

SvD

Publicerat 11 september 2005 00:34



I det här huset på Upplandsgatan såldes en tvåa på 60 kvadrat med en månadsavgift på låga 2 055 kronor. Tror du att ett pris 41 000 kronor kvadratmetern här är sämre än 34 000 kronor per kvadratmeter i denna fastighet på Dalagatan? Här var månadsavgiften höga 3 665 kronor. Det beror helt och hållet på hur man räknar.

Viktiga tal vid köp av bostadsrätt

Stirra dig inte blind på kvadrat-meterpriset när du köper en bostadsrätt. Titta också på månadsavgiften och föreningens skulder. Här får du användbara nyckeltal för att räkna fram "rätt pris".

Vid aktieaffärer går många på nyckeltalen för att avgöra om en aktie är köpvärd eller inte. Man tittar på p/e-tal, direktavkastning, substansvärde med mera. Men hur är det vid bostadsrättsaffärer? Finns det inga användbara nyckeltal där?

Jodå. Men alla använder dem inte. Det går lite på en höft och kvadratmeterpriset får därför väldigt stor betydelse. Parametrar som lägenhetens månadsavgift och föreningens skulder är svårare att värdera. Hur mycket mera bör man betala för en tvåa på 60 kvadrat med en månadsavgift 2 000 kronor jämfört med en lika stor och likvärdig bostad men där avgiften är nära den dubbla?

För att reda ut begreppen har SvD Näringsliv tagit hjälp av fastighetsmäklare Per Isacson. Han har sålt bostadsrätter i Vasastan i Stockholm sedan början av 80-talet och känner till varenda bostadsrättsförening i området.

Vilket nyckeltal tycker du är viktigast?

– Avgiften per kvadratmeter. Men det under förutsättning att man kan lita på att styrelsen anpassat avgiften efter föreningens ekonomi, svarar han.

Så här har vi gjort för att räkna fram passande nyckeltal. Uppgifterna bygger på verkliga affärer Isacson förmedlat, siffrorna är endast lätt friserade.

Vi har tagit två "likvärdiga" lägenheter i samma område:

- Tvåa, 60 kvadratmeter på Upplandsgatan, månadsavgift 2 055 kronor.
- Tvåa, 60 kvadratmeter på Dalagatan, månadsavgift 3 665 kronor.

Vi börjar med att räkna ut årsavgiften per kvadratmeter. För lägenheten på Upplandsgatan blir den 411 kronor (2 055 x 12:60). På samma sätt blir årskostnaden på Dalagatan 733 kronor.

Samtidigt vet vi genom mäklarstatistik att det genomsnittliga kvadratmeterpriset i Vasastan är 38 000 kronor och att årsavgiften per kvadratmeter ligger på 550 kronor. En genomsnittlig tvåa på 60 kvadrat kostar 2 280 000 kronor och har en månadsavgift på 2 750 kronor.

Vår tvåa på Upplandsgatan har alltså en låg månadsavgift medan Dalagatan har en hög. Men vad bör man betala för lägenheterna? Vi börjar med att räkna ut det teoretiska marknadsvärdet.

Upplandsgatans månadsavgift är 695 kronor billigare per månad än snittlägenheten (2 750 - 2 055) eller 8 340 kronor per år. Genom en så mycket lägre årskostnad räknar vi ut hur mycket mer kapital vi kan låna alternativt lägga in själva med samma totala boendekostnad. Vi utgår från en låneränta på 4 procent och att 30 procent av räntekostnaderna kan dras av.

Resultatet blir då 297 857 kronor. Att låna det beloppet kostar 8 340 kronor per år (297 857 x 4 procent = 11 914 x 70 procent = 8 340 kronor). Vi kan alltså betala 297 857 kronor extra

Fakta

Så räknar du ut nyckeltalen

Om du själv räknar ut nyckeltalen står du på säkrare grund. Här de vanligaste:

• **1. Försäljningspris** per kvadratmeter. Det helt dominerande nyckeltalet. Det genomsnittliga kvadratmeterpriset i Stockholms innerstad ligger i dag på 38 000 kronor.

• **2. Årsavgift** per kvadratmeter. Ta månadsavgiften för lägenheten, multiplicera med 12 och dividera med antalet kvadratmeter. "Det viktigaste nyckeltalet som ska styra priset", enligt Per Isacson. Snittet i innerstan ligger på 550 kronor per kvadratmeter.

• **3. Belåning** per kvadratmeter. Föreningens långfristiga skulder multiplicerat med lägenhetens andelstal dividerat med ytan. Snittet i innerstan ligger på cirka 4 000 kronor per kvadratmeter.

• **4. Taxeringsvärde** per kvadratmeter. Något oexakt eftersom

för den låga månadsavgiften varför priset på Upplandsgatan blir 2 577 857 kronor för att vara jämförbart med genomsnittsvåan (2 280 000+297 857). På motsvarande sätt blir priset på Dalagatan 1 887 858 kronor.

Skatteverket inte tar hänsyn till föreningens lån när värdet bestäms.

Det skiljer med andra ord cirka 690 000 kronor i pris mellan de två lägenheterna. Men det är i teorin.

– Det går inte i en marknad att ta ut hela den matematiskt framräknade beloppet. Det slutliga priset brukar bli cirka 60 procent av prispåslaget/prisminskningen, säger Per Isacson.

Det innebär ett pris på Upplandsgatan på 2 458 714 kronor (2 280 000 + 60 procent av 297 857). Marknadsvärdet på Dalagatan blir på samma sätt 2 045 000 kronor. Eller 41 000 kronor per kvadrat är likvärdigt med 34 000.

Även om de flesta inte gör dessa beräkningar har ändå många intuitivt en känsla för att en hög respektive låg månadsavgift påverkar slutpriset. Men det är ändå lätt att gå i fällan och betala för mycket för en lägenhet med låg månadsavgift.

– Ja, det är alltid rusning till sådana objekt och priset stiger förhållandevis mycket vid budgivning. När avgiften är högre är situationen lugnare och priserna ofta förmånligare, säger Per Isacson.

Så man ska inte akta sig för lägenheter med höga avgifter?

– Nej absolut inte. Det viktiga är att komma ihåg att en relativt hög avgift måste kompenseras med ett lägre pris.

En köpare bör också titta på föreningens skuldsättning. I det verkliga fallet på Upplandsgatan var föreningens långfristiga skulder cirka 2 miljoner kronor vilket med lägenhetens andelstal på 2,87 procent ger en belåningsgrad på 941 kronor per kvadratmeter. Det är mycket lågt, genomsnittet i Vasastan ligger på 4 000 kronor, visar Isacsons statistik.

Låg belåning behöver dock inte alltid vara en plusfaktor. Huset kan vara nergånget och stora investeringar kan behövas, alltså höjd månadsavgift på sikt. Samtidigt kan ett hus med stora lån vara i toppskick varför avgifterna ligger stilla eller sänks.

Och så till sist. Tusen faktorer avgör om en lägenhet är köpvärd eller inte. Gå inte bara på de torra siffrorna i årsredovisningen eller vad styrelsen säger om ekonomin. Gå framför allt på din egen känsla, men glöm inte nyckeltalen.

BJÖRN SUNESON

Näringsliv

bjorn.suneson@svd.se

08-13 56 35



Detta är en utskrift från Svenska Dagbladets nätupplaga, **SvD.se**