

# Prissättning av nyproducerade bostadsrätter

Linda Helte  
Malin Johannesson

---

Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet

Real Estate Science  
Lund's Institute of Technology  
Lund University, Sweden



ISRN LUTVDG/TVLM 07/5143 SE

## Sammanfattning

Huvudsyftet med detta examensarbete är att utifrån studier av offentligt publicerat material och genomförda intervjuer identifiera och analysera de strategier som tillämpas vid prissättning av nyproducerade bostadsrätter samt att beskriva vad en "felaktig prissättning" kan få för konsekvenser för ett företag och vederbörande konsumenter.

Bostadsrätt är en välbekant och vedertagen upplåtelseform i Sverige. Bostadsrätten är en nyttjanderätt mot vederlag utan tidsbegränsning. Att äga en bostadsrätt innebär att inneha en viss andel i en ekonomisk förening samt en evig rätt att nyttja en bestämd lägenhet. Lagar som har betydelse för upplåtelse av bostadsrätt är bland annat bostadsrättslagen samt lagen om ekonomiska föreningar. Förutsättningar för upplåtelse av bostadsrätt är bland annat att en bostadsrättsförening registrerats samt att en ekonomisk plan upprättats och registrerats. Vid nyproduktion av bostadsrätter, där upplåtelse sker innan definitiv kostnadsredovisning, krävs även Bolagsverkets tillstånd samt att betryggande säkerhet lämnas av exempelvis försäkrings AB Bostadsgaranti.

Bostadsmarknaden präglas idag av ett efterfrågeöverskott som lett till relativt stora prisstegringar. Generella fastighetsförsäljningar och försäljningar av bostadsrätter på andrahandsmarknaden sker under auktionsliknande förhållande, där högstbjudande part i de flesta fall blir köpare till auktionsobjektet. Vid försäljning av nyproducerade bostadsrätter råder dock andra villkor, anledningen är främst lagregleringen kring bostadsrättsföreningen och dess ekonomiska plan. Vid nyproduktion måste säljande företag redan innan produktionen av bostadsrätter fastställa aktuella försäljningspriser och bokföra dessa som insatser i såväl upplåtelseavtalet som den ekonomiska planen. Något anbudsförfarande liknande det på andrahandsmarknaden uppstår således inte och priset är fastställt då objektet introduceras på marknaden. Prissättning av nyproducerade bostadsrätter kräver således kunskap inte endast om rådande marknadssituation utan även förmågan att estimerade marknadsförutsättningar som kommer att gälla vid tiden för tillträde.

Försäljning av nyproducerad bostadsrätt sker normalt i tre steg. För att binda presumtiva lägenhetsintressenter tecknas ett förhandsavtal redan innan produktionen av bostadsrätter startat. Efter att en ekonomisk plan upprättats och registrerats tecknas ett upplåtelseavtal och när produktionen avslutats och slutlikvid erlagts erhålls rätten att tillträda.

Prissättning är generellt sett ett av de viktigaste verktygen vid företagsstyrning. Priset kan bland annat användas som ett medel för att skapa efterfrågan och vinna marknadsandelar. Målet med prissättningen är att sätta det "optimala priset". Detta karakteriseras av att uppfylla kundernas förväntningar och samtidigt uppfylla företagets intention angående vinstmaximering. De praktiskt mest förekommande metoderna för prissättning är kostnadsbaserad, konkurrentbaserad och kundvärdebaserad. Med tanke på varje bostadsobjekts unika karaktär har en prissättning utifrån efterfrågan och marknadens betalningsvillighet, en så kallad kundvärdebaserad prissättning, ansetts mest ändamålsenlig vid prissättning av bostadsrätter. Att prisoptimera efter konsumentens individuella betalningsvilja har visat sig vara ett bra sätt att öka företagets räntabilitet. Företagen på marknaden tillämpar marknadsprissättning och

prissätter bostadsrätter utifrån marknadsvärdet vid tiden för avtalstecknande alternativt utifrån det värde de förväntas representera vid tiden för tillträde.

Av genomförd empirisk studie framgår att en underprissättning som motiverar köpare att spekulera på byggföretagets bekostnad inte är att föredra ur vinstsynpunkt. Någon prisjusterande åtgärd är dock sällsynt förekommande, ty även om företagen vid underprissättning kunde ha tjänat mer på projektet har majoriteten av företagen angett att erhållen insats godtas eftersom den svarar mot det av företaget i förhand uppställda resultatkravet.

För närvarande råder stor efterfrågan på bostadsrätter i Sveriges tillväxtregioner. Överprissatta projekt är således sällsynt förekommande. Om ett prissättningsförfarande ändock skulle resultera i att exploaterande företag inte lyckas sälja samtliga bostadsrätter inom viss tid har återförvärv av dessa angetts som den vanligast förekommande åtgärden. Efter återförvärv kan bostadsrätterna säljas till marknadspris under en försäljning på andrahandsmarknaden. Som alternativ till återförvärv och prisjustering har även ombildning till hyresrätt visat sig vara en åtgärd som är möjlig att vidta.

## Abstr

The pri  
strategi  
and to c  
on the t  
inform

Tenant-  
building  
use a p  
owning  
to use t  
to mak  
granted  
the flat

The m  
of the  
tenant-  
auction  
who a  
conditi  
affects  
compa  
entere  
tender  
owner  
aabili  
are ex

The p  
parts.  
buyer  
repres  
The th

Pricin  
used t  
The r  
beein  
The t  
and c  
the o  
optim  
incre

The  
presu