***Erik Olsson Fastighetsförmedling kommenterar bostadsmarknaden 14 sept 2017***

**På Erik Olsson Fastighetsförmedling ser vi bostadsmarknaden som mer nervös än före sommaren. Senaste Erik Olsson Bostadsindex visar att förväntningen på bostadspriserna har dämpats. Samtidigt är marknaden stabil genom att hela 85% av våra visningsbesökare ändå förväntar sig stillastående eller svagt ökande bostadspriser det kommande året. Psykologin nu i början av säsongen är viktig. Oron kan bli självförverkligande och prägla bostadsmarknaden länge trots att förutsättningarna egentligen är väldigt goda med extremt låga räntor, hög sysselsättning och ekonomisk tillväxt.**

Erik Olsson Bostadsindex (EOBi) visar att förväntningarna och stämningen på bostadsmarknaden har dämpats jämfört med förra kvartalet. Prisförväntningarna är ändå höga i ett historiskt perspektiv. Trots förslag om att göra amorteringskravet mer kännbart genom att addera skuldkvot som en ny restrektion planerar visningsbesökarna att ha högre belåningsgrader än tidigare. Förväntningarna på bostadspriserna skulle ge en stabil bostadsmarknad det närmaste året. Minskningen av nettot mellan en tro på stigande och sjunkande bostadpriser, från 52 till 44% är stor, utan att vara så dramatisk. Bara 10% räknar med fallande priser, och endast 1% räknar med en prisnedgång på mer än 10%. Visningsbesökarna kalkylerar liksom förra kvartalet med en rörlig bolåneränta på 3,50%. Det är bra med stor marginal mellan visningsbesökarnas kalkylränta och dagens låga ränta nu när en högre inflation och uttalanden från Riksbanken tyder på att räntorna är på väg uppåt snarare än neråt. Den räntebufferten gör hushållen, bostadsmarknaden och hela den svenska ekonomin mindre känslig för räntehöjningar. Erik Olsson Bostadsindex visar även att var tredje visningsbesökare skulle leta efter en lite billigare bostad om bolåneräntorna fördubblas till 3%, som ändå är lågt historiskt. När en tredjedel av spekulanterna letar efter en billigare bostad påverkas marknaden på ett sätt som kan få spridningseffekter. Svaren i EOBi handlar dessutom om vad visningsbesökarna själva vill. Nu när hushållen vill låna mer än de får för bankerna är det är bankerna som sätter gränsen för hushållens betalningsförmåga och bostadsprisernas utveckling. Det betyder att bostadspriserna skulle påverkas mer om ett högre ränteläge kombineras med att bankerna ställer större krav i sin utlåning om bolåneräntorna ökar till 3%. Vad hushållen vill, och vad bankerna låter dem göra är två olika saker.

EOBi visar att marknaden redan är mer nervös och orolig än före sommaren. Betydligt fler prioriterar en lägre risk för att försäljningen misslyckas framför en stor chans till riktig succé. Skillnaden är stor med tanke på att de fundamentala förutsättningarna är oförändrat goda. Vi räknar med att utbudet blir minst lika stort som nu under hösten så m**arknaden blir mer labil och spretig. Det ställer högre krav** på mäklarens förmåga att få säljare med höga förväntningar att möta en selektiv köparsida som har många bostäder att välja bland. Då blir det ännu viktigare att vara noggrann i valet av mäklare.

I **Stockholm** är marknaden motsägelsefull. Vi har ungefär lika många visningsbesökare som tidigare. Samtidigt finns det en avvaktande känsla med nervös osäkerhet i kombination med att spekulanterna inte har lika bråttom att hitta en ny bostad när det finns mycket att välja på och marknaden är mindre het. Andelen av bostäderna Erik Olsson förmedlar i Stockholm som säljs redan innan den fyra timmar långa publika huvudvisningen är kvar runt jämförelsevis låga 15%.

**I Göteborg** har hösten startat som den brukar med ett större utbud som ger en trögare marknad. Våra säljare får ändå höga försäljningspriser, men budgivningarna tar lite längre tid. Vi räknar med ett fortsatt stort utbud under hösten. Drygt 25% av bostäderna Erik Olsson förmedlar i Göteborg säljs innan den publika huvudvisningen.

**I Malmöområdet** är utbudet av villor fortfarande ganska lågt. Utbudet av lägenheter har ökat mycket så att marknaden är trögare med fler visningar innan försäljning. Tack vare mäklarnas hårda arbete får de som säljer med oss fortfarande höga försäljningspriser, trots att det är färre visningsbesökare per bostad. Vi räknar med att utbudet fortsätter att vara stort under hösten. I Skåne är andelen bostäder som Erik Olsson förmedlar redan innan den långa publika visningen ca 15-20%.  
  
**Kontakta gärna informationschef Johan Nordenfelt på: 0733-77 84 40 för ytterligare material.   
Erik Olsson, vd på Erik Olsson Fastighetsförmedling, nås på: 070-760 66 00.**