# Erik Olsson, VD på Erik Olsson Fastighetsförmedling, kommenterar bostadsmarknaden 17 dec 13

### Erik Olsson Fastighetsförmedling upplever en stark bostadsmarknad. Erik Olsson Bostadsindex var väldigt starkt senast och även de fundamentala faktorerna är gynnsamma för hushållen. Riksbanksbeslutet kommer inte att påverka bostadsmarknaden så mycket eftersom räntan ändå är mycket lägre än vad visningsbesökarna räknar med inför sina köp.

Erik Olsson Bostadsindex, som mäter visningsbesökarnas *framtidsutsikter*, var liksom andra förväntningsindex, väldigt starkt senast. Samtidigt finns det en oroande skillnad mellan statistik som bygger på framtidsprognoser respektive på verkligt utfall den senaste tiden. De positiva förväntningarna har svårt att bli verklighet i den faktiska ekonomin. Att statistiken ger så olika bilder av ekonomin måste gjort det senaste Riksbanksbeslutet ändå svårare. Det hela kompliceras ytterligare av att det tar ett par år innan en ränteförändring verkar fullt ut i ekonomin, även om hushållen påverkas jämförelsevis snabbt, i den mån Riksbanksbesluten slår igenom på bolåneräntorna, eftersom en så stor del av hushållens bostadslån är mer eller mindre rörliga.

Så länge köparna förvärvar bostäder med stor värdetillväxt från säljarna kommer lånen att öka. Skall man hindra det måste man backa flera tiotalsår av värdestegring på bostäder. Det är naturligtvis omöjligt bland annat eftersom halva Sveriges ekonomiska tillväxt bygger på hushållens konsumtion. **Om hushållen skall våga konsumera måste reglerna för något så viktigt som bostadsmarknaden vara stabila och förutsägbara.** Ett annat ämne som berör bostadslånen är bostadsbristen och en för liten nyproduktion. Om man inte vill att hushållens bostadslån skall öka måste man hitta ett svar på frågan: *Vem skall finansiera de tiotusentals nya bostäder som behövs i storstäderna om ökningen av hushållens bostadslån skall undvikas, när det är få som vill bygga hyresrätter och kommunerna monterar ner allmännyttan?* Nu är det svårt att finansiera den nyproduktion av bostäder som behövs utan att bygga bostadsrätter – och gör vi det öka hushållens bolåneskulder.

Normalt brukar en del av utbudet i slutet av året bestå av bostäder som inte sålts tidigare under året. Eftersom vi på Erik Olsson har haft en väldigt liten andel osålda bostäder, framför allt i Stockholm och Göteborg, räknar vi med att utbudet i slutet av året blir ändå lägre där än vanligt.

I **Stockholm** har utbudet traditionsenligt sjunkit kraftigt de senaste veckorna. En fortsatt stark efterfrågan gör att vi förmedlar många bostäder till mycket höga avslutspriser, inte sällan rekordpriser. En stor del köps av personer i spekulantregistret. Dessa personer har ofta en hög betalningsvilja tidigt i försäljningsprocessen för att säkerställa att säljaren väljer att acceptera deras bud innan bostaden bjuds ut publikt. 25-30% av Erik Olssons försäljningar i Stockholm genomförs redan innan bostäderna når den publika marknaden.

**I Göteborg** är marknaden fortsatt stark. Utbudet har, precis som vanligt, sjunkit kraftigt under december. Det gör att de bostäder som ändå finns på marknaden säljs snabbare, och till höga priser. Under november förmedlade Erik Olsson i Göteborg ca 30% av bostäderna innan ordinarie visning.

**I Malmöområdet**, och resten av Öresundsregionen, har marknaden varit stabil under slutet av året. På Erik Olsson i Skåne förväntar vi oss att den kommer att förbli stabil även i början av 2014. Det är fortfarande köparens marknad som råder, trots att utbudet är lägre än samma period 2012. Nu i december minskar utbudet snabbt för varje vecka som går när bostäder pausas genom att tas bort från marknaden. I januari kommer utbudet sedan att stiga snabbt när många av dessa bostäder kommer ut på marknaden igen. Ungefär 10% av bostäderna Erik Olsson Fastighetsförmedling förmedlar i Skåne säljs redan före de publika visningarna.  
**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.**