

Inlämningsuppgift kalkylprogram

Excel

Innehållsförteckning

A1. Vilka är de fyra lägenheterna med billigast kvadratmeterpris?	3
Vilka lägenheter har jag råd att bo i om månadskostnaden ej får överstiga 6 000 kr när:	3
A2. Räntan är 3%?	3
A3. Räntan är 4%?	3
A4. Räntan är 6%?	3
B1. Uppgiftsdiagram	4
Vilket pris på bostadsrättslägenhet har jag råd med vid:	4
B2. Räntan 4%?	4
B3. Räntan 8%?	4
Vid vilken ränta har jag råd med en bostadsrättslägenhet med:	4
B4. Priset 2 000 000 kr?	4
Vilken är din slutsats utifrån del B:	4
C1. Om/Hur påverkar räntan priser man har råd att betala?	5
C2. Vad händer med priset när räntan dubblas?	5
Lånet är på 1 500 000 kr och amorteringen 1 500 kr i månaden:	5
C3. Räcker en livstid för att betala tillbaka?	5

A1. Vilka är de fyra lägenheterna med billigast kvadratmeterpris?

Jag bearbetade den rådata som tillhandahölls och skapade ett ark där denna information kunde sorteras. Sedan kunde jag enkelt lista de fyra lägenheter med det lägsta listpriset.

Lägenheterna sorteras efter lägsta pris.

Dalslandsgatan 4b, 50 kvm, Pris 645000 kr, 12900 kr/kvm
Lagmansgatan 3A, 64,5 kvm, Pris 850000 kr, 13178 kr/kvm
Södra Förstadsgatan 119, 67 kvm, Pris 895000 kr, 13358 kr/kvm
Uppsalagatan 11A, 46 kvm, Pris 695000 kr, 15109 kr/kvm

Vilka lägenheter har jag råd att bo i om månadskostnaden ej får överstiga 6 000 kr när:

A2. Räntan är 3%?

Vidare bearbetning så sorterades fram de lägenheter som jag har råd med vid angiven ränta.

Lägenheterna är sorterade efter månadskostnaden vid aktuell ränta.

Dalaplan 4F, 38,2 kvm, Pris 685000 kr, 4941 kr
Solders Plan 1c, 30 kvm, Pris 795000 kr, 4971 kr
Smålandsgatan 16, 32 kvm, Pris 795000 kr, 5486 kr
Dalslandsgatan 4b, 50 kvm, Pris 645000 kr, 5603 kr
Dalslandsgatan 4B, 50 kvm, Pris 775000 kr, 5928 kr

A3. Räntan är 4%?

Vidare bearbetning så sorterades fram de lägenheter som jag har råd med vid angiven ränta.

Lägenheterna är sorterade efter månadskostnaden vid aktuell ränta.

Dalaplan 4F, 38,2 kvm, Pris 685000 kr, 5511 kr
Solders Plan 1c, 30 kvm, Pris 795000 kr, 5633 kr

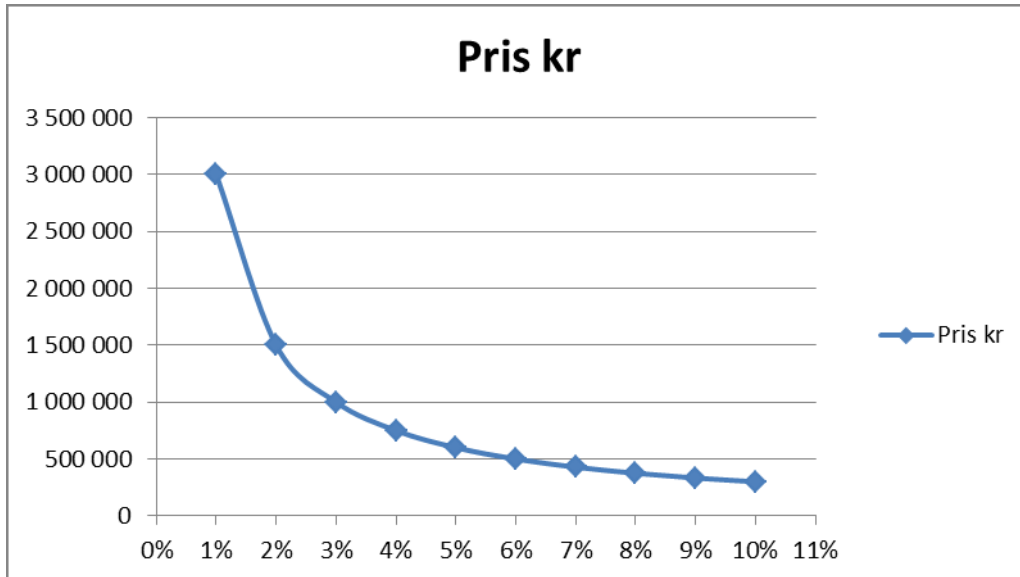
A4. Räntan är 6%?

Vidare bearbetning så sorterades fram de lägenheter som jag har råd med vid angiven ränta.

Dock lyckades jag inte filtrera ut några bostäder som jag har råd med vid 6 % ränta. Jag får helt enkelt vänta på bättre tider.

B1. Uppgiftsdiagram

Diagrammet visar en beräknads prisbild vid olika räntesatser, vilka priser på bostäder jag har råd med vid en maxkostnad på 6 000 kr. I kalkylen används kostanterna; amortering: 1 500 kr; avgift: 2 000 kr.



Vilket pris på bostadsrättslägenhet har jag råd med vid:

B2. Räntan 4%?

Baserat på informationen från diagrammet.

Jag råd med ett pris på 750 000 kr vid 4 % ränta.

B3. Räntan 8%?

Baserat på informationen från diagrammet.

Jag råd med ett pris på 375 000 kr vid 8 % ränta.

Vid vilken ränta har jag råd med en bostadsrättslägenhet med:

B4. Priset 2 000 000 kr?

Beräknat utifrån de konstanter som används i diagrammet B1 får jag fram räntesatsen 2 %¹

¹ Räntan är egentligen 1,5% uppgiften är definierad så att decimaler ej ska användas varvid svaret är avrundat.

Vilken är din slutsats utifrån del B:

C1. Om/Hur påverkar räntan priser man har råd att betala?

Räntan påverkar kraftigt prisutvecklingen på bostäder och vilken bostad man har råd att bo i. När ränta går ner så går priset upp och när räntan går upp så går priset ner. Detta är orsaken bakom en bostadsbubbla där låga räntor pressar upp priserna, för att sedan orsaka en krasch när marknaden vänder nedåt och tillgången överstiger efterfrågan alternativt om räntan hastigt går upp. Då sjunker priserna på de bostadsrätter som ägs och därför kan man fastna som ägare till en bostadsrätt som man inte längre har råd med, antingen på grund av att man drabbats av arbetslöshet eller helt enkelt på grund av att man inte har råd med ökande räntekostnader.

C2. Vad händer med priset när räntan dubblas?

Priset är en funktion av räntan till den graden att varje procent enheten som räntan går ner eller upp, ändras det spann av bostadsrätter som en person har råd att köpa. Funktionen är sådan att priset fördubblas för varje 2 procentenhet som räntan går ner. Dvs 1 500 000 kr kan anses rimligt vid 2% ränta, men endast 750 000 kr vid 4% ränta. Detta innebär att en bostad som har kostat 3 000 000 kr vid 1% ränta, inte är värd mer än 300 000 kr på en öppen marknad om räntan skulle ändras och gå upp till 10%.

Lånet är på 1 500 000 kr och amorteringen 1 500 kr i månaden:

C3. Räcker en livstid för att betala tillbaka?

Beräknat på en medellivslängd på ca 85 år^{2 3}.

Förutsatt att personen införskaffar bostaden och lånet den dagen hen blir myndig (18 år) så har vederbörande 67 år på sig att betala av bostaden. Baserat på en avbetalning på 1500 kr per månad i totalt 804 månader så får vi en funktion som säger att personen hinner betala av 1 500 kr * 804 månader = 1 206 000 kr. Det är alltså inte möjligt att betala av beloppet 1 500 000 kr under en normal livstid. Går man djupare i analysen så väljer många att sälja av sin bostad i

² http://www.scb.se/Pages/TableAndChart____273436.aspx Uppdaterad: 2012-05-22, Besökt: 2012-10-11

³ Källan anger inte alls att medellivslängden är 85 år. Det är 84 år för kvinnor och 80 år för män. Dock är prognosen att medellivslängden för kvinnor och män i när ca 85 år omkring år 2035. Så jag väljer att använda den siffran ändå.

samband med att de går i pension. Det ges då kortare tid på sig att betala tillbaka men det kapital som är bundet i bostaden frigörs så lånen kan återbetalas den vägen istället och förhoppningsvis får den glada pensionären loss en del kapital att använda under sina gyllene år.