



2021-10-21 10:04 CEST

Erik Olsson Fastighetsförmedling kommenterar bostadsmarknaden 21 oktober 2021

Nu när vi snart uppdaterar Erik Olsson Bostadsindex blir det spännande att se hur visningsbesökarna tror att återgången till ett normalt liv påverkar bostadspriserna och hur de tror att bolåneräntorna utvecklas. Båda dessa faktorer är mycket viktiga för bostadsmarknadens utveckling nu när trenden med oavbrutna prisuppgångar har ersatts av en lite mer avvaktande konsolidering.

Den senaste tiden har kraftigt ökade energipriser och andra flaskhalsar i ekonomin skapat ovanligt hög inflation. Så länge marknaden bedömer att

inflationen är tillfällig påverkar det inte räntorna. Höjda energipriser dämpar samtidigt den ekonomiska återhämtningen på ett sätt som kan sänka inflationen. Hittills visar skillnaden i ränta på olika bindningstider att marknaden fortfarande räknar med att det tar flera år innan räntorna stiger. Samtidigt har de längsta räntorna gått upp på senare tid.

Eftersom bostadspriserna steg under pandemin till följd av förändrade behov och nya prioriteringar snarare än att faktorer som bolåneräntor, sysselsättning och disponibla inkomster förbättrades är det rimligt att bostadsmarknaden påverkas när effekterna av pandemin ändras. Du som vill förutsäga hur marknaden utvecklas bör följa i vilken mån vi återgår till att arbeta på det "gamla" kontoret. Det påverkar bostadsbehovet. Följ även hur mycket konsumtionen av annat, som konkurrerar med bostadsutgifterna ökar. Det är lättare att lägga pengar på boendet när krogen är stängd. Nyligen publicerades en undersökning av Novus som visar att bara var tionde hushåll är stressat över sin ekonomiska situation nu. I början av pandemin våren 2020 var vart fjärde hushåll stressat över det. Minskad oro är positiv för marknadspsykologin. Det stärker bostadsmarknaden.

Undersökningen visar också att vart annat hushåll tänker konsumera på samma sätt som innan pandemin nu när livet återgår till det normala efter pandemin. Även om bostaden prioriteras lika högt och många vill bo större betyder en återgång till ett tidigare konsumtionsmönster att det blir mindre pengar att spendera på bostadsköp och boende eftersom de disponibla inkomsterna är i princip lika stora som innan pandemin.

På Erik Olsson räknar vi med att bostadspriserna stabiliseras runt den nuvarande nivån så länge det inte uppstår oro för ränteökningar. Mot slutet av november brukar utbudet bli lite mindre inför jul. Aktivitetsnivån kan dämpas lite mer än vanligt om de som funderar på att byta bostad vill avvakta lite med att byta till dess de vet lite mer om hur återgången till "det normala" efter Covid-19 blir. Om stigande inflation, återinfört amorteringskrav och återöppnandet av Sverige efter pandemin skapar nervositet blir effekten i Stockholm störst eftersom bostadspriserna, bostadslånen och räntekänsligheten är högst där, även jämfört med inkomstläget. Stockholm brukar dessutom sätta trenderna på bostadsmarknaden.

Erik Olsson Nyproduktion berättar att intresset för nyproducerat är fortsatt stort, men att de senaste veckorna varit lite lugnare precis som marknaden i

övrigt. Omställningen när vi går tillbaka till våra arbetsplatser, får ny vardagslogistik med sociala sammankomster och olika typer av evenemang gör att en del som inte måste flytta nu väljer att landa i omställningen först för att sedan ta upp bostadsjakten på nytt, säger Klas Petersson som är vd på Erik Olsson Nyproduktion.

I Stockholm är marknaden lite spretig, men de flesta bostäderna säljs snabbt och till lika höga priser som tidigare, medan andra är svårare att sälja. Försäljningarna tar ofta lite längre tid, men andelen osålda bostäder är låg. Andelen bostäder Erik Olsson förmedlar i Stockholm som säljs redan innan den fyra timmar långa publika huvudvisningen är kvar runt normala 20%.

I Göteborg är bostadsmarknaden stabil. När det gäller bostadsrätter har utbudet ökat de senaste veckorna så att det nästan är högre än efterfrågan, både när det gäller nyproduktion och befintliga bostäder. Större bostadsrätter och villor går fortfarande extra bra och säljs ofta före den publika huvudvisningen, och i många fall även redan innan de når den publika marknaden. Andelen bostäder Erik Olsson förmedlar i Göteborg som säljs innan den publika huvudvisningen ligger kvar runt 20%.

I Malmöområdet har utbudet minskat under sensommaren och hösten på ett sätt som gör marknaden stabilare nu. Hittills har vi inte sett några större effekter på bostadsmarknaden i Skåne som beror på att restriktionerna med anledning av Covid-19 har släppts. I Skåne ligger andelen bostäder som Erik Olsson förmedlar redan innan den långa publika visningen kvar på 15%.

Kontakta gärna informationschef Johan Nordenfelt på: 0733-77 84 40 för ytterligare material.

Erik Olsson Fastighetsförmedling startade 1997 med en idé om att utmana branschens konventioner. Att tänka nytt istället för att göra som man alltid gjort. Att jobba metodiskt och proaktivt istället för att annonsera och vänta. Ambitionen var att erbjuda en modern mäklartjänst som minimerar det oroliga pirret i magen för alla inblandade och maximerar möjligheterna till en bra affär.

Kontaktpersoner



Johan Nordenfelt

Presskontakt

Chef Affärs- & processutveckling

Informationschef

johan.nordenfelt@erikolsson.se

073-377 84 40



Erik Olsson

Presskontakt

Grundare

erik.olsson@erikolsson.se

070-760 66 00