***Erik Olsson Fastighetsförmedling kommenterar bostadsmarknaden 14 dec 2017***

**Midvinternattens köld är hård. Endast mäklaren är på visning. Erik Olsson Bostadsindex (EOBi) visar att förväntningarna och stämningen på bostadsmarknaden har gått ner dramatiskt till samma nivå som under Greklandskrisen 2011. Många är redan positionerade för tuffare amorteringskrav, och mycket av oron kan vara diskonterad i och med den sättning i marknaden vi har nu.**

Förväntningarna på bostadsmarknaden har gått ner med den största nedgången från ett kvartal till ett annat sedan Erik Olsson Bostadsindex (EOBi) startade. Positioneringen inför ränteökningar och regelförändringar som gör bördan av bostadslånen tyngre visas av att visningsbesökarna kalkylerar med räntor som ger ovanligt stor marginal till nuvarande bolåneräntor. Man planerar dessutom att ha lägre belåningsgrad. En rekordstor andel räknar med att ha en belåningsgrad under amorteringskravets gräns på 50%. **EOBi visar att ca 25% av visningsbesökarna skulle leta efter en billigare bostad om den rörliga bolåneräntan fördubblas till 3%. Oron gör att Erik Olsson Bostadsindex aldrig har varit så defensivt som nu. För första gången är det mer än hälften, 53%, som föredrar att minimera risken för att bostadsförsäljningen går riktigt dåligt framför att maximera chansen till ett riktigt högt pris.** Köparnas sänkta betalningsvilja är en diskontering av att visningsbesökarna räknar med att högre räntor och regelförändringar sänker betalningsförmågan i framtiden.

När det gäller bostadsmarknaden nästa år tror vi på Erik Olsson att den kommer att präglas av ett stort utbud och fortsatt oro med fokus på åtgärder mot bostadslånens utveckling. Det stora utbudet beror på att många bostäder som inte sålts nu under hösten kommer ut igen i januari. Utöver det kommer många nya bostäder från säljare som har velat vänta ut ett bättre marknadsklimat ut på marknaden, samtidigt som många nyproducerade bostäder når marknaden. Nyproduktion skiljer sig mot sussession genom att det behövs en ny köpare som inte redan äger en bostad till varje nyproducerad bostad för att balansera marknaden. Oron fokuseras på hur förutsättningarna för att finansiera en bostad kommer att bli. Flera parallella utspel om olika typer av åtgärder som påverkar olika typer av hushåll, och på olika sätt, gör att många oroas. Bristen på besked gör att man tror att något kommer att hända, utan att man kan agera för att förbereda sig, eftersom man inte vet *vad* som kommer att hända.

Med tanke på att de faktiska förutsättningarna i form av sysselsättning, ränta och disponibla inkomster fortfarande är så gynnsamma kan det vara bra att turbulensen och oron vi har kommer redan nu, när möjligheterna att hantera detta är så goda. Om utvecklingen blir som i Erik Olsson Bostadsindex där visningsbesökarna förväntar sig stillastående eller något sänkta priser bidrar det till att vi får mer långsiktigt hållbara bostadspriser i ett längre perspektiv. Mycket av den negativa marknadspsykologin kan vara diskonterad i och med den prissättning vi redan har haft.

I **Stockholm** har det höga utbudet minskat inför ledigheten. Säljarna närmar sig köparna nu när de har ökad förståelse för marknadsläget. Andelen bostäder Erik Olsson förmedlar i Stockholm som säljs redan innan den fyra timmar långa publika huvudvisningen är kvar runt jämförelsevis låga 10%.

**I Göteborg** är marknaden fortfarande trög. Det är färre visningsbesökare, och våra mäklare erbjuder fler extravisningar än tidigare. När vi väl kommer till avslut håller samtidigt den befintliga prisnivån ganska bra. Redan nu har utbudet minskat en hel del inför jul och nyår. Drygt 10% av bostäderna Erik Olsson förmedlar i Göteborg säljs innan den publika huvudvisningen.

**I Malmöområdet** har utbudet traditionsenligt börjat falla inför jul och nyår. 2017 har präglats av ett större utbud och färre visningsbesökare. Bostadsmarknaden i Malmö är ganska balanserad med priser på en nivå där säljarens förväntan möter köparens gräns. Oron och en mer utmanande marknad har ändå gjort att Erik Olsson ökat marknadsandelen så vi är den största mäklaren i Malmöområdet . I Skåne är andelen bostäder som Erik Olsson förmedlar redan innan den långa publika visningen ca 5%.

**Hjälp oss nå målet att överträffa 1 Mkr i totalt insamlade medel genom att öka intresset för insamlingen Brf Tomten så att vi får in riktigt mycket pengar till Stockholms Stadsmission.** [**https://www.erikolsson.se/bostader-till-salu/OBJ13107\_1613528579**](https://www.erikolsson.se/bostader-till-salu/OBJ13107_1613528579) **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.**