***Erik Olsson Fastighetsförmedling kommenterar bostadsmarknaden 15 jan 2018***

**Erik Olsson Bostadsindex (EOBi) visade att många positionerade sig för tuffare utlåningsregler redan i höstas. Mycket av den negativa marknadspsykologin kan vara diskonterad i och med prisnedgången vi sett i områden med höga bostadspriser. Hittills har marknaden varit mer positiv efter årsskiftet. Vi får se om den absorberar utbudsökningen vi räknar med. Inledningen av säsongen kommer att prägla bostadsmarknaden fram till sommaren. Snart vet vi om även bostadsmarknaden går mot ljusare tider.**

På Erik Olsson räknar vi med att bostadsmarknaden kommer att präglas av ett stort utbud. Utöver att familjeförhållanden ändras som vanligt för att vi får barn, dör, flyttar ihop och separerar, kommer många bostäder som inte såldes förra året ut igen tillsammans med nya bostäder från säljare som väntat på en bättre marknad. Samtidigt kommer många nyproducerade bostäder, som bara bidrar till utbudet utan att skapa motsvarande efterfrågan, ut på marknaden. Utbudets storlek är viktigt, men inte avgörande för bostadspriser och marknadspsykologi. Den stora frågan är om utbudet balanseras av en lika stor efterfrågan eller inte.

Det är osäkert både hur stora effekterna av hårdare amorteringsregler med skuldkvoter blir, och hur de påverkar bostadsmarknaden under första halvåret. Eftersom regeln införs när räntan är så låg, och flera av bankerna redan tillämpar skuldkvotstak som dessutom är mindre elastiska än Finansinspektionens variant, blir den faktiska skillnaden inte så stor för särskilt många. När man skulle införa amorteringskrav våren 2015 försökte många köpare förekomma reglerna så efterfrågan ökade. Priserna, och bolånen, steg med ca 10% innan förslaget stoppades. När reglerna sedan infördes blev effekten den omvända med en vikande marknad när många säljare hoppades på en repris och försökte sälja så utbudet ökade. Samtidigt såg köparna inte någon anledning att skynda sig eftersom bankerna i princip redan hade infört ett amorteringskrav. Nu skall den prisdrivande effekten i form av köpare som vill förekomma hårdare amorteringsregler vägas mot oron som de nya reglerna skapar. Den negativa marknadspsykologin vi har nu, trots att de faktiska förutsättningarna med hög sysselsättning och ekonomisk tillväxt som kombineras med negativ krisränta, beror främst på en oro över hur tung den framtida bördan av bostadslån blir. Vilken nettoeffekt de nya amorteringsreglerna får den här gången är inte självklart.

Erik Olsson hade ett starkt 2017. Vi förmedlade 15% fler bostäder än året innan. I Malmö är vi den största mäklaren. Förmodligen gynnas vi när fler kunder söker sig till kvalité och trygghet för att marknaden är utmanande och präglas av nervositet och oro.

Visningarna vi redan har haft i år tyder på att bostadsmarknaden är positivare nu än i slutet av förra året. Vi får se om utbudsökningen vi räknar med absorberas av en motsvarande efterfrågeökning eller inte. Mycket av den negativa marknadspsykologin kan vara diskonterad i och med den prissättning vi redan har haft.

I **Stockholm** ökar utbudet igen och vi räknar vi med att marknaden snart kommer att påminna om i höstas då utbudet var dubbelt så högt som året innan. Visningsbesökarna var köpsugna, men avvaktande eftersom de kunde välja bland många bostäder. I en sådan marknad är planering och förberedelse viktigare. Om så väl säljare och bostad som mäklare är på topp kan försäljningen fortfarande gå bra. Andelen av bostäderna Erik Olsson förmedlar i Stockholm som säljs redan innan den fyra timmar långa publika huvudvisningen är 5-10%.

**I Göteborg** präglas marknaden av ett stort utbud nu när andra mäklare kommer igång. Då blir det färre visningsbesökare och längre försäljningstider med extravisningar. Samtidigt har säljarnas förväntningar dämpats så att köpare och säljare möts på prisnivån vi har nu. Drygt 10% av bostäderna Erik Olsson förmedlar i Göteborg säljs innan den publika huvudvisningen.

**I Malmöområdet** har vi sett ett ökat intresse på årets visningar. Marknaden verkar lossna, även om köparna fortfarande är avvaktande. Medias generella rapportering om en överhettad marknad har skrämt köparna. Nu inser man att Malmö har långt kvar till priserna man oroar sig för i Stockholm och Göteborg. I Skåne är andelen bostäder som Erik Olsson förmedlar redan innan den långa publika visningen drygt 5%.  
**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.**