

Prissättning på marken

Byggrätter för bostäder

För hyresrätt kommer marken antingen att upplåtas med tomträtt eller 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 xx xxx kr/kvm ljus BTA.

Följande indata till modellen har fastställts för markanvisningen:

MPA = xx xxx kr/kvm ljus BTA

AM = 0,4 (baseras på att projektet är beläget i ett bedömt A-läge)

MV = 55 000 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.

Förskola

För detta projekt är markpriset för förskola xx xxx kr/kvm ljus BTA.

Lokaler

För detta projekt är markpriset för lokaler xx xxx 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 markanvisningsavtalet. Exempelvis utgörs index vid avtalstecknande i oktober 2022 av 2021 års index adderat med differensen mellan 2022 och 2021 års index dividerat med 12 och multiplicerat med 9 (d.v.s. den månad som infaller månaden före tidpunkten för avtalstecknande).

