***Erik Olsson Fastighetsförmedling kommenterar bostadsmarknaden 17 sept 13***

**På Erik Olsson Fastighetsförmedling betraktar vi bostadsmarknaden i de tre storstadsregionerna som stark och stabil med höga försäljningspriser. Senaste Erik Olsson Bostadsindex visar framtidstro hos spekulanterna och utbudet av bostäder är lägre än normalt. Samtidigt är antalet sysselsatta högt och de kan glädja sig åt ökade disponibla inkomster och ett räntebeslut som andades tillförsikt. En hög andel av våra bostäder säljs redan innan de når den publika marknaden.**

Ansvarsfördelningen mellan Riksbanken och Finansinspektionen har klarnat lite. Att den ger Riksbanken en tydligare roll och ökad möjlighet att sätta räntan med mindre hänsyn till hushållens bostadslån är positivt - ”**Att försöka öka tillväxten och samtidigt dämpa** [**bolånen**](https://twitter.com/search?q=%23bol%C3%A5nen&src=hash) **med en och samma styrränta är som att klä Helan och Halvan i samma kostym, det blir inte bra.”
Samtidigt innebär Finansinspektionens ökade inflytande en ökad risk för kortsiktiga politiska beslut som påverkar bostadsmarknaden negativt. Inför valet är risken störst för oavsiktliga bieffekter och att utspelen skapar osäkerhet. Efter valet ökar den politiska risken ytterligare.** En uppjustering av bankernas riskviktsgolv för bostadslån, för att höja just bolåneräntorna, förefaller jämförelsevis träffsäkert med färre negativa bieffekter än många andra åtgärder som redan finns eller diskuteras. Bostadsmarknaden påverkas mycket av politiska beslut, samtidigt som den i sin tur påverkar resten av den svenska ekonomin mycket. Just nu drivs den svenska tillväxten av hushållen. **Införs åtgärder som ökar utgifterna (inte kostnaderna) för boende påverkas resten av ekonomin genom att hushållen inte kommer att sälja sina bostäder, utan drar in på annan konsumtion istället. Då får vi en riktigt djup lågkonjunktur med hög arbetslöshet i Sverige, under många år. Det är svårt att avgränsa bostadsmarknaden från resten av ekonomin eftersom den avgör ekonomin för så många hushåll. Därför måste politikerna vara försiktiga när de vill bromsa hushållens bostadslån.**

**På Erik Olsson Fastighetsförmedling förväntar vi oss en stabil bostadsmarknad med mindre spektakulära prisförändringarna än tidigare. Nervositeten kan komma tillbaka snabbt om politikerna inför nya regler eller om oron i Europa tilltar. Stabilitet och förutsägbarhet är bra eftersom en bostadsaffär är långsiktig och så viktig och avgörande för ett hushålls ekonomi.**

**I Stockholm** är bostadsmarknaden fortsatt stark. Utbudet har stabiliserats på en lägre nivå än vanligt för årstiden. Utbudet av villor är ca 10% lägre och lägenheter hela 20%. Redan i slutet av sommaren förutspådde vi ett lågt utbud eftersom den starka marknaden inte ger lika många osålda bostäder som ligger kvar på marknaden. Ett lågt utbud i kombination med en stark efterfrågan gör att vi ofta förmedlar bostäder till höga priser i snabba försäljningsprocesser nu. De snabba försäljningarna innan den publika visningen gör att fler vill anmäla sig till vårt spekulantregister för att inte missa alla de bostäder som säljs redan innan de visas på den publika marknaden. Senaste månaden har ungefär 25% av bostäderna Erik Olsson förmedlar i Stockholm sålts redan innan den publika huvudvisningen.

**I Göteborg** har hösten inletts med en stor ökning av utbudet jämfört med i somras. Det är helt normalt. Jämfört med förra året är utbudet i Göteborgsområdet drygt 5% lägre i år. Efterfrågan är fortfarande stor, men det ökade utbudet ger en mer välbalanserad marknad än i somras. Nu är det ungefär 25% av bostäderna Erik Olsson Fastighetsförmedling förmedlar i Göteborg som säljs redan innan den publika huvudvisningen. Vi räknar med stabila priser i Göteborgsområdet under hösten.

**I Malmöområdet**, och resten av Öresundsregionen, har vi på Erik Olsson upplevt en stark start på det tredje kvartalet med välbesökta visningar och fler budgivningar än tidigare. Trots att antalet visningsbesökare minskat nu i september tycker vi att marknaden känns mycket starkare nu än vid samma tid förra året. Utbudet är nästan 10% lägre än då och tongångarna bland våra visningsbesökare är positivare än tidigare. Förnärvarande är det 15-20% av bostäderna vi förmedlar som säljs redan innan den publika visningen. Även om den skånska marknaden är starkare nu än tidigare, är den betydligt svagare än i Stockholm och Göteborg. Kvartal 4 brukar vara svagare än kvartal 3 med färre visningsbesökare och något lägre slutpriser. Vi räknar med att det blir så även i år, men tror ändå att det blir ett betydligt starkare sista kvartal i år än förra året.

**Kontakta gärna informationschef Johan Nordenfelt på: 0733-77 84 40 för ytterligare material.**