



INDEXREGLERING AVSEENDE ÄNGÅS PLATÅ

För markanvisning avseende Ängås Platå regleras byggrättspriserna 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 bestäms i markanvisningsavtal (kr/kvm BTA).

IT = Index på tillträdesdagen. Se nedan.

IA = Index vid sista datum för anbudsinslämning. 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 publicerades prisutvecklingen under juli 2022 den 23 augusti 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 justeras indexet 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 september av medelvärdet av indextalen under maj, juni och juli). Beräkning av index vid avtalstecknande och på tillträdesdagen sker med samma metod.

Exempel

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Anbudsinslämning: | 2019-09-01 |
| Tillträde: | 2022-09-01 |
| Byggrättsvärde (MPA): | 19 250 kr/kvm ljus BTA |

Index vid avtalstecknande (IA)

Indexserie HOXHOUSEGBG visar på följande indextal:

| | |
|--------------------|---------------|
| Maj 2019: | 225,66 |
| Juni 2019: | 220,76 |
| Juli 2019: | 224,24 |
| Medelvärde: | 223,55 |



Index på tillträdesdagen (IT)

Indexserie HOXHOUSEGBG visar på följande indextal:

Maj 2022: 289,55

Juni 2022: 275,94

Juli 2021: 269,53

Medelvärde: 278,34

Beräkning

MPT = $19\,250 * 278,34 / 223,55 = 23\,968$ kr/kvm ljus BTA

Bortfall av indexpunkter

För det fall indexpunkter skulle falla bort används KPI-uppräknig som sekundär metod.

Tillvägagångssättet likställs med ovanstående men med fastställt index två kalendermånader innan respektive tidpunkt som underlag (faktor IA samt IT).