***Erik Olsson Fastighetsförmedling kommenterar bostadsmarknaden 14 juli 15***

**På Erik Olsson Fastighetsförmedling upplever vi fortfarande en stark bostadsmarknad. Sommarens låga utbud gör att färre bostäder säljs, samtidigt som angelägna visningsbesökare gör att priserna blir ungefär lika höga som tidigare.**

Vi tror att en viktig del av lösningen på bostadskrisen är att bostäderna vi redan har används effektivare. Då är en bra rörlighet på bostadsmarknaden avgörande. Därför är det bra att Folkpartiet lyfte frågan om att förbättra uppskovsreglerna vid bostadsförsäljningar. De flesta är överens om att de nuvarande reavinstreglerna skapar inlåsningar som gör att bostadsmarknaden fungerar sämre. Oenigheten och debatten handlar främst om storleken på skatten. Vi anser tvärtom att det inte är storleken på skatten för uppskov och reavinst som är problemet, utan när skatten tas ut. Det är inte ett kostnads- utan ett likviditetsproblem som låser in folk i bostäder som inte passar dem. De skadliga effekterna beror på att reavinst- och uppskovsskatt måste betalas redan när man behöver varenda krona till en ny bostad, inte på att skatten i sig är för hög. Man kan till och med höja skattesatsen något, så att hushållen som utnyttjar uppskoven finansierar hela statens kostnad för den ökade skattekrediten. Vi får ändå en bättre rörlighet som minskar bostadsbristen. Samtidigt blir förslaget både kostnads- och fördelningspolitiskt neutralt. Vi hoppas den lilla men viktiga skillnaden gör förslaget blir mindre politiskt kontroversiellt så vi får en bättre bostadsmarknad så snart som möjligt. [Läs mer i ett förslag som vi presenterat tillsammans med Sveriges Byggindustrier och WSP tidigare.](http://www.erikolsson.se/contentassets/199b4e9e407344d295d35480a9823883/forandrad-reavinstbeskattning-for-en-battre-bostadsmarknad-rapport-7-aug-14.pdf)

Riksbankens överraskande räntesänkning till ny rekordlåg ränta får inte så stor direkt påverkan på bostadsmarknaden i ett kort perspektiv. Erik Olsson Bostadsindex (EOBi) visar att visningsbesökarna ändå räknar med räntor som är högre än de nuvarande när de planerar sitt bostadsköp. Samtidigt visar EOBi också att deexceptionellt låga räntor vi haft under flera år ändrat referensramarna. Det som tidigare sågs som en normal ränta betraktas som en hög ränta nu. Det som betraktades som höga räntor tidigare känns numera helt osannolikt. Riksbanken förstärker den trenden men den nya räntesänkningen. De förskjutna referenserna gör att hushållen inte tycker sig behöva klara lika höga räntor så att de vågar de låna mer. På det sättet gör Riksbankens nya räntebeslut bostadsmarknaden, hushållen och resten av den svenska ekonomin ändå mer räntekänslig.

Tidigare räknade vi med att utbudet i sommar skulle bli minde eftersom andelen osålda bostäder, som brukar komma ut igen under sommaren, varit så låg. Städer med många studenter får dessutom en period med ökad efterfrågan inför terminsstarten. Redan nu i början av juli, när de första antagningsbeskeden till universitet och högskolor skickas ut börjar många leta bostad. När beskedet till den andra antagningen kommer ut den 6:e augusti tillkommer nya studenter som börjar leta. Eftersom tiden dessutom är knapp innan studierna börjar är dessa studenter angelägna om att hitta en bostad så snabbt som möjligt. Utöver detta är det normalt att utbudet minskar mycket på sommaren, medan efterfrågan inte går ner på samma sätt. Det skapar ett högre tryck på de bostäder som finns till salu. Vi på Erik Olsson räknar därför med att det kommer att gå bra att sälja bostäder under sommaren även i år, och särskilt om de vänder sig till studenter.

I **Stockholm** är bostadsmarknaden lugnare nu när det är semestertider. Bostäderna som visas är dock välbesökta och säljs fortfarande till höga slutpriser. Vi väntar oss den vanliga ruschen på mindre lägenheter i slutet av juli och början på augusti när studenter och andra som flyttar till Stockholm behöver bostad efter sommarledigheten. Det ger en period av extra stor efterfrågan som inte motsvaras av ett ökat utbud. Nu är det cirka 15-20% av bostäderna Erik Olsson förmedlar i Stockholm som säljs redan innan den fyra timmar långa publika huvudvisningen.

**I Göteborg** är bostadsmarknaden het igen efter en lugnare period när det nya amorteringskravet stoppades. Utbudet är minimalt. Bostäderna som är till salu säljs snabbt, särskilt ettor och tvåor. Vi räknar med att den stora efterfrågan på lägenheter, med fokus på de centrala delarna av Göteborg, håller i sig så att vi får en stark marknad även efter sommaren . Ovanligt höga 45 - 50% av bostäderna Erik Olsson förmedlar i Göteborg säljs redan innan den publika huvudvisningen.

**I Malmöområdet** är sommarmarknaden normal med färre och färre visningar och visningsbesökare. Precis som vanligt är visningsbesökarna som ändå kommer på sommaren angelägna om att köpa. Vår verksamhet i Lund sjuder av verksamhet nu när antagningsbeskeden till universitetet skickas ut.

 I Skåne säljs 15% av bostäderna Erik Olsson förmedlar redan innan den långa publika visningen.
**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.**