förhållandena. De ger en närmast perfekt bild av det faktiska händelseförloppet. Även i detta fall är det ytterst vanskligt att göra en beskrivning av prisutvecklingen i procent. Med många reservationer, främst föranledda av de få köpen samt den stora förändringen i slutet av kurvan, har priset i Lilla Edets gamla kommun sjunkit från i snitt 1,70 kr/kvm åren 1962/63 till 1,35 kr/kvm året 1974. Detta utgör en faktisk sänkning med 0,35 kr eller cirka 20 %. Den reala värdeinsänkningen blir naturligtvis ännu större. Försiktighet i tolkningen kan dock inte nog understrykas.

I Lödöse kommun har korrelationsanalysen avlämnat följande svar:

1. Planförhållandena	0,43
2. Exploateringsslag	0,43
3. Avstånd till Göteborg	- 0,42

Anledningen till att avståndsfaktorn är negativ är att kommunen gjort ett enda köp som på längre avstånd från Göteborg än övriga köp lett till ett högre pris. I övrigt avspeglar koefficienterna väl den faktiska situationen.

I Lödöse har priserna på råmark ökat från i snitt 0,50 kr/kvm åren 1962/63 till i snitt 0,75 kr åren 1970/71, en ökning med 50 % på åtta år. Den i absoluta tal relativt lilla ökningen blir betydligt lägre när penningvärdeförändringen tagits med i beräkningen. Jag vill dock varna för långtgående slutsatser av samma skäl som angivits för övriga kommuner i storkommunen.

Markreserverna har utvecklats på detta sätt:

Tabell 9.8

Tabellen visar hur delkommunernas markreserver utvecklats under åren 1962-74. Reserverna är mätta i antal år de beräknas räcka för bostadsproduktion. Uppgifterna gäller vid slutet av resp. år.

Kommun/år	1962	1964	1966	1968	1970	1972	1974
Inlands Torpe		3,0	5,3	6,3	6,4	4,4	5,5(b)
Lilla Edet	0,8	9,5	7,5	6,7	4,7	-	9,9(b)
Lödöse	3,5	3,8	2,9	6,9	7,0	-	-

(b) betecknar början av ett år.

Summering beträffande Lilla Edets storkommun.

A. Se text under motsvarande för Ale kommun.

B. För Inlands Torpe samt Lilla Edet uppnåddes höga koefficienter för de viktigaste faktorerna, som speglade de verkliga förhållandena vid kommunernas fastighetsköp. I fallet Lödöse ernåddes relativt svaga samband mellan markpris och de oberoende faktorerna. Planförhållandena har haft mest betydelse i två av de tre kommunerna. Tid mellan köp och exploatering har också höga värden och hög placering på rangskalorna. Även avståndsfaktorerna har en framträdande roll gentemot merparten av de oberoende variablerna.

C. Förutom att planförhållandena betytt mest både i Lilla Edet samt Lödöse finns inte några större likheter mellan faktörpåverkan i de tre kommunerna.

D. Avståndsfaktorerna finns med i samtliga kommuner bland de tre viktigaste faktorerna, men har inte haft så stor betydelse som när det gäller Kungsbacka. Det är vidare olika avståndsfaktorer i vardera kommunen som varit av betydelse. Men om vi beaktar alla faktorer som inte har höga relationstal, så gäller även i fallet Lilla Edet att avståndsfaktorerna är mycket viktiga för en förklaring av markprisvariationerna inom kommunerna.

### 9. 1. 9 Markprisutveckling i Lerums kommun

Lerums storkommun bildades 1971 av kommunerna Lerum, Stora Lundby och Skallsjö. Som vi finner av diagrammet på sidan som följer har samtliga kommuner osäkra prisbilder i slutet av resp. kurva. Endast ett köp bildar slutpunkt på kurvorna, vilket gör prisnivån under denna period högst osäker. Markprisförändringarna är ju under samma tid mycket markanta. Stora Lundbydelen har haft en relativt kontinuerlig prisutveckling under hela undersökningsperioden, vilket knappast gäller för övriga kommuner. Vi måste dock komma ihåg, att med den konstruktion som kurvorna har så kan tillfälliga prisavvikelse få relativt stora effekter för kurvan.

I början av perioden 1960-74 var priserna i Stora Lundby högst. Därefter har den rollen övertagits av Lerum, om vi bortser från det sista förvärvet. Skallsjö's priser har varit lägst bortsett från den mycket osäkra sista perioden av kurvan. Eftersom skalan i diagrammet är av den karaktären att små prisförändringar får stora utslag, förstoras möjligen skillnaderna i markpris mellan de ingående kommunerna. Detta bör man beakta när man läser av den.

För Lerums del uppnåddes följande korrelationsstal för de enkla koefficienterna:

1. Tid till exploatering	0,69
2. Kompletteringsköp	0,64
3. Avstånd till väg	0,61
4. Bostadsproduktion	0,45

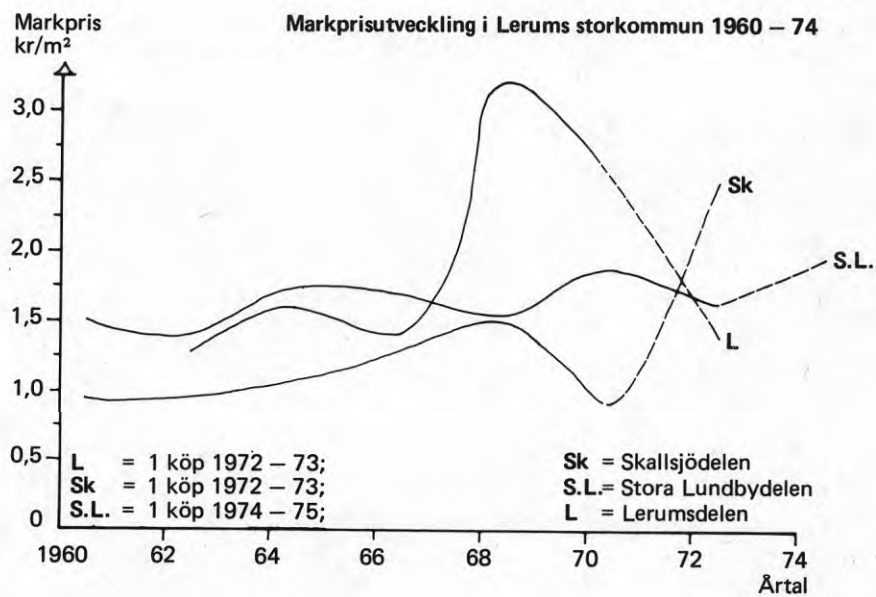
Den första faktorn avspeglar väl det verkliga förhållandet. Kommunen har gjort flera köp med kort tid till exploateringsdatum. Detta har påverkat priserna uppnått. Däremot visar faktor två inte den verkliga bilden på så sätt att endast två kompletteringsköp gjorts under perioden av totalt 28 köp. Vägfaktorn har haft betydelse även i realiteten. Vad dessa koefficienter inte säger är att markreserven haft en stor betydelse för prisutvecklingen efter slutet av 1967, då kommunen gjorde mycket stora köp. Beträffande diagrammet och den prisökning som detta visar för åren 1968-69 kan sägas, att priset gick starkt uppåt på grund av två enstaka köp. Dessutom var dessa de enda nämnda år. Priskurvan avspeglar därför på denna punkt mycket litet verkligheten. Prisnivån i slutet av kurvan är mer relevant för att beskriva de många förvärven 1967-73 än nivån 1968-69.

Eftersom Lerums tidigare kommun omfattar 28 förvärv relaterar jag även resultatet från regressionsanalysen och dess multipla del.

1. Tid till exploatering förkl.	48 %	av total varians		
2. Kompletteringsköp	"	16 %	"	ytterl. tills. m. fakt 1
3. Avstånd till väg	"	5 %	"	" 1+2
4. Bostadsproduktion	"	5 %	"	" 1+2+3



DIAGRAM 9:9



Totalt förklaras 92 % av den totala variansen, vilket är ett bra statistiskt resultat. Tiden mellan köp och exploatering förklarar nästan hälften av all varians och faktorn kompletteringsköp 16 %, vilket är något missvisande (se ovan).

Om vi studerar priskurvan för Lerum så finner vi att markpriset i löpande priser ökat från i snitt 1,30 kr/kvm åren 1962/63 till i snitt 1,40 kr/kvm åren 1972/73, eller med 0,10 kr på tio år. Om man beaktar penningvärdeförsämringen under samma tid så finner man att markpriserna i reala termer sjunkit med cirka 55 % på tio år.

För Skallsjödelen har följande tal uppnåtts för de enkla koefficienterna:

1. Konsumentprisindex	0,63
2. Bostadsproduktion	0,55
3. Avstånd till väg	0,42
4. Exploateringslag	0,36

Dessa samband är relativt svaga i förhållande till merparten av de undersökta kommunernas. Koefficienterna högst upp på rangskalan ger dock en relativt god bild av de verkliga förhållandena, när det gäller att förklara markprisutvecklingen i Skallsjö tidigare kommun. Utöver nämnda faktorer har också tiden mellan köp och exploatering spelat en viss roll för prisbestämningen. Skallsjö har gjort 22 jämförbara köp och jag ger därför också de multipla koefficienterna (i kvadrat).

Följande bild erhöles vid regressionsanalysen:

1. Konsumentprisindex förkl.	40 %	av total varians	
2. Fastighetens storlek	" 13 %	" ytterl. tills. m. fakt 1	
3. Exploateringslag	" 11 %	" "	1+2
4. Bostadsproduktion	" 15 %	" "	1+2+3

Regressionsanalysen förklarar totalt 91 % av materialets totala varians, vilket är ett relativt bra resultat (med viss reservation för att köpen är få och variablerna många). Inflationsfaktorn är överlägset viktigast enligt analysen. Att fastigheternas storlek skulle betyda så mycket i förhållande till övriga faktorer verkar något osannolikt.

Vid ett studium av prisdiagrammet finner man att Skallsjös priskurva går uppnåt mycket starkt i slutet av perioden. Detta beror på ett enda köp som gjordes under tvångsförhållanden. Kommunen behövde marken snabbt och måste betala därefter. Prisökningen i slutet av kurvan är därför inte särskilt relevant för den allmänna prisnivån. Pristoppen hade säkerligen utjämnats om periodindelningen varit annorlunda eller sista perioden omfattat fler köp. Det är enligt min mening mer korrekt att använda prisutvecklingen fram till åren 1970/71 som mått på prisförändringarna i Skallsjödelen av Lerums storkommun.

Vi finner då att markpriset på råmark för bostadsbebyggelse inte ökade mellan kurvans båda ändar under sammanlagt tio år. I verkligen sjönk priset kraftigt, eftersom inflationen under tiden var uppemot 55 %.

Vad beträffar Stora Lundby erhöles följande enkla koefficienter:

- |                          |      |
|--------------------------|------|
| 1. Tid till exploatering | 0,47 |
| 2. Planförhållanden      | 0,40 |
| 3. Avstånd till Göteborg | 0,40 |

Korrelationskoefficienterna är relativt svaga. Faktor 1 och 2 avspeglar emellertid de faktiska förhållandena så som de framtagits genom intervjuer o. d. material. Avståndet till Göteborg har haft betydelse bara i några få fall. Kommunens ökade markreserv har onekligen mot periodens slut påverkat markpriserna i dämpande riktning, vilket inte framgår av regressionsanalysen och de enkla koefficienterna.

Köpen i Stora Lundby har varit 21 till antalet och jag lämnar därför resultatet av den multipla beräkningen.

- |                                 |      |                  |                          |
|---------------------------------|------|------------------|--------------------------|
| 1. Tid till exploatering förkl. | 22 % | av total varians |                          |
| 2. Konsumentprisindex "         | 26 % | "                | ytterl. tills. m. fakt 1 |
| 3. Avstånd till Göteborg "      | 11 % | "                | " 1+2                    |
| 4. Avstånd till väg "           | 10 % | "                | " 1+2+3                  |

Tid till exploatering och konsumentprisindex var uppenbarligen de viktigaste faktorerna om vi får tro regressionsresultatet. Totalt förklaras 93 % av variansen. Planförhållandena kom inte med bland de viktigaste faktorerna, vilket inte riktigt stämmer med de faktiska analyserna. I övrigt verkar resultatet relativt sannolikt om man jämför med det ursprungliga materialet.

Enligt priskurvan i diagrammet steg markpriset från i snitt 1,50 kr/kvm åren 1960/61 till i snitt 1,90 kr/kvm åren 1973/74. Prisökningen mot slutet av perioden som undersökts är visserligen bara grundad på ett köp men verkar ändå inte direkt osannolikt. Ökningen var således 0,40 kr under drygt tretton år. Eftersom inflationen under samma tid var cirka 86 % sänktes markpriset i reala termer mycket kraftigt.

Kommunernas markreserver har utvecklats enligt följande:

Tabell 9.9

Tabellen visar utvecklingen av kommunernas markreserver mellan 1960-74. Uppgifterna avser slutet av resp. år.

Kommun/År	1960	1962	1964	1966	1968	1970	1972	1974
Lerum	0,5	2,0	6,0	5,6	11,2	9,5	17,5	19,1(b)
Skallsjö	3,0	3,0	3,0	4,5	6,1	6,8	11,6	-
Stora Lundby	3,2	1,6	3,0	4,3	7,2	6,2	4,8	8,2(b)

(b) betecknar början av resp. år.

Summering beträffande Lerums storkommun.

A. Se text under motsvarande för Ale kommun.

B. Tiden mellan köp och exploatering har i två kommuner betydtt mest för markprisförändringen och variationerna inom kommunerna. Konsumentprisindex har uppenbart också haft en stark effekt på prisförändringarna i åtminstone två kommuner (Stora Lundby och Skallsjö). I övrigt noteras små procenttal i den multipla delen av analysen.

C. Bilden är inte särskilt enhetlig, med undantag från att konsumentprisindex har hög förklaringsprocent i två fall samt tiden mellan köp och exploatering likaledes i två fall.

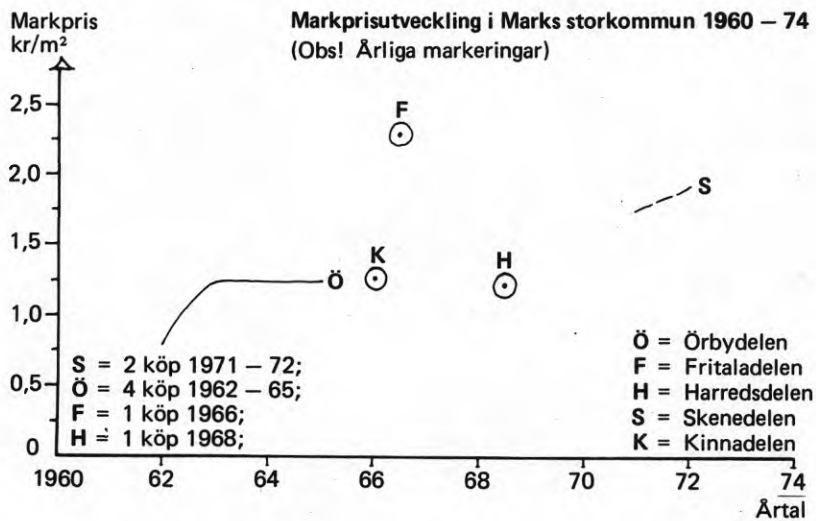
D. Avståndsfaktorerna kommer högt upp i två fall (Lerum och Stora Lundby). De spelar genomgående i merparten av kommunerna av allt att döma en betydelsefull roll.

#### 9.1.10 Markprisutveckling i Marks storkommun

Marks kommun har bildats genom sammanläggning med ett stort antal kommuner. De tidigare kommunerna hette Sätilla, Fritsla, Örby, V:a Mark, Horred, Svansjö, Kinna samt Skene. Undersökningen omfattar samtliga förutom Sätilla och Svansjö kommuner. Att beskriva prisutvecklingen inom Marks storkommun är relativt omöjligt, eftersom endast Örby tidigare kommun gjort mer än tre representativa förvärv. Jag nöjer mig därför med några anteckningar i kanten. Skene-Kinna är tillsammans en slags centralort i kommunen. (Formellt är Kinna den viktigaste orten - centralort.)

Markpriserna i Örby baseras på fyra representativa råmarksköp. Markpriset har stigit från 0,80 kr/kvm år 1962 till 1,25 kr/kvm år 1965, en ökning med cirka 55 % på fyra år i löpande priser. Det enda här registrerade köpet i Kinna, vilket delvis var ett industrimarksköp, kostade kommunen 1,25 kr/kvm för bostadsdelen. Samma prisnivå noterade Horreds kommun år 1969. Det dyraste markköpet i området under undersökta period är köpet i Fritsla år 1967. Prisets höjd kan möjligen ha påverkats av att detaljplanearbete pågick vid förvärvstillfället. Priset blev i snitt 2,30 kr/kvm.

DIAGRAM 9:10



De två fastighetsköpen som noterats för Skene avser egentligen mest mark för gymnasieskola, varför några slutsatser om prisnivån på bostadsmark inte kan dras. Genom de speciella förhållandena i kommunen måste analysen bli undermålig i förhållande till motsvarande för övriga kommuner.

#### 9. 1. 11 Markprisutveckling i Mölndals storkommun.

Mölndals storkommun har bildats av kommunerna Kållerred, Lindome samt Mölndal. Som framgår av diagrammet är de undersökta perioderna relativt korta jämfört med andra kommuner. Detta beror uteslutande på att det endast för angivna år gått att hitta representativa förvärv av bostadsmark (mellan 1960-74). Men det har också varit så att resp. kommuner gjort flertalet markförvärv i mitten eller slutet av 60-talet.

Om vi studerar diagrammet så finner vi att Kållerred har haft de högsta markpriserna, men under en kortare period. Markpriserna har därefter kraftigt sänkts. Det senare har skett under den tid som Mölndals kommun gjort flera förvärv i Kållereds gamla kommun. Perioden är dock för kort för att man skall våga uttala sig med någon större säkerhet. Priserna i Lindomedelen har stadigt gått nedåt sedan början av 60-talet. Prisuppgången mot slutet av kurvan har bestämts av två enstaka köp, varför denna förändring måste tolkas med försiktighet. De två köpen har gällt fastigheter som varit lokaliserade till ett område med förslag till detaljplan. Vidare skulle en del av den ena fastigheten användas till centrumanläggningar, vilket tillsammans med planförhållandena förklarar markprisuppgången perioden 1972/73. Den normala markprisnivån ligger närmare 1970/71 års än 1972/73 års. Vad slutligen gäller Mölndalsdelen av storkommunen kan konstateras, att markpriserna stadigt gått nedåt på råmark för bostadsändamål.

Antalet fastighetsförvärv av jämförbart slag är följande:

Kållerred	7 köp
Lindome	29 "
Mölndal	24 "

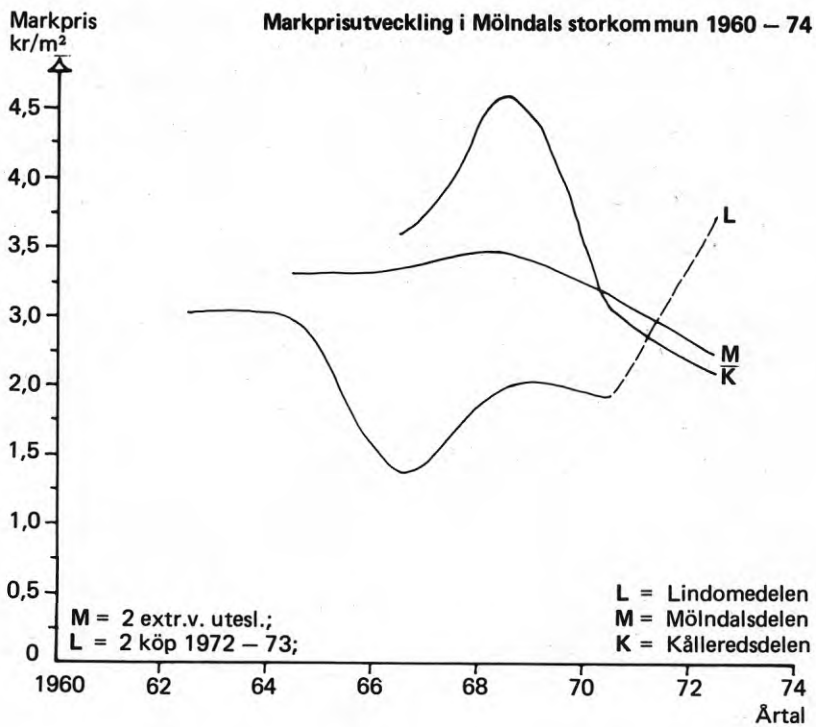
Av denna anledning kommer endast de två senare kommunernas regressionsberäkningar att relateras.

För Kållereds kommun gäller följande enkla koefficienter:

1. Avstånd till tätort - 0,81
2. Markreserv - 0,80
3. Avstånd till Göteborg 0,76
4. Avstånd till väg - 0,69

Dessa koefficienter ger en relativt missvisande bild av den verkliga bilden i Kållerred. Anledningen till att koefficienterna

DIAGRAM 9:11



blivit negativa för faktor 1 och 4 är att ett enda köp med ett högt markpris gjorts långt från väg och kommunens tätort. Bilden av övriga förvärv blir därför förvrängd. Avståndet till Göteborg ger däremot en riktig bild av de verkliga förhållandena, d. v. s. att markpriset ökar med minskat avstånd till Göteborgs city. Markreservsfaktorn ger inte heller en rättvisande bild av verkligheten. Det verkar enligt koefficienten som om markpriset har sjunkit med ökande markreserv, vilket i och för sig skulle kunna vara ett sannolikt förhållande. Men markreserven har hela den tid som priskurvan beskriver varit mindre än tre år, vilket är ett tecken på att den separat inte kan ha haft någon påtagbar prissänkande effekt på markpriserna. Det är ju först när reserven överstiger minst fyra-fem år som en kommun kan utnyttja sin reserv till att pressa markpriserna på bostadsmark. I verkligheten har den kraftiga privata konkurrensen om mark i Källered, särskilt i början av 60-talet, lett till att priserna stigit i höjden mot slutet av 60-talet. Därefter har konkurrensen minskat samtidigt som Mölndals kommun gjort flera förvärv. Det senare har lett till sänkta markpriser. Den avtagande bostadsproduktionen i kommunen räknat från 1970 har säkert också medverkat till lägre markpriser.

Om vi tar de snittpriser som kurvan utvisar så finner vi att markpriset i Källered har sänkts från i snitt 3,10 kr/kvm åren 1966/67 till i snitt 2,15 kr/kvm åren 1972/73 i löpande priser. Detta innebär en sänkning med cirka 30 %. I reala priser är sänkningen givetvis ännu större. Prisförändringarna måste dock tolkas med försiktighet eftersom kurvan är baserad på så få köp.

För Lindome har följande uppsättning korrelationskoefficienter erhållits:

1. Avstånd till tätort	0,76
2. Frivillig hänvändelse	- 0,73
3. Avstånd till Göteborg	0,64
4. Tid till exploatering	0,62

I förhållande till verkligheten har koefficienterna redovisat relativt relevanta förhållanden. Avståndsfaktorerna samt tid till exploatering har spelat stor roll. När det gäller faktor nr 2. kan sägas, att den ger en något missvisande bild, eftersom endast två köp av 29 skett under sådana förhållanden. Utöver vad som framkommer ovan har kommunens markreserv haft stor betydelse för markprissänkningen mellan 1964/65 till 1970/71. Av kända skäl visas detta sällan i koefficienterna. Exploateringslaget (småhus eller andra boendetyper) har därutöver spelat en viss roll för förklaringen av markprisvariationerna inom kommunen.



I regressionsanalysen har följande värden erhållits:

1. Avstånd till tätort	förkl.	58 %	av total varians	
2. Avstånd till väg	"	17 %	"	ytterl. tills. m. fakt 1
3. Avstånd till Göteborg	"	5 %	"	" 1+2
4. Fastighetens pris	"	5 %	"	" 1+2+3

Regressionsresultatet ger en något annorlunda bild än ovan. Visserligen är det så att avståndsfaktorerna i kommunen är viktiga, men de har i praktiken inte den totala dominans som redovisas här. Se i övrigt kommentarer under de enkla koefficienterna. Totalt förklaras 94 % av variansen.

Om vi bortser från markprisökningen i slutet av perioden av tidigare angivna skäl (på längre sikt måste dock de sista två köpen kalkyleras in) så har markpriserna i Lindome sjunkit från i snitt 2,55 kr/kvm åren 1962/63 till i snitt 1,95 kr/kvm åren 1970/71. Detta innebär en sänkning med cirka 24 % i löpande priser. I reala priser är sänkningen ännu större.

Vad gäller Mölnåls tidigare kommun har följande enkla koefficienter uppnåtts:

1. Utnyttjandegrad	0,72
2. Exploateringslag	0,52
3. Avstånd till tätort	0,50

Koefficienterna ger en relativt god bild av verkligheten, bortsett från att markreserven inte finns med bland dem som har höga korrelationsstal. Markreserven har nämligen konstant ökat samtidigt som markpriserna utvecklats i sänkande riktning. Vidare så har ett expropriationsdomstolsutslag påverkat prisnivån något liksom en industrianvändning av en del av en fastighet (det senare dock enbart i ett fall).

Regressionsanalysen gav detta resultat:

1. Utnyttjandegrad	förkl.	51 %	av total varians	
2. Exploateringslag	"	9 %	"	ytterl. tills. m. fakt 1
3. Planförhållanden	"	13 %	"	" 1+2
4. Konsumentprisindex	"	5 %	"	" 1+2+3

Regressionsanalysen ger en något annorlunda bild än ovan för Mölnåls kommun. Utnyttjandegraden har inte spelat den stora roll som regressionsanalysen utvisar. Däremot har planförhållandena spelat en inte obetydlig roll för markprisvariationerna inom kommunen, vilket också framgår av regressionsanalysen. Totalt förklarade regressionsanalysen 97 % av den totala variansen i materialet.

Om vi studerar priskurvan finner vi att markpriserna i Mölnåls minskat från i snitt 2,80 kr/kvm åren 1964/65 till i snitt 2,25 kr/kvm åren 1972/73. Sänkningen är 0,55 kr på åtta år, eller cirka 20 % i löpande priser.

Kommunernas markreserver har utvecklats på detta sätt:

Tabell 9. 10

Tabellen visar utvecklingen av kommunernas markreserver mellan 1960-74. Uppgifterna gäller slutet av resp. år.

Kommun/År	1960	1962	1964	1966	1968	1970	1972	1974
Kållerød				0,0	0,5	1,7	2,7	-
Lindome		2,0	6,7	8,0	7,0	9,9	9,5	10,5(b)
Mölnädal			5,7	7,9	9,8	9,2	9,5	-

(b) betecknar början av akt. år.

Summering beträffande Mölnädals storkommun.

A. Se text under motsvarande för Ale kommun.

B. Enligt regressionsanalysen har avståndsfaktorerna till mycket hög procent förklarat markprisvariationerna i Lindome. Förklaringsprocenten är dock för hög jämfört med de verkliga förhållandena. I Mölnädals tidigare kommun har utnyttjandegraden förklarat merparten av variationen, men jämfört med verkliga förhållanden baserat på gjorda intervjuer torde förklaringsprocenten vara alldeles för hög. Planförhållandena har betydelse mer än vad som anges av regressionsresultatet. Även i fallet Kållerød tycks avståndsfaktorerna spelat huvudrollen.

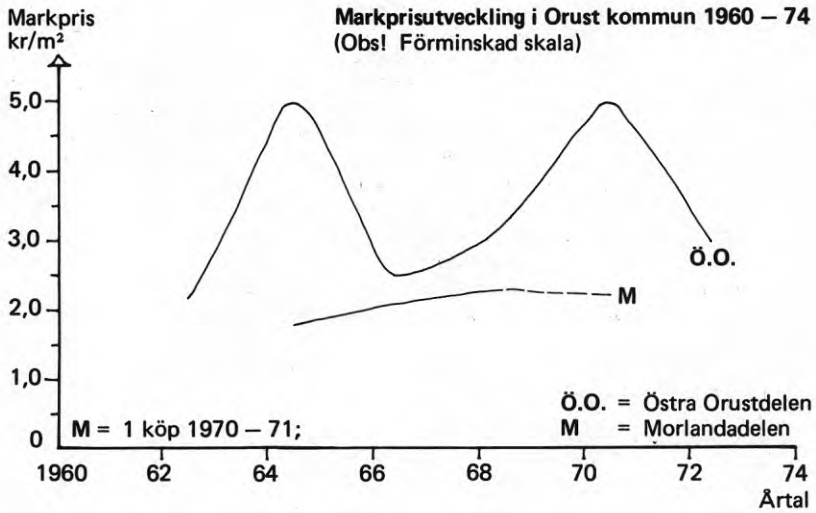
C. Förhållandena är relativt likartade för Lindome och Kållerød (med reservationer för Kållerød med tanke på de få köpen) tidigare kommuner. Avståndsfaktorerna dominerar helt. Mölnädals förklaringsbild är helt annorlunda.

D. Avståndsfaktorerna tycks ha varit de viktigaste faktorerna i både Lindome och Kållerød.

#### 9. 1. 12 Markprisutveckling i Orusts storkommun

Orusts storkommun har bildats av de tidigare kommunerna Morlanda och Östra Orust. Kommunen täcker nu helt ön Orust i mellersta Bohuslän. Som framgår av diagrammet över prisutvecklingen har Morlanda inte gjort så många förvärv under undersökningsperioden 1960-74. Endast sju jämförbara markköp har gått att registrera. Dessutom har kommunen bara gjort ett köp under den senare delen av priskurvan. Under den tiden har priserna, som vi finner av diagrammet (med förminskad skala), ungefär legat stilla. Däremot har priserna i Östra Orust fluktuerat mycket starkt under en lång period. Kurvan är baserad på 16 jämförbara köp. Kurvan är av den karaktären, att det är svårt att dra några slutsatser, eftersom de båda ändpunkterna befinner sig i bottenlägen.

DIAGRAM 9:12



Beträffande Morlandadelens få förvärv erhöles följande värden på de enkla koefficienterna:

1. Tid till exploatering	0, 51
2. Markreserv	- 0, 49
3. Fastigheternas storlek	- 0, 48

Den statistiska förklaringen till variationerna i markpriserna inom Morlanda är inte särskilt rättvisande. Markreservens storlek (mycket liten) har inte påverkat priserna så starkt som anges av koefficienten, d. v. s. i sänkande riktning. Tiden fram till exploatering från köpetidpunkten har inte heller haft så stor betydelse. Detsamma gäller fastigheternas storlek. Vad som i praktiken mest påverkat markpriserna är svårt att säga. Markprisnivån är ju relativt konstant. Det har inte funnits någon privat konkurrent till kommunen om bostadsmarken. Morlanda kommun har under en stor del av undersökningsperioden varit ett avfolkningsområde, vilket kan ha gjort att markpriserna legat stilla under angivna period. Markprisutvecklingen har enligt den tidigare kommunen varit så lugn att kommunen inte behövt skaffa sig stora markreserver för att trygga vettiga priser och kontinuerlig produktion av bostäder <sup>2)</sup>.

För Östra Orusts del har följande värden på de enkla koefficienterna uppnåtts:

1. Utnyttjandegrad	0, 56
2. Planförhållanden	0, 53
3. Fastigheternas pris	0, 51

Som synes är koefficienterna relativt låga, vilket leder till försiktighet i slutsatserna. Trots detta utgör faktor 1. och 2. enligt rangordningen ovan påverkande faktorer, vilka även i praktiken haft den största betydelsen för variationen i markpriset under aktuella period. Faktor 3. tycks inte ha spelat någon roll enligt köpedokument och intervjuer. Utöver nämnda variabler har fastigheternas läge i förhållande till Henåns tätort påverkat markpriserna på så sätt, att priserna närmast Henån stigit jämfört med övriga förvärv. Tiden mellan köp och exploatering har också varit en i huvudsak prishöjande faktor. Kommunen har relativt ofta varit i en knapphetsituation och tvingats gå med på högre priser än eljest. På grund av kurvans utseende enligt diagrammet avstår jag från en kommentar om prisets utveckling i tiden. Om man emellertid utjämnar kurvan ännu mer med snittpriser varje fyraårsperiod som exempel får man ett resultat som innebär, att markpriserna stigit något i löpande priser angivna tidsperiod.

---

2) Uttalande av den tidigare kommunalkamreraren i Morlanda i samband med datainsamlingen.

Markreserverna har utvecklats enligt följande:

Tabell 9. 11

Tabellen utvisar utvecklingen av kommunernas markreserver inom Orusts storkommun mellan år 1962-72. Uppgifterna gäller vid slutet av resp. år.

Kommun/År	1962	1964	1966	1968	1970	1972
Morlanda		2,9	1,4	0,5	1,5	-
Östra Orust	2,4	0,5	2,3	3,2	5,0	4,3

Summering beträffande Orusts storkommun.

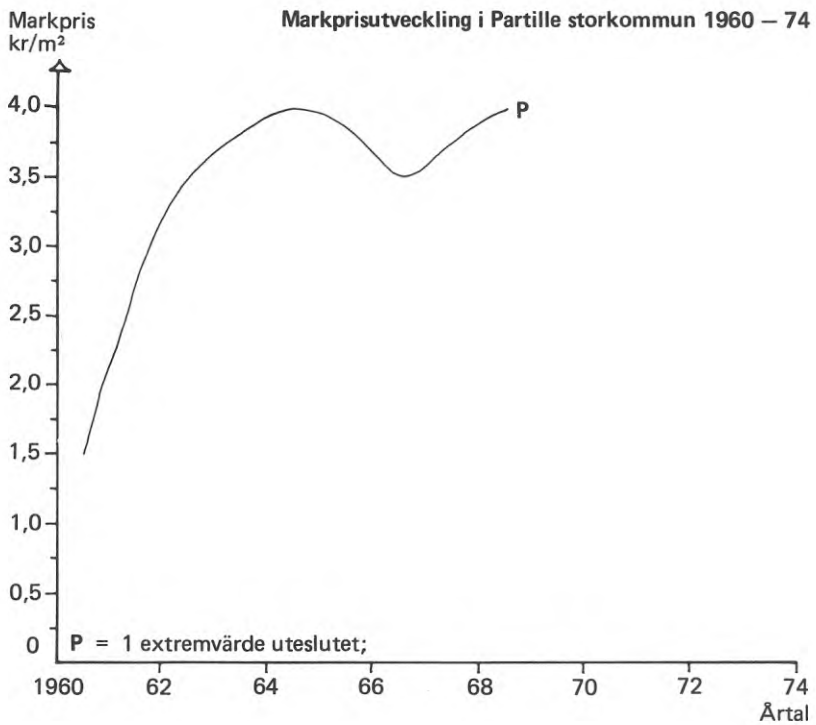
- A. Se text under motsvarande för Ale storkommun.
- B. I båda kommunerna har flera faktorer påverkat markpriserna ungefär lika mycket. Korrelationstalen är genomgående låga. Den statistiska förklaringen till markprisvariationerna är inte god, delvis med undantag av Östra Orust.
- C. Det är uppenbart så att markprispåverkan har varit olika i de båda undersökta kommunerna vad gäller arten av faktorer.
- D. Avståndsfaktorerna har i praktiken spelat en inte obetydlig roll för markprisvariationerna inom Östra Orusts kommun. I övrigt är det svårt att dra slutsatser på denna punkt.

9. 1. 13 Markprisutveckling i Partille storkommun.

Partille kommun har inte förändrats till omfattning eller struktur under den senaste kommunreformen. Den består som självständig kommun även i framtiden. Förutom att jag utökat antalet undersökta förvärv har jag också enligt vad diagrammet visar nöjt mig med en priskurva för markprisutvecklingen i förhållande till hur analysen av Partille lades upp i provundersökningen. Där hade jag två priskurvor, vilka beskrev markprisutvecklingen i två skilda områden av kommunen. Anledningen till att jag nu använder mig av en kurva är, att de av mig använda avståndsfaktorerna i stort sett förklarar markprisskillnaderna inom kommunen, eventuellt tillsammans med planfaktorn. I metodavsnittet behandlas frågan om en eller flera priskurvor för en kommun litet mer ingående.

Som klart framgår av diagrammet har markpriserna i Partille ökat starkt under undersökningsperioden, även om merparten av ökningen skedde i början av 60-talet. Det senare förorsakades av att kommunen då utsattes för stark spekulation på bostadsmarknaden. Kommunens reserver av mark var också mycket små. Från mitten av samma decennium har markpriserna legat relativt stilla, och om inte vissa relativt dyra

DIAGRAM 9:13



köp av bostadsmark hade gjorts mot 60-talets slut skulle markpriserna på råmark ha gått ned.

Enligt den statistiska analysen har följande värden på de enkla koefficienterna ernåtts:

1. Planförhållandena	0,74
2. Exploateringslag	0,26

Som vi finner av värdena ovan är koefficienterna mycket låga om vi undantar planförhållandena, som förklarar en stor procent av markprisets variationer. Koefficienten för "exploateringslag" är mycket låg, trots att den representerar den näst högsta. Det enda man här kan säga är att planförhållandena har spelat en viktig roll för markprisutvecklingen i Partille. Vad säger regressionsanalysens multipla del om betydelsefulla faktorer för markpriserna?

Följande värden erhöles (baseras på 30 köp):

1. Planförhållandena förkl.	55 %	av total varians
2. Avstånd till väg	" 10 %	" ytter. tills. m. fakt 1
3. Fastigheternas storlek	2 %	" " 1+2

Endast 82 % av materialets varians förklaras av regressionen. Att avståndet till närmaste väg spelat en viss roll för markprisutvecklingen stämmer med verkligheten. Vad som inte resultatet ovan säger är att kommunens lilla reserv av mark fram till 1967 har medverkat till den kraftiga prisökningen under 60-talets början. Därefter har en ökande reserv bidragit till en jämn prisutveckling. Den privata konkurrens som funnits under hela 60-talet har sannolikt också skapat en relativt hög prisnivå i kommunen. En stor del av marken har köpts sedan kommunen upprättat förslag till detaljplan, vilket regelmässigt leder till markprisstegringar. En viss industrianvändning av delar av flera bostadsfastigheter har på samma sätt höjt markpriserna.

Om vi använder oss av den period som undersökts och kurvans utseende finner vi att markpriserna ökat från i snitt 1,50 kr/kvm åren 1960/61 till i snitt 4,00 kr/kvm åren 1968/69. Vi skall dock alltid komma ihåg att undersökningsperiodens avgränsning och vissa fördelaktiga köp i början av 60-talet gör att prisökningen blir så markant som kurvan utvisar.

Markreserven i kommunen har utvecklats enligt följande:

Tabell 9. 12

Tabell över markreservens utveckling i Partille kommun mellan 1960-69. Siffrorna visar reserven vid utgången av resp. år.

Kommun/År	1960	1962	1964	1966	1968	1969
Partille	0,6	0,8	2,3	3,3	7,7	8,3

Summering beträffande Partille kommun.

- A. Se text under motsvarande för Ale kommun.
- B. Planförhållandena har enligt den statistiska analysen, vilket väl motsvarar de verkliga förhållandena, varit den helt dominerande faktorn för förklaringen av markpriserna i Partille kommun. Möjligen har den varit mer betydelsefull än vad regressionsresultatet anger. Den privata konkurrensen och kommunens markreserv har i praktiken tillsammans förklarat lika mycket av prisernas variationer som planförhållandena.
- C. Ej aktuell i denna kommun. Se slutanalys.
- D. Avstånd till större väg har enligt den multipla delen spelat en viss om ändå relativt liten roll för markprisutvecklingen. Avståndet till Göteborgs city har onekligen därutöver, vilket inte framgår av resultatet ovan, både påverkat variationerna inom kommunen samt nivån på priserna i kommunen relativt andra kommuner i Göteborgsregionen.

#### 9. 1. 14 Markprisutveckling i Stenungsunds storkommun

Stenungsunds storkommun bildades 1. 1. 1971 av dels Stenungsunds kommun, dels del av Kode kommun - den s. k. Jörlandadelen. Centralorten heter Stenungsund. Som tidigare påpekats har köpen i Kode tidigare kommun skett innan den delades i två hälfter. Jag har fört fastighetsköpen i Kode kommun till Kungälv's storkommun, där den andra hälften av Kode numera ingår, eftersom den övervägande delen av förvärven har skett inom denna senare storkommun. Diagrammet upptar därför bara en priskurva. Som klart framgår av diagrammet har markpriserna i kommunen Stenungsund kontinuerligt förändrats i sjunkande riktning, detta trots att kommunen fr. o. m. åren 1959-60 upplevde en mycket snabb industrialisering inom den petrokemiska industrin.

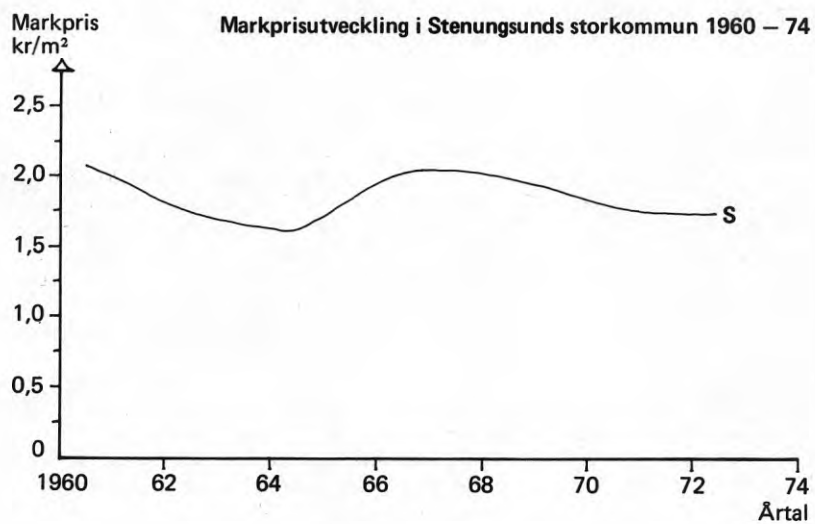
De enkla korrelationskoefficienterna har i fallet Stenungsund följande värden:

1. Tid till exploatering	0, 63
2. Avstånd till tätort	0, 57
3. Avstånd till väg	0, 53
4. Utnyttjandegrad	0, 48

Den bild koefficienterna ger av orsakerna till markprisförändringarna i Stenungsund förklarar ungefär "halva sanningen". De tre första faktorerna speglar reella förhållanden jämfört med de förklaringar som inhämtats via intervjuer kring varje köp. Däremot har faktor 4. ovan inte haft den betydelse som värdet på koefficienten uttrycker. Överlag är koefficienternas värden inte särskilt stora. Detta kan säkert förklaras av att kommunens tidigt införskaffade stora markreserv haft en mycket betydelsefull effekt på markpriserna efter 1960. Även



DIAGRAM 9:14



exploateringsslag samt privat konkurrens i början av 60-talet har haft betydelse för markprisernas variationer över tiden.

Stenungsunds kommun har haft 30 representativa fastighetsköp under perioden 1960-74 och det finns därför intresse av att se även den multipla delen av den statistiska "förklaringsbilden".

1. Tid till exploatering förkl.	40 %	av total varians		
2. Utnyttjandegrad	" 14 %	"	ytter. tills. m. fakt 1	
3. Privat konkurrens	" 5 %	"	"	1+2
4. Frivillig hänvändelse	" 7 %	"	"	1+2+3

De multipla koefficienterna ger på ett par punkter en bättre bild av verkligheten än de enkla. Privat konkurrens bör finnas med bland de viktigaste faktorerna i likhet med frivillig hänvändelse, även om den senare faktorn bara har varit väsentlig i tre fall. Proportionerna av faktorernas betydelse - skillnader i procenttal - stämmer dock inte med övriga informationer som inhämtats. Faktor 1 har inte haft den betydelse som anges. På ännu en punkt ger de multipla koefficienterna en skev bild. Avståndsfaktorerna finns inte med (långt upp på rangskalan). Se i övrigt kommentarer ovan. Totalt förklaras 84 % av den totala variansen.

Markpriserna på råmark i Stenungsund har sjunkit från i snitt 2, 10 kr/kvm åren 1960/61 till i snitt 1,75 kr/kvm åren 1972/73, eller med cirka 17 %. Detta i löpande priser. Eftersom inflationen under motsvarande tid varit cirka 77 % har markpriserna i rela termer sjunkit med nästan det dubbla.

Markreserven i Stenungsund har utvecklats på följande sätt:

Tabell 9. 13

Tabellen visar hur markreserven i Stenungsund utvecklats mellan 1960-72 mätt i antal år den beräknas räcka till. Uppgifter gäller vid slutet av resp. år.

Kommun/År	1960	1962	1964	1966	1968	1970	1972
Stenungsund	1,2	6,5	9,5	12,6	11,0	12,8	21,5

Summering beträffande Stenungsunds storkommun.

A. Se text under motsvarande för Ale kommun.

B. Koefficienterna i fallet Stenungsund är inte särskilt stora. Huvudfaktorn förklarar exempelvis inte mer än 40 % av materialets varians. Men jag har trots detta sagt att faktor 1, tid till exploatering, inte har haft den betydelse som den statistiska förklaringen visar. Markreserven har t. ex. helt kommit bort i koefficienterna ovan. Som vi finner av tabellen över markreservens utveckling hade Stenungsund redan tidigt på 60-talet en stor reserv, vilken sedan kunnat

utnyttjas till att hålla markprisnivån stabil och påverka den i sänkande riktning.

C. Ej aktuell i denna kommun.

D. Avståndsfaktorerna har enligt de enkla koefficienterna varit av viss betydelse. Däremot finns de inte med i den multipla delen. I praktiken har avståndsfaktorerna spelat en viktig om än inte dominerande roll för markprisförändringarna.

#### 9. 1. 15 Markprisutveckling i Tjörns storkommun

Tjörn har förblivit egen kommun även efter storkommunreformens genomförande. För Tjörns del har 29 jämförbara fastighetsköp registrerats, de flesta i Myggenäsområdet på Tjörnsidan av Tjörnbrosystemet. Som framgår av diagrammet på nästa sida har kommunen endast gjort ett köp i slutet av den period som kurvan omspannar. Den markprisförändring som där inträffat måste därför tolkas med yttersta försiktighet. Markprisnivån för det sist registrerade köpet har även uppnått dessförinnan för enstaka förvärv, men jämnats ut genom den metod som här använts för att få fram en priskurva.

Enligt koefficienterna (enkla) skall följande faktorer placeras i toppen på rangskalan:

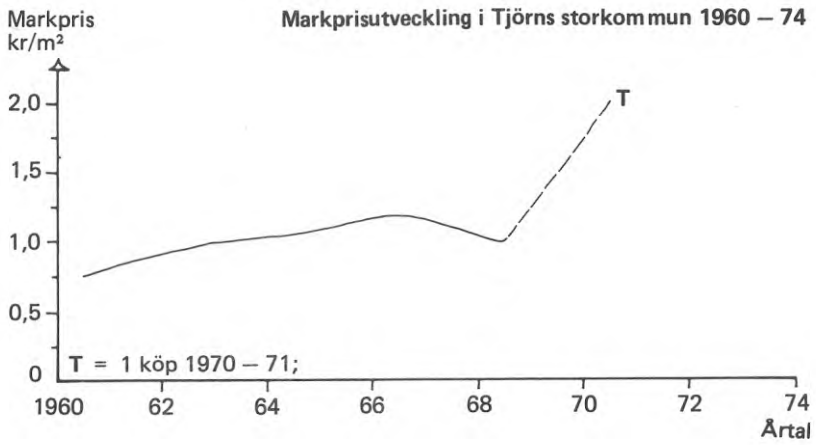
1. Avstånd till tätort	- 0, 57
2. Bostadsproduktion	0, 54
3. Tid till exploatering	0, 36

Koefficienterna har som synes genomgående låga värden och manar till försiktighet i tolkningen. Anledningen till att koefficienten blivit negativ för den första faktorn, d. v. s. markpriset stiger med ökat avstånd från tätorten, är sannolikt att jag använt mig av kommunalkontoret mitt på ön Tjörn som mätpunkt. Markpriset är där inte lika högt som i Skärhamn, Rönnäng och Myggenäs på öns utkanter. Den statistiska förklaringen är som helhet inte särskilt tillfredsställande. Bostadsproduktionens ökning har förmodligen något litet påverkat markpriserna i likhet med faktor nr 3. ovan. Men vad som inte framkommer i denna analys är att kommunen ofta fått gå upp i pris genom att marken redan planlagts innan den köpts. Mot slutet av perioden, se diagram, har kommunen ökat sin markreserv betydligt med avsevärda effekter på markprisutvecklingen.

I den multipla delen har följande värden erhållits (29 köp):

1. Avstånd till väg	förkl.	33 %	av total varians	
2. Bostadsproduktion	"	17 %	" ytterl. tills. m. fakt 1	
3. Fastighetens pris	"	10 %	" "	1+2
4. Fastighetens storlek	"	19 %	" "	1+2+3
5. Planförhållandena	"	3 %	" "	1+2+3+4

DIAGRAM 9:15



Denna förklaringsbild är inte bättre än den som redovisats ovan via de enkla koefficienterna. Planförhållandena har spelat en större roll än vad som här anges, markreserven kommer långt ned på skalan och faktor 3. och 4. övervärderas jämfört med övriga informationer kring förvärven. Totalt förklaras 87 % av den totala variansen i materialet.

Om vi bortser från den sannolikt något tillfälliga prisökningen mot slutet av kurvan, se resonemang ovan, har markpriserna i Tjörns kommun ökat från i snitt 0,75 kr/kvm åren 1960/61 till i snitt 1,00 kr/kvm åren 1968/69 (2,00 kr/kvm 1970/71). Detta är en ökning med 0,25 kr, eller cirka 33 % på åtta år (1,25 kr/kvm eller cirka 166 % om vi tar med den sista ökningen). Realt sett har markpriset på Tjörn sjunkit mellan 1960/61 - 1968/69, eftersom penningvärdeförsämringen var cirka 36 %.

Markreserven har utvecklats enligt följande:

Tabell 9. 14

Tabell som visar Tjörns kommuns markreserv åren 1960-70 mätt i antal år den väntas räcka. Uppgifterna gäller vid slutet av resp. år.

Kommun/År	1960	1962	1964	1966	1968	1970
Tjörn	1,2	2,1	1,1	2,3	5,7	4,6

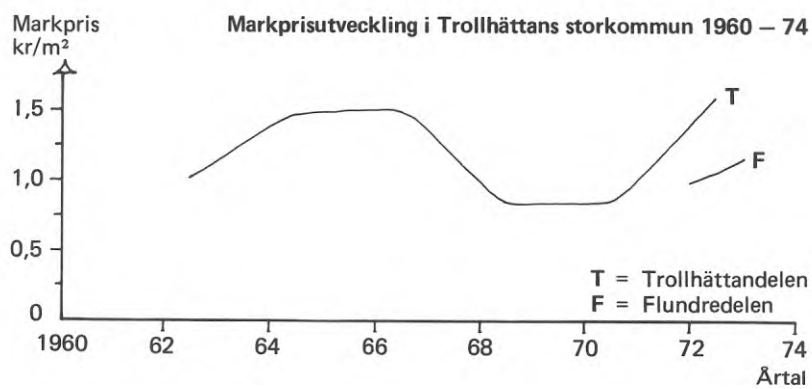
Summering beträffande Tjörns kommun.

- A. Se text under motsvarande för Ale kommun.
- B. Enligt regressionsanalysens multipla del har de markpris-påverkande faktorerna i denna kommun inte påverkat markpriset lika mycket (var och en) som i flera andra tidigare behandlade kommuner, men 4 faktorer har här bidragit till en förklaringsprocent överstigande 10 % och uppvisar på detta sätt en litet "bredare" förklaringsbild än vad som generellt gällt tidigare.
- C. Ej aktuell i denna kommun.
- D. Avstånds faktorerna har uppenbarligen inte spelat så stor roll. Den faktor som uppvisat hög enkel korrelation, avstånd till tätort, har dessutom haft ett negativt värde.

9. 1. 16 Markprisutveckling i Trollhättans storkommun.

Trollhättans storkommun bildades av Trollhättans tidigare stad samt del av Flundre kommun. I fallet Flundre har jag bara några förvärv att utgå från. Det är förvärv som Trollhättans kommun gjort i Flundredelen efter sammanläggningen. De är inte särskilt representativa för markpriserna under

DIAGRAM 9:16



hela undersökningsperioden. Som vi finner av diagrammet har markpriserna i Trollhättan i snitt inte ökat särskilt mycket i löpande priser under åren 1962/63 till 1972/73. Markprisnivån gick kraftigt nedåt under åren 1967-70. Orsaken därtill är främst många fördelaktiga köp under 1967 strax innan realisationsbeskattningen ändrades. Markprisnivån ligger i sin helhet på en relativt låg nivå jämfört med andra och betydligt mindre expansiva kommuner.

Följande enkla korrelationskoefficienter har erhållits:

- |                          |      |
|--------------------------|------|
| 1. Planförhållandena     | 0,73 |
| 2. Tid till exploatering | 0,66 |
| 3. Exploateringslag      | 0,62 |

Trollhättan uppvisar relativt höga korrelationskoefficienter och den statistiska förklaringen stämmer väl överens med uppgifterna om de verkliga förhållandena i samband med varje köp. I fallet Trollhättan har de uppräknade tre faktorerna med höga värden spelat störst roll i början av undersökningsperioden. Ju större markreserven har blivit, desto mindre utslag har faktorerna ovan givit. Det som inte framkommer är att markreserven spelat en avgörande roll för prisutvecklingen efter 1967/68. Kommunens reserv började vid den tidpunkten överstiga tio års byggande. För kommunen har registrerats 32 jämförbara köp, men på grund av vissa tekniska fel har inte någon regressionsanalys med multipla koefficienter gått att få fram i denna etapp.

Om vi jämför snittpriserna i början av priskurvan med dem i slutet finner vi att markpriserna ökat från i snitt 1,00 kr/kvm åren 1962/63 till i snitt 1,60 kr/kvm åren 1972/73. Detta betyder en ökning med cirka 60 % under tio år. I reella termer har markpriserna sänkts något, eftersom inflationen varit drygt 60 % under angivna tid.

Trollhättans kommuns markreserv har utvecklats på följande sätt under åren 1962-73:

Tabell 9. 15

Tabellen visar hur Trollhättans kommuns markreserv utvecklats under åren 1962 till år 1973. Uppgifterna gäller vid slutet av resp. år.

Kommun/År	1962	1964	1966	1968	1970	1972	1973
Trollhättan	5,3	3,3	8,4	9,5	10,2	13,2	13,5

Summering beträffande Trollhättans kommun.

A. Se text under motsvarande för Ale kommun.

B. De påverkande faktorerna i fallet Trollhättan har relativt

höga koefficienter. Man kan säga att samtliga nämnda pris-  
påverkande faktorer haft ett avgörande inflytande på mark-  
prisutvecklingen under hela perioden. Under andra hälften  
av perioden har markreserven fått ökad betydelse.

C. Inte aktuell i denna kommun.

D. Avståndsfaktorerna har fått relativt låga korrelationstal. I  
praktiken har dock avståndet till tätorten spelat en viss roll  
när det gäller att förklara markprisvariationerna inom kom-  
munen.

#### 9. 1. 17 Markprisutvecklingen i Uddevalla storkommun.

Det är endast i Uddevalla och Skredsviks tidigare kommuner  
som jag erhållit flera jämförbara markförvärv, 17 resp. 5  
stycken. I Ljungskile har förvärv gjorts men det är svårt att  
utifrån dessa säga något om en Orts prisnivå. I övriga stor-  
kommundelar finns endast spridda förvärv för växlande ända-  
mål. Som vi finner av priskurvorna har markpriserna i Skreds-  
vik stagnerat på nivån 1, 50 kr/kvm under hela undersöknings-  
perioden. Uddevalla har de absolut lägsta markpriserna i hela  
undersökningsområdet. Jag återkommer längre ned till förkla-  
ringen till detta fenomen. Det torde vara mycket unikt att en så  
stor kommun som Uddevalla tidigare stad har haft och fortfarande  
har så låga markpriser.

Enligt den statistiska analysen har följande värden på de enkla  
koefficienterna erhållits för Uddevallas del:

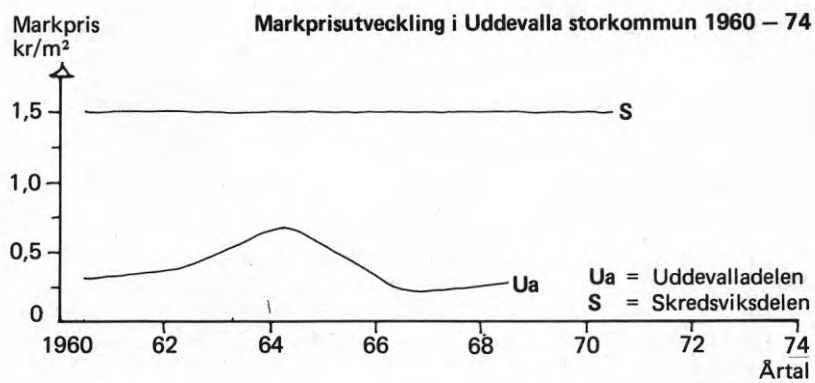
1. Planförhållanden	0,78
2. Exploateringslag	0,60
3. Utnyttjandegrad	0,57
4. Tid till exploatering	0,54

Den förklaringsbild som här ges stämmer bra överens med  
vad som erhållits genom dokumentanalys, intervjuer etc. Det  
enda som saknas är betydelsen av Uddevallas markreserv.  
Uddevalla kommun hade av samtliga undersökta kommuner  
den överlägset största markreserven redan vid ingången av  
60-talet. Denna reserv hade man fått genom en stor expro-  
prieration. Markreserven var i början av 1960 hela 15 år  
(räckte för 15 års byggande framåt i tiden). Uddevalla kom-  
mun har också fått flera förvärv under undersökningsperioden  
genom frivilliga erbjudanden från markägarnas sida med  
mycket låga priser som följd. Trots att privat exploatör  
funnits under merparten av 60-talet har detta inte påverkat  
markpriserna uppåt. Den stora reserven har verkat stabi-  
liserande.

I och med att kommunen haft så stor markreserv har den  
som regel kunnat använda sig av en snittvärdering av fastig-  
heternas obebyggda arealer. Detta har lett till lägre priser  
jämfört med kommuner där man särvärderar åker och äng  
för sig och annan mark för sig. Jämförelsen med övriga



DIAGRAM 9:17



kommuner måste göras med detta påpekande. En annan förklaring till prisutvecklingen i Uddevalla är förmodligen att köpen av råmark under 60-talet skett på visst avstånd från centrum. Kommunen ägde så mycket mark att den mark som köptes in under 60-talet kom att ligga på relativt stort avstånd från centrum av tätorten Uddevalla. Den tidigare reserven ligger således i huvudsak närmare centrum. Någon multipel koefficient tas inte fram genom att endast 17 köp gjorts.

Om vi följer prisutvecklingskurvan finner vi att markpriset sjunkit med några ören mellan 1960/61 och 1968/69 trots den ytterst låga utgångsnivån. I reala termer har markpriset närmast sig värdet 15 öre per kvm, vilket ju är unikt. Se dock reservationerna ovan, vars innehåll försvårar en jämförelse med andra kommuner.

I fallet Skredsvik har vi redan funnit att markpriset legat stilla under åren 1960/61 till åren 1970/71. Nivån är 1, 50 kr/kvm. I och med att markpriset legat på en enda nivå är ju korrelationskoefficienter helt ointressanta. Förklaringen till nämnda utveckling kan dels vara, att kommunen hade ett så högt pris i början av 60-talet att det trots penningvärdeförsämring stod sig under en tioårsperiod, dels att kommunen lyckades öka sin markreserv betydligt under 60-talet från 3 till 12 år. Kommunen gjorde hela tiden köp inom planområde med förslag till detaljplan. Detta kan också förklara den relativt höga utgångsnivån 1960. All mark som köptes in skulle användas till småhus och kommunen har varit ensam på köparsidan.

Markreserverna har utvecklats på detta sätt i de båda kommunerna.

#### Tabell 9. 16

Markreserv för Uddevalla och Skredsviks tidigare kommuner har utvecklats på följande sätt. Uppgifterna gäller vid slutet av resp. år.

<u>Kommun/År</u>	1960	1962	1964	1966	1968	1970	1972
Uddevalla	15,2	14,3	22,5	20,0	18,6	-	-
Skredsvik	3,0	0,1	0,0	14,0	12,0	12,0	-

Summering beträffande Uddevalla storkommun.

A. Se text under motsvarande för Ale kommun.

B. Vad gäller Uddevalla kan sägas, att planförhållandena spelat en stor roll för markprisutvecklingen. Denna faktor har också en hög koefficient - enkel. Markreserven har sannolikt varit den kanske helt avgörande för prisutvecklingen, men detta framkommer inte av uppställningen av enkla koefficienter.

- C. Den enda som uppvisar några likheter kommunerna emellan är betydelsen av markreserven. I övrigt gäller inte några påtagliga likheter.
- D. Avstånds faktorerna har inte enligt koefficientåtergivningen spelat någon roll i fallet Uddevalla, men det är ändå sannolikt så att de många köpen under 60-talet av mark i tätortens periferi lett till lägre priser än vad som annars hade varit fallet.

#### 9. 1. 18 Markprisutvecklingen i Varbergs storkommun

Varbergs storkommun har bildats av kommunerna Varberg, Värö, Tvååker, Himledalen, Kungsäter, Veddige samt Lindberga. Detta skedde år 1971. Endast Värö, Varberg, Tvååker och Veddige har tillräckligt med jämförelseförvärv för att priskurvor skall kunna konstrueras och korrelationskoefficienter räknas ut. Som vi finner av diagrammet över prisutvecklingen i Varbergs storkommun har Tvååker haft de genomgående lägsta markpriserna under en längre tid. Priskurvan nådde sin lägsta punkt åren 1966/67 och har sedan dess stigit kontinuerligt. Veddige har haft de mest stadiga markpriserna under hela perioden. Priset har utvecklats från 1,75 kr till 2,00 kr/kvm under tio år. Priserna i Varbergs kommun ligger i slutet av undersökningsperioden något över de i Värö. Varbergs priser har starkt fluktuerat över tiden, vilket bl. a. beror på att kommunen gjort förvärven inom olika delområden under olika delperioder. Priserna i Värö och Varberg har gått ned mot periodens slut, men detta kan vara en ren tillfällighet. Priserna i Värö har enligt diagrammet ökat markant under en lång period från 60-talets början. Prisökningen följer helt den industrialisering som påbörjades genom att skogsägarna i södra Sverige (SSSF) år 1963 började köpa mark till en massafabrik, som numera är i drift. Priserna har emellertid stabiliserats på en hög nivå under början av 70-talet för att därefter något sjunka.

Följande antal förvärv har medtagits i korrelationsanalysen:

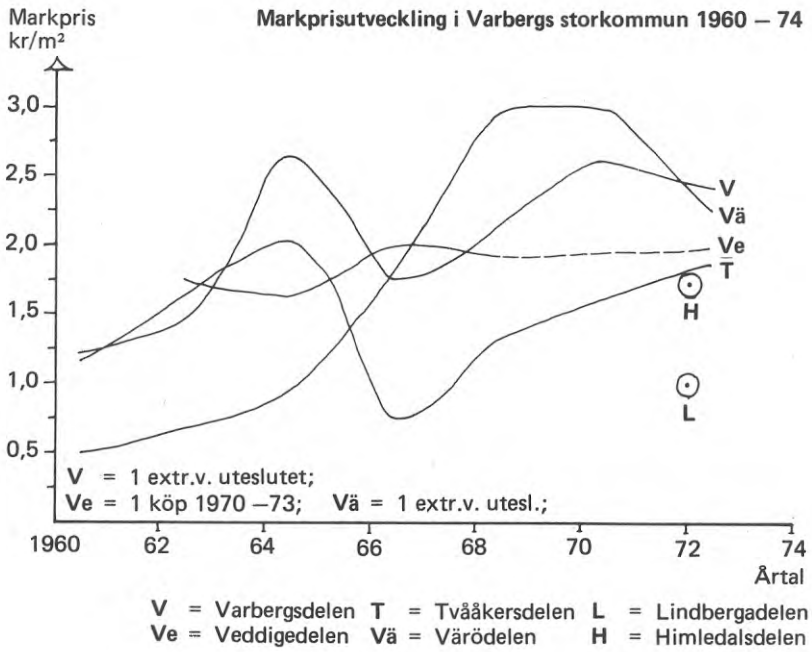
Varberg	43 köp
Veddige	10 "
Värö	22 "
Tvååker	11 "

Tvååker har fått följande korrelationstal (enkla) i den statistiska analysen:

1. Markreserv	0,65
2. Planförhållanden	0,55
3. Exploateringslag	0,46

Koefficienten för markreserven har blivit positiv, vilket betyder att markpriserna har ökat samtidigt med reserven. Detta är helt naturligt. Innan reserven har nått en viss stor-

DIAGRAM 9:18



lek kan den inte användas till att pressa priserna på kommande förvärv. Men i detta fall gäller också, vilket är ett av få undantag, att markpriserna stigit även sedan reserven nått ansevärd storlek. Detta tyder således på att kommunen antingen inte utnyttjat sin stora reserv till att pressa priserna eller att andra faktorer samtidigt verkat prishöjande och dominerat över markreservsfaktorn.

I fallet Tvååker har priserna ökat från i snitt 1,15 kr/kvm åren 1960/61 till i snitt 1,85 kr/kvm åren 1972/73. Detta betyder en ökning med cirka 60 % under 13 år i löpande priser. Realt sett har priserna sjunkit, eftersom inflationen under samma tid varit cirka 77 %.

Korrelationskoefficienterna för Varbergs tidigare kommun ser ut som följer:

1. Tid till exploatering	0,65
2. Bostadsproduktion	0,58
3. Konsumentprisindex	0,54

Den statistiska förklaringen till markprisförändringarna är relativt god i förhållande till verkligheten. Faktorn "avstånd till tätort" har också spelat en viktig roll, kanske viktigare än faktor nr 3. ovan. Kommunen har under undersökningsperioden haft en relativt liten markreserv, och det har funnits en privat exploatör som också köpt mark vid sidan av kommunen. Detta är förhållanden som sannolikt förklarar en del av markprisökningarna på bostadsmark.

Regressionsanalysen gav följande resultat vad gäller den multipla delen:

1. Tid till exploatering	förkl. 43 % av total varians
2. Bostadsproduktion	" 17 % " ytterl. tills. m. fakt. 1
3. Avstånd till tätort	" 8 % " " 1+2
4. Fastighetens pris	" 2 % " " 1+2+3

Om vi bortser från den obetydliga procent som förklaras av "fast,pris" så ger regressionsanalysen i denna del ett bättre resultat än ovan. Avståndsfaktorn kommer här med "avstånd till tätort". Totalt förklaras dock bara 80 %, vilket inte är ett så bra resultat med tanke på alla faktorer som finns med.

Som framgår av diagrammet har markpriserna i Varberg ökat från i snitt 1,25 kr/kvm åren 1960/61 till i snitt 2,40 kr/kvm åren 1972/73. Detta är en ökning med 92 % i löpande priser. Eftersominflationen var cirka 77 % under samma tid var markprisökningen i reala termer inte så hög, eller mindre än 1 % per år.

För den tidigare kommunen Veddige har följande enkla koefficienter erhållits:

1. Bostadsproduktion	0,36
2. Markreserv	0,33
3. Konsumentprisindex	0,31

Koefficienterna är mycket låga och kräver försiktiga slutsatser. Priserna i Veddige har ju varit relativt konstanta, vilket framgår av diagrammet. Detta förklarar en del av de låga värdena. Prishöjande faktor har förutom nämnda faktor varit planförhållandena. Kommunen har köpt relativt mycket mark inom område med förslag till detaljplan. Den inköpta marken ligger mycket centralt. Markreserven har ett positivt förtecken, vilket betyder att den byggts ut samtidigt som priserna ökat något. Den statistiska förklaringen till markprisförändringarna är varken bra eller dålig.

Priserna i kommunen har i löpande priser ökat från i snitt 1,75 kr/kvm åren 1962/63 till i snitt 2,00 kr/kvm. Vi får dock komma ihåg att markprisökningen mot slutet av den uppmätta perioden har grundats på endast ett förvärv. Ökningen i markpriserna är inte större än cirka 14 %, vilket betyder att markpriserna sjunkit kraftigt mätt i reala termer med tanke på inflationen.

Slutligen skall de enkla korrelationskoefficienterna för Värö tidigare kommun anges:

1. Markreserv	0,74
2. Konsumentprisindex	0,46
3. Bostadsproduktion	0,45

Markreserven har fått en hög koefficient och är positiv. Detta betyder att markpriset stigit samtidigt som reserven växt. Men enligt övriga dokument så kan man inte säga att denna statistiska förklaring är trolig. Markreserven har inte spelat en så stor roll i Värö. Däremot är det troligt att de andra två faktorerna spelat en större roll. Vad som inte kommer fram av de tre högsta koefficienterna är att "avståndet till tätort" spelat en viktig roll. Även utnyttjandegraden har i verkligheten förklarat en stor del av markprisernas variationer inom Värö kommun.

Regressionsanalysen gav följande resultat vad gäller dess multipla del:

1. Markreserven	förkl.	55 %	av total varians	
2. Exploateringslag	"	9 %	"	ytterl. tills. m. fakt 1
3. Avstånd till väg	"	6 %	"	" 1+2
4. Bostadsproduktion	"	6 %	"	" 1+2+3

Även regressionsanalysens multipla del ger ett svagt resultat jämfört med de fakta som framkommit genom intervjuerna.

Exploateringsslag har däremot spelat en viss roll, vilket inte framkommit i samband med återgivandet av de enkla koefficienterna. Markreserven är kraftigt övervärderad i förhållande till övriga faktorer. 91 % av total varians förklarades.

Priserna har i Värö ökat från i snitt 0,50 kr/kvm åren 1960/61 till i snitt 2,25 kr/kvm åren 1972/73, eller med 350 % i löpande priser. Detta är en något missvisande utveckling. Kommunen gjorde i början av 60-talet ett par mycket billiga förvärv, vilka slagit igenom alltför starkt genom kurvans konstruktion. Den verkliga markprisförändringen är därför mindre, mätt i löpande priser. Men man måste ändå konstatera att markprisökningen i Värö under undersökningsperioden varit exceptionellt hög jämfört med flertalet andra kommuner i analysen.

Markreserverna i uppräknade kommuner har utvecklats på följande sätt åren 1960-73:

Tabell 9. 17

Tabellen utvisar kommunernas markreserver mätt i antal år reserverna väntas räcka. Uppgifterna avser slutet av resp. år. Period 1960-73.

Kommun/År	1960	1962	1964	1966	1968	1970	1972	1973
Tvååker	1,1	0,0	2,3	7,5	6,3	5,8	15,3	-
Varberg	5,4	5,0	4,7	7,5	7,2	6,3	5,8	6,0(b)
Veddige		1,7	3,8	2,0	11,8	12,0	9,7	9,8
Värö	3,5	1,5	5,6	7,2	9,6	10,4	11,4	-

(b) betecknar årets början.

Summering beträffande Varbergs storkommun.

A. Se text under motsvarande för Ale kommun.

B. Enligt regressionsanalysen har för Varbergs storkommun inte uppnåtts särskilt höga enkla korrelationskoefficienter. Möjligen är den första faktorn undantagen om vi bortser från Veddige kommun. Enligt de multipla beräkningarna är det egentligen endast den första faktorn som haft någon större effekt på markpriserna. För Varbergs storkommun gäller att den statistiska förklaringen till markprisernas variationer är relativt dålig.

C. Markreserven plus konsumentprisindex förekommer relativt ofta högt upp på rangskalorna för de enkla koefficienterna. Men markreserven har å andra sidan inte haft den betydelse som markeras av de angivna värdena och är dessutom missvisande på flera punkter. För övrigt gäller att kommunerna inte visar särskilt stora likheter beträffande vilka faktorer som spelat huvudrollen för markprisernas variationer.

D. Avståndsfaktorerna har spelat en underordnad roll i denna storkommun. För Värö kommun finns dock en markering av "avståndet till väg". I praktiken spelar också "avståndet till tätort" en viktig roll för markprisbildningen.

#### 9. 1. 19 Markprisutveckling i Vänersborgs storkommun

Vänersborgs storkommun har bildats av kommunerna Vänersborg, Västra Tunhem, Brålanda och Frändefors. Det är endast de två förstnämnda kommunerna som ingår i undersökningsområdet. Som vi finner av diagrammet finns det endast för en kort period markprisdata för Västra Tunhems kommun. Markpriserna i Västra Tunhem ligger över dem i Vänersborg. Till en del kan man förklara detta genom att Vänersborg tillämpar snittvärdering av sina förvärvade fastigheter, medan Västra Tunhem värderar åkermark en aning högre. Men det skall också sägas att Vänersborg erhållit flera stora exploateringsfastigheter till jordbruksvärdet, vilket tillhör sällsyntheterna inom undersökningsområdet. Jordbruksvärdet av en fastighet är ju mycket lägre än det s. k. tätbebyggelsevärdet. Jordbruksvärdet brukar följa taxeringsvärdet, som är lågt på jordbruksfastigheter. Vänersborgs markpriser ligger på en relativt låg nivå och har i snitt inte förändrats särskilt mycket under tio år.

För Vänersborg har följande enkla korrelationskoefficienter erhållits (de grundas på endast 9 jämförbara förvärv):

1. Utnyttjandegraden	0,67
2. Avstånd till tätort	0,59
3. Tid till exploatering	0,55

Korrelationskoefficienterna är förutom för den första faktorn inte särskilt höga. De beskriver dock den faktiska utvecklingen på ett med övriga dokument överensstämmande och korrekt sätt. Kommunens markpriser är ju exceptionellt låga. Markreserven har inte påverkat priserna särskilt mycket under perioden som helhet. Däremot har denna faktor dämpat prisutvecklingen mot periodens slut.

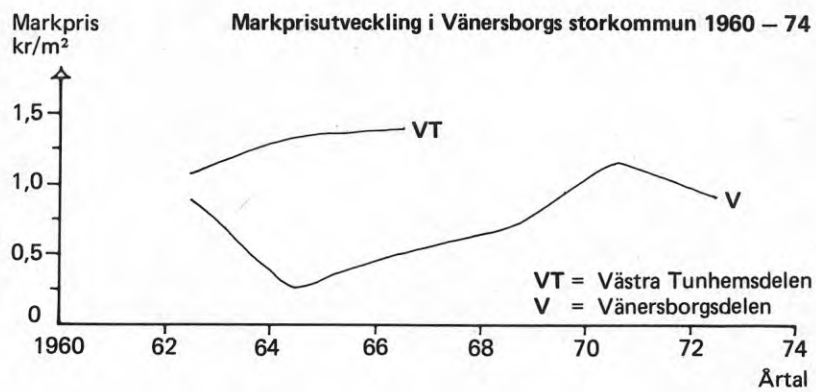
Om vi jämför priserna i periodens slut mot dem i dess början finner man att priserna ökat från i snitt 0,85 kr/kvm till i snitt 0,90 kr/kvm, vilket är en ökning med cirka 6 % under tiden 1962-63 till 1972-73. Om vi tar med penningvärdeförändringen under samma tid blir resultatet en kraftig markprissänkning i reala termer.

För Västra Tunhem har följande värden på de enkla koefficienterna erhållits (grundas på 5 köp):

1. Exploateringsslag	0,60
2. Avstånd till väg	0,55
3. Markreserv	- 0,54



DIAGRAM 9:19



I denna kommun har markreserven, om vi får tro värdena ovan, spelat en viss markprissänkande roll, vilket stämmer med de verkliga förhållandena. Reserven ökade med ungefär tio år under tiden 1963-67. Koefficienterna har inte särskilt höga värden men återger ändå en bild som stämmer med övriga dokument från varje fastighet. Även konsumentprisindex tycks ha spelat en viss prishöjande roll.

Om man på samma sätt som tidigare jämför prisutvecklingen under kurvans början mot den vid slutet finner man, att markpriserna ökat från i snitt 1,10 kr/kvm åren 1962-63 till i snitt 1,40 kr/kvm åren 1966-67. Detta är en ökning med cirka 27 % på fyra år. Eftersom inflationen var cirka 17 % var den reella ökningen inte särskilt stor.

Markreserverna i Vänersborgs storkommun har utvecklats på sätt som följer:

Tabell 9. 18

Tabell utvisande utvecklingen av kommunernas markreserver inom Vänersborgs storkommun åren 1962-72. Uppgifterna gäller vid slutet av resp. år.

Kommun/År	1962	1964	1966	1968	1970	1972
Vänersborg	3,3	3,1	3,5	4,7	5,5	13,1
Västra Tunhem	-	4,5	2,3	16,0	-	-

Summering beträffande Vänersborgs storkommun.

- A. Se text under motsvarande för Ale kommun.
- B. De enkla koefficienterna har inte i någon kommun varit särskilt höga. Däremot har de avspeglat den faktiska utvecklingen när det gäller vilka faktorer som betytt mest för att förklara markprisförändringarna inom resp. kommun. Markreserven har i fallet Västra Tunhem fått ett negativt förtecken, vilket inte är vanligt i denna undersökning och som i sin tur i hög grad beror på periodindelningen.
- C. Det är uppenbart att skilda faktorer spelat den avgörande rollen för markprisförändringarna inom resp. kommun.
- D. Avståndsfaktorerna har i denna storkommun kommit högt upp på rangskalan över betydelsefulla faktorer. Två olika avståndsfaktorer har kommit med, en i vardera kommun.

### 9. 1. 20 Markprisutveckling i vissa kommuner

Vissa kommuner utav de som ingår i undersökningsområdet har inte kommenterats vad beträffar markpriserna i den genomförda presentationen av markprisutvecklingen i varje storkommun. Orsaken är att köpen är få till antalet. Jag skall därför i detta avsnitt kort nämna något om markprisutvecklingen i bl. a. Munkedal och Ljungskile samt dessutom något om prissituationen på Öckerö och Styrso. De senare kommunerna har ju uteslutits, enligt grunder som presenterats i kapitel 5. när det gäller de statistiska analyserna.

Munkedals kommun har intill utgången av 1973 gjort sammanlagt 4 s. k. representativa förvärv av bostadsmark, 3 st 1965 samt 1 st 1972. Det genomsnittliga markpriset för "bästa mark" var 1965 0,90 kr/kvm, 1972 (1 köp) cirka 0,45 kr/kvm. Det senare köpet gjordes dock under så speciella förhållanden, att det är tveksamt om köpet kan kallas för representativt. Enligt kommunalkamreraren i Munkedal torde ortspriset sommaren 1973 ligga på en nivå närmare 2-3 kr/kvm<sup>3)</sup>. Underlaget för det senare priset är dock mycket svagt och får tolkas med yttersta försiktighet. Kommunen har sedan 1965 haft en relativt stor markreserv, vilken dock mot slutet av perioden 1965-74 snabbt minskade i omfattning. Det pågick omfattande förhandlingar om nya markköp i kommunen under hösten 1973.

Ljungskile kommun exproprierade 1958 en stor fastighet, som under hela 60-talet användes för bostadsexploatering. Sedan dess har kommunen inte gjort några fler förvärv av s. k. jämförbart slag. Markpriset var 1958 så högt som 4 kr/kvm. På området har uppförts både småhus och flerfamiljshus. Utnyttjandegraden var drygt 50 % för fastighetens totala areal. Området berördes vid expropriationen av en fastställd detaljplan, vilket förklarar en stor del av det höga markpriset, Kommunen behövde marken relativt snabbt efter 1958.

Öckerö kommun har gjort ett stort antal förvärv för bostadsändamål mellan 1960-65, vilket är den period som jag i någon mån analyserat. Ägosplittringen på ön samt de relativt små fastigheterna har medverkat till att köpen blivit många. Kommunen hade också en stor aktivitet nämnda år när det gäller att bygga bostäder på kommunalägd mark. Etableringen av Volvo-fabrikerna i början av 60-talet i Torslanda gamla kommun verkade som en stimulans på Öckerös bostadsbyggande. Fastigheternas utnyttjningsbara delar, "bästa mark", betalades under perioden 1960-65 med cirka 1,75 kr/kvm som högst vad gäller Öckerö. På Hönö fick kommunen vid ett tillfälle erlægga ett markpris uppgående till 2,75 kr/kvm. Utmarker betalades i snitt med cirka 1-1,50 kr/kvm. Under

---

3) Enligt uppgift från kommunalkamrer Ewert Lundgren, Munkedals kommun.

1965 var de genomsnittliga råmarkspriserna cirka 0,90 kr/kvm, vilket kan betecknas som "ortens pris" vid den tidpunkten.

På Styrsö var markpriserna mycket oenhetliga under perioden 1960-65, då kommunen knappast gjorde ett enda kommunalt förvärv för bostadsändamål. 1961 gjordes dock ett större förvärv om 18 ha, men det var 1965 osäkert om fastigheten skulle kunna bebyggas inom överskådlig tid. I regel gick bostadsproduktion på öarna inom Styrsö kommun till så att varje enskild fastighetsägare styckade av en del av sin fastighet så att en tomtplats erhöles. På denna tomt byggdes sedan en villafastighet. Fastigheterna på öarna är som regel mycket små och kommunen förde vid aktuell tidpunkt inte någon reguljär kommunal markköpspolitik.

## 9.2 Vissa anmärkningar till regressionsanalysen

I kapitel 5, avsnitt 7, har jag något diskuterat från om faktorerna "fastighetens storlek" och "fastighetens pris" verkligen är oberoende sinsemellan. Jag konstaterade i avsnittet, att det föreligger en viss risk för att dessa båda faktorer samvarierar. Eftersom båda faktorerna kommer bland de tre faktorer, som har de högsta multipla korrelationskoefficienterna, i fallen Starrkärr, Borås samt Tjörn, finns det anledning påpeka att procenttalen för den förklarade variansen måste tolkas med yttersta försiktighet. Om det föreligger en viss samvariation, vilket man måste konstatera som en uppenbar risk, skall de angivna talen för förklarad varians sänkas något. I en fortsatt analys kommer detta problem att undersökas noggrannare. Av den genomförda, men här icke redovisade faktoranalysen, kan säkert vissa slutsatser på denna punkt dras.

## 10. PRISKURVOR OCH KOMMUNJÄMFÖRELSE - RESULTATANALYS

Kapitel 10 innehåller en utvärdering av föregående kapitel, där prisutvecklingen i enskilda kommuner presenterades och kommenterades. Detta kapitel omfattar också en test av de syften som angavs i rapportens inledande del. Har syftena uppnåtts överhuvudtaget? Hur skall resultatet i detta avseende bedömas? Kapitel 10 innehåller därutöver en mindre diskussion om på vilket sätt kommunerna skulle kunna utnyttja de resultat som här presenteras. Kommentarer kring prissättning på industrimark, skogsmark och annan mark återfinns också liksom en diskussion om betydelsen av privata köp av bostadsmark. Kapitlet avslutas med några funderingar om vad som kan komma att hända de närmaste åren på den fastighetsmarknad som rapporten handlar om.

### 10.1 Prisutveckling i skilda kommuner

Nedan görs en kortfattad sammanfattning av den information som ges om prisutvecklingen i kapitel 9. Kommuner som haft en prisökning i löpande priser under den period som undersökningen omfattar grupperas i tre grupper. Det finns vidare en kolumn för kommuner med en prissänkning samt två kolumner, vilka anger om respektive kommun haft en reell prisökning eller prissänkning.

#### Tablå 10.1

Följande sammanställning visar hur markpriserna utvecklats i undersökta kommuner under perioden 1960-1973 (-74). Förändringen uttrycks i procent av priserna vid respektive periods början. Detta pris anges på redan under kommunnamnet. Raden över kommunnamnet anger periodens omfattning. Den reala prisförändringen anges som antingen positiv (+) eller negativ (-).

Kommun	Ökning 0-50 %	Ökning 51-100 %	Ökning > 101 %	Sänk- ning	Real utv. +	Real utv. -
<u>Ale storkommun</u>						
1961-70 Skepplanda 0, 50 år 1960-61 <sup>1)</sup>			X		X	
1960-73 Starrkärr 0, 75 år 1960-61		X				X
1961-71 Nödinge 1, 35 år 1960-61	X					X
<u>Alingsås stor- kommun</u>						
1960-67 Alingsås 1, 75 år 1960-61	X				X	
<u>Borås storkom- mun</u>						
1962-73 Borås 1, 15 år 1962-63			X		X	
1964-74 Bollebygd 0, 90 år 1964-65		X			X	
1961-73 Sandhult 1, 10 år 1960-61				S		X
<u>Göteborgs stor- kommun</u>						
(Hisingen) 1, 25 år 1960-61		(X) <sup>2)</sup>			(X)	
(Ang-Bergum) 1, 0 år 1962-63	(X)				(X)	
1960-71 Askim 1, 10 år 1960-61			X		X	
<u>Härryda storkom- mun</u>						
1963-70 Björketorp 1, 00 år 1962-63		X			X	
1961-71 Landvetter 2, 45 år 1960-61	X					X

1) Anger utgångspriset på mark i kr/kvm under den första noterade perioden.

2) Uppgifterna från Göteborgs två delområden.

Kommun	Ökning 0-50 %	Ökning 51-100 %	Ökning > 101 %	Sänk- ning	Real utv. +	Real utv. -
(Summa från föreg. sida antal kom.)	3 (4)	3 (4)	3	1	6 (8)	4
1960-73 Råda 2,40 år 1960-61				S		X
<u>Kungsbacka stor-</u> <u>kommun</u>						
1967-73 Fjärås 1,60 år 1966-67	X					X
1960-73 Kungsbacka 1,00 år 1960-61			X		X	
1960-73 Löftadalen 2,00 år 1960-61	X					X
1963-73 <sup>3)</sup> Onsala			X		X	
1960-69 <sup>4)</sup> Särö 1,50 år 1960-61			X		X	
<u>Kungälv stor-</u> <u>kommun</u>						
1962-65 Hermansby 1,20 år 1962-63	X				X	
1960-67 Kode 1,00 år 1960-61		X			X	
1963-71 Kungälv 1,35 år 1962-63		X			X	
1961-71 Romelanda 0,60 år 1960-61	X					X
1960-72 Ytterby 1,00 år 1960-61			X		X	
<u>Lilla Edets</u> <u>storkommun</u>						
1964-74 Inlands Torpe <sup>5)</sup> 2,25 år 1964-65				S		X
3) Beträffande Onsala se kommentarer i avsnitt				9.1		
4) " Särö "				9.1		
5) " Inlands Torpe "				9.1		

Kommun	Ökning 0-50 %	Ökning 51-100 %	Ökning > 100 %	Sänk- ning	Stag.	Real utv. +	Real utv. -
Summa föreg. sida	7 (8)	5 (6)	7	3		13 (15)	9
1963-64 Lilla Edet 6) 1,70 år 1962-63				S			X
1962-70 Lödöse 0,50 år 1962-63	X					X	
<u>Lerums storkom-</u> <u>kommun</u>							
1962-73 Lerum 1,30 år 1962-63	X						X
1961-72 7) Skallsjö 0,95 år 1960-61					St <sup>8)</sup>		X
1961-74 Stora Lundby 1,50 år 1960-61	X						X
<u>Marks storkommun</u>							
1963-65 Örby 0,80 år 1962		X				X	
<u>Mölnåls storkom-</u> <u>mun</u>							
1967-72 Källered 3,10 år 1966-67				S			X
1963-73 9) Lindome 2,55 år 1962-63				S			X
1964-72 Mölnåls 2,80 år 1964-65				S			X
<u>Orusts storkommun</u>							
1964-70 Morlanda 1,90 år 1964-65	X						X
1962-72 Östra Orust <sup>10)</sup> 2,10 år 1962-63							

6) Beträffande Lilla Edet se kommentarer i avsnitt 9.1

7) Se särskild kommentar under sid.172, kapitel 9

8) Priset har i denna kommun varken sänkts eller höjts. Kolumn stag.=stagnerat pris införd.

9) Se särskilda kommentarer sid.178, kapitel 9.1

10) Se kapitel 9.1.12 för kommentar.



Kommun	Ökning 0-50 %	Ökning 51-100 %	Ökning > 101 %	Sänk- ning	Stag.	Real utv. +	Real utv. -
Summa föreg. sida	11 (12)	6 (7)	7	7	1	15 (17)	17
<u>Partille storkom- mun</u>							
1961-69 Partille 1, 50 år 1960-61			X			X	
<u>Stenungsunds storkommun</u>							
1960-72 Stenungsund 2, 10 år 1960-61				S			X
<u>Tjörns storkommun</u>							
1960-70 Tjörn 11) 0, 75 år 1960-61	X						X
<u>Trollhättans stor- kommun</u>							
1962-73 Trollhättan 1, 00 år 1962-63		X					X
<u>Uddevalla storkom- mun</u>							
1960-68 Uddevalla 12) 0, 30 år 1960-61				S			X
1960-70 Skredsvik 1, 50 år 1960-61					St		X
<u>Varbergs storkommun</u>							
1960-72 Tvååker 1, 15 år 1960-61		X					X
1960-73 Varberg 1, 25 år 1960-61		X				X	
1963-73 Veddige 1, 75 år 1962-63	X						X
1960-72 Värö 0, 50 år 1960-61			X			X	

11) Se nbt 10.

12) Se kommentarer i kapitel 9. 1. .

Kommun	Ökning 0, 50 %	Ökning 51-100 %	Ökning > 101 %	Sänk- ning	Stag.	Real utv. +	Real utv. -
Summa föreg. sida	13 (14)	9 (10)	9	9	2	18(20)	24
<u>Vänersborgs Storkommun</u>							
1962-72 Vänersborg 0, 85 år 1962-63	X						X
1963-67 Västra Tunhem 1, 10 år 1962-63	X					X	
Summering av kol.	15 (16)	9 (10)	9	9	2	19 (21)	25

För att summera i verbala termer betyder detta:

- att 33 (35) kommuner av dem som på detta sätt kunnat analyseras har haft ökande markpriser under aktuella perioder. Perioderna varierar något;
- att 9 kommuner i undersökningsområdet har fått sänkta markpriser under den period undersökningen omfattar (perioderna varierar);
- att 2 kommuner har haft stabila priser (i löpande priser) under hela perioden (perioderna varierar);
- att 19 (21) av samtliga 44 (45) kommuner som undersökts på detta sätt har haft en reell markprisökning under perioden (perioderna varierar);
- att 25 kommuner av de 44 (45) har haft minskande markpriser i reala termer under perioden (perioderna varierar).

Jag vill än en gång innan man drar för långtgående slutsatser, vilket sammanställningen ovan lätt inleder till, påpeka att det är viktigt att se kommentarerna till varje kommuns prisutveckling i kapitel 9 samt att studera avsnittet om definitioner och felkällor. Det som ändå är anmärkningsvärt i sammanställningen ovan är att mer än hälften av de 45 noggrant undersökta kommunerna har haft en negativ prisutveckling mätt i reala värden. Om man jämför med prisutvecklingen på andra fastighetsmarknader i Sverige torde detta vara unikt.<sup>x)</sup> Vad som vore intressant att studera är om råmarkspriserna i andra landsändar också har haft

13) Göteborg representerar två delområden. Siffrorna inom parentes inkluderar dessa.

x) Avser en jämförelse med andra expansiva regioners marknader för exploaterings-, tomt- och bebyggda småhusfastigheter.

en liknande utveckling. Det faktum att hela 9 kommuner har haft en markprissänkning mätt i löpande priser är värt att notera.

Jag skall nedan ge en kommentar till utvecklingen i vissa kommuner. De genomgående största markprisökningarna har noterats i Kungsbacka storkommun, där delkommunerna Kungsbacka, Onsala och Särö haft avsevärda ökningar, relativt sett. Kungälv och Varbergs storkommuner har även de haft relativt stora ökningar för merparten av ingående kommuner. Markpriserna i Mölndals hela storkommun har sänkts under perioden (i löpande priser), vilket också är notabelt. Man skall naturligtvis här gör det påpekandet, att relativt höga utgångspriser i en kommun lätt kan leda till markprissänkningar om respektive kommun för en relativt aktiv markpolitik och lägger sig till med stora markreserver. Det är svårare att lyckas med detta i de fall utgångspriserna är låga.

Om man studerar den reala prisutvecklingen under perioden finner man att priserna i Lerums, Mölndals, Stenungsunds, Tjörns, Trollhättans och Uddevalla storkommuner har sänkts under undersökningsperioden. Det är också värt att notera att dessa sistnämnda kommuner antingen utgörs av kommuner med en relativt stor bostadsproduktion och folkmängd eller av kommuner som ligger relativt nära Göteborg. Tjörn är här ett undantag.

Vi finner av diagrammen i kapitel 9, att Uddevalla kommun har de genomgående lägsta markpriserna i hela undersökningsområdet (se kommentarer till pris kurvorna i samband med den kommunvisa analysen i samma kapitel). Romelandas priser inom Kungälv storkommun ligger endast något över Uddevallas. Kommunerna Skeplanda, Sandhult, Tjörn samt Vänersborg har också en mycket låg markprisinivå jämfört med övriga kommuner i undersökningsområdet. Även kommuner som Trollhättan, Västra Tunhem, Tvååker, Örbj, Lödöse, Lerum, Råda, Göteborg och Starrkärr har en prisinivå som ligger under genomsnittet för hela området. De högsta priserna finner vi i Onsala, Askim, Särö, Östra Orust samt Partille. Höga priser har också, mätt i relation till övriga kommuner, kommunerna Landvetter, Värö, Kålleröd samt Lilla Edet. Jag har i denna jämförelse utgått från markprisinivån under hela undersökningsperioden och inte priserna ett visst eller flera bestämda år.

Om man studerar priserna regionalt sett och utifrån de länsgränser som finns <sup>14)</sup>, finner man att priserna i Trestadsområdet (kommunerna Uddevalla-Trollhättan och Vänersborg)

14) I Gbg och Bohus län ingår kommunerna Uddevalla, Tjörn, Stenungsund, Partille, Orust, Mölndal, Kungälv, Härryda samt Göteborg. I Älvsborgs län ingår Vänersborg, Trollhättan, Mark, Lilla Edet, Lerum, Borås, Alingsås samt Ale. I Hallands län ingår Kungsbacka samt Varbergs storkommuner.

genomgående är lägst. Det är uppseendeväckande att kommuner med ett så stort bostadsbyggande och en så stor befolkning har så låga råmarkspriser. Priserna i Boråsregionen är också mycket låga i snitt. Om man gör en länsjämförelse finner man att priserna i kommunerna inom Älvsborgs län genomgående är lägst, att priserna i Göteborgs och Bohus län är högre samt att priserna inom undersökta kommuner i Halland är högst. Detta kan tyda på, eftersom denna allmänna <sup>15)</sup> karaktäristik också gäller kommunerna inom Göteborgsregionen, att länsbostadsnämndernas administrativa prövning något skiljer sig åt mellan de olika länen. Materialet i denna undersökning är dock inte tillräckligt omfattande för att man skall kunna dra en sådan säker slutsats. Man torde ändå kunna säga, att olika länsbostadsnämnder runt om i landet tillämpar kungörelserna om markprisprövning efter en praxis, som på flera punkter skiljer sig åt mellan länen. För att studera detta fenomen behöver man emellertid fler data än vad som gått att samla in inom ramen för denna undersökning.

Innan jag lämnar analysen av sammanställningen av markprisförändringarna i undersökningskommunerna, vill jag kommentera frågan om de perioder under vilka markprisförändringarna skett. Sammanställningen i detta avsnitt utgår från att urvalet av s. k. jämförbara förvärv är gjort under hela perioden 1960 (1. 1.) t. o. m. 1. 7. 1973, vilket är den period som undersökts i samtliga fall, och att den prisutveckling som registrerats under hela eller en del av perioden är ett uttryck för de faktiska markprisförändringarna under hela undersökningsperioden. Det finns emellertid skäl att något ifrågasätta dessa utgångspunkter för tolkningen av markprisförändringarna. Det kan ju vara på det sättet, att kommuner som här bara redovisar en markprisökning på t. ex. 50 % i löpande priser under en sjuårsperiod (på grund av att det inte finns jämförbara köp under längre tid) skulle ha fått en markprisökning på t. ex. 100 % om jämförbara köp funnits under en längre period (hela perioden 1960-73). Av denna anledning gör jag nedan en något mer nyanserad analys av markprisutvecklingen och tar hänsyn till under vilka perioder som markprisförändringarna skett i varje kommun. Jag får då följande resultat: (Det kan naturligtvis också vara på det sättet, att priserna under en kortare period än hela undersökningsperioden speglar den reella prisutvecklingen under 1960-73. Ortsprisjämförelserna kan ju göra att ett pris som satts 1967 "håller" även 1973.)

De perioder som används är de perioder som gäller för konstruktionen av priskurvorna i kapitel 9, d. v. s. perioder med tvåårsintervall från perioden 1960-61 och framåt.

---

15) I Göteborgsregionen ingår Göteborg, Mölndal, Härryda, Partille, Lerum, Ale, Kungälv, Stenungsund samt Tjörn.

Tablå 10.2

De kommuner som uppvisar markpriserförändringar, enligt kurvorna, för hela undersökningsperioden är följande: (1960-73)

Starrkärr	Skallsjö
Sandhult	Stora Lundby
Råda	Stenungsund
Kungsbacka	Tvååker
Löftadalen	Varberg
Ytterby	Värö

För dessa 12 kommuner fås följande resultat enligt den uppställningsmodell, som praktiseras i avsnittets inledning:

Ökning 0-50 %	Ökning 51-100 %	Ökning 101 %	Sänk- ning	Stag.	Real utv. +	Real utv. -
2 st	3 st	2 st	4 st	1 st	4 st	8 st

Som vi finner av sammanställningen har

- 7 kommuner haft ökande markpriser under perioden (löpande priser)
- 4 kommuner haft sänkta markpriser under perioden "
- 1 kommun haft stagnerande markpriser under perioden "
- 4 kommuner haft en markprisökning i reala termer
- 8 kommuner haft en markprissänkning i reala termer

Tablå 10.3

De kommuner som uppvisar markpriserförändringar, enligt kurvorna, för perioden 1962/63 - 1972/73 är följande:

Borås	Lilla Edet
Onsala	Lerum           se not 10
Lindome	(Östra Orust)
Trollhättan	Veddige
	Vänersborg

Ökning 0-50 %	Ökning 51-100 %	Ökning 101 %	Sänk- ning	Stag.	Real utv. +	Real utv. -
3 st	1 st	2 st	2 st		2 st	6 st

I likhet med sammanställningen för hela undersökningsperioden är det många kommuner som har haft en real markprissänkning

även under perioden 1962/63 till 1972/73. Som vi finner av sammanställningen har

6 kommuner haft ökande markpriser under perioden (löpande priser)

2 kommuner haft sänkta markpriser under perioden "

2 kommuner haft en markprisökning i reala termer

6 kommuner haft en markprissänkning i reala termer

Mönstret från tablå 10.3 upprepar sig i stort.

#### Tablå 10.4

De kommuner som uppvisar markprisförändringar, enligt kurvorna, för perioden 1960/61 - 1970/71 är följande:

Skeplanda	Romelanda
Nödinge	Tjörn
Landvetter	Skredsvik

För dessa 6 kommuner fås följande resultat enligt uppställningen ovan:

Ökning 0-50 %	Ökning 51-100 %	Ökning 101 %	Sänk- ning	Stag.	Real utv. +	Real utv. -
4 st	0	0	1 st	1 st	1 st	5 st

Dessa kommuner har i relation till övriga kommungrupper haft den relativt sett lugnaste prisutvecklingen under 60-talet. Jämfört med övriga två grupper ovan har denna grupp störst procent kommuner med negativ prisutveckling i reala termer. Kommunerna utgörs av områden, förutom Nödinge, med relativt liten bostadsproduktion under 60-talet. Samtliga kommuner har haft en förhållandevis stor andel sysselsatta i jordbruk. Som vi finner av sammanställningen har

4 kommuner haft ökande markpriser under perioden (löpande priser)

1 kommun haft sänkta markpriser under perioden "

1 kommun haft en markprisökning i reala termer

5 kommuner haft en markprissänkning i reala termer

När det gäller övriga kommuner (Göteborgs två områden ingår inte) med markprisuppgifter under kortare perioder än 10 år kan sägas, att merparten, trots korta perioder, eller 7 av 11 kommuner har haft en positiv real markprisökning. Endast 4 stycken har haft en negativ utveckling i reala termer. Detta resultat skall jämföras med resultaten för redan angivna kommungrupper. Vi skall dock komma ihåg att markpriserna kan fluktuera mycket under en kort period, varför några långtgående slutsatser inte kan dras av just denna sista analys. Denna något "finare" analys av markprisutvecklingen gav inte så mycket av ny information utöver den analys som presenterades i avsnittets inledning. Möjligen kan kommunerna inom "gruppen" 1960/61 - 1970/71 sägas representera några tidigare dolda egenskaper.

## 10.2 Test av uppställda syften

I detta avsnitt kommer jag att göra en utvärdering av i vad mån de uppställda syftena för hela studien uppfyllts. Jag vill redan från början varna för att tillmäta korrelationsberäkningarna alltför stor vikt i förhållande till de fakta som framkommit genom samtal med kommunala förtroende- och tjänstemän och genom arkiv- och materialstudier i övrigt. Korrelationsberäkningarna gjordes ju för att utröna om man även på statistisk väg kunde påvisa främst vissa samband mellan markprisutveckling och diverse påverkande faktorer. Denna del av analysen har jag därför uppfattat som ett stöd till de fakta som framtagits på annat sätt.

### 10.2.1 Påverkande faktorer

Det första syftet med undersökningen var att bestämma de faktorer, som påverkar prisutvecklingen på råmark för bostadsbebyggelse. Jag har tidigare diskuterat det förhållandet, att samtliga faktorer som har ett inflytande över prissättningen av en fastighet inte kan mätas i matematiska termer. Detta problem är dock inte så stort av det skälet, att de viktigaste prispåverkande faktorerna på olika sätt gått att mäta vad avser den statistiska analysen. De faktorer som utvalts som påverkande faktorer är de faktorer som intervjuade parter framhållit som de mest väsentliga. Detta gäller samtliga kommuner. Det mest skiljande mellan kommunerna är faktorernas varierande styrka. Genom intervjuerna har följande faktorer framstått som de mest väsentliga: (Samma faktorer som använts i korrelationsberäkningarna.)

Utnyttjandegrad

Markreserv (före förvärvet)

Planförhållanden

Privat konkurrens

Avstånd till större väg

Avstånd till tätort - kommunens centralort (i vissa fall fler tätorter)

Avstånd till Göteborgs city (eller ett annat större regionalt city)

Exploateringslag

Kompletteringsköp

Tidsavstånd till exploatering

Förverkligad bostadsproduktion

Fastighetens storlek

Fastighetens pris

Frivillig hänvändelse

Expropriationshot eller pris bestämt via expropriation

Geologiska förhållanden

Delvis påverkan av industrianvändning

Konsumentprisindex

Detta är således de faktorer som genomgående spelat den helt dominerande rollen vid prisbestämningen av de enskilda förvärven under hela undersökningsperioden. Faktorer som finansieringsförhållanden, miljöfaktorer och skattesituation diskuteras längre fram. Det har inte varit möjligt att beakta dessa senare faktorer i korrelationsanalysen av det skälet, att de varit svåra att exakt mäta och dessutom mycket svåra att överhuvudtaget uppskatta. Det sista utesluter naturligtvis inte att faktorerna i flera fall kan ha haft väsentlig betydelse för markpriset. I ett senare avsnitt diskuteras också andra faktorer av bl. a. social karaktär, vilka i vissa fall har haft en viss verkan. Den statistiska analysen ger inte vid handen, att här använda faktorer inte spelat någon betydande roll. De relativt höga talen för förklarad total varians anser jag i hög grad styrka, att valet av prispåverkande faktorer varit relevant. Vi skall dock komma ihåg, att man får relativt höga procenttal när man använder sig av många faktorer i en statistisk analys som denna

#### 10.2.2 Faktorernas frekvens och varierande styrka

Undersökningens andra syfte var att bestämma i vilken grad nämnda faktorer påverkar markpriserna på olika sätt. Det är uppenbarligen så att vissa faktorer i relation till övriga har en mer utslagsgivande roll vid prissättningen av mark. Vilka faktorer som i vart och ett av fallen spelar den viktigaste rollen bestäms av den situation i vilken respektive kommun gör sitt förvärv. Om man har stor markreserv innan man gör ett fastighetsköp framstår vissa faktorer som utslagsgivande för markpriset. Om en kommun har en liten reserv blir det andra faktorer som bidrar mest till markprisets bestämning. Eftersom kommunerna har ett kommunalt planmonopol, blir med nödvändighet innehållet i de fysiska framtidsplanerna av stor betydelse för värderingen av byggnadsmarken.

Nedan finns en sammanställning av hur de enkla korrelationskoefficienterna rangordnats i förhållande till övriga i var och en av de undersökta kommunerna. Genom att återge vilka faktorer som förekommit mest bland de tre första och viktigaste faktorerna både vad gäller enkla och multipla koefficienter, får man en bild av vilka av de utvalda faktorerna som spelat den viktigaste rollen för markprisförändringarna inom respektive kommuner. Jag kommer också att ange om varje faktor förekommer på första, andra eller tredje rangplats i respektive korrelationstabell.

Följande värden erhöles för de använda faktorerna: (Av de båda markreservsfaktorerna har faktorn "reserv av mark före förvärvet" använts samt av produktionsfaktorerna har faktorn "bostadsproduktion år t" likaledes använts genomgående. Faktorerna är rangordnade efter flest antal markeringar.)



Tablå 10.5

	1:a pl ggr	2:a pl ggr	3:e pl ggr	Tot.	Antal <sup>16)</sup> avvik.
1. Tid till exploatering					
enkel k.	6	4	6	16	0
mult. k.	4			(4)	
2. Planförhållanden					0
enkel k.	6	7	2	15	
mult. k.	2	1	1	(4)	
3. Avstånd t. tätort					2
enkel k.	5	3	5	13	
mult. k.	1		1	(2)	
4. Avstånd t. Göteborg					2
enkel k.	2	4	6	12	
mult. k.			3	(3)	
5. Bostadsprod. (för- verkligad)					1
enkel k.	3	6	3	12	
mult. k.		3		(3)	
6. Utnyttjandegrad					1
enkel k.	3	3	3	9	
mult. k.	1	1		(2)	
7. Markreserv					3
enkel k.	4	4	1	9	
mult. k.	1			(1)	
8. Exploateringslag					0
enkel k.	3	4	2	9	
mult. k.		2	1	(3)	
9. Avstånd t. väg					1
enkel k.	1	2	4	7	
mult. k.	1	2	2	(5)	
10. Fast. pris					1
enkel k.	2	1	2	5	
mult. k.	1	1	2	(4)	
11. Friv. hänvändelse					0
enkel k.	2	1	2	5	
mult. k.	-	-	-	-	
12. Konsumentprisindex					0
enkel k.	2	1	2	5	
mult. k.	2	2		(4)	

16) Anger antal fall av enkla koefficienter med motsatt verkan jämfört med angivna antaganden.

	1:a pl ggr	2:a pl ggr	3:e pl ggr	Tot.	Antal avvik.
13. Fast. storlek					4
enkel k.	1	1	2	4	
mult. k		1	3	(4)	
14. Privat konkurrens					1
enkel k.	1	-	1	2	
mult. k.	-	-	1	(1)	
15. Kompletteringsköp					0
enkel k.	1	1		2	
mult. k.	1	1		(2)	

Faktorerna i sammanställningen ovan är rangordnade efter hur ofta som den enkla koefficienten förekommer bland de tre främsta faktorerna i vardera kommunen. (I fallet Partille har dock endast två faktorer medtagits.) Vi finner av sammanställningen att faktorerna "tid till exploatering", "planförhållandena", "avstånd till tätort", "avstånd till Göteborg" samt "bostadsproduktionen" förekommer mest frekvent av de totalt använda faktorerna. Faktorerna "expropriation", "geologiska förhållanden" samt "industri användning" förekommer inte alls bland de tre främsta faktorerna i någon kommun i undersökningen. Av detta kan man dra den slutsatsen

att tiden mellan köp och exploatering av en fastighet ofta höjer markpriset när tiden är kort. Detta är i regel i sin tur ett uttryck för att aktuella kommun befinner sig i en knapp marksituation - liten reserv;

att planförhållandena ofta leder till höjda priser när planerna för markanvändningen är mer detaljerade vid köpetidpunkten. Detta är i regel också i sin tur ett uttryck för att kommunen är i en knapp marksituation;

att avståndet till tätorten, som i merparten av fallen betyder kommunens centralort, från en fastighet ofta påverkar priset på så sätt att det stiger med minskat avstånd till tätorten;

att markpriset stiger med minskat avstånd till Göteborg i ett stort antal kommuner samt

att markpriserna ofta stiger i en kommun som under en viss tid ökar sin bostadsproduktion. Detta kan både vara ett uttryck för att kommunerna haft litet mark i expansions-skedena och att markägarna i en expansionsperiod haft lättare att få ut högre priser än eljest.

Som framgått av kommentarerna till fastighetsförvärven i varje kommun i kapitel 9, har de "statistiska förklaringarna" inte alltid motsvarat de förklaringar som kommunalmän och kommunala förhandlare presenterat. Det kan därför vara skäl att något se efter vilka skillnader som finns på denna punkt.

De prispåverkande faktorerna har i tablå 10.5 rangordnats efter det antal gånger som respektive faktor förekommit bland de tre främsta vad gäller korrelationskoefficienterna. Här anges i en kolumn invid den rangordning som motsvarar de faktiska förhållandena (se kommentarerna till varje kommun i föregående kapitel)

Tablå 10.6

Rangordning enl. stat. analys (tablå 10.5)	Rangordning enl. fakt. förhållanden	Tot. antal mark. enl. fakt. förh.
1. Tid till exploatering	2	16
2. Planförhållanden	1	18
3. Avstånd till tätort	3	13
4. Avstånd till Göteborg	4	10
5. Bostadsproduktion	6	8
6. Utnyttjandegrad	9	5
7. Markreserv	5	10
8. Exploateringsslag	7	8
9. Avstånd till väg	8	7
10. Fastighetens pris	13	2
11. Frivillig hänvändelse	11	3
12. Konsumentprisindex	10	4
13. Fastighetens storlek	14	1
14. Privat konkurrens	12	3
15. Kompletteringsköp	15	1

Som framgår av tablå 10.6 så motsvarar den statistiska förklaringsbilden i stort sett den verkliga. Planförhållandena har varit något viktigare i verkligheten än vad som framgår av tablå 10.5, medan faktorn tid till exploatering haft en något mindre betydelse. Vad som vidare framgår av tablå 10.6 är att markreserven spelat en viktigare roll i verkligheten än vad som framgår av korrelationskoefficienternas rangordning. Utnyttjandegraden tycks ha varit mindre betydelsefull i verkligheten än vad som framgår av tablå 10.5. Som en allmän slutsats kan man säga, att den statistiska bilden av vilka faktorer som spelat störst roll vid markprisbestämningarna rela-

tivt väl återspeglar de faktiska förhållandena så som de beskrivits av kommunala fastighetsförhandlare och andra parter.

Om kommunerna av detta resultat att döma skall försöka påverka sina markprisförhållanden i riktning mot stagnerande eller sjunkande markpriser bör de köpa marken relativt långt innan den skall exploateras för bebyggelse, köpa marken innan den planlagts och förvärva en stor reserv relativt långt innan kommunen tänker expandera sitt bostadsbyggande. Avståndet till tätorten samt till Göteborg är ju knappast manipulerbara faktorer, om det inte är så att kommunerna kan köpa likvärdig mark överallt i kommunen. Med tanke på att tidigare köp i en kommun ofta kan styra priserna på senare förvärv, kan kommunerna genom att köpa fastigheter på längre avstånd till tätort respektive Göteborg (om detta överhuvudtaget är möjligt i aktuell kommun) eventuellt medverka till att priserna på bättre belägna fastigheter inte blir så höga som de kanske skulle blivit om man köpte de senare fastigheterna först. Göteborgs stad och några andra kommuner har ibland agerat så, att de genom att köpa strategiskt belägna fastigheter efter ett glest mönster kunnat etablera en lägre markprisnivå än vad som annars sannolikt hade blivit fallet, d. v. s. med successiva inköp av fastigheter i bebyggelsens periferi.

Det finns anledning att till denna allmänna bild foga några kommentarer. Jag vill i tur och ordning behandla frågorna om "privat konkurrens", "markreserven" samt frågan om avvikelser från uppsatta antaganden. Faktorn "avstånd till Göteborg" skall också beröras.

Faktorn "privat konkurrens" kommer relativt långt ned på listan över frekvent förekommande prispåverkande faktorer. Endast i två fall har denna faktor givit utslag genom att "placera sig" bland de tre viktigaste faktorerna (enkla koefficienter). Detta ger enligt min mening en falsk bild av verkligheten. Anledningen till den sparsamma förekomsten är först och främst att faktorn har ett konstant värde i flertalet kommuner. Det har inte varit möjligt att kartlägga om det förekommit privat konkurrens till kommunerna i varje särskilt fall. Därför har jag, som relaterats innan, haft en markering som anger om det i kommunen vid en viss tidpunkt förekommer privat konkurrens om bostadsmarken. I vissa kommuner har den privata konkurrensen haft en tidsbegränsning, som varit möjlig att markera. Det är i dessa kommuner som faktorn "privat konkurrens" kunnat variera och ge utslag i korrelationsberäkningarna. I verkligheten har den angivna faktorn medverkat till att höja markpriserna i flera kommuner. Det kan i och för sig vara svårt att uttala sig om vad som skulle ha kunnat hänt om den privata konkurrensen uteblivit i kommuner som faktiskt varit utsatta för konkurrens om bostadsmarken, men alla informationer tyder på att den privata konkurrensen om mark är mycket betydelsefull när det gäller att förklara stora markprisökningar samt relativt höga markprisnivåer i skilda kommuner. I ett särskilt avsnitt i detta kapitel kommer faktorn privat konkurrens att relateras till kommunernas skilda markprisnivåer under undersökningsperioden.

Markreserven har i flera fall, 3 av 9, fått ett positivt förtecken istället för ett negativt. När faktorn är positiv betyder detta att markpriset stiger med ökad reserv. Det senare förklaras i allmänhet av att kommunerna under lång tid bygger upp sin reserv samtidigt som priserna stiger. Först när reserven blivit relativt stor - överstigande 4-6 år - kan kommunerna börja utnyttja den i prispressande syfte.

Kommunerna i undersökningsområdet har från 60-talets början förvärvat allt fler fastigheter för bostadsändamål (råmark). Detta betyder att kommunerna med få undantag (Uddevalla är ett sådant) haft små reserver i början av 60-talet. De små reserverna har inte kunnat användas till prispress, vilket gör att de inte registreras så frekvent i den här analysen (frekvens bland de tre främsta faktorerna när det gäller enkla koefficienter). I och med att jag använt mig av tidsperioden 1960-1974 har det av statistiska skäl blivit svårt för denna faktor att göra sig gällande. Om jag istället hade indelat mitt material i två tidsperioder, 1960-67 samt 1968-74, skulle sannolikt faktorn "markreserv" ha fått betydligt högre värden och blivit mer frekvent företrädd bland faktorer med höga värden under den sista perioden. Markreserven var då stor i många kommuner och växte samtidigt som priserna sjönk. Detta måste man notera när man studerar markreservens effekter för markpriserna i undersökningsområdet. Se vidare kommande avsnitt.

I flera fall avviker relationen markpris-viss faktor, från den relation som angavs i kapitlet om antaganden rörande faktorernas prispåverkan. Jag har i den sista kolumnen i tablå 10.5 ovan markerat i hur många fall som respektive faktor avviker i påverkan från det antagande som uppsatts. Avvikelse gällande antal fall utav de fall som anges för den enkla korrelationskoefficienten. Vi finner av sammanställningen att det finns sådana avvikelser i flertalet fall. Avvikelse är som regel små, med tanke på att man i en korrelationsanalys alltid kan få koefficienter som av någon anledning får ett positivt värde istället för ett negativt eller vice versa. Detta gäller i samtliga fall utom ett. (Frågan om förtecknat för markreserven är redan behandlad.) "Fastighetens storlek" avviker i detta hänseende i fyra fall av fyra, d. v. s. samtliga. Detta måste tydas som att mitt antagande är felformulerat. Markpriserna har tydligen en tendens att falla per kvadratmeter med ökad total storlek på fastigheten. Men detta fenomen kan också tolkas på ett annat sätt. Om aktuella fastigheter har haft ett lågt utnyttjande med endast en liten del som blivit föremål för planläggning och dessutom värderats enligt en "snittmetod", så kan priserna ha sjunkit med ökad storlek. Jag saknar material och informationer för att kunna göra en mer djupgående analys av denna problematik.

Markpriserna varierar i hög grad med avståndet till Göteborg från en exploateringsfastighet. Markpriserna stiger med minskat avstånd till Göteborg. Denna faktor ger inte fullt utslag eftersom den i många kommuner har gjorts konstant. Detta dels därför att många förvärv i ett stort antal kommuner har gjorts inom en begränsad yta och dels därför att avståndet till Göteborg inte har påverkat markprissättningen i

vissa kommuner enligt vad de kommunala förhandlingarna framhållit. Detta har i sin tur gjort att "avståndet till Göteborg" sannolikt har fått en viss undervärdering när det gäller dess betydelse för markprisbildningen. I ett senare avsnitt tar jag dock upp frågan om markprisnivåer som en funktion av avståndet till Göteborg.

Jag har i denna redovisning hela tiden utgått från de förhållanden som kunnat utläsas av de enkla korrelationskoefficienterna. Detta har jag gjort av två skäl. Dels därför att rangordningen av de multipla koefficienterna i stort följer rangordningen av de enkla, dels därför att regressionsanalysens multipla del genomgående vilar på relativt få köp samt inte omfattar mer än ungefär hälften av samtliga kommuner.

Uppställningen nedan visar vilka faktorer som fick en enkel korrelationskoefficient överstigande eller lika med 0,60. Faktorerna rangordnas efter frekvensen höga korrelationstal på sätt som följer. Siffrorna anger i hur många kommuner som respektive faktor uppnått ett visst värde.

Tablå 10.7

Påverkande faktorer	Värden mellan			
	1,0 - 0,9	0,89 - 0,8	0,79 - 0,7	0,69 - 0,6
1. Tid till exploatering	2 kommun	1	-	5
2. Avstånd till Göteborg	1	1	3	2
3. Avstånd till tätort	1	1	4	-
4. Planförhållanden	-	2	4	1
5. Markreserv	-	2	1	1
6. Exploateringslag	-	1	1	3
7. Bostadsproduktion	-	1	-	4
8. Fastighetens pris	-	1	1	1
9. Utnyttjandegrad	-	-	1	3
10. Frivillig hänvändelse	-	-	1	2

Man kan kanske inte dra några långtgående slutsatser av uppställningen men ändå notera, att faktorerna "tid till exploatering", "avstånd till Göteborg" samt "avstånd till tätort" har haft de högsta värdena där de förekommit. Om vi jämför denna uppställning med den under tablå 10.5 finner man, att faktorn "tid till exploatering" kommer på första plats i båda fallen samt att faktorerna 2-4 i vardera uppställningen är desamma men med olika inbördes rangordning. Detta kan tolkas så, att de faktorer som framtagits genom de enkla koefficienterna och som förekommer i störst antal på de tre första platserna i uppställningarna under respektive kommun också har störst styrka. Men för-

siktighet i tolkningen anbefalls, eftersom en faktor som förekommer många gånger har större statistisk "chans" att få en hög korrelations-siffra i någon kommun än de faktorer som förekommer sparsamt.

Nedan gör jag också en sammanställning av de multipla koefficienterna på så sätt, att de faktorer som förklarar mest av den totala variansen placeras före övriga faktorer.

Tablå 10. 8

	Värden mellan			
	100-70 %	69-60 %	59-50 %	49-40 %
1. Avstånd t. tätort	1 kommun			
2. Planförhållanden		1	1	
3. Utnyttjandegrad			1	
4. Markreserv			1	
5. Kompletteringsköp			1	
6. Tid t. exploatering				3
7. Konsumentprisindex				1

Några slutsatser av denna sammanställning torde inte gå att dra. Man kan dock notera, att det här finns vissa skillnader i rangordning mellan faktorerna jämfört med sammanställningen av de enkla koefficienterna.

### 10. 2. 3 Olika kommuner påverkas på skilda sätt

Undersökningens tredje syfte var att undersöka om skilda faktorer påverkar markpriserna i olika typer av kommuner.

Jag har av skilda skäl inte funnit det motiverat att göra en indelning av undersökningskommunerna efter olika relevanta karaktäristika för att därefter korrelera olika typkommuner med prispåverkande faktorer. Jag skall endast inskränka mig till några allmänna kommentarer på denna punkt. Vid dessa kommentarer kommer jag att använda en "bakvänd" analysmetod. Jag studerar först en typ av faktoruppsättning och ser därefter om denna förekommer i en viss eller flera kommuntyper. Jag använder mig i första hand av avståndsfaktorerna.

De kommuner som har minst två avståndsfaktorer bland de tre främst, räknat efter rangordningen inom ramen för de enkla koefficienterna, är följande:

Landvetter kommun  
 Råda kommun  
 Fjärås kommun  
 Kungsbacka kommun  
 Löftadalen kommun  
 Hermansby kommun  
 Kålleröd kommun  
 Lindome kommun  
 Stenungsund kommun

Det är svårt att säga vad dessa kommuner eventuellt har gemensamt. Vad man möjlighet kan säga är att flertalet ligger relativt nära Göteborgs kommun, vilket kan tyda på att avståndsfaktorer spelar en större roll för markprisbildningen ju närmare Göteborgs tätort man kommer. Flertalet kommuner ovan ligger inom en tvåmilsradie från Göteborgs city. Kommunerna i sig har knappast några för samtliga kommuner gällande huvudkaraktäristika.

Faktorn "tid tid exploatering" kan ha visst samband med faktorn "markreserv" på så sätt att en liten reserv i allmänhet leder till kort tid mellan köp och exploatering. Om man har knappt med mark kan detta också leda till att kommunen ifråga tvingas köpa mycket mark inom ett detaljerat planområde. Samtliga faktorer påverkar då markpriserna i stigande riktning. Låt oss se om denna kombination av faktorer finns företrädd någonstans? Vid en närmare analys visar det sig att dessa tre faktorer inte finns företrädda inom en och samma kommun.

Om jag utgår från typ av kommuner kan jag som exempel ta tidigare kommuner med en relativt hög bostadsproduktion, en reellt hög industriandel och en relativt stor befolkning. Dessa kraktäristika stämmer för följande kommuner (ej stor-kommuner):

Partille  
 Alingsås  
 Borås  
 Varberg  
 Kungsbacka  
 Kungälv  
 Uddevalla  
 Stenungsund  
 Trollhättan  
 Vänersborg

Hur ser faktorkombinationerna ut i dessa fall? Vid en närmare analys visar det sig att man inte kan urskilja något en-



hetligt mönster för vilka faktorer som mest påverkar markpriserna. En slutsats av en relativt ytlig analys ger vid handen, att olika faktorer visserligen påverkar markpriserna i skilda kommuner men inte efter något systematiskt mönster. Det tycks vara andra förhållanden än kommunernas allmänna struktur som avgör hur markprisbildningen går till i varje enskilt fall.

#### 10.2.4 Vad betyder fastigheternas läge?

Det fjärde syftet var att särskilt undersöka avståndsfaktorernas roll vid prisbildningen, alternativt transportkostnadsfaktorn.

Jag har tidigare konstaterat, att avståndsfaktorerna förekommer högt upp på rangskalorna för de enkla koefficienterna för många kommuner. Främst gäller detta faktorerna "avstånd till tätort" och "avstånd till Göteborg". Jag skall här nedan visa hur markpriserna varierar med ökat avstånd från Göteborg genom att på ett diagram placera markpriset ett visst år för en viss kommun utefter ett stigande avstånd från Göteborg utmed vissa huvudvägar som använts i avståndsberäkningarna. Jag kommer att "skära av" priskurvan för respektive kommun i två punkter, år 1965 respektive 1970, och notera prisnivån på diagrammet. Man skall vara medveten om att denna metod kan ge upphov till vissa fel genom att kurvan är konstruerad på sätt som tidigare beskrivits. Vilken metod man än väljer, får man emellertid vissa fel, varför jag anser detta förfarande acceptabelt. Jag utgår hela tiden från Göteborg och lägger priset för den mest närbelägna kommunen till höger i diagrammet.

#### Profil E 6 söderut

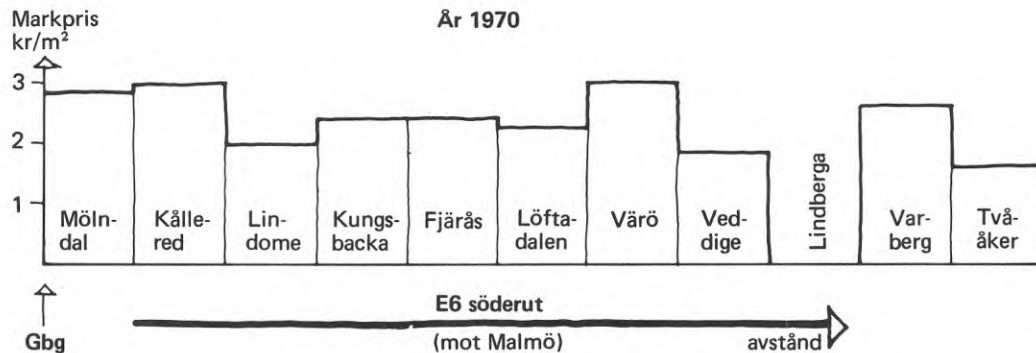
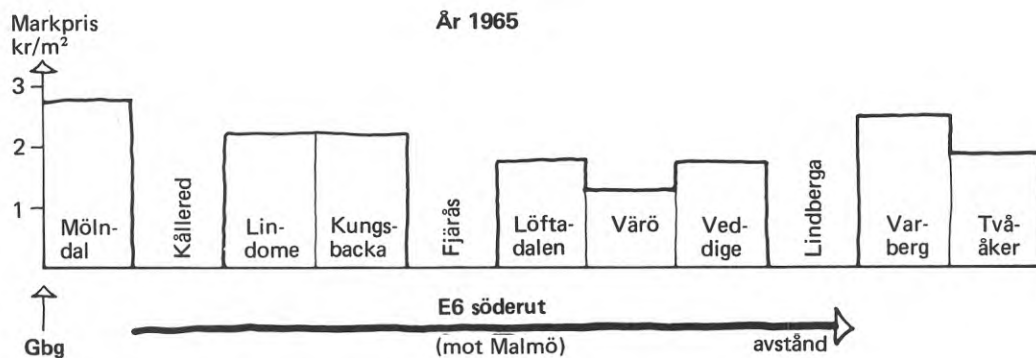
Om man studerar diagrammet finner man att markpriserna år 1965 uppvisar en kontinuerligt fallande trend från Göteborg till Värö för att åter något stiga mot Varberg. Därefter faller de igen. Uppgifter saknas för tre kommuner utmed denna sträcka. År 1970 är bilden något annorlunda. Mölndal har inte det högsta priset av kommunerna närmast Göteborg. Källered har här det högsta priset. Sedan sjunker priset i Lindome för att åter stiga i Kungsbacka samt Fjärås. Värö uppvisar en stark pristopp mellan Kungsbacka och Varberg. År 1970 kan man således inte säga något säkert om någon regelbunden utveckling av priserna efter visst mönster. Vi skall givetvis komma ihåg att årstal för priserna kan ge upphov till en mycket diskontinuerlig prisbild.

#### Profil E 6 norrut

År 1965 finns en viss regelbunden markprisutveckling med fallande priser från Göteborg upp till Skredsvik, där priserna åter stiger. Kungälv avviker i profilens början. Det saknas emellertid ett par kommundata. År 1970 finns också en

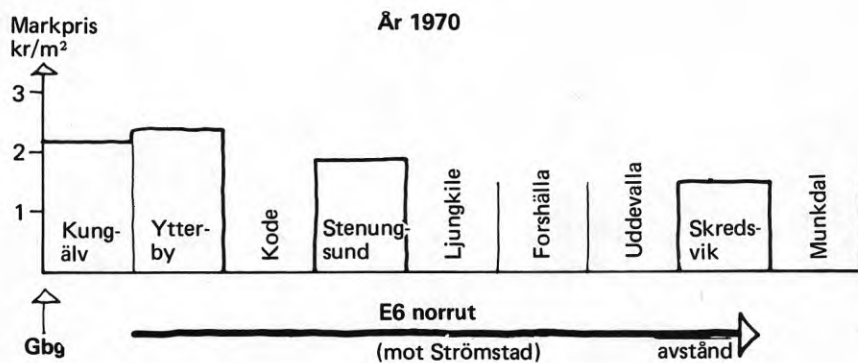
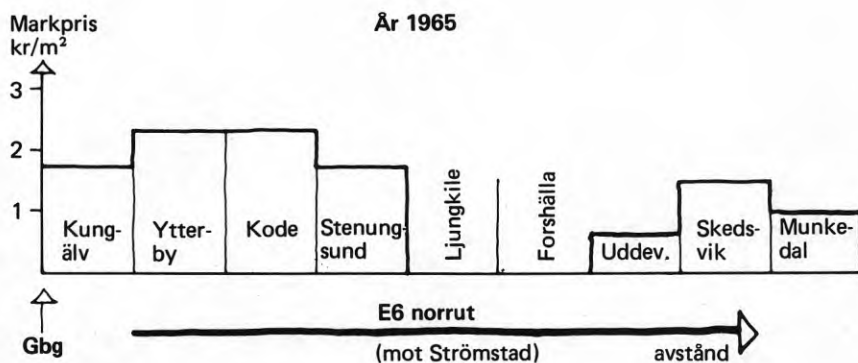
## DIAGRAM 10:1

Diagram över hur markpriserna varierar med ökat avstånd från Göteborg. Priserna mäts efter en huvudvägsprofil. Uppgifterna avser två tidpunkter



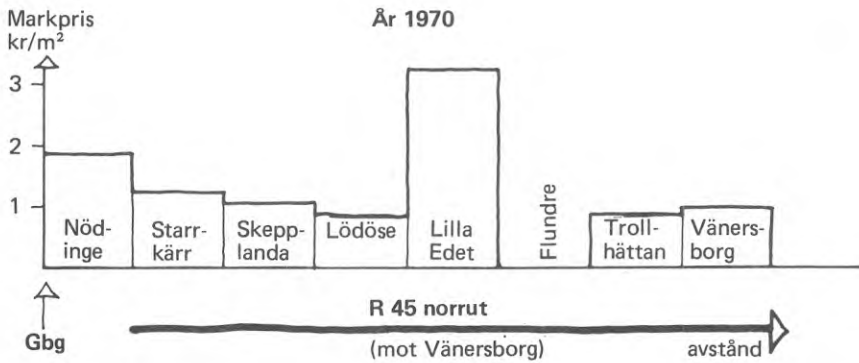
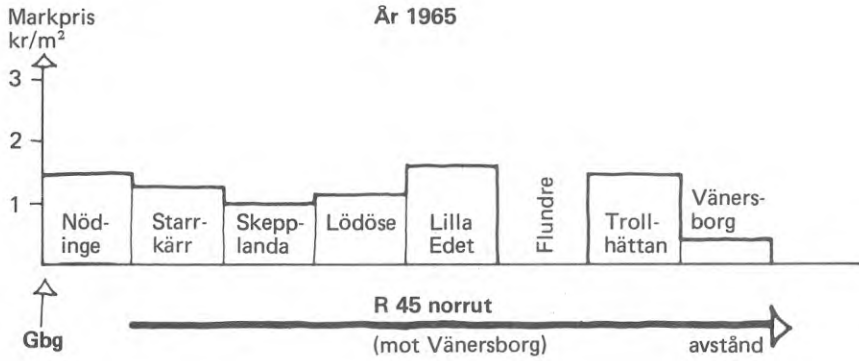
**DIAGRAM 10:2**

Diagram över hur markpriserna varierar med ökat avstånd från Göteborg. Priserna mäts efter en huvud vägsprofil.



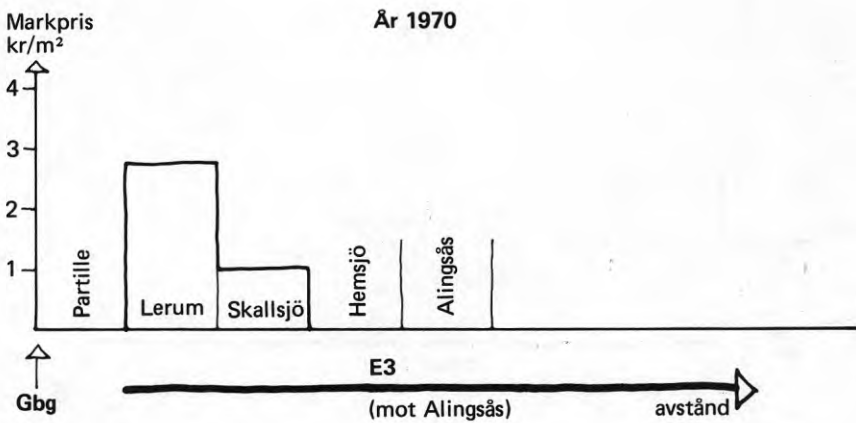
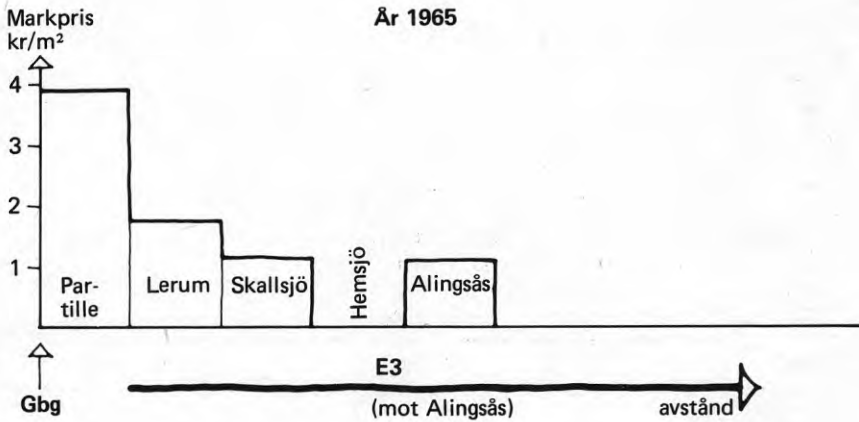
### DIAGRAM 10:3

Diagram över hur markpriserna varierar med ökat avstånd från Göteborg. Priserna mäts efter en huvud vägsprofil.



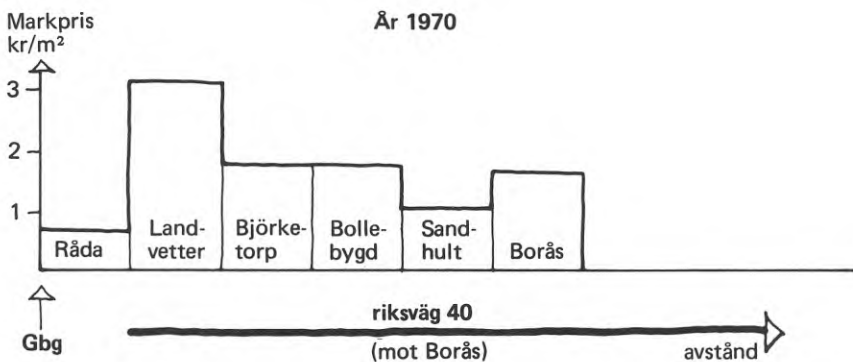
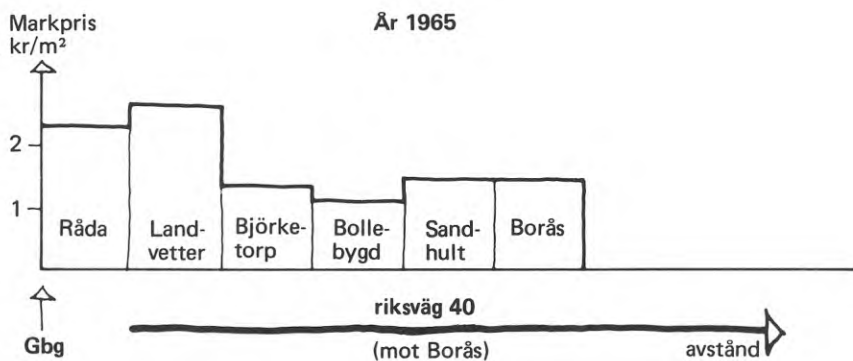
**DIAGRAM 10:4**

Diagram över hur markpriserna varierar med ökat avstånd från Göteborg. Priserna mäts efter en huvudvägsprofil.



### DIAGRAM 10:5

Diagram över hur markpriserna varierar med ökat avstånd från Göteborg. Priserna tas utefter en huvud vägsprofil.



viss fallande trend från Göteborg, om vi undantar Kungälv i profilens början. Det saknas emellertid för många kommun-data för att man skall kunna säga något som helst säkert om utvecklingen och prisbilden.

#### Profil R 45 norrut

För år 1965 noteras enligt diagrammet en fallande pristrend från Göteborg t. o. m. Skepplanda. Där stiger priserna igen mot en topp i Lilla Edet. Markpriserna sjunker sedan åter mot Vänersborg. År 1970 finns en relativt starkt fallande pristrend från Göteborg t. o. m. Lödöse. Därefter stiger markpriset kraftigt i Lilla Edet. Utvecklingen därefter visar inte något visst mönster.

#### Profil E 3

För år 1965 gäller att markpriserna sjunker relativt kraftigt ju längre från Göteborg man kommer enligt vad diagrammet visar. Uppgift från Hemsjö saknas dock. År 1970 saknas nästan samtliga data.

#### Profil R 40 mot Borås

År 1965 sjunker priserna kontinuerligt med stigande avstånd från Göteborg med undantag av Rådas prisbild, enligt vad som framgår av diagrammet. Priserna sjunker t. o. m. Bollebygds kommun för att därefter öka fram emot Borås. Om vi undantar Råda kommun 1970 så faller priserna även där enligt vad som framgår av diagrammet med ökat avstånd från Göteborg ända fram till Sandhults kommun. Priset i Borås är åter högre.

Det är svårt att säga att prisutvecklingen följer ett helt regelbundet mönster vad avser priserna i relation till avståndet från Göteborgs kommun. Det finns dock en klar huvudtendens i riktning mot att råmarkspriserna sjunker med ökat avstånd från Göteborg för att åter stiga i närheten av tätorter som Borås och Varberg. Men som redan visats finns många luckor i prisprofilerna samt flera undantag, varför slutsatsen på denna punkt bör vara något försiktig. Dessutom har jag inte behandlat samtliga kommuner utmed någon huvudväg från Göteborg, t. ex. kommunerna Orust och Tjörn samt Askim, Särö och Onsala.

### 10.2.5 Markpriser som omlandsbestämningsmetod

Om det hade varit så att markpriserna var mycket beroende av varje fastighets läge i förhållande till en regions större orter eller en storkommuns centralort, skulle prisets variationer över en yta kunna användas till omlandsavgränsningar av typ handelsomland eller pendlingsområde (-region). Om priset på bostadsmarken (eller annan mark) sjönk med ökat avstånd från en större ort efter ett kontinuerligt förlopp till en viss punkt, där markpriset åter började stiga när man närmade sig en annan större ort, skulle markprisets variationer kunna utnyttjas för viss form av fysisk och lokaliseringspolitisk (inomregional) planering. De punkter som kring en omgivande större ort uppvisade de lägsta markpriserna skulle förbindas varvid en typ av omlandsgräns kunde bildas. Om man sedan kunde förutsätta, att låga markpriser avspeglade låga boendepreferenser och att de lägsta priserna utgjorde indifferenspunkter vid exempelvis val av inköpsställe för livsmedel etc, skulle markpriserna kunna användas i ett praktiskt syfte.

Tankar av det här slaget låg bakom det femte syftet med studien. Syftet formulerades på följande vis: Att bestämma om det finns någon motsvarighet till de av Reighly bestämda indifferenspunkterna mellan två större orter samt Godlunds bestämning av indifferensområden vad gäller markprisernas fluktuationer mellan två orter. Reighly menade att ett köpcentrum attraherar kunder i proportion till detta centrumets folkmängd, men i omvänd proportion till kvadraten på avståndet från orten. På detta sätt fick man ett visst omland avgränsat. Godlund<sup>17)</sup> använder bl. a. antalet sysselsatta i en ords detaljhandelssektor i relation till ortens folkmängd som ett mått på hur stort omland orten betjänar. Där omland från två ungefär lika stora orter möts uppstår indifferensområden, varifrån människor lika gärna åker till den ena orten som den andra vid exempelvis inköpsresor för viss service.

Vid mina inledande studier 1967-68 fanns det vissa tecken som tydde på att markpriset varierade relativt regelbundet från en större ort till en mindre efter en fallande skala. Som framgår av ett föregående avsnitt i detta kapitel visar inte markpriserna i ett antal kommuner utefter vissa huvudvägar från Göteborg det regelbundna prismönster, vilket eventuellt, om det funnits, skulle möjliggjort att utnyttja markprisbilden i ett planeringssyfte (lokalisering av vissa arbetsplatser, viss service etc). Som framgår av diagrammen över vägprofilerna i avsnitt 10.2.4, varierar markpriset inte efter någon regelbunden och kontinuerligt fallande skala med Göteborg som utgångspunkt. Vad profil E 6 beträffar fanns en sådan tendens 1965 men knappast 1970

17) "Busstrafikens framväxt och funktion i de urbana influensfälten" av Sven Godlund. Lund 1954.



(E 6 söderut). Inte heller kan man finna ett sådant mönster när det gäller profil E 6 norrut år 1965 och 1970. Beträffande riksväg 45 (norrut) kan sägas, att markpriserna faller med ökat avstånd från Göteborg om priserna i Lilla Edet undantas (gäller främst 1970). Förhållandet är annorlunda 1965. För E 3 är dataunderlaget för svagt för att slutsatser överhuvudtaget skall kunna dras. Vad riksväg 40 beträffar kan sägas, att markpriserna varierar i enlighet med nämnda antagande om Råda kommun undantas. Detta gäller båda årtalen.

Slutsatsen på denna punkt måste bli, att markprisernas variationer vad gäller rå bostadsmark knappast kan användas för att avgränsa olika typer av omland att användas i ett planeringssyfte. Om jag istället hade studerat priserna på bebyggda småhustomter eller obebyggda tomter, skulle bilden sannolikt blivit annorlunda. Priserna på denna typ av fastigheter bestäms utifrån rena marknadsförhållanden. Någon kommunal-statlig priskontroll föreligger inte. Fastighetspriserna är relativt känsliga för varje Orts eller kommuns attraktivitet när det exempelvis gäller tillgång till arbete, service och andra boendevärden. Detta tillsammans gör att markpriserna (eller fastighetspriserna) varierar relativt regelbundet efter en fallande skala från de större tätorterna.

#### 10. 2. 6    Markprispåverkan mellan olika kommuner och marknader

-----

Jag har på flera ställen i undersökningen påpekat, att fastighetsägarna gärna åberopar högre priser i grannkommunerna som underlag för att få ett högre markpris i den egna kommunen vid en försäljning. Vid en expropriation händer det inte sällan att domstolen godkänner att markförsäljningar i grannkommunerna användes som underlag för prisbestämning i det aktuella fallet. Detta sker i första hand i fall där det är få jämförelseförvärv i "expropriations"-kommunen. Det är också sannolikt, att höga markpriser på tomter och annan icke bostadsmark lätt "smittar" av sig till marknaden för bostadsmark, som då blir utsatt för prispress i någon riktning.

Det sjätte syftet med denna markprisanalys var att undersöka hur "markprissmittningen" inverkar på prisbildningen av mark. Med "smittning" menar jag en form av prispåverkan på en fastighet, vilken inte härrör sig till investeringar i den aktuella fastigheten eller förändring av dess karaktär i övrigt, utan enbart beror på att priserna på andra fastigheter förändras i en viss riktning. "Smittningen" kan vara både negativ och positiv när det gäller påverkan på priserna, men torde vanligtvis ha en prishöjande effekt. Det är relativt svårt att avgränsa tänkbara effekter för en viss fastighetsmarknad av att markpriserna på andra fastighetsmarknader och i andra kommuner eller regioner höjs eller sänks.

Skenbart kan det i vissa fall se ut som om höga markpriser

i en kommun också leder till höga markpriser i en grannkommun, vilken tidigare haft relativt låga priser. I realiteten kan detta bero på att de fenomen som orsakat höga markpriser i grannkommunen också spridit sig till den aktuella kommunen. Det är således viktigt att skilja på orsak och verkan. Låt mig illustrera med fallet Volvo på Hisingen.

När Volvo i början av 60-talet köpte stora markområden inom Torslanda gamla kommun på Hisingen, betalade företaget relativt höga markpriser. Företaget köpte marken på eget initiativ, men kommunen hade vissa kontakter under förhandlingarnas gång. Markpriset som Volvo erlade för sin industrimark var ungefär 2-3 kr per kvm<sup>18)</sup>, vilket sedan blev ledande för de kommunala köpen av bostadsmark. Priserna på bostadsmark ökade med 100-250 % i och med Volvos köp. Man kan således i detta fall tala om att Volvos köp "smittade" av sig till andra delområden och fastighetstyper, främst bostadsmark. De ökade priserna på bostadsmarken i närheten av Volvos industrimark motsvarades inte av några kvalitetshöjande investeringar eller några åtgärder som gjorde markens värde i sig större.

Å andra sidan kan man säga, att Volvos köp av industrimark för sina nya sammansättningsfabriker skapade ett stor intresse för närbelägna bostäder till industrin. Efterfrågan på bostadsmark ökade, och eftersom kommunen inte hade några egentliga markreserver vid det tillfället steg priserna på bostadsmark kraftigt under en kort tid. "Smittningen" mellan industrifastigheterna till bostadsfastigheterna hade sannolikt inte kommit till stånd, åtminstone inte i den utsträckning som markprisökningen ovan är ett uttryck för, om det inte förelegat ett bestämt efterfrågetryck på bostadsmark. Men man kan naturligtvis inte heller utesluta att ägarerna till den potentiella bostadsmarken starkt påverkades av Volvo-köpen och gjorde jämförelser med dessa vid de senare köpeförhandlingarna. Exemplet illustrerar tydligt den svårighet som man ställs inför när det gäller att kartlägga "smittningens" karaktär och omfattning. Försiktighet i slutsatserna är därför motiverat.

Den ovanstående typen av "smittning" gällde mellan priser på industrifastigheter och motsvarande för bostadsmark inom en och samma kommun. Liknande fenomen kan naturligtvis förekomma mellan angränsande kommuner. I exempelvis Askims, Onsala och Särö kommuner har det ofta förekommit, att markägare vid försäljning av mark till kommunen begärt priser som avtalats i angränsande kommun. Priserna är genomgående höga i området. Detta senare beror också på att priserna på småhus i skilda former samt fritidshus genomgående är mycket höga i samtliga kommuner. Här har sannolikt också skett en "smittning" från de höga tomt- och småhuspriserna till den obebyggda bostadsmark,

---

18) Enligt muntlig uppgift från tidigare kommunalkamrern Lennart Almgren.

som kommunerna köpt. Med anledning av vad som sades i Volvo-fallet, finns anledning till försiktiga slutsatser. De tre kommunerna Askim, Särö och Onsala har länge varit attraktiva områden för köpstarka grupper från Göteborg, vilka skaffat sig exklusiva villor eller fritidshus. Den ovan relaterade "smittningen" hade sannolikt inte kunnat ske om inte efterfrågan på mark inom kommunerna varit relativt hög när det gäller all slags bostadsmark.

I Partille kommun har kommunen inte kunnat undgå att mötas av prisbud på exploateringsfastigheter, vilka härleds från de höga priserna inom kommunen på småhusfastigheter. Slutsatsen av resonemanget ovan är att det förekommer en viss form av "smittning" av markpriser från en fastighet till en annan, men det är svårt att leda i bevis att denna värdeöverföring enbart beror på att fastighetsägarna i en del av en kommun eller region åberopar högre priser i en annan del vid en försäljning. Enligt många kommunalmän i västra Sverige är det främst de höga priserna på industri- och fritidsstugemark (i vissa fall även villamark) som ställer till besvär när kommunerna förhandlar om priser för exploateringsmarken. Det torde vara svårt att undersöka "smittningen" närmare med hjälp av mer sofistikerade metoder, eftersom fenomenet kan ha sin orsak i så många olika förhållanden.

#### 10.2.7 Priseffekter av stora strukturförändringar

Undersökningens sjunde syfte var att studera hur exempelvis en större vägs framdragnings i ett område påverkar markpriserna. Bakgrunden var den att starka strukturförändringar i en kommun av erfarenhet brukar påverka fastighetsmarknaden relativt mycket. Förändringarna kan utgöras av vägdragningar, nybyggnad av större industri eller kraftverk etc. Jag var intresserad av att se om utvecklingen i främst Värö och Stenungsund hade haft stora återverkningar på prisutvecklingen för bostadsmark. De iakttagelser, som jag nedan relaterar, grundas inte på några omfattande studier utan är ett resultat av de ordinarie undersökningar som varje kommun inom undersökningsområdet utsatts för.

Stenungsund industrialiserades i början av 60-talet med hjälp av petrokemisk förädlingsindustri samt en s. k. crackeranläggning. Kommunen hade dessförinnan varit en till folkmängden och sysselsättningen liten kommun med en mycket måttlig expansion. Jordbruk och turism var relativt viktiga näringar. Bostadsbyggandet på 50-talet var mycket lågt. När industrialiseringen började, tvingades kommunen snabbt bygga upp en stor lägenhetsproduktion. Följande antal färdigställda lägenheter kan noteras för kommunen:

1960	40 färdiga lägenheter	
1961	7	"
1962	185	"
1963	391	"
1964	304	"

Kommunen saknade så gott som byggbar mark med ingången av 1960. Markköpen blev talrika de första åren av 60-talet med i förhållande till 50-talet relativt höga råmarkspriser. Kommunen tvingade fram en stor expropriation av bostadsmark under 60-talets början, för att få ett för andra förvärv ledande pris och för att kunna stävja markprishöjningarna. Som vi finner av diagrammet i kapitel 9 över markprisutvecklingen i Stenungsund har kommunen fram till 1972-73 kunnat sänka markprisnivån jämfört med den i början av 60-talet. Detta har kommunen lyckats med tack vare en stor markreserv och den nämnda expropriationen. Se i övrigt kommentarer till prisutvecklingen i Stenungsund i kapitel 9.

Värö kommun började sin industrialisering 1968, då regeringen gav klartecken till bl. a. byggandet av en större mas-safabrik. Dessförinnan hade skogsbolaget bakom fabriken (Södra Sveriges Skogsägares Förbund) börjat köpa mark redan 1963. Som vi finner av diagrammet över prisutvecklingen i Värö kommun (inom Varbergs storkommun) enligt avsnitt 9.1, har markpriserna i Värö stigit markant under 60-talet. Detta är en utveckling som till största delen berott på industrialiseringen samt en snabb utbyggnad av tätorten Bua. Mot slutet av den undersökta perioden har, som framgår av diagrammet, priserna i Värö åter börjat sänkas. Även om den sistnämnda effekten kan registreras för en kortare period, så är den ändå värd att notera. Anledningen till att priserna sänkts mot slutet av perioden är svår att klarlägga. Priserna behöver studeras några år till för att man på denna punkt skall kunna dra något så när säkra slutsatser. Pris-sänkningen i Värö har skett under den period som Värö tillhört Varbergs storkommun, vilket kan tyda på att den stora kommunens förhandlingsposition varit starkare jämfört med förhållandena på 60-talet.

Ett annat fall av intresse i det här sammanhanget är utbyggnaden av Göteborgsregionens nya flygfält inom HARRYDA storkommun. Det fanns ju anledning att förvänta, att en utbyggnad av det slaget skulle medföra stora fastighetsprisförändringar. Så här i efterhand kan man konstatera, att markpriserna av skilda skäl inte stigit särskilt mycket inom området. Orsakerna är flera. Göteborgs gamla kommun köpte långt innan det slutliga beslutet om flygplatsens utbyggnad fattades flera fastigheter inom den del som sannolikt skulle exploateras. De priser som då erhöles var relativt låga och låg t. o. m. under de priser som Landvetter tidigare kommun uppnått vid sina förhandlingar om bostadsmarkköp. Vidare så har RÅDA tidigare kommun, vars gränser låg nära den nu aktuella platsen, fört en relativt aktiv markpolitik fr. o. m. 1964-65, vilket medverkat till att prisutvecklingen inom flyg-

fältsområdet dämpats. Marken inom det senare området består mestadels av skogsmark med relativt låg avkastning, vilket givetvis verkat hämmande på prisutvecklingen.

Den allmänna slutsats jag vill dra av dessa tre exempel är att stora strukturförändringar av här exemplifierat slag kan leda till påtagliga markprisförändringar, om kommunerna inte kontrollerar marknaden för bostadsmark. I fallen Stenungsund och Härryda visas klart, att en aktiv kommunal markpolitik kan förhindra att förändringar av strukturell betydelse slår igenom i betydligt högre markpriser för i första hand bostadsmark.

### 10.3 De markpolitiska reformernas effekter

Det syfte som i undersökningens inledning fick siffran 8 har inte blivit föremål för någon närmare analys. Anledningen är främst att markpriserna inom undersökningskommunerna påverkas av så många olika faktorer och efter ett så skilt mönster, att en simuleringsmodell ter sig tvivelaktig. Inte heller kan man i undersökningsområdet konstatera, att kommuner av viss karaktär när det gäller sysselsättning, expansionstakt etc. uppvisar ett enhetligt påverkansmönster. Dessa förhållanden har föranlett författaren att istället ägna mer tid åt att analysera vissa mer eller mindre påtagbara effekter på markpriserna av en rad markpolitiska reformer, vilka beslutats under den period undersökningen omfattar.

Jag kommer nedan i korthet att notera ett antal förhållanden, utifrån vilka man kan dra några slutsatser - om än inte fullständiga - beträffande de statliga reformernas verkan på kommunal nivå. Jag kommer att diskutera bostadsbyggnadsprogrammets effekter, rekommendationer om 10-åriga markreserver, skatteomläggningen och realisationsvinsten, finansieringsförhållandena efter 1968 (1. 1. ), förköpslagstiftningen, ny expropriationslag samt 1971 års bostadsbyggnadsprogram.

#### 10.3.1 Bostadsbyggnadsprogrammen 1964

Det första femåriga bostadsbyggnadsprogrammet för perioden 1964-68 blev klart i slutet av år 1963 eller början av år 1964. Denna programverksamhet utlöste inom undersökningsområdet en febril markköpsverksamhet från kommunernas sida, vilket framgår av ett tidigare kapitel. Redan 1962, men främst 1963-64, började många kommuner köpa mark som aldrig förr. Jag skall ge några exempel utöver dem som redan diskuterats tidigare. Jag har i tabellen nedan tagit sex godtyckligt utvalda kommuner för att illustrera effekterna av bostadsbyggnadsprogrammets införande. Kommunerna ligger samtliga inom Göteborgsregionen, vilken tillhörde de områden i Sverige som först ålades att upprätta program.

Tablå 10.9

Tabellen visar värdet samt storleken i ha av de fastigheter som kommunerna förvärvade mellan 1962-65. Sex kommuner ingår. Antal förvärv anges inom parentes. Värdet anges i 1000-tal kronor (enbart markvärdet).

Kommun	År	Värde	Storlek	Antal förvärv
Romelanda	1962	0	0	(0)
	1963	399	74,9	(3)
	1964	0	0	(0)
	1965	25	13,0	(1)

Kommun	År	Värde	Storlek	Antal förvärv
Kungälv	1962	0	0	(0)
	1963	1765	159,1	(3)
	1964	225	15,1	(2)
	1965	1182	60,8	(2)
Landvetter	1962	0	0	(0)
	1963	145	7,3	(1)
	1964	414	25,4	(3)
	1965	86	5,3	(1)
Lerum	1962	58	5,6	(2)
	1963	729	58,5	(8)
	1964	1790	109,4	(2)
	1965	0	0	(0)
Lindome	1962	0	0	(0)
	1963	1140	85,2	(10)
	1964	507	38,7	(5)
	1965	315	57,8	(2)
Nödinge	1962	0	0	(0)
	1963	640	158,0	(7)
	1964	62	12,0	(2)
	1965	390	61,5	(2)

Som vi finner av tabellen ökade förvärvsfrekvensen markant fr. o. m. 1963 i samtliga kommuner. Samtidigt som rekommendationerna om femåriga bostadsbyggnadsprogram kom, gjorde representanter för regeringen uttalanden om att kommunerna borde öka sin markpolitiska aktivitet genom egna fastighetsförvärv. Men vad hände med markpriserna under denna period med många kommunala markköp?

Låt oss först studera prisutvecklingen i de kommuner som nämns i tabellen ovan. I korthet utvecklades priserna enligt följande (1962-65):

Romelanda:	En svag markprisökning mellan 1962-65 (löpande priser).
Kungälv:	En något mer markant prisökning jämfört med Romelanda.
Landvetter:	En relativt svag ökning av priserna.
Lerum:	En relativt markant prisökning.
Lindome:	En konstant prisutveckling med tendens till prissänkning mot periodens slut.
Nödinge:	En relativt svag sänkning av markpriserna.

Om man skall dra några försiktiga slutsatser av prisutvecklingen i nämnda sex kommuner så blir dessa dels att flertalet kommuner hade prisökningar på råmark för bostadsbyggelse, dels att det är sannolikt att den ökade förvärvsfrekvensen till en del kan förklara markprisökningarna. Jag skall i en enkel tabellsammanställning omfattande samtliga kommuner i schematisk form redovisa markprisutvecklingen i stora drag under perioden 1962-65. Vi skall då se om det finns någon huvudtendens i prisutvecklingen. Även de nämnda sex kommunerna ingår.

Tablå 10.10

Tabell utvisande markprisutvecklingen i undersökningsområdets kommuner åren 1962-65. De enskilda kommunerna anges inte med namn utan markeras genom en siffra under ett visst värde inom respektive storkommun. Endast kommuner med köp under minst tre av de fyra åren har medtagits.

Storkommun	Svag ökning	Stark ökning	Mkt stor ökning	Stagna- tion	Svag sänkn.	Stark sänkn.
Ale	1 st				1 st	1 st
Alingsås						1
Borås	2					
Göteborg			1	2 <sup>19)</sup>		
Härryda	1	2				
Kungsbacka		1			2	1
Kungälv	4	1				
Lilla Edet		1			1	
Lerum	3					
Mark	1					
Mölnadal					1	
Orust			1			
Partille		1				
Stenungsund					1	
Tjörn	1					
Trollhättan		1				
Uddevalla	1			1		
Varberg	1	1	1		1	
Vänersborg	1					1
SUMMA	16	8	3	3	7	4

19) Markerar prisutvecklingen i Göteborgs kommun inom Hisingen - resp. Angered-Bergumområdena.



Man skall naturligtvis vara försiktig när man drar slutsatser av tabell 10. 10. Även om huvudtendensen utan tvivel beskriver en ökning av markpriserna i flertalet kommuner - 27 kommuner med ökning, 2 med stagnation (Göteborg och Uddevalla) och 11 med markprissänkning - så kan man inte av detta dra någon direkt slutsats om orsakerna till den bild som återges i tabellen. Men enligt det primärmaterial som insamlats har de många köpen under 1962-65 och som i hög grad stimulerades av bostadsbyggnadsprogrammen till stor del orsakat prishöjningar i flertalet kommuner. Det är ändå anmärkningsvärt att 11 kommuner uppvisar sänkningar av priserna nämnda år.

### 10.3.2 10-åriga markreserver

I ett tidigare kapitel har jag redogjort för hur statsmakterna på skilda sätt stimulerade kommunerna att köpa stora lager av mark för bostadsändamål. Motiven var ju flera. (Se slutet av kapitel 1.) Som framgår av kapitel 9 och den kommunvisa genomgången har kommunerna med få undantag under perioden ökat sina markreserver högst avsevärt. Ytterby, Kungälv och Romelanda inom Kungälvs storkommun samt Stenungsund har t. o. m. markreserver överstigande 20 års byggande<sup>20</sup>). Även Lerum och Uddevalla har mycket stora reserver, vilket också gäller kommunerna Trollhättan, Vänersborg, Tvååker, Löftadalen, Råda, Borås samt Kode.

Jag har tidigare i rapporten diskuterat frågan om den priseffekt som markreserverna fått i skilda kommuner. Av det skälet att många kommuner relativt sent under undersökningsperioden hade en reserv överstigande 4-6 års byggande, har korrelationsberäkningarna i ett fåtal fall visat att markreserven haft en prispressande effekt. Om periodindelningen varit annorlunda kunde man sannolikt fått ett resultat som innebar, att markreserven under andra halvan av perioden - cirka 1968-74 - hade påverkat priserna i sänkande riktning i flera kommuner. Jag skall genom att studera diagram över markpriserna i enskilda kommuner (se kapitel 9) i relation till insamlat material räkna upp de kommuner där markreserven mot undersökningsperiodens slut medverkat till att priserna på mark gått ned. Dessa kommuner är:

Fjärås  
Lerum  
Mölnadal  
Romelanda  
Råda  
Starrkärr  
Stenungsund  
Uddevalla  
Vänersborg  
Värö

---

20) Kungälv har emellertid nyligen sålt en stor del av sin markreserv till Göteborgs kommun.

Naturligtvis har i flera fall även andra faktorer samverkat med markreserven när det gällt att sänka markpriserna. Av materialet ovan vill jag dra den slutsatsen, att markreservens storlek har fått en allt större prissänkande betydelse, ju närmare 1974 vi närmat oss. Det finns ett par kommuner som trots höga tal för markreserven ända har haft en kontinuerlig prisökning under undersökningsperioden, nämligen Ytterby och Kungälv. I fallet Ytterby är det troligt, att exploateringsfastigheternas stora jordbruksvärde med högklassig åkermark motverkat markreservernas priseffekter. Kommunen har gjort stora köp från en stor herrgårdsfastighet med bördig jord. Detta har troligen, trots övriga omständigheter, varit avgörande för prisutvecklingen i Ytterby. Möjligen finns det också andra orsaker som jag inte kunnat finna. I fallet Kungälv har det varit så, att kommunen efter de stora köpen på Hisingen (Rödbo) gjort relativt stora förvärv mycket nära tätortens bebyggda delar. Dessa fastigheter har också haft bördig jord, vilket är en av förklaringarna till de ökande priserna i kommunen. Stora industrimarksköp i närheten av köpen för bostadsändamål har också spelat en roll.

### 10.3.3 Nya regler för realisationsvinstbeskattning

Som tidigare konstaterats lät regeringen under 3:e kvartalet 1967 kommunerna förstå, att de kunde köpa mark under resten av året utan att ägarna till de potentiella exploateringsfastigheterna (nästan enbart jordbruksfastigheter) behövde erlägga någon realisationsvinstskatt. Efter den 1. 1. 1968 skulle sådan skatt utgå. Denna händelse fick stora effekter på kommunernas agerande och priserna på råmark-exploateringsmark. Jag skall nedan i en tabell återge hur mycket mark som kommunerna i undersökningsområdet köpte under 3:e och 4:e kvartalen 1967. Som jämförelse lämnas uppgifter om 1966 samt 1968.

Tablå 10.11

Tabell över antalet förvärv och storleken av dessa under år 1966, 3:e och 4:e kvartalen 1967 samt 1968. Storlek mäts i ha. Kommunerna nämns i bokstavsordning.

Kommun	Årtal	Antal förvärv	Storlek i ha
Alingsås	1966	2	15,3
	1967	2	80,7
	1968	-	-
Askim	1966	8	131,0
	1967	4	169,8
	1968	4	14,7
Björketorp	1966	4	15,7
	1967	1	4,7
	1968	1	6,3
Bollebygd	1966	2	14,6
	1967	1	72,0
	1968	-	-

Kommun	Årtal	Antal förvärv	Storlek i ha
Borås	1966	1	21,0
	1967	10	311,8
	1968	1	19,9
Fjärås	1966	-	-
	1967	-	-
	1968	-	-
Hermansby ej ngr. 66-68			
Inlands Torpe	1966	1	13,2
	1967	-	-
	1968	1	42,9
Kode	1966	6	41,5
	1967	1	11,0
	1968	-	-
Kungsbacka	1966	1	4,5
	1967	-	-
	1968	1	39,3
Kungälv	1966	(66-67 gjordes förv. av särskilt bolag- ej repr.)	24,0
	1967		
	1968		
Källered	1966	-	-
	1967	1	2,5
	1968	-	-
Landvetter	1966	2	9,9
	1967	2	4,7
	1968	2	29,2
Lerum	1966	3	108,6
	1967	5	274,9
	1968	1	1,0
Lilla Edet	1966	-	-
	1967	1	2,1
	1968	-	-
Lindome	1966	2	90,0
	1967	1	22,4
	1968	1	6,0
Lödöse	1966	1	7,7
	1967	-	-
	1968	1	12,2
Löftadalen	1966	-	-
	1967	1	7,5
	1968	-	-
Morlanda ej ngr. köp 66-68			
Mölnadal	1966	4	50,2
	1967	6	77,6
	1968	1	61,7
Nödinge	1966	3	72,0
	1967	6	185,7
	1968	-	-

Kommun	Årtal	Antal förvärv	Storlek i ha
Onsala	1966	-	-
	1967	-	-
	1968	1	1,7
Partille	1966	6	183,6
	1967	9	227,6
	1968	-	-
Romelanda	1966	-	-
	1967	2	40,5
	1968	-	-
Råda	1966	-	-
	1967	2	46,5
	1968	-	-
Sandhult	1966	1	4,9
	1967	1	13,9
	1968	1	13,0
Skallsjö	1966	1	10,5
	1967	4	33,3
	1968	1	10,5
Skepplanda	1966	1	7,0
	1967	2	10,5
	1968	-	-
Skredsvik	1966	1	63,6
	1967	-	-
	1968	-	-
Starrkärr	1966	4	37,3
	1967	3	15,3
	1968	-	-
Stenungsund	1966	5	153,4
	1967	-	-
	1968	1	11,6
Stora Lundby	1966	4	125,6
	1967	3	59,3
	1968	1	32,8
Särö	ej ngr köp 66-68		
Tjörn	1966	1	5,5
	1967	14	59,3
	1968	-	-
Trollhättan	1966	9	281,8
	1967	3	116,2
	1968	2	75,4
Tvååker	1966	1	45,0
	1967	-	-
	1968	1	3,5
Uddevalla	1966	-	-
	1967	1	42,1
	1968	1	38,5
Varberg	1966	3	97,0
	1967	3	52,6
	1968	3	34,6

Kommun	Årtal	Antal förvärv	Storlek i ha
Västra Tunhem	1966	-	-
	1967	1	58,7
	1968	-	-
Veddige	1966	-	-
	1967	3	26,7
	1968	1	12,7
Vänersborg	1966	1	21,4
	1967	-	-
	1968	2	96,0
Värö	1966	3	9,5
	1967	9	60,2
	1968	-	-
Ytterby	1966	3	50,7
	1967	2	28,6
	1968	3	65,3
Örby	ej ngr köp 66-68		
Östra Orust	1966	2	17,5
	1967	1	2,1
	1968	1	7,3

Som framgår av sammanställningen köptes mycket mark både 1966 och 1967. Siffrorna för 1967 blir naturligtvis något missvisande, eftersom de bara upptar köpen under andra halvåret. De ger ändå en bra bild av händelserna innan skatteomläggningen den 1. 1. 1968. Samtliga köp som gjordes andra halvåret 1967 var naturligtvis inte s. k. skatteköp, d. v. s. köp som både säljare och köpare ville ha avklarade innan det nya året inträdde. Däremot var flertalet köp under denna tid av skatteköpskaraktär. Som framgår av sammanställningen var det framför allt kommunerna Skim, Borås, Lerum, Mölndal, Nödinge, Partille, Skallsjö, Starrkärr, Stora Lundby, Tjörn, Trollhättan, samt Värö som gjorde flera skatteköp 1967. Under dessa sex månader köpte kommunerna tillsammans in hela 2. 120, 8 ha mark. Flertalet av dessa förvärv inköptes under december och november månader. Bortsett från icke skatteköp under denna korta tid var det således mycket stora arealer som kommunerna förvärvade till i regel mycket bra priser, sett från köparsidan. Kunde man iakta några effekter på prissidan av denna aktivitet och extra skatteförmån? Låt oss åter studera prisdiagrammen i kapitel 9.

Det går givetvis inte att säga att eventuella markprissänkningar omkring år 1967 enbart berodde på de s. k. skatteköpen, men om man studerar varje förvärv i primärmarkterialen kan relativt säkra slutsatser ändå dras. Jag gör i det följande en beskrivning av de kommuner som i och med perioden 1966-67 (den perioden användes genomgående i samtliga diagram för att beskriva de genomsnittliga priserna 1966-67) uppvisar ett sänkt markpris.

Tablå 10.12Borås storkommun

Sandhult                      Genom ett skatteköp får kommunen ett lägre pris än tidigare. Markreserven höjs samtidigt kraftigt, vilket gör att markpriset fortsätter att sjunka.

Göteborgs storkommun

Askim                              Sänkningen av markpriset beror inte på s. k. skatteköp.

Härryda storkommun

Björketorp                      Sänkningen av markpriset beror inte på något skatteköp.

Kungsbacka storkommun

Kungsbacka                      Sänkningen beror inte på något skatteköp.  
Löftadalen                      Sänkningen beror på ett s. k. skatteköp. Priset stiger därefter åter.

Kungälv storkommun

Kode                                Sänkningen beror inte på något skatteköp.  
Ytterby                            Sänkningen beror delvis på ett s. k. skatteköp. Priset fortsätter sedan att stiga.

Lerums storkommun

Lerum                                Sänkningen beror i högsta grad på flera skatteköp. Därefter ökar priset kraftigt, men tillfälligt.  
Stora Lundby                      Sänkningen beror inte på prismässigt fördelaktiga skatteköp.

Mölnåls storkommun

Lindome                            Sänkningen beror inte på några skatteköp.

Orusts storkommun

Östra Orust                        Sänkningen beror på ett fördelaktigt skatteköp.

Partille storkommun

Partille                            Markprissänkningen beror i högsta grad på fördelaktiga skatteköp. Priserna stiger därefter åter något.

Uddevalla storkommun

Uddevalla                        Sänkningen beror starkt på ett par fördelaktiga skatteköp. Priset stiger minimalt därefter.

Varbergs storkommun

Tvååker	Sänkningen beror ej på något skatteköp.
Varberg	Sänkningen beror i hög grad på några s. k. skatteköp. Priserna stiger sedan åter.

Vi finner av sammanställningen ovan att markpriserna har sjunkit i många kommuner (15 st) just under perioden 1966-67. Som framgår av de närmare kommentarerna till varje kommun, har skatteköpen i 8 kommuner helt eller delvis lett till lägre markpriser på bostadsmark. Men i samtliga fall - utom 1 - fortsätter priserna att stiga perioden 1968-69. I många kommuner har jag genom intervjuer med kommunalmän fått fram att markägarna, särskilt de som inte hade haft sina egendomar så många år, året efter skattebefrielsen begärde högre priser för att få kompensations för den ökade skatten jämfört med skattesituationen före 1967. Även i de fall som priserna steg under både perioden 1966-67 samt perioden 1968-69 finns material som säger, att prisökningarna 1968 och framåt delvis berodde på markägarnas ändrade skattesituation. Detta leder då till slutsatsen, att markpriserna visserligen sjönk i många kommuner under perioden 1966-67, men i flertalet fall ökade under nästkommande period. Men avsatte de många markköpen under hösten 1967 inte några bestående resultat till fördel för kommunerna?

För det första innebär ju inköpen av stora mängder mark under 1967, att kommunerna fick stora arealer till relativt låga priser. Detta är betydelsefullt, eftersom kostnaderna för att ha mark i reserv ofta är dryga för kommunerna. För det andra ledde de kraftiga ökningarna av markreserven genom skatteköpen till att många kommuner efter år 1967 kunde börja använda reserverna till att pressa markpriserna någon gång efter 1968 (alldeles efter skatteköpen gick ju priserna vanligtvis upp efter en tillfällig nedgång). Som framgått av ett tidigare avsnitt har flera kommuner medelst en stor markreserv kunnat sänka markpriserna mot slutet av den period kommunundersökningarna har omfattat. På så sätt kan man säga, att skattereformen fick flera och för kommunerna positiva resultat.

#### 10. 3. 4    Finansieringsförhållanden, förköp och ny expropriationslag

Det blev under högkonjunkturen efter 1968 svårare för kommunerna att låna pengar till markköp. Detta ledde bl. a. till att kommunerna mellan 1968-1971 köpte relativt få fastigheter för bostadsändamål. Utöver svårigheten att få lån till relativt rimliga villkor hade naturligtvis de stora markinköpen under 1966-67 en hämmande verkan på köpen 1968-71. De statliga lånemöjligheterna var inte så stora men växande, vilket framgått av ett tidigare kapitel. De kunde således inte kompensera bortfallet av lånemöjligheter på den allmänna marknaden.

Förköpsrätten utnyttjas av få kommuner inom undersökningsområdet. Anledningen till detta är främst att kommunerna inte ser så stora fördelar med lagen. Många kommuner, som till-

lämpar den inom området, anser att den omfattande administrativa prövning som följer av lagen utgör en stor nackdel. Det har genomförts få markköp av förköpskaraktär inom området vad gäller råmark för bostäder. Detta beror framför allt på två omständigheter. Den ena är att kommunerna inom den del av västra Sverige, som undersöks till stor del behärskar marknaden för exploateringsmark, vilket gör att förköp sällan aktualiseras. Den andra är att förköp måste göras på villkor som överenskommits innan kommunen träder in i ärendet. Höga markpriser i ett tidigare avtal, som kommunen således kan överta, gör att kommunen inte utnyttjar sin rätt. Några påtagbara effekter för markpriserna på grund av lagens tillämpning är svåra att spåra.

Den nya expropriationslagen har medverkat till att kommunerna nu köper mindre mark än tidigare. Det senare beror naturligtvis också på att flertalet kommuner inom undersökningsområdet har skurit ned sina bostadsbyggnadsprogram (från i första hand 1971), vilket har medfört att innehavda markreserver kommer att räcka under längre tid än tidigare planerat. Anledningen till de färre köpen på grund av expropriationslagstiftningen från 1971 är att flera kommuner nu bedömer det som troligt, att kommunerna i en knapphetssituation alltid kan expropriera till fördelaktiga priser utan att dessförinnan gardera sig mot högre priser genom innehav av stora markreserver. Effekterna av den nya lagen i detta avseende kan emellertid ännu inte utvärderas.

#### 10.3.5 1971 års bostadsbyggnadsprogram

Från och med 1971 börjar man kunna skönja en inte obetydlig förändring av kommunernas bedömning av det framtida bostadsbyggandet. Lågkonjunkturen hade gjort sig gällande och ett växande antal lägenheter inom främst storstadsregionerna började bli svårsålda. Kommunerna mötte denna utveckling med sänkta ambitioner i bostadsbyggnadsprogrammen. Vi skall studera dessa effekter genom att följa bostadsbyggnadsprogrammen för Göteborgsregionen, som ju har en gemensam organisation för denna typ av planering - Stor-Göteborgs Samarbetskommitté.

År 1970 gjorde nämnda kommitté ett bostadsbyggnadsprogram för åren 1970-1974. Det var det sista året i en rad av expansiva år för bostadsbyggandet i Göteborgsregionen<sup>21)</sup>. Några nedskärningar kunde inte skönjas. Vi skall jämföra detta program med de som gjordes år 1971 samt 1973. Jämförelsen

---

21) I Göteborgsregionen inräknas här storkommunerna Göteborg, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Mölndal, Partille, Stenungsund, Ale, Tjörn samt Öckerö.



gäller samma kommuner och samma programår. Detta ger följande tablå:

Tablå 10. 13

	Plan prod år 1971	Plan prod år 1972	Plan prod år 1973	Plan prod år 1974	
Program 1970	13.776 lgh	13.606	12.967	13.353	22)
Program 1971	11.268	11.871	11.915	12.366	23)
Program 1973	-	-	7.698	8.402	24)

Jag bör tillägga att ovanstående produktionstal är grundade på kommernas skilda bedömningar, sammanställda av Stor-Göteborgs Samarbetskommitté. Vi finner av tablå, att produktionen för speciellt år 1973 samt 1974 sänktes betydligt mellan programuppgiftsåret 1970 samt år 1973. Om man studerar programmen närmare finner man, att kommunerna Göteborg, Kungälv, Partille och Härryda skurit ned den planerade produktionen mest av samtliga. Denna förändring har förmodligen något påverkat markpriserna i sjunkande riktning mot slutet av undersökningsperioden, tillsammans med de tidigare innehavda stora markreserverna och kanske också något den nya expropriationslagens införande. Detta gäller i första hand de kommuner som under priskurvornas slutperiod uppvisar markprissänkningar. Eftersom flera kommuner i undersökningsområdet uppvisar ökade markpriser under slutet av den period priskurvorna beskriver, manas dock till försiktighet i bedömningen av effekterna av nedskärningarna av bostadsbyggnadsprogrammen från 1971. Nedskärningarna inom andra delar av undersökningsområdet än Göteborgsregionen har inte varit så stora.

22) Bostadsbyggnadsprogram för åren 1970-74 från Stor-Göteborgs Samarbetskommitté.

23) Dito för åren 1971-75

24) Dito för åren 1973-77

#### 10.4 Analys av vissa specialfrågor

Jag kommer i det följande att göra kortare kommentarer till ett antal specialproblem inom undersökningens ram, vilka inte blivit behandlade i det föregående. Jag kommer i tur och ordning att behandla betydelsen av icke mätbara faktorerers inverkan på markpriserna, markpriserna i kommuner med privata köp av bostadsmark, problem i samband med snittprisvärdering, något om priser på industrimark samt planering av industriområden, något om markpriser på främst skogs- och "friluft"-fastigheter, vissa faktorer i västra Sverige kontra övriga landet, hur skilda påverkande faktorer varierar mellan kommunerna samt finansieringsfrågan i några få kommuner.

##### 10.4.1 Icke mätbara faktorerers prispåverkan

Som tidigare flera gånger påpekats, är det inte möjligt att kartlägga samtliga faktorer som på något sätt kan ha inverkat på prisbildningen i varje enskilt fall. Detta är kanske inte heller nödvändigt med tanke på att de faktorer, som använts i undersökningen som regel dikterar prisbildningen. Det kan ändå vara intressant att något uppehålla sig vid faktorer som är av mer marginellt intresse.

Sociala fenomen, som i första hand har anknytning till markägarsidan spelar inte så sällan en viss roll vid prisbildningen. I min analys har jag använt mig av en "social faktor" i och med att jag särskilt något jag kallat "frivillig hänvändelse". Denna faktor försöker beskriva en situation där en markägare av skilda skäl erbjuder sin fastighet till kommunen med som regel mycket lågt markpris. Som vi har sett i ett redan behandlat avsnitt har denna faktor också gjort utslag i korrelationsberäkningarna. Andra sociala omständigheter som kan påverka markpriserna är t. ex. att en make i en familj hastigt dör, varvid den andra maken snabbt vill bli av med en fastighet. Priset kan då bli relativt lågt. Andra exempel är att kommunerna ibland kan betala ett extra högt pris för att hjälpa till att lösa ett ekonomiskt problem för en markägare, att kommunerna kan variera priset efter "ovidkommande" affektionsvärden och att kommunerna kan påverka priset med tanke på att markägaren behöver en modern bostad efter försäljning av en exploateringsfastighet.

Om ett köp av en exploateringsfastighet kan kombineras med en kommunal försäljning av en villatomt eller dylikt, kan priset på exploateringsfastigheten bestämmas på ett för kommunen gynnsamt sätt. Om en försäljning av en fastighet kombineras med byten av mark mellan kommun och säljare kan priset på exploateringsfastigheten påverkas högst avsevärt. I denna undersökning har jag dock uteslutit samtliga förvärv med byten av mark inblandade.

Skatte- och finansieringsförhållanden och deras betydelse för markpriserna diskuteras i avsnittets senare del. Man skulle kunna tänka sig, att fastigheternas fysiska miljökvantiteter

samt eventuella närhet till sjöar o. d. borde påverka priser-  
nas storlek högst avsevärt. Inom undersökningsområdet har  
jag inte funnit belägg för att exploateringsfastigheternas pris  
är utsatta för en sådan påverkan, annat än ytterst marginellt.  
Enskilda tomter och bebyggda småhusfastigheter samt fritids-  
husfastigheter influeras dock mycket starkt av diverse miljö-  
faktorer. Anledningen till att detta inte tycks gälla exploate-  
ringsfastigheter är bl. a. , att markprisnivån inom hela under-  
sökningensregionen ligger relativt lågt i förhållande till andra  
fastighetsmarknader. I detta läge tycks andra faktorer fälla  
avgörandet. Man kan förmodligen också säga att ju större  
markreserv en kommun har för det framtida bostadsbyggandet,  
desto mindre benägenhet att acceptera att miljövärden spelar  
en roll vid prissättningen. Kommunalmännen och kommuner-  
nas fastighetsförhandlare har inte heller, frånsatt några få  
undantag, uttalat att miljövärden spelar någon viktig roll.

Betydelsen av att ha tillgång till kunniga förhandlare på mark-  
säljarsidan har förut betonats. De jordbrukande markägarna  
brukar numera alltid anlita LRF eller någon annan sakkunnig  
organisation eller person för att få större stöd för sina in-  
tressen i samband med markförsäljning till kommunerna. För  
ett tiotal år sedan brukade markägarna själva som regel utan  
biträde föra de egna förhandlingarna till ett slut, vilket säkert  
fick vissa prisseffekter. Numera organiserar sig ofta mark-  
ägarna i samband med att det blir känt att kommunen vill köpa  
mark inom ett visst område, för att på så sätt stödja varandra  
och inte "falla offer" för en skicklig kommunal köpstrategi.

Om faktorer av det här slaget kunde mätas på något sätt skulle  
förklaringarna till markprisvariationerna i tiden samt mellan  
skilda kommuner göras mer fullständiga. Jag har emellertid  
inte funnit några enkla metoder för att tillgodose ett sådant  
syfte.

#### 10. 4. 2 Privata markinnehav och privat konkurrens

Markpriserna i kommuner som har varit utsatta för privat kon-  
kurrens har enligt vad som sagts i tidigare avsnitt tenderat  
att bli högre jämfört med övriga kommuner. Jag skall göra  
några tillägg till de påståendena genom att presentera några  
mer detaljerade fakta. Frekvensen privata köp har blivit av-  
sevärt mindre mot slutet av undersökningsperioden 1960-74.  
Under 60-talets första hälft gjordes större privata förvärv  
av exploateringsfastigheter i följande kommuner (ett eller flera):

##### Köp mellan 1960-1965

Askim	Onsala
Björketorp (1965)	Partille
Kungsbacka	Råda (1965)
Källered	Stenungsund
Landvetter	Stora Lundby
Lerum	Särö
Lindome	Trollhättan
Löftadalen	Uddevalla
Mölnadal	Varberg

Under andra hälften av 60-talet upphörde privata fastighetsförvärv i följande av ovan uppräknade kommuner (i flertalet fall fortsatte privata exploatörer även under denna period att exploatera tidigare inköpt mark):

Landvetter	Stenungsund
Lerum	Stora Lundby (1970)
Lindome	Trollhättan (1970)
Råda	Uddevalla

I kommunerna Kode och Fjärås gjordes privata köp under perioden 1965-1970. Efter 1970 tycks denna konkurrens till respektive kommun ha upphört. På senare år har det också skett ett större privat markförvärv i Kungälv's tidigare kommun inom Kungälv's storkommun. Denna mark har nu försålts till HSB. I följande kommuner har kommunerna ständigt varit utsatta för privat konkurrens om bostadsmarken under perioden 1960-1974 (eller undersökt period):

Askim	X
Kungsbacka	X
Källered	X
Löftadalen	
Mölnadal	X
Partille	
Onsala	X
Särö	X

De kommuner som markerats med ett X har varit utsatta för privat konkurrens, bestående av två eller flera privata fastighetsköpare. Generellt gäller - möjligen med undantag av Särö och Onsala - att privata exploatörer av skilda slag även i dessa senare kommuner har gjort allt färre förvärv under nämnda period. Orsaken är i första hand, att kommunerna överlag kraftigt ökat sina markreserver. Enligt vad som sades i kapitel 9 har den privata konkurrensen, där den förekommit, i regel gett upphov till ökade markpriser. Betydelsen härav har emellertid minskat i takt med de ökade kommunköpen. Inom Göteborgs kommun har de privata köpen varit få under hela perioden. Det privata innehavet av exploateringsmark är idag obetydligt. Enligt uttalanden från Göteborgs kommun<sup>25)</sup>, har den privata konkurrensen knappast påverkat markpriserna i höjande riktning.

I kapitel 9 har jag gjort särskilda kommentarer i de fall, där faktorn "privat konkurrens" varit betydelsefull för markprisernas förändring. Här skall jag nöja mig med några allmänna bedömningar. Markprisnivåerna i de kommuner som varit föremål för privat konkurrens om bostadsmarken är i regel högre än för andra kommuner. Detta gäller särskilt kommunerna Askim, Kungsbacka, Källered, Landvetter, Mölnadal, Onsala, Partille, Särö och Varberg. Hisingen inom Göteborg bör också räknas in i denna grupp. Samtliga dessa kommuner ligger relativt nära Göteborgs kommun, om vi undantar Kungs-

25) Uttalande från bl. a. f. d. kommunalrådet Torsten Henriksson.

backa och Varberg, som är två expansiva kommuner i andra delar av undersökningsregionen. Generellt för de kommuner som fortfarande är eller har varit utsatta för privat konkurrens gäller, att de privata innehaven av mark snabbt minskar, arealmässigt sett. De privata bolag som funnits eller finns i det aktuella området har istället för att öka sina markreserver i denna del av landet överflyttat sitt intresse för markköp till andra landsdelar. Den aktiva kommunala markpolitiken är huvudledningen till detta. Slutintrycket blir, att de privata markinnehaven i västra Sverige spelar en allt mindre roll när det gäller bostadsproduktion och markprisbestämning.

#### 10. 4. 3 Snittprisivärdering kan inleda till felslut

Jag har flera gånger betonat, att den omständigheten att kommunerna tillämpar olika prissättningsmetoder för bostadsmark lätt leder till förhastade slutsatser om prisnivån i enskilda kommuner. För att underlätta tolkningen av prisdiagrammen vill jag nedan ange de kommuner som i huvudsak tillämpar "snittprismetoden" vid markköp. De som använder denna metod får som regel lägre markpriser jämfört med kommuner som använder "bästa-markpris"-metoden. Se dock kommentarer i nästkommande stycke. ("Snittprismetoden" innebär ju att man värderar varje markbit inom en fastighet, oberoende av vad som kommer att bebyggas, som om den hade samma värde som varje annan markbit. "Bästa-markpris"-metoden innebär däremot, att de delar som skall bebyggas får ett högre värde än övriga delar av resp. fastighet.) Följande kommuner har huvudsakligen tillämpat eller tillämpar fortfarande "snittprismetoden":

Alingsås	Mölnadal	Trollhättan
Bollebygd	Markblockets kommuner	Tvååker
Björketorp	Romelanda	Tjörn
Fjärås	Sandhult	Uddevalla
Inlands Torpe	Stenungsund	Värö
Kode	Skredsvik	Vänersborg
Kungälv	Skallsjö	

Samtidigt som man bör säga, att markprisnivåerna i dessa kommuner något borde höjas i relation till övriga, måste man påpeka vissa omständigheter som på samma gång talar mot en sådan tolkning. När en kommun har stora markreserver, vilket bl. a. gällt Uddevalla under hela undersökningsperioden, så är ju förutsättningarna för att erhålla låga markpriser relativt stora enligt vad som redovisats tidigare. Med omfattande reserver kan priserna pressas så långt, att det ter sig enkelt för kommunen att ge ett snittpris för hela fastigheten. En ytterligare omständighet som talar för detta är, att kommunen i det läget sannolikt har diffusa planer för aktuella fastighets (-ers) framtida användning, vilket också talar för att kommunen i fråga inte gör en noggrann särvärdering av varje delområde inom fastigheten.

För andra av de uppräknade kommunerna med "snittpriser" har det ofta varit så att de köpt in relativt små fastigheter,

vilka kunnat utnyttjas till 100 %. I det läget är det naturligt att använda "snittprismetoden". Alla delar skall ju användas till bostadsbebyggelse. Om vi tar med dessa faktorer i bilden så kan man säga, att markprisnivåerna för i första hand Romelanda, Stenungsund, Trollhättan, Uddevalla och Vänersborg (se priskurvorna i kapitel 9) relativt väl avspeglar en "realistisk" prisnivå trots de värderingsmetoder som använts.

#### 10.4.4 Priser på annan mark inköpt av kommunerna

Varje fastighetsmarknad har "sina" principer för värdering av marken. Industrimark och fritidsstugemark värderas som exempel ofta annorlunda jämfört med den obebyggda bostadsmarken. Om kommunerna köper in fastigheter som enbart eller huvudsakligen skall användas för industriutbyggnad, får de som regel betala högre markpriser än om användningen skulle varit bostadsproduktion. I många fall köper kommunerna in stora markområden utan att direkt precisera användningen i förväg, exempelvis i de fall reserverna redan är stora. Vid en senare planering kan vissa delar som inköptes för huvudsakligen bostadsändamål begagnas för industri. I dessa fall har givetvis inte användningen av marken föranlett en speciell industrimarksvärdering.

Det var vanligt i början av 60-talet, att företagen själva köpte den mark de behövde. De befolkningsmässigt större kommunerna brukade emellertid redan då köpa industrimark i kommunal regi, innan den uppläts åt olika företag. Numera är det en regel, att merparten av kommunerna inom området gör speciella förvärv för industriändamål. När kommunerna köper in industrimark har de inte samma press på sig när det gäller markpriset jämfört med inköp av bostadsmark. I det senare fallet måste markpriset prövas om statliga lån skall kunna utgå, vilket regelmässigt leder till att bostadsmarken uppvisar lägre markpriser än industrimarken.

Eftersom jag inte särskilt studerat prisutvecklingen på industrimark, kan jag inte ge en detaljerad bild av prisnivåerna i skilda kommuner. Låt mig dock notera, att kommuner med låga markprisnivåer uppvisar små skillnader i priser mellan industri- och bostadsfastigheter. Skillnaderna är mer markanta i övriga kommuner. Ju närmare Göteborgs city (eller någon annan större tätort) man kommer, desto större skillnader mellan priset på industrimark i jämförelse med bostadsmark. I kommuner med stora markreserver har skillnaderna mellan nämnda båda fastighetsmarknader utjämnats på grund av att kommunerna suveränt behärskar marknaden för obebyggda, större fastigheter.

Utöver industrimark köper kommunerna ofta mark för olika friluftaktiviteter. Denna typ av mark ersätts med som regel låga belopp. Inte sällan betalas marken med ett kvadratmeterpris som uppgår till mellan 10-30 % av priset för bostadsmark vid samma tidpunkt. Skogsmark brukar betinga ett lika lågt värde. Det relativt låga markpriset beror inte bara på

användningen av marken utan har också sin grund i att skogs- och friluftsmark som regel ligger relativt ocentralt i förhållande till bebyggelsen. Man kan också säga, att denna slags mark om den skulle bebyggas med bostäder skulle bli mycket dyrare att exploatera än centralt belägen åker- och ängsmark. Detta förhållande medverkar också till de låga priserna.

#### 10.4.5 Effekt av skattebestämmelser och finansieringsformer

Skattebestämmelserna om realisationsvinst i samband med fastighetsförsäljningar har i många fall stor betydelse för kommunernas möjligheter att uppnå för dem hyggliga markpriser. Efter de nya skattebestämmelserna från 1968, har flera kommuner ändrat inköps- och prispolitik. I några kommuner är det t. ex. vanligt att kommunerna först köper in en hel fastighet och därefter genom en försäljning säljer av fastighetens ekonomibyggnader och bostadshus med en liten tillhörande tomt. På detta sätt kan markägaren undslippa realisationsvinstskatt, vilket kan påverka markpriset i för kommunen gynnsam riktning. Markägaren vill genom denna manöver komma i åtnjutande av det årliga 3.000:- avdraget, innan realisationsvinstskatten beräknas. Om fastigheten säljs utan bostadshus får ägaren nämligen inte göra detta extra avdrag utöver inflationsavdraget. Jag har i ett tidigare kapitel berättat om andra skattedikterade försäljningsmetoder med effekt för markpriserna.

Även finansieringsformerna kan påverka priset på bostadsmarken, vilket framgått av ett av de inledande kapitlen. En kommun som skattefinansierar ett köp och betalar allt kontant kan förmodligen få ett bättre pris jämfört med att finansiera köpet med en liten kontantandel samt olika reverser, vilka utfallet några år efter köpet. Det har inte varit möjligt att studera dessa fenomen särskilt ingående inom ramen för syftena med denna undersökning. I en senare utrednings-etapp hoppas jag kunna ge mer information när det gäller skattebestämmelsernas och finansieringsformernas betydelse för priserna på bostadsmark.

## 11. KORT SAMMANFATTNING AV HELA RAPPORTEN

Jag konstaterar inledningsvis, att fastighetsmarknaden inte är enhetlig utan att skilda villkor präglar olika delmarknader. Vissa delmarknader har vissa köpar- och säljarkategorier och andra marknader andra. En delmarknad kan vara relativt fri i sin prissättning medan den marknad som undersöks i denna rapport - marknaden för obebyggd bostadsmark - uppvisar prov på olika administrativa ingrepp av typ priskontroll. Det sägs också i inledningskapitlet, att det bara är bostadsmark som förvärvas med stöd av markförvärvslån eller skall byggas med hjälp av statliga bostadslån, som är föremål för statlig priskontroll samt vissa överlåtelser av jordbruksmark för jordbruksändamål. Fastighetsmarknaden skiljer sig också från alla andra marknader i samhället, genom att bl. a. kommunerna genom sin planläggning starkt styr både tillgång till och efterfrågan på mark samt att varje markägare befinner sig i en slags "monopolsituation" vid en försäljning av mark inom ett planområde. Även köparsidan har starkt "monopoliserats" under 60-talet i och med att kommunerna inom undersökningsområdet, genom sina stora markförvärv, dominerar marknaden.

I kapitlet om statliga markpolitiska reformer under främst 60-talet återges utrednings- och regeringsförslag samt uppgifter om hur reformerna fungerat i verkligheten inom undersökningsområdet. Där konstateras bl. a., att en stor grupp kommuner inom Göteborgsregionen, enligt en intervjuundersökning i mitten av 60-talet, skulle vara beredda att tillämpa tomträtt för den mark som kommunerna köper in för bostadsändamål, under villkoret att kommunerna erhöll generösa statliga lån till marken. Där återges också uppgifter om kommunernas lån från de statliga lånefonderna. Det visar sig att kommunerna inom undersökningsområdet, som utgörs av ett stort område mellan kommunerna Uddevalla-Vänersborg i norr, Alingsås och Borås i öster, Varberg och Tvååker i söder samt kustkommunerna (förutom ö-kommunerna) i väster, i mycket liten utsträckning utnyttjar de statliga lånemöjligheterna. Orsaken är dels att tomträtt endast utnyttjas av ett fåtal kommuner, dels att kommunerna finner villkoren för de statliga lånen, främst markförvärvslånen, otillfredsställande. Förköpsrätten utnyttjas också relativt litet.

Kritik riktas från många kommuner emot de statliga och delvis också kyrkliga organen, när det gäller att få tag på lämplig bostadsmark till rimliga villkor. Enligt flera kommuner sätter dessa organ för höga priser. Kapitlet om prisbildningsmekanismen inleds med en kort kommentar kring klassiska jordräteteorier. Därefter diskuteras effekterna, så långt man kan mäta dem, på markpriserna av den statliga styrningen via bostadslåneprövningen. Enligt de erfarenheter som insamlats i samband med fältstudien är det svårt att exakt uttala sig om vad den statliga priskontrollen har haft för prisföljder. Det torde dock inte vara förhastat att säga, att den statliga kontrollen verkat hämmande på prisutvecklingen på bostadsmark.



De fastighetsmarknader som inte är eller har varit föremål för statlig prisövervakning uppvisar betydligt högre markprisstegringar sedan början av 1960 jämfört med obebyggd bostadsmark. Detta gäller främst marknaderna för centralt belägna affärsfastigheter samt villa- och fritidsstugotomter - bebyggda och obebyggda. Det sägs vidare, att den statliga metoden för att pröva markpriserna på bostadsmark, genom att studera fastighetsförvärv 5-10 år tillbaka i tiden, får en "automatiskt" prispressande effekt.

Kommunerna tillämpar många olika metoder i samband med att de sätter pris på bostadsmarken, som till över 90 % utgörs av jordbruksfastigheter. Den vanligaste metoden kallas "snittprismetoden" och går ut på att kommunerna värderar all mark på en fastighet - oavsett proportionerna mellan t. ex. åker- och skogsmark - efter ett snittvärde. I allmänhet har kommunerna inte gjort så noggranna analyser av hur aktuella fastigheter sannolikt kommer att utnyttjas i framtiden, när de fastställer ett snittvärde, även om prisets nivå givetvis anpassas till någon form av tänkbart utnyttjande. Denna metod har en kontrast i "bästa markprismetoden", som går ut på att varje del av en fastighet ges ett speciellt värde mot bakgrund av en relativt noggrann värdering. Mark som säkert skall utnyttjas till bostadsexploatering värderas högt, medan mark som sannolikt kommer att bli rekreativmiljö värderas betydligt lägre.

En kommun tillämpar en värderingsmetod som går ut på att markägarna ges en ersättning som motsvarar dubbla taxeringsvärdet. I allmänhet är det så att jordbruksmarken ersätts med summor som flera gånger överstiger taxeringsvärdet, om marken skall användas för tätbebyggelseändamål. Ibland kan taxeringsvärdena för jordbruksfastigheter användas som värderingsgrund, men det gäller i regel endast då kommunerna köper mark som skall exploateras först om 15-20 år från köpetidpunkten. Inom undersökningsområdet, där kommunerna som regel äger mycket mark, finns ett par interkommunala markköps- och exploateringsbolag som sköter markinköpen för deltagande kommuner. Bolagen har köpt mycket mark från bolagens start (1961 resp. 1963) och kommuner som annars inte skulle klarat av att finansiera dyra markköp har genom bolagen kunnat skaffa sig betydliga markreserver. Bolagen kan få bra lån på lånemarknaden och kommunens ordinarie budget belastas inte, vilket ger ökat utrymme åt andra investeringar. Flera kommuner inom undersökningsområdet har genom bolagens verksamhet förmodligen erhållit betydligt lägre markpriser jämfört med den situation, som sannolikt hade uppstått om kommunerna endast kunnat köpa lite mark.

Rapporten har sin tyngdpunkt i en utförd markprisundersökning med ett stort antal kommunala markköp mellan åren 1960-1973 (i vissa fall fram till 1974) som bakgrund. Undersökningens syften har i sammanfattning varit, att dels undersöka vilka faktorer som påverkar markprisernas förändringar, dels att se hur starkt som de skilda faktorerna påverkar markpriserna, dels att se om olika faktorer styr markpri-

serna i skilda kommuntyper, dels att analysera hur fastigheternas lägen påverkar prisernas höjd och slutligen att försöka finna ut på vilket sätt och i vilken omfattning de statliga markpolitiska reformerna påverkat markpriserna på bostadsmark sedan 60-talets början.

För att kunna uttala sig om hur markpriserna utvecklats och göra jämförelser mellan skilda kommuner måste man använda ett urval av kommunernas fastighetsköp, vilka uppvisar liknande egenskaper. De utvalda köpen, de s. k. jämförelseköpen, består av fastighetsköp som kommunerna förvärvat mellan 1960-1973 för bostadsändamål och som har en storlek överstigande 1 ha. För mindre fastigheter betalas ofta i praktiken som för tomtmark, vilken har en helt annan prisutveckling än kommunernas stora köp av bostadsmark. De fastighetsköp som utvalts motsvarar de köp som expropriationsdomstolarna brukar använda för att prissätta mark som skall exproprieras.

Arbetet med att finna ut de faktorer som mest påverkar markpriserna har dels bestått i intervjuer med personer, som deltagit i en rad fastighetsförhandlingar, dels i analys av aktuella köpehandlingar och dels i en statistisk test av insamlade data. De faktorer som då utvalts som de väsentliga faktorerna för markprisernas utveckling är:

Tid till exploatering	Markreserv
Planförhållanden	Exploateringslag (grad)
Avstånd till tätort	Fastighetens pris
Avstånd till väg	Fastighetens storlek
Avstånd till Göteborgs city	Frivillig hänvändelse
Bostadsproduktionens storlek	Konsumentprisindex
Utnyttjandegrad	Privat konkurrens
Kompletteringsköp	

Sedan de s. k. jämförelseköpen utvalts har markpriserna för de delar som skall utnyttjas för bostadsproduktion framräknats och lagts utmed en tidsaxel. Genom att ta ett snittvärde av markpriserna under varje tvåårsperiod inom undersökningsperioden har på detta sätt en serie punkter erhållits för varje kommun i ett prisdiagram. Punkterna har förbundits genom en kurva, som avspeglar markprisernas utveckling under uppmätt period. Denna metod har flera svagheter om man från kurvan vill tolka ut alltför mycket information. Vad kurvan egentligen beskriver är hur varje kommuns markpriser i stora drag har utvecklats under en tidsperiod vad beträffar bostadsmark. Vi skall då veta, när kurvan studeras, att den endast beskriver en genomsnittlig utveckling, där förvärv med olika lägen och egenskaper har sammanförts.

För att slippa analysera undersökta kommuners markprisutveckling enbart med hjälp av dessa priskurvor, som dock har visst informationsvärde, har jag gjort korrelationsanalyser

mellan variabeln markpris samt övriga, ovan uppräknade oberoende faktorer. På detta sätt har jag fått fram korrelationskoefficienter som utvisar vilka markprispåverkande faktorer som sannolikt har påverkat markpriserna mest inom varje kommun. Regressionsanalysen visar hur stor del av ett materials totala varians, som förklaras av skilda prispåverkande faktorer. De resultat som erhållits genom fältundersökningen kan kort summeras i några punkter:

1. Om man studerar markprisförändringarna utifrån snittvärden varje tvåårsperiod och den kurva som då erhållits finner man, att 33 kommuner av 44 haft en markprisökning i löpande priser under perioden 1960-1973 (jag har här förutsatt att den markprisökning som noterats under en del av perioden beskriver hela periodens prisutveckling i varje kommun), att 9 kommuner fått sänkta markpriser, att endast 19 av 44 kommuner haft en markprisökning i reala värden och att hela 25 kommuner haft en markprissänkning i reala priser under samma tid (Göteborgs kommun ingår inte i ovannämnda siffror).
2. Priserna i Lerums, Mölndals, Stenungsunds, Tjörns, Trollhättans och Uddevallas storkommuner har sänkts under den undersökta perioden.
3. De genomgående största markprisökningarna har noterats för kommunerna inom Kungsbacka storkommun.
4. Uddevalla kommun har jämfört med övriga kommuner de lägsta markpriserna i hela undersökningsområdet.
5. De faktorer som mest påverkat markpriserna i kommunerna är tiden mellan köp och exploatering av en fastighet, plansituationen, fastigheternas avstånd till Göteborg samt närmaste tätort, bostadsproduktionens storlek, utnyttjandegraden samt markreservens storlek.
6. Kommuner med omfattande privata markköp för bostäder har relativt höga markpriser. Detta gäller bl. a. kommunerna Askim, Särö och Onsala.
7. Markreservens storlek har i praktiken, vilket inte helt framgår av den statistiska analysen, spelat en stor roll när det gäller markprisernas sänkning i ett stort antal kommuner.
8. Markpriserna sjunker som regel med ökat avstånd från Göteborg, bortsett från att de åter ökar i närheten av orter som Borås och Varberg. Mönstret är emellertid på denna punkt något oklart och gäller inte i alla riktningar från Göteborg samt alla perioder.
9. När det gäller kommunerna på nära avstånd från Göteborg så har avståndsfaktorerna spelat stor roll för markprisbildningen.
10. Göteborgs kommun har förhållandevis låga markpriser med tanke på den starka markefterfrågan för skilda aktiviteter,

den relativt knappa tillgången och det faktum att många privata exploatörer finns inom kommunen (vilka dock äger relativt litet mark).

11. Ytterby, Romelanda och Kungälv's delkommuner inom Kungälv's storkommun har regionens största markreserver. Inom undersökningsområdet gäller, att en stor del av kommunerna har mark för mer än tio års byggnad.

Det mest anmärkningsvärda i undersökningsresultatet är förmodligen att så många kommuner uppvisar sjunkande markpriser i reala värden under den undersökta perioden (vissa kommuner har dock prisuppgifter för en mindre period inom perioden 1960-1973 (4)). Om man jämför prisutvecklingen på obebyggd bostadsmark med priserna på tomter - bebyggda eller obebyggda (vilket dock inte redovisats i undersökningen) - finner man att priserna på obebyggd bostadsmark dels är mycket låga, dels utvecklats betydligt lugnare. Priserna på tomter har gått upp i pris kolossalt mycket sedan mitten av 60-talet i de tre storstadsregionerna. Det är också anmärkningsvärt, att kommunerna inom området nästan är ensamma om att köpa obebyggd bostadsmark-jordbruksmark. Privata exploatörer har endast köpt ett fåtal större fastigheter under den senare delen av undersökningsperioden.

Priserna på exploateringsmark, som ligger i utkanterna av redan bebyggda områden, är så låga att deras roll för bostadskostnadernas utveckling i undersökningsregionen torde vara betydelselös. Man får dock inte av detta dra slutsatsen, att markpriserna inte alls märks som utgifter hos kommunmedlemmarna. Kostnaderna för att hålla stora lager av mark i reserv kostar en hel del pengar, vilket yttrar sig i form av högre utdebitering i den kommunala beskattningen. Det faktum att kommunerna inte kan utnyttja all den mark de köper till bostadsbyggnad, gör att de reella markkostnaderna är något högre än vad som framgår av markprisbeskrivningen ovan. Inför framtiden finns det flera förhållanden som talar för att markpriserna kan utsättas för högre risker för ökning jämfört med dagens förhållanden. Om inflationen fortsätter att ligga på den nivå som gäller idag, blir efterfrågan efter mark som kapitalplaceringsobjekt större, vilket kan driva priserna i höjden. I och med att knappheten på mark tilltar för skilda ändamål, både rekreation, tätortsbyggnad och jordbruksproduktion, kan detta så småningom leda till högre markpriser. Av bl. a. dessa anledningar är det svårt att uttala sig om de låga markpriser som kommunerna idag betalar kommer att stå sig också i framtiden. Många kommuner har i den svåra kommunalekonomiska situation, som gällt sedan 1971, försökt att minska sina markreserver för att bl. a. få större likvida tillgångar. På sikt kan detta få markpriseffekter av annan karaktär än de som denna undersökning kartlagt.















**R46: 1975**

**Denna rapport hänför sig till forskningsanslag Bs 347:2—3 från Statens råd för byggnadsforskning till institutionen för kulturgeografi, Göteborgs universitet.**

**Försäljningsintäkterna tillfaller fonden för byggnadsforskning.**

**Distribution: Svensk Byggtjänst, 1403, 111 84 Stockholm**

**Grupp: samhällsplanering**

**Pris: 37 kronor + moms**