

Samhällsekonomiska kalkyler -

En lämplig del av beslutsunderlaget vid
förändrad markanvändning?

Martin Midler

Examensarbete

Avdelningen för fastighetsvetenskap

Lunds Tekniska Högskola

ISRN LUTVDG/TVLM 07/5145 SE

Sammanfattning

Examensarbetet "Samhällsekonomiska kalkyler - En lämplig del av beslutsunderlaget vid förändrad markanvändning?", syftar till att utforma en modell för hur samhällsekonomiska effekter av nyexploateringar, kan beaktas i ett tidigt skede av exploateringsprocessen. Arbetet har till största del utförts på mark- och exploateringskontoret i Jönköpings kommun, under hösten 2006.

Teoridelarna har främst genomförts genom studier av litteratur, artiklar, offentlig statistik och rapporter. I tillämpningskapitlet har publicerad information, tillsammans med samtal med sakkunniga på Jönköpings kommun, bidragit till de kostnads- och intäktsuppgifter som används i kalkylerna.

Beslut om nyexploateringar är en kommunal angelägenhet. Dessa beslut tas därför i en kommunal nämnd, där beslutsfattarna är demokratiskt valda individer. Att dessa politiker skall vara väl bekanta med exploateringsprocessen och dess effekter är mer än vad som kan begäras. Därmed ställs höga krav på det beslutsunderlag som tjänstemännen på kommunens förvaltningar presenterar för beslutsfattarna. Underlaget skall vara lätt att förstå och samtliga effekter med exploateringen bör redovisas. Det som skall utredas i detta arbete är om en samhällsekonomisk kalkyl av en exploatering, kan vara en lämplig del av detta beslutsunderlag.

En samhällsekonomisk kalkyl är en cost/benefit analys som har för avsikt att betrakta samtliga effekter, som uppstår i samband med en åtgärd, för samtliga berörda individer. Arbetet går ut på att, i tur och ordning, identifiera, kvantifiera och värdera effekterna av en viss åtgärd. Målet med värderingen är att få storleken på effekterna uttryckt i en gemensam enhet. Kostnader och intäkter kan sedan jämföras och kalkylen genererar ett resultat, som kan tolkas som ett mått på åtgärdens samhällsekonomiska effekt.

Beroende på hur detaljrik och omfattande kalkylen utformas påverkar tillförlitligheten i resultatet. Generellt skall dock resultatet betraktas som ett riktvärde med en stor osäkerhet.

I exploateringssammanhang borde det främsta användningsområdet för dessa kalkyler vara att jämföra alternativa lokaliseringar eller utformningar, av en nyexploatering. En kalkyl för varje alternativ utformas och sedan jämförs resultaten. För att kunna jämföra alternativ som skiljer sig åt i omfattning, kan en nettovärdeskvot beräknas. En annan metod är att fördela kalkylens resultat på antalet skapade fastigheter. Eftersom resultaten för de olika alternativen är grundade på samma värderingar och generaliseringar, borde det innebära att en jämförelse av resultaten ger mer information än varje kalkyls enskilda resultat. Med andra borde en jämförelse ge en bra vägledning för vilket alternativ som, ur samhällsekonomisk synpunkt, är bättre än det andra.

Fördelen med att upprätta samhällsekonomiska kalkyler enligt någon modell är att man får ett systematiskt verktyg för hur bedömningarna skall ske och hur resultatet redovisas. I markanvändningsfrågor kan detta sedan användas som en del av det beslutsunderlag som presenteras för politikerna.

Abs

The r
Analy
Issue:
comm
certai
Lichf
Lantr

Decis
make
know
dema
Toda
and b
mone
almo:
comp

The r
basec
also i
direc
make
their