

Uppskatta bostadens värde

Rent teoretiskt är en bostad värd det som en köpare är villig att betala för den. Du som ska köpa en bostad vill dock inte betala mer än vad du senare kan sälja den för. Därför bör du själv uppskatta en bostads värde innan du går in i budgivningen.

Se vad liknande bostäder sålts för tidigare

En indikation på vad en bostad kan vara värd är vad andra liknande bostäder i området sålts för tidigare. Ju mer lik en bostad är den du själv är intresserad av desto bättre måttstock fungerar den som. På sidor som Hemnet och Booli kan du leta upp slutpriser på bostäder baserat på bland annat geografiskt område.

Exempel: Johanna är intresserad av att köpa en 1:a i centrala Stockholm. En lägenhet i samma hus såldes för 3 veckor sen för 2 500 000 kr. Den lägenheten Johanna tittar på är några kvadratmeter större men ligger på bottenvåningen. Därför beräknar Johanna att betala ungefär 2 500 000 kr hon med.

Tänk på att ju närmre i tid en försäljning har skett desto högre sannolikhet är det att priset är av intresse för dig. Märk väl att varje prospekt är unikt. Bara för att ett prospekt fått ett visst pris är det ingen garanti att grannlägenheten eller grannhuset värderas till samma pris. Det kan dock vara en bra fingervisning.

Få hjälp att uppskatta bostadens värde

- Gratis jämförelsetjänst för mäklare
- Hitta mäklare i just ditt område
- Ta del av omdömen och recensioner

Jämför pris per kvadratmeter

Vissa föredrar att räkna prospekts pris baserat på en formel om snittpriset per kvadratmeter. Det innebär alltså att du fördelar utgångspriset över antalet kvadratmeter och därefter kan jämföra detta kvadratmeterpris med bostäder i närheten.

Beräkna kvadratmeterpris

Även kvadratmeterpris är en bra fingervisning men inget du ska stirra dig blind på. Som exempel blir en trea på nedre botten mot en trafikerad väg och insyn betydligt billigare per kvadratmeter än en etta ett kvarter bort på toppvåningen och med utsikt över havet. Snittpriset per kvadratmeter är alltså intressant men ofta endast ett hjälpmedel.

Jämför månadskostnad per kvadratmeter

Ett annat hjälpmedel är att analysera totalkostnaden per kvadratmeter. Det vill säga den räntekostnad du betalar för ditt bolån plus månadskostnader delat med boytan. Denna siffra är närmare sanningen när det gäller bostadsrätter eftersom den också tar hänsyn till månadsavgiften när du jämför olika prospekt.

Månadskostnaden är en mycket viktig och ibland ganska lömsk faktor för priset. Därför är det vanligt att man räknar ut priset utifrån denna totalkostnad.

Tänk på! Månadskostnaden är en mycket viktig faktor i kostnaden för bostaden, men är något som många bortser från. Se därför till att alltid ha månadskostnaden i åtanke vid köp av en bostadsrätt.

En bostadsrätt med låg månadsavgift blir oftast också dyrare i inköp eftersom du har råd att ta större lån och betala mer räntekostnad per månad. Omvänt blir en bostadsrätt med hög månadsavgift oftast billigare i inköp. Detta är dock inte alltid sant och här kan du eventuellt fynda om du inte stirrar dig blind på kvadratmeterpriset utan även tar hänsyn till totalpriset per kvadratmeter. Därför är det även viktigt att ta reda på om månadsavgiften kommer ändras den närmaste tiden.

Faktorer som ofta ökar priset på bostadsrätter

När du planerar att köpa en bostadsrätt kan det vara bra att veta vad som brukar påverka priset på en bostadsrätt.

- **Ingen insyn.** Att ingen kan se in i din lägenhet är för många en viktig faktor och något som folk är villiga att betala för.
- **Balkong.** Att ha en balkong är en stor trivsselfaktor för många och höjer ofta priset avsevärt.
- **Lägenheter på toppvåningen.** Att bo på toppvåningen innebär att man inte har grannar ovanför sig och att man har en bättre utsikt.
- **Närhet till grönområden och affärer.** Ett "attraktivt" område höjer priset rejält, skaffa en översikt över området och hur närheten till affärer och transport ser ut.
- **Högt i tak.** Att det är högt i tak gör mycket för ljusinsläppet och helhetsupplevelsen.
- **Nyrenoverat.** Att det är nyrenoverat är nästan uteslutande prishöjande, då det minskar underhållskostnader och ser fräschare ut.
- **Kakelugn.** Att ha en kakelugn i sin lägenhet är väldigt populärt, vilket gör att det även påverkar priset.
- **Storleken på bostaden.** Ju mindre en lägenhet är desto högre blir generellt priset per m², därför kan det vara fördelaktigt att köpa en något större lägenhet.

Ofta kan en enskild faktor ha stor betydelse, balkonger och kakelugnar är till exempel mycket populära.

Faktorer som ofta ökar priset på villor

För den som köper en villa är det många saker som avgör värdet, men en del av dessa är mycket enkla att ta hänsyn till.

- **Närhet till grönområde och affärer.** Likt som för bostadsrätter påverkar alltid närheten till affärer och grönområden priset för villor.
- **Bra utsikt.** En fin utsikt gör mycket för trivseln i bostaden, därför kan många betala mycket för en villa med fin omgivning.
- **Ingen insyn.** Att slippa ha grannar som ser in genom dina fönster är för många en stor fördel. Därför påverkar det även priset.

- **Tillgång till garage.** De flesta som köper en villa har även en bil, därför är ett stort och fint garage ofta prishöjande.
- **Nyrenoverat.** Renoveringar i villor är ofta mycket omfattande, därför är en nyrenoverad villa oftast betydligt dyrare.
- **Storleken på tomten.** Trädgården är ofta en viktig punkt i bostadsägandet, därför påverkar det även priset.
- **Villans storlek.** För många kan det verka uppenbart, men storleken på en villa kan påverka priset i högsta grad.

Alla faktorer spelar roll

Det är en viktig insikt att det på förhand i princip är omöjligt att säga vad slutpriset på en bostad kommer att bli. Det finns oräkneliga faktorer som i slutändan avgör vad en köpare är villig att betala för ett visst boende. Genom att ta hänsyn till så många av dessa faktorer som möjligt som du kan få en uppfattning av vad som är ett rimligt pris åtminstone för dig.

Tips! Att köpa en bostad med bra läge är ofta en värdefull investering.

En tumregel är att en bostad med ett bra läge alltid är en bra affär. Ett läge kan du ju aldrig ändra. Det är bostäderna som inte har optimalt läge som först tappar i värde när bostadsmarknaden viker.

När du har en uppfattning om vad bostaden faktiskt är värd är det dags att lägga bud. Det finns flera olika strategier för budgivning som du kan läsa mer om i guidens nästa steg.

[Efter visningarna Strategi för budgivning](#)