# Erik Olsson, VD på Erik Olsson Fastighetsförmedling, kommenterar bostadsmarknaden 14 nov 13

### Erik Olsson Fastighetsmarknad upplever en stark bostadsmarknad. Vi räknar med positiva siffror när nästa Erik Olsson Bostadsindex släpps i slutet av november. De fundamentala faktorerna är gynnsamma och det lär ta ändå längre tid innan de svenska räntorna höjs efter ECBs sänkning.

### ECBs överraskande sänkning av styrräntan i Euroområdet, och den obefintliga inflationen i Sverige som SCB nyligen rapporterade om, bör leda till att räntehöjningarna som Riksbanken skissar på i slutet av 2014 skjuts på framtiden ytterligare. Redan den nuvarande svenska styrräntan, med en ränteskillnad på 0,75% jämfört med Euroområdet, ger effekter. Den svenska inflationen, som har legat under Riksbankens officiella inflationsmål under lång tid, blir ändå lägre. Ränteskillnaden leder också till att den svenska kronan blir starkare mot Euron än annars. Det ger effekter på sysselsättningen, särskilt i Västsverige där en större andel av näringslivet består av exportberoende industri än i Stockholm och Skåne. Eftersom Riksbanken tycks fokusera mer på hushållens bostadslån än på inflationen skulle det vara värdefullt om koordinationen med Finansinspektionen ökade så att Riksbank och Finansinspektion kombinerar en låg svensk ränta med andra åtgärder som bara inriktar sig mot bostadslånen, så som högre riskvikter just för bostadslån. Ökade riskvikter för bostadslån är bättre än en för hög styrränta både för bostadsmarknaden och Sverige i övrigt eftersom det kan få fart på den svenska ekonomin utan att risken med hushållens bostadslån ökar. *Om fötterna är för varma är det bättre att ta av sockorna än att rulla sig i snön om man redan fryser om resten av sin lite undernärda kropp.*

### Vill man dämpa trycket på bostadsmarknaden måste man få fram fler bostäder i tillväxtregionerna, och använda bostäderna som redan finns där effektivare genom att öka rörligheten på bostadsmarknaden. Vad gäller rörligheten är det inte skattesatsen i sig som är för hög. Felet är istället att de begränsade reavinstuppskoven gör att skatten tas ut redan när man fortfarande behöver varenda krona för att köpa en ny bostad. Det är förödande för rörligheten på bostadsmarknaden i tillväxtområden där bostadspriserna har ökat mycket.

### Vi tycker att den politiska risken kvarstår som ett av de största hoten mot en stabil bostadsmarknad genom att politiska beslut för att dämpa hushållens bostadslån kan skapa drastiska förändringar av bostadsmarknadens grundläggande spelregler med kort varsel. Politiska beslut kan skapa exakt samma effekter som spräckta bubblor, även på en bostadsmarknad där egentliga bubblor inte finns. Om politiker och myndigheter istället agerar försiktigt kan en stabil bostadsmarknad utgöra en bra grund för den ekonomiska tillväxten i Sverige.

I **Stockholm** är utbudet betydligt lägre än normalt. Det förstärks av att en stor del av bostäderna vi förmedlar säljs till personer i vårt spekulantregister innan bostäderna når den publika marknaden. I många fall är köparnas betalningsvilja väl så hög tidigt i försäljningsprocessen eftersom de vill säkerställa köpet redan innan bostaden når den publika visningen. 25-30% av Erik Olssons försäljningar i Stockholm genomförs redan innan bostäderna når den publika marknaden.

**I Göteborg** är marknaden fortsatt stark. Priserna är högre än förra året och försäljningstiderna är kortare. Vi räknar med att det marknadsscenariot fortsätter. Under oktober förmedlade Erik Olsson i Göteborg nästan var tredje bostad innan ordinarie visning.

I **Malmöområdet**, och resten av Öresundsregionen, är marknaden stabil vad gäller utbud, hur lång tid försäljningarna tar och prisutvecklingen. Överutbudet av bostäder är större i Lund än i Malmö. Det var större efterfrågan på villor än på lägenheter i början av hösten, men nu börjar det jämna ut sig. Vi räknar med en stabil marknad i regionen fram till årsskiftet. Ungefär 10 - 15% 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.**