***Erik Olsson Fastighetsförmedling kommenterar bostadsmarknaden 17 juni 2020***

**Trots att Erik Olsson Bostadsindex och andra liknande indikatorer visar att en majoritet förväntar sig sjunkande bostadspriserna är bostadsmarknaden fortfarande nästan opåverkad av Coronapandemin. Det återstår att se hur motståndskraftig marknaden är och hur stort utbud efterfrågan kan absorbera.**

Antalet sålda bostäder ökar efter en period med färre försäljningar som har byggt upp utbudet till höga nivåer jämfört med förra året. Om vi skall behålla bostadspriserna på nuvarande nivå måste efterfrågan matcha utbudet så det säljs tillräckligt många bostäder för att det inte skall bildas ett utbudsöverskott som biter sig fast. Om försäljningsvolymen ökar utan att priserna går ner visar det att det är efterfrågan som ökat snarare än att ökningen beror på att säljarna har givit efter och sänkt sina krav. **Eftersom osäkerheten är så stor i resten av ekonomin och samhället i övrigt är det bra om bostadsmarknaden inte ökar oron. Bostadsmarknaden är systemkritisk i Sverige. Nu står det och väger.** En del av den ökade försäljningen tycks bero på att fler säljare vill passa på att sälja medan bostadspriserna är så nära den historiska toppen istället för att ta risken genom att vänta in det okända efter sommaren.

Första juli maximeras reavinstuppskoven till 3 Mkr. Tyvärr drabbar uppskovstaket just den grupp man vill skall flytta för att öka rörligheten så att bostäderna vi redan har används effektivare. Den aktuella gruppen består av äldre i Stockholm och andra storstadsområden där bostadspriserna är högst, som bott länge i en bostad som är för stor sedan barnen flyttat hemifrån. I Stockholmsområdet kostar en genomsnittliga villa runt 7 Mkr. Med en genomsnittlig värdeökning blir reavinsten ungefär 5 Mkr om man har bott i villan i 30 år. I bostadsrätter med högre kvadratmeterpris blir effekten ofta ändå större. **Det är märkligt att politikerna inte förstår att bostadsmarknaden fungerar sämre om man låser in just den grupp man vill skall flytta med ett reavinsttak.** **I en dryg vecka till hinner vi fortfarande hjälpa alla med en stor upparbetad reavinst att realisera vinsten innan de nya reglerna träder i kraft så att man kan få ett obegränsat stort uppskov, som politikerna dessutom har föreslagit skall bli gratis.**

En **effekt av Coronan** är att många spenderar mer av sin tid i hemmet. Då är det **ändå viktigare med en bostad man trivs i**. Många tycker till exempel det är viktigare att lägenheten har balkong nu än tidigare. När det gäller villor har det blivit påtagligt vilken fördel det är att ha en pool om man semestrar hemma.   
  
En annan effekt av pandemin är att de som bor i ett hushåll har tvingats umgås mer och närmare varandra när en del utbildning för yngre sker på distans i hemmet och många vuxna arbetar hemifrån, eller arbetar mindre, för att de är permitterade. Den ökade friktionen som det innebär kan göra det **mer akut att byta bostad för många som lever i en relation som de egentligen har tröttnat på**. Det bör leda till att **fler än tidigare kommer att byta bostad på grund av en ny familjesituation framöver**.

**I** **Stockholm** har utbudet gått ner inför sommaren, men det är högre än förra året. Försäljningarna tar lite längre tid än tidigare. Köparna är selektiva på ett sätt som gör att attraktiva bostäder säljs snabbt och till höga priser, medan mindre attraktiva bostäder är svårare att sälja nu. Andelen sålda bostäder innan de fyra timmar långa publika visningarna i Stockholm är knappa 10% nu.

**I Göteborg** intensifierades aktiviteten på bostadsmarknaden trots att utbudet ökade. Det kommer både fler och mer mogna spekulanter till våra visningar nu än i början av Coronapandemin. Nu sjunker dessutom utbudet inför sommaren. Ett tecken på att marknaden är stark är att budgivningarna har drivit upp försäljningspriserna mer än tidigare. Villamarknaden är mist lika stark som tidigare. Det kommer väldigt många på våra villavisningar. I sommar räknar vi med att sälja minst lika många bostäder som tidigare år. Andelen bostäder Erik Olsson förmedlar i Göteborg som säljs innan den publika huvudvisningen har ökat ytterligare till 25%.

**I Malmöområdet** har juni börjat starkt, och vi ser inga tecken på att det kommer att mattas av. Många kunder hör av sig till oss för att de vill sälja sin bostad. Juli och augusti brukar vara lugna månader, men i år, när så många spenderar semestern nära hemmet, kan det leda till att bostadsmarknaden inte tar sommarlov på samma sätt som vanligt. I Skåne är andelen bostäder som Erik Olsson förmedlar redan innan den långa publika visningen kvar runt ganska låga 10%.  
  
**Kontakta gärna informationschef Johan Nordenfelt på: 0733-77 84 40 för ytterligare material.**