



INDEXREGLERING AVSEENDE MARKANVISNING FÖR SMÅHUS SÖDER OM SKATTEGÅRDSVÄGEN

För markanvisning avseende småhus söder om Skattegårdsvägen regleras byggrättspriset i enlighet med följande modell.

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

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

MPA = Markpris som exploatör anger vid anbudsinlämning (kr/kvm BTA).

IT = Index på tillträdesdagen. Se nedan.

IA = Index vid sista datum för anbudsinlämning. Se nedan.

Index

Som index för reglering av byggrättspriserna används Nasdaq OMX Valueguard-KTH Housing Index (HOX), indexserie HOXHOUSEGBG (småhus i Göteborg). Publicering av indexet sker månatligen cirka tre veckor efter den aktuella mätperiodens/månadens utgång (exempelvis publiceras prisutvecklingen under januari 2022 den 21 februari 2022). Användande av samma index under en full kalendermånad kräver således att indexberäkningen utgår ifrån index två kalendermånader tidigare.

I syfte att erhålla ett mer lågvolatilt index än enskilda månadsnoteringar föreslås indexet justeras till ett tremånaderssnitt, d.v.s. genomsnittligt HOX-index för de tre senast publicerade månaderna. Som ovan nämnt föreslås samma index nyttjas under en hel kalendermånad varför indextalet för en enskild kalendermånad utgörs av medelvärdet av indextal två, tre och fyra månader tidigare (exempelvis utgörs index för februari av medelvärdet av indextalen under oktober, november och december). Beräkning av index vid avtalstecknande och på tillträdesdagen sker med samma metod.

Exempel

Anbudsinlämning:	2019-02-01
Tillträde:	2022-02-01
Byggrättsvärde (MPA):	10 000 kr/kvm ljus BTA

Index vid avtalstecknande (IA)

Indexserie HOXHOUSEGBG visar på följande indextal:

Oktober 2018:	229,06
November 2018:	229,90
December 2018:	225,83
Medelvärde:	228,26



Index på tillträdesdagen (IT)

Indexserie HOXHOUSEGBG visar på följande indextal:

Oktober 2021: 283,84

November 2021: 282,63

December 2021: 278,55

Medelvärde: 281,67

Beräkning

MPT = $10\,000 * 281,67 / 228,26 = 12\,340$ kr/kvm ljus BTA

Prisnivån ska dock aldrig bli lägre än vad som angivits i anbudsinlämningen för markanvisningen.

Bortfall av indexpunkter

För det fall indexpunkter skulle falla bort bedöms det lämpligt att använda KPI-uppräkning som sekundär metod. Tillvägagångssättet föreslås likställas med ovanstående men med fastställt index två kalendermånader innan respektive tidpunkt som underlag (faktor IA samt IT).