# Erik Olsson, VD på Erik Olsson Fastighetsförmedling, kommenterar bostadsmarknaden 16 januari 2014

**På Erik Olsson Fastighetsförmedling mötte vi en stark bostadsmarknad när vi startade året redan den andra januari. Just runt nyår varje år har den som skall byta bostad en ovanligt god chans att göra en bra bostadsaffär genom att utnyttja att utbudskurvan rör sig mycket under en begränsad tidsperiod. Efterfrågan är mycket jämnare.** Det ger en möjlighet att sälja när utbudet är lågt och att köpa när ”de stora visningshelgerna” ökar utbudet kraftigt, trots att det är samma marknad i övrigt. Utbudet är alltid väldigt lågt innan marknaden kommer igång, men även efter ”de stora visningshelgerna” kan man utnyttja att många av de som sålde då har kommit över på köparsidan genom att bankerna tvingar dem att sälja innan de köper nytt.

Debatten om begränsad avdragsrätt för bolåneräntor, amorteringskrav och liknande påverkar förmodligen hushållen mer än räntesänkningen i december i och med att bolåneräntorna redan var betydligt lägre än vad Erik Olsson Bostadsindex visar att bostadsköparna kalkylerar med. Eftersom det är valår och så många väljare har bostadslån, samtidigt som den ekonomiska tillväxten behöver hushåll som vågar konsumera, är det inte sannolikt att förslagen som debatteras för att minska bostadslånen införs före valet. Vår åsikt är att en väldigt stor del av bolåneökningen som sker idag beror på historiska värdeökningar, som realiseras först nu. **Om politikerna vill dämpa hushållens bostadslån på sikt är det bästa att öka rörligheten bland befintliga bostäder och att underlätta byggandet av fler nya bostäder. Då möter utbudet efterfrågan i storstädernas expansiva tillväxtregioner bättre. Med stabila bostadspriser, som inte ökar så mycket, och en inflation runt 2% kommer även ökningen av hushållens bostadslån att dämpas. Det sättet att dämpa bostadslånens ökning är dessutom ett av få som inte riskerar att skada ekonomin i övrigt allvarligt.**

Vår låga andel osålda bostäder förra året gör att vi räknar med att det är få sådana bostäder som kommer att komma ut på marknaden igen. Om efterfrågan fortsätter att vara god bidrar det till ett fortsatt lågt utbud med jämförelsevis snabba försäljningsprocesser under vintern och våren.

I **Stockholm** har året startat med ett lågt utbud. Det är cirka 10% färre villor och 20% färre bostadsrätter än motsvarande tid förra året. Efterfrågan är stark med stor befolkningstillväxt i regionen och hushåll som är positiva till framtiden. Erik Olssons visningar är mer välbesökta än vanligt just nu. Många från spekulantregistret lägger höga bud redan innan de publika visningarna. Drygt 20% av bostäderna Erik Olsson Fastighetsförmedling förmedlar i Stockholm säljs redan innan den långa publika huvudvisningen.

**I Göteborg** är utbudet av bostadsrätter och villor i nivå med förra året. I ett historiskt perspektiv är det lågt. På Erik Olsson i Göteborg ser vi en fortsatt stor efterfrågan. Efterfrågan känns långsiktigt stabil och är mycket större än utbudet. Därför bedömer vi att nyproduktionen som är planerad bland annat vid Kvillebäcken på Hisingen kommer att sväljas av marknaden. Den bidrar snarast till att balansera och den regionala bostadsmarknaden i Göteborgsområdet långsiktigt. Cirka 35% av Erik Olssons försäljningar i Göteborg genomförs redan innan den långa publika huvudvisningen.

**I Malmöområdet**, och resten av Öresundsregionen, är det betydligt bättre fart på marknaden nu efter årsskiftet. Det är fler besökare på visningarna och snabbare avslut än tidigare. Det nya marknadsklimatet beror på att det har kommit in många nya spekulanter på marknaden efter nyår samtidigt som utbudet fortfarande är mindre än i december. Ungefär 25% av bostäderna Erik Olsson Fastighetsförmedling förmedlar i Skåne säljs redan innan den långa publika huvudvisningen.

**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.**