## Kommentar till räntebeslutet 24/10 från Erik Olsson FastighetsförmedlingErik Olsson, VD på Erik Olsson Fastighetsförmedling, kommenterar

**När** **bolåneräntorna är så låga som nu är några tiondelar mer eller mindre inte avgörande för om man tycker sig ha råd att köpa ny bostad eller inte. Erik Olsson Bostadsindex visar dessutom att hushållen redan kalkylerar med betydligt högre bolåneräntor än de nuvarande.** **Anledningen till Riksbankens beslut och räntebanan är viktigare än räntesatsen.**

Med tanke på att både den internationella och den svenska ekonomin inte tagit fart på det sätt som många räknat med, verkar även det här räntebeslutet ha tagit **större hänsyn till hushållens bostadslån än till inflationen**, trots att det är Finansinspektionen som fått huvudansvaret för att balansera hushållens bostadslån på en lämplig nivå. **Ingves** gör fortfarande klart för omgivningen att han **betraktar Riksbanken som den sista utposten om Finansinspektionen misslyckas**. Riksbankens räntebeslut kommer fortfarande att påverka bostadsmarknaden mycket och snabbt eftersom det är så många som har rörliga lån.

**Trots att den förutspådda konjunkturuppgången inte infinner sig, utan skjuts på framtiden, är de fundamentala faktorerna som är viktigast för bostadsmarknaden goda efter räntebeslutet.** Inför valet utgår vi från att de disponibla inkomsterna ”ökar lite lagom” samtidigt som SCB just rapporterade att den positiva sysselsättningstrenden fortsätter. Det blir spännande att se hur diskussionerna om amorteringskrav och andra åtgärder för att minska hushållens bostadslån påverkar hushållens framtidsutsikter när Konjunkturinstitutet presenterar sin barometer imorgon.

Vi har en känsla av att bostadspriserna i storstäderna har nått en nivå där de normalt hade konsoliderat sig. Samtidigt gör inflyttningen till storstäderna, med Stockholm i spetsen, i kombination med en otillräcklig nyproduktion av bostäder att nettoefterfrågan växer. Det leder till en bostadsbrist i tillväxtregioner där folk vill bo som gör att priserna går upp mer där än om nyproduktionen motsvarade inflyttningen.

**Bostadsbristen förstärks av att det begränsade reavinstuppskovet minskar rörligheten på bostadsmarknaden.** Fler och fler som letar villor berättar för oss att de inte kan genomföra den bostadsaffär de skulle behöva för att det blir för dyrt när de tvingas betala reavinstskatt vid försäljningen av bostadsrätten de bor i nu, trots att den nya villan kostar minst lika mycket som den gamla. Istället tränger man ihop sig och bor kvar i lägenheten. Det kan vara en del av förklaringen till att utbudet av bostadsrätter är ovanligt litet och att prisuppgången på bostadsrätter varit högre än på villor. Reavinstskatten försämrar naturligtvis rörligheten på villamarknaden också när pensionärer i villor, som barnfamiljerna behöver, väntar med att sälja in i det längsta eftersom de får högre boendekostnader när de tvingas betala reavinstskatt vid flytt till en mindre, men lika dyr lägenhet som passar dem bättre. Förutom att det begränsade reavinstuppskovet minskar den nödvändiga dynamiken i tillväxtregioner där bostadspriserna stigit mycket, är en annan effekt att de hushåll som ändå flyttar och tvingas betala skatt tar högre banklån för att betala skatten.

**På Erik Olsson Fastighetsförmedling upplever vi en stark bostadsmarknad med höga priser i de tre storstadsregionerna. Utbudet av bostäder är fortfarande lägre än normalt och en stor del av bostäderna säljs till personer i vårt spekulantregister redan innan de når den publika marknaden.**

**Sammantaget bör vi kunna få en relativt stabil bostadsmarknad framöver**, men nervositeten kommer snabbt om spelreglerna på bostadsmarknaden ändras eller den internationella oron i tilltar.

**Kontakta oss gärna för en mer utförlig kommentar.
Erik Olsson nås direkt på: 070-760 66 00 eller genom Johan Nordenfelt på: 0733-77 84 40.**