

Erik Olsson Fastighetsförmedling kommenterar bostadsmarknaden

Erik Olsson Bostadsindex visar att visningsbesökarna är nervösa samtidigt som de har en mer positiv marknadstro. När de planerar sina bostadsköp kalkylerar de med en högre bolåneränta, vilket ger motståndskraft mot räntestegringar och ändrade regler, men även med en hög belåningsgrad som ökar räntekänsligheten. Om oron inte ökar räknar vi med en fortsatt balanserad bostadsmarknad i höst.

Erik Olsson Bostadsindex, EOBI, visar att trenden med en mer positiv syn på bostadsprisernas utveckling hos visningsbesökarna fortsätter. Nettot (de som tror på prisökning minus de som tror på sänkning) har ökat från låga 0 till fortfarande ganska låga 17. Det högre nettot beror på att många visningsbesökare har gått från en tro på mindre prissänkningar, via stillastående priser, till en tro på svagt stigande priser under det senaste året. Hela 98% räknar med prisförändringar som är mindre än 10%. Bara 1% räknar med att priserna går ner minst 10% under det närmaste året. Att förväntningarna är positivare beror mycket på att rädslan för räntestegringar har minskat avsevärt och att priset under slutet av 2017 inte är lika färskt i minnet. Trots marknadsstyrkan finns en oro. EOBI visar att rekordmånga föredrar att minimera risken för att försäljningen går dåligt framför att maximera chansen till succé när de skall sälja sin bostad. Prisförväntningarna är lågt ställda i ett historiskt perspektiv. Särskilt om man beaktar att fundamentala faktorer som sysselsättning, räntor och disponibla inkomster fortfarande är så gynnsamma.

EOBI visar att visningsbesökarna kalkylerar med en hög bolåneränta på 4,1% (4,0% i maj och 2,8% i feb). Både kalkylräntan och marginalen mot verklig bolåneränta har ökat något jämfört med förra kvartalet, då de steg kraftigt. Marginalen runt 2,4% jämfört med verkliga låneräntor är högre än på många år. Det är överraskande att kalkylräntan är så hög när risken för räntestegringar har minskat. Det är bra att köpen planeras med stor räntemarginal. Det ger en krockkudde som gör marknaden mer motståndskraftig. Även om räntan inte stiger gör en hög kalkylränta bostadsköparna bättre rustade för lägre ränteaavdrag eller annat som gör bördan av bostadslånen tyngre. Att visningsbesökarna planerar sina bostadsköp baserat på höga kalkylräntor är extra skönt eftersom EOBI visar att de räknar med att ha en ovanligt hög belåningsgrad.

Andelen som planerar en belåningsgrad under 50%, så de inte berörs av amorteringskravet, är nere på 5%. Det är en lägre nivå än 2015 när marknaden var sorglös med ständigt stigande bostadspriser och bostadslån. Hela 80% räknar med att ha en belåningsgrad på minst 70% så de påverkas

maximalt av amorteringskravet. Särskilt i Stockholm, och andra områden med höga bostadspriser, gör en hög skuldkvot att man då sammanlagt måste amortera 3%. Då är det bra med en hög kalkylränta. Med dagens låga räntor är det ofta betalningsförmågan, som avgörs av hur mycket man får låna för banken, snarare än betalningsviljan som är gränssättande för bostadsprisernas utveckling.

Osäkerheten om vilka grundläggande regler, med fokus på bostadslån, som kommer att gälla i framtiden skapar nervositet och låsningar. Osäkerheten får inte göra marknaden för avvaktande. Stabiliteten vi har nu är beroende av att köparna vågar agera så att det stora utbudet absorberas genom att det säljs många bostäder. Ett stort utbud är bara bra, så länge marknaden är i balans.

I Stockholm har både utbud och antalet visningsbesökare stabiliserats. Många budgivningningar är livliga och vi säljer många bostäder med en liten del osålt. Våra mäklare är positiva inför hösten. Andelen bostäder Erik Olsson förmedlar i Stockholm som säljs redan innan den fyra timmar långa publika huvudvisningen är ganska låga 5 - 10%.

I Göteborg är marknaden stabil med en positiv underton. Vi har fler visningsbesökare och större prisuppgångar i budgivningarna. Erik Olsson fortsätter att ta marknadsandelar och befäster positionen som den ledande fastighetsmäklaren i Göteborgs innerstad. Vi räknar med att stabiliteten på bostadsmarknaden i Göteborgsområdet består under hösten. Andelen bostäder Erik Olsson förmedlar i Göteborg som säljs innan den publika huvudvisningen är 14%.

I Malmöområdet är tempot lite lägre nu, men utbud och efterfrågan är fortfarande i balans. Engagerade mäklare som arbetar strukturerat har fortfarande goda chanser att få köpare och säljare att mötas. Intresset för att köpa hus har ökat på ett sätt som vitaliserar villamarknaden. I Skåne är andelen bostäder som Erik Olsson förmedlar redan innan den långa publika visningen fortfarande mycket låg.