

Små lägenheter på Östermalm mest känsliga för månadsavgiften

Hur mycket månadsavgiften påverkar lägenhetspriset avgörs till stor utsträckning av hur stor lägenheten är och i vilken stadsdel lägenheten ligger. Det visar en ny studie från Mäklarstatistik som tagits fram på uppdrag av Mäklarsamfundet. Störst påverkan på priset har månadsavgiften på Östermalm.

600 000 kronor är vad lägenhetsspekulanter på Östermalm är villiga att betala för att få ner månadsavgiften motsvarande 1 000 kronor vid köp en lägenhet på 30 kvadratmeter. Däremot har månadsavgiften relativt liten inverkan på priset bland de lite större lägenheterna. Inte heller i Vasastan har månadsavgiften särskild stor betydelse för hur mycket man är villig att betala för en lägenhet.

- Jag hade nog inte förväntat mig att de geografiska skillnaderna i centrala Stockholm skulle vara så stora som de faktiskt är, säger Jeanette Gustafsdotter, VD på Mäklarsamfundet. Att avgiftsnivåerna på Östermalm generellt sett ligger något lägre jämfört med andra stadsdelar bidrar säkert till att dra ner priserna på de lägenheterna med lite högre avgifter.

Studien baseras på 2 815 bostadsrättsförsäljningar i centrala Stockholm under perioden oktober 2009 - mars 2010.

- I övriga stadsdelar är beståndet lite mer blandat vilket också gör att betalningsviljan inte lika entydigt påverkas av månadsavgiften. Att skillnaderna är så stora mellan stora och små lägenheter hänger nog samman med att de som köper lite större lägenheter också är mer köpstarka och att avgiftsnivån inte i samma utsträckning påverkar deras möjligheter till lån, säger Jeanette Gustafsdotter avslutningsvis.

För mer information, vänligen kontakta Jeanette Gustafsdotter, VD på Mäklarsamfundet, på telefon: 070-624 45 56.

För statistikfrågor, vänligen kontakta Anders Hallberg, analytiker på Mäklarstatistik, på telefon: 070-774 90 75

Tabell över hur en förändring av månadsavgiften på 1 000 kronor påverkar priset

Stadsdel/boyta	30 kvm	60 kvm	90 kvm
Kungsholmen	-430 000	-215 000	-142 975
Östermalm	-611 600	-305 800	-203 357
Vasastan-Norrmalm	-246 000	-123 000	-81 795
Södermalm	-305 600	-152 800	-101 612

Avser försålda bostadsrätter under perioden oktober 2009 - mars 2010

Stadsdel	Antal observationer		R Square*	B**
Kungsholmen	823		92	-1 075
Östermalm	536		88	-1 529
Vasastan/Norrmalm	569		91	-615
Södermalm	887		90	-764

* Modellens förklaringsgrad

** Anger hur mycket priset förändras om årsavgiften per kvm förändras med en enhet

Metodbeskrivning:

Varje bostad består av en unik sammansättning av prispåverkande faktorer och kvaliteter som tillsammans bygger upp det observerbara marknadspriset på bostaden. För att fastställa värdet av de prispåverkande faktorerna används den hedoniska estimeringsmodellen. Modellens antaganden baseras således på att hänsyn tas till demfaktorer och kvalitetsskillnader som finns mellan objekt.

Det sammanlagda värdet på bostaden utgörs således av olika kombinationer av egenskaper och kvaliteter och det man är intresserad av att mäta är alltså faktorernas priser på marginalen eller egenskapernas implicita priser. För att kunna estimerar de implicita priserna avseende enskilda attribut används den hedoniska priskvationendär den beroende variabeln P_i , observerat pris på bostad i , kan formuleras som en funktion av de prispåverkande attributen. För mer information vänligen kontakta Anders Hallberg, analytiker på Mäklarstatistik, på telefon: 070-774 90 75.