

Engeltofta

Latitud N 60° 42' 30 sec Longitud E 17° 14' 38 sec

Intäkts- och kostnadsanalys för köpare av semesterlägenhet - Pris 1.250.000 kronor

Kostnaderna, förutom priset, för dig som investerare består dels av en månadsavgift, dels av räntekostnader på lånet för köp av semesterlägenhet. En enkel kostnadskalkyl ser ut som följer:

Pris, semesterlägenhet	= 1.250.000 kr
Eget kapital (15% av priset)	= 187.500 kr
Lån (85% av priset)	= 1.062.500 kr
Lånekostnad (3,7 % ränta)	= 39.313 kr/år eller ca 3.276 kr/månad
Månadsavgift	= 2.900 kr/månad eller 34.800 per år.

Intäkter uppkommer vid uthyrning av semesterlägenheten till konferensgäster. I kontraktet förbinder sig ägaren av semesterlägenheten att hyra ut lägenheten åtminstone 150 nätter per år. Vår bedömning i nuläget är att detta kommer att ge en intäkt för lägenhetsinnehavaren på 750 kr per natt.

Eftersom antalet uthyrda nätter kommer att påverka dina intäkter är det omöjligt att exakt förutsäga dina totala intäkter under ett år. Vi själva bedömer att det är rimligt att räkna med ca 100 övernattningar per år. I nedanstående tabell visas månadsresultatet om vi utgår från ett intervall mellan 50 och 150 uthyrda nätter.

Tabell: Intäkts- och kostnadstabell

Uthyring	Månadsintäkt	Månadsavgift	Räntekostnad	Månadsresultat
50 nätter	2.920	2.900	3.276	- 3.051
75	4.380	2.900	3.276	- 1.489
100	5.830	2.900	3.276	74
125	7.290	2.900	3.276	+ 1.636
150	8.750	2.900	3.276	+ 3.199

Tabell beskriver tydligt att antalet uthyrda nätter i allra högsta grad påverkar den faktiska månadskostnaden. För att månadsresultatet ska gå "plus-minus-noll" krävs ca 99 uthyrda nätter. Väljer du att låna en lägre andel minskar naturligtvis räntekostnaderna och därigenom krävs det färre antal uthyrda nätter. Noterbart är även att det räcker med 4 nätter uthyrt per månad för att täcka månadsavgiften på 2.900 kronor.

Självklart påverkar låneräntan resultatet i hög grad. Det kan nämnas att 1 procentenhet högre eller lägre ränta motsvarar ca 14 uthyrda övernattningar. Vår kalkylränta motsvarar dagens räntekostnad (där 3-månadersräntan och 5 års fast ränta ligger på ungefär samma nivå, ca 3,7 %).