

Prissättning på marken

Byggrätter för bostäder

För hyresrätt kommer marken säljas med förfogandeförbud. Prissättning sker enligt stadens prisjusteringsmodell som beslutades av fastighetsnämnden 2022-08-29:

$$\text{MPT} = \text{MPA} + \text{AM} * \text{MV} * (\text{IT}/\text{IA} - 1)$$

MPT = Markpris som exploatör erlägger på tillträdesdagen (kr/kvm ljus BTA).

MPA = Markpris som fastställs i markanvisningsavtal (kr/kvm ljus BTA).

AM = Andel av pris-/värdejusteringen som tillfaller markpriset.

MV = Bedömt marknadsvärde av uppfört/nyckelfärdigt projekt vid värdetidpunkten (kr/kvm BOA).

IT = Index på tillträdesdagen.

IA = Index vid avtalstecknande.

Hyresrätt

För detta projekt är markpriset för hyresrätt 5 500 kr/kvm ljus BTA.

Följande indata till modellen har fastställts för markanvisningen:

MPA = 5 500 kr/kvm ljus BTA

AM = 0,3 (baseras på att projektet är beläget i ett bedömt B-läge)

MV = 60 000 kr/kvm BOA

Byggrätter för övriga ändamål

Prissättning sker enligt stadens prisjusteringsmodell:

$$\text{MPT} = \text{MPA} * (\text{IT}/\text{IA})$$

MPT = Markpris som exploatör erlägger på tillträdesdagen (kr/kvm ljus BTA).

MPA = Markpris som fastställs i markanvisningsavtal (kr/kvm ljus BTA).

IT = Index på tillträdesdagen.

IA = Index vid avtalstecknande.

Centrum

För detta projekt är markpriset för centrumändamål 3 300 kr/kvm ljus BTA.

Index för prisjusteringsmodellen

Hyresrätt och övriga ändamål

Index vid avtalstecknande (parameter IA) fastställs i efterhand genom linjär interpolering av de två indexpunkter (segmentsspecifik indexserie (se punktlista), mätmetod Capital Growth, urval All Assets (utgivet av MSCI)) som är närmast före och närmast efter tidpunkten för tecknande av genomförandeavtalet. Exempelvis utgörs index vid avtalstecknande i oktober 2025 av 2024 års index adderat med differensen mellan 2025 och 2024 års index dividerat med 12 och multiplicerat med 9 (d.v.s. den månad som infaller månaden före tidpunkten för avtalstecknande).

Index på tillträdesdagen (parameter IT) fastställs genom att utgå från senaste indexpunkten (serie, mätmetod och urval enligt ovan) justerat med förändringen i Konsumentprisindex (KPI) mellan

december månad det år som nu nämnda indexpunkt avser och den månad som infaller två månader innan tillträdesdagen. Exempelvis utgörs index på tillträdesdagen i oktober 2025 av 2024 års index (MSCI) multiplicerat med förhållandet mellan KPI i augusti 2025 och december 2024 (d.v.s. KPI i augusti 2025 dividerat med KPI i december 2024).

- Hyresrätt Gothenburg – Residential (MSCI)
- Centrum (Handel/butiker/lokaler) Gothenburg – Retail (MSCI)

Övrigt

Om markpriset inte kan justeras i enlighet med modell som redogörs för ovan förbehåller sig kommunen rätten att i stället använda Konsumentprisindex (KPI) för justering av markpriset. Index vid såväl avtalstecknande (parameter IA) som på tillträdesdagen (parameter IT) fastställs då genom att beräkna medelvärdet av de indextal som avser de tre månader som infaller två, tre och fyra månader innan aktuell månad. Exempelvis utgörs index för oktober av medelvärdet av de indextal som avser månaderna juni, juli och augusti.

Om markpriset inklusive eventuella tillägg vid överlåtelse tidpunkten väsentligt avviker från marknadsvärdet på marken och därigenom får anses uppenbart oskäligt för någon av parterna, förbehåller sig kommunen rätten att avgöra om det finns behov av att värdera om marken och fastställa ett helt nytt pris.