

Mäklarbarometern

Kvartal 4 ▪ 29 januari 2013

SBAB BANK



*Från vänster: Tor Borg och Maria Landeborn,
Ekonomiska Sekretariatet, SBAB Bank.*

E-mail: ekonomiskasekretariatet@sbab.se

Sidan 3
Dags för stabilare priser

Sidan 5
Skillnaderna jämnas ut

Sidan 7
Det våras för Stockholm

Sidan 9
Göteborg tappar försprånget

Sidan 11
Malmö knappar in

Sidan 13
Diagrambilaga

Sidan 15
Enkätens uppläggning och metod

Mäklarbarometern är en rapport från SBAB Bank.

Enkäten till fastighetsmäklarna görs av CMA Research.

Mäklarbarometern har sammanställts av SBAB Banks Ekonomiska Sekretariat.

Ansvariga för rapporten är Tor Borg, tfn 08-614 38 84 och Maria Landeborn, tfn 08-611 46 00

Mäklarbarometern har baserats på källor som Ekonomiska Sekretariatet bedömer som tillförlitliga.

Dokumentet är inte avsett för att utgöra det enda redskapet vid enskilda beslut om lån och investeringar.

SBAB Bank påtar sig inte något ansvar för direkt eller indirekt förlust till följd av beslut grundade på detta dokument.

Citera gärna Mäklarbarometern men ange alltid källa.

Dags för stabilare priser

Den svaga prisutvecklingen fortsatte under det fjärde kvartalet. Inför det första kvartalet finns det dock förhoppningar om en viss stabilisering. Priserna väntas öka, framför allt i Stockholm.

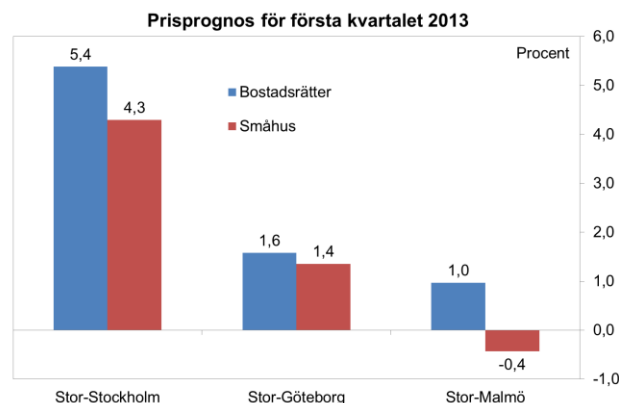
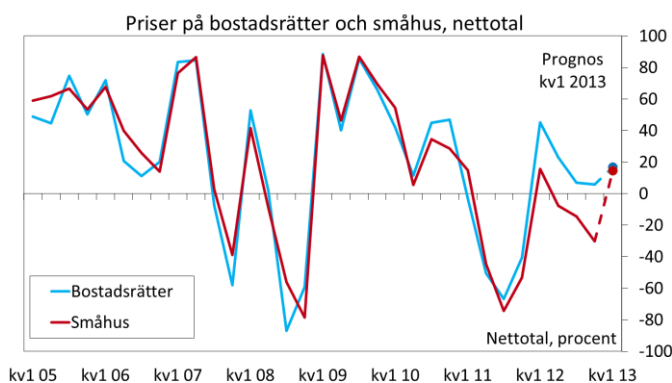
Den prognos för fjärde kvartalet som mäklarna gjorde i förra enkäten var ganska dämpad. Antalet mäklare som trodde på sjunkande priser var fler än de som trodde på stigande priser. Budpremierna, skillnaden mellan utrops- och slutpris, väntades gå ned något medan försäljningstiderna bedömdes öka. Sjunkande utbud och en liten återhämtning i efterfrågan låg också bland förväntningarna.

Utfallet i januarienkäten visar att förväntningarna var ganska rimliga, en övervikt på 6 procent uppger att bostadsrättspriserna steg medan en övervikt på 30 procent uppger att småhuspriserna föll. Utbudet föll ganska kraftigt medan efterfrågan avtog. Som väntat föll budpremierna något medan försäljningstiderna steg lite mer än väntat. Bostadsrättsmarknaden fortsätter att vara starkare än småhusmarknaden, både vid en direkt jämförelse och vid en jämförelse med förväntningarna.

Boprisprognosen pekar uppåt

Inför årets första kvartal räknar storstadsmäklarna överlag med stigande priser. En övervikt på 17 procent räknar med ökande bostadsrättspriser medan en övervikt på 15 procent räknar med ökande småhuspriser. Både utbud och efterfrågan väntas stiga ordentligt, i linje med den normala säsongsutvecklingen. Det är vissa skillnader mellan regionerna. I Stor-Stockholm tror en majoritet av mäklarna att både bostadsrätts- och småhuspriserna ska gå upp medan Göteborgsmäklarna räknar med stigande bostadsrättspriser och oförändrade småhuspriser. I Stor-Malmö väntas oförändrade bostadsrättspriser och fallande småhuspriser. Intressant är att Göteborgsmäklarna är mer negativa om utvecklingen av budpremier och försäljningstider än kollegorna i Stockholm och Göteborg.

I Boprisprognosen för första kvartalet har mäklarnas kvalitativa bedömning av prisutvecklingen för bostadsrätter och småhus, med hjälp av regressionsanalys, översatts till en kvantitativ prisprognos för det kommande kvartalet. Valueguards bostadsprisindex ligger till grund för beräkningarna. För bostadsrätter i de tre storstadsområdena är prognosen att priserna ökar med drygt 5 procent i Stor-Stockholm, med knappt 2 procent i Stor-Göteborg och med 1 procent i Stor-Malmö mellan december 2012 och mars 2013.



För småhus är prognosen en prisuppgång på drygt 4 procent i Stor-Stockholm, en uppgång med drygt 1 procent i Stor-Göteborg och en mindre nedgång i Stor-Malmö.

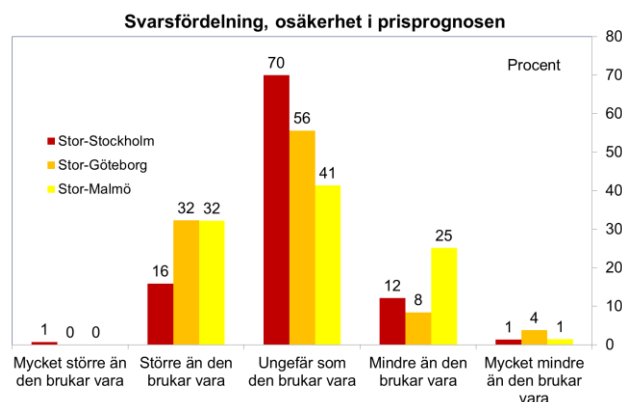
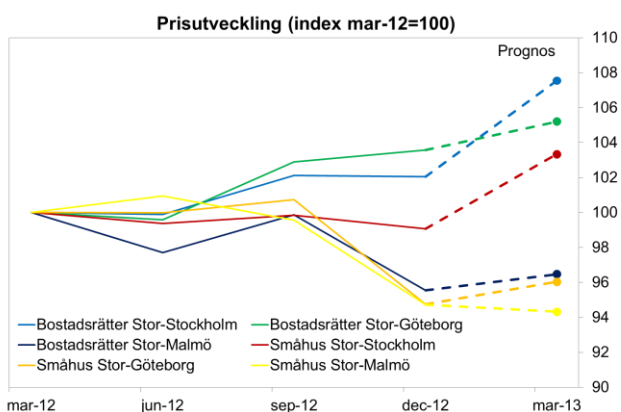
Den prognostiserade uppgången i bostadsrättspriserna under det första kvartalet innebär att prisnivån skulle vara nästan 8 procent högre i Stor-Stockholm och 5 procent högre i Stor-Göteborg än första kvartalet förra året. I Stor-Malmö innebär prognosen att prisnivån första kvartalet skulle vara knappt 4 procent lägre än första kvartalet i fjol.

Den prognostiserade uppgången i småhuspriserna i Stor-Stockholm under första kvartalet innebär att prisnivån där skulle vara 3 procent högre än första kvartalet förra året. De prognostiserade prisförändringarna i Stor-Göteborg och Stor-Malmö innebär att prisnivåerna där kommer att vara 4 respektive 6 procent lägre än första kvartalet i fjol.

Låg osäkerhet i prisprognosen

För att fånga upp hur mäklarna bedömer förutsättningarna för att göra en korrekt prisprognos för det kommande kvartalet ställer vi även en kompletterande fråga om hur stor de bedömer att osäkerheten är. I januari var andelen mäklare som bedömer osäkerheten som större än vanligt 21 procent, varav en procent anger att osäkerheten är mycket större än vanligt. Detta är en liten uppgång sedan förra enkäten men andelen som är mer osäkra än vanligt är fortfarande betydligt lägre än vad den varit tidigare under 2011 och 2012. Möjligen är det så att mindre finansero i omvärlden, en gynnsam börsutveckling och sjunkande boräntor haft större effekt på säkerheten i bedömningarna än vad de negativa nyheterna, exempelvis varselvågen, haft. En andel på 15 procent av mäklarna bedömer att osäkerheten är mindre än vanligt. Av dessa anser 2 procent att den är mycket mindre.

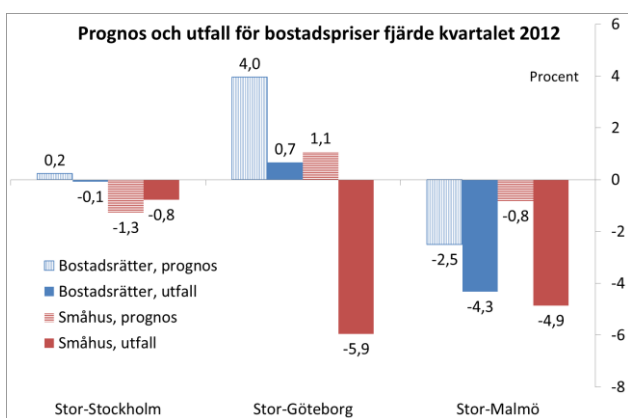
I Stockholmsområdet är andelen mäklare som bedömer prognosen som mer osäker än vanligt bara 17 procent och därmed lägst av storstadsregionerna. Andelen som uppger att osäkerheten är ungefär som den brukar vara är betydligt högre i Stockholm än i Göteborg och Malmö. Omkring en tredjedel av mäklarna i Göteborg och Malmö uppger att osäkerheten är större än vanligt. I Malmö uppvägs dock detta av att en fjärdedel uppger att osäkerheten är mindre än vanligt. Sammantaget verkar det vara så att osäkerheten ökat något i Stockholm och Göteborg men minskat något i Malmö.



Förra kvartalets prisprognoser var lite väl optimistiska

Enligt Valueguards bostadsprisindex sjönk de svenska bostadspriserna med i genomsnitt 2,8 procent under det fjärde kvartalet. Enda storstadsmarknaden där priserna ökade var bostadsrättsmarknaden i Stor-Göteborg. Boprisprognoserna i förra Mäklarbarometern hade en hyfsat bra träffsäkerhet. Fyra av sex prognoser hade rätt prisriktning men överlag var prognoserna för optimistiska. Prognosen för Stockholms bostadsrättspriser missade knappt, prognosen var +0,2 procent medan utfallet var -0,1 procent. Prognosen för småhuspriserna i Stor-Göteborg missade grovt, prognosen var +1,1 procent medan utfallet var -5,9 procent. Även prisutvecklingen i Malmö överskattades med någon procentenhet.

Tor Borg



Skillnaderna jämnas ut

Mäklarna bedömer att läget på bostadsmarknaden försämrats under det fjärde kvartalet. Bostadsrättsmarknaden är fortfarande starkare än småhusmarknaden. Skillnaderna mellan storstadsområdena har dock jämnats ut.

Bostadsmarknaden i de tre storstadsregionerna fortsatte att försämrats under det fjärde kvartalet. Det visar bostadsindikatorerna som väger samman mäklarnas bedömning av försäljningspris, försäljningstid samt skillnad mellan utgångspris och försäljningspris, som är ett mått på budgivningen. Flertalet indikatorer föll tillbaka och samtliga indikatorer är nu negativa. Det är dock inga särskilt starka negativa signaler som indikatorerna skickar.

Fjärde kvartalet var bostadsrättsindikatorn -8 i Stor-Stockholm, -9 i Stor-Göteborg och -11 i Stor-Malmö. När indikatorn är positiv visar den att läget på bostadsmarknaden förstärks och när den är negativ visar den att läget försvagas. Jämfört med tredje kvartalet har bostadsrättsindikatorn backat i Stockholm och Göteborg men stigit i Malmö. I Göteborg och Malmö var utfallet lite svagare än förväntningarna enligt föregående enkät medan utfallet i Stockholm låg i linje med förväntan.

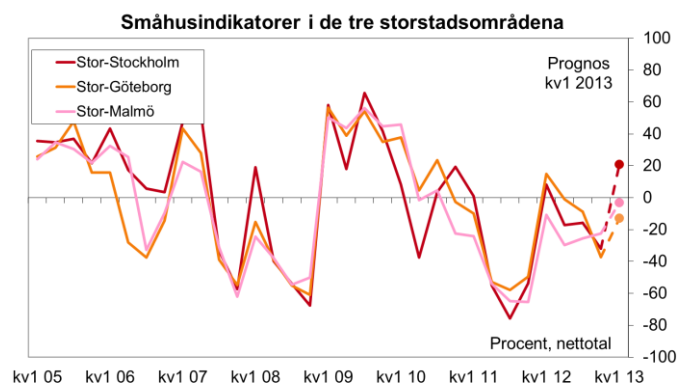
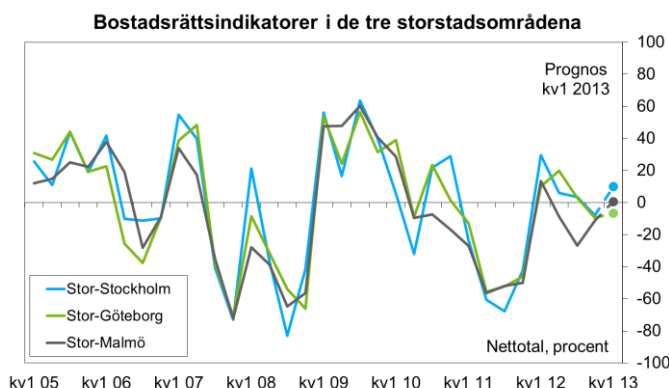
Småhusindikatorerna sjönk till -32 i Stor-Stockholm och till -37 i Stor-Göteborg men steg till -22 i Stor-Malmö, vilket visar att läget på småhusmarknader är svagare än på bostadsrättsmarknaderna. Samtliga utfall var också svagare än förväntan.

Mäklarnas prognoser inför fjärde kvartalet innebär att bostadsrättsindikatorerna stiger något. Indikatorn är +10 i Stor-Stockholm, -7 i Stor-Göteborg och +1 i Stor-Malmö. Marknaden för bostadsrätter i Stor-Stockholm väntas således återhämta sig lite jämfört med fjärde kvartalet, Stor-Göteborgs bostadsrättsmarknad väntas tappa lite medan Stor-Malmös bostadsrättsmarknad väntas stå still.

Mäklarnas prognoser för småhusmarknaderna innebär att småhusindikatorn stiger rejält till +21 i Stor-Stockholm, stiger till -13 i Stor-Göteborg och stiger till -3 i Stor-Malmö. Småhusmarknaden bedöms således stärkas i Stor-Stockholm, försvagas något i Stor-Göteborg och vara oförändrad i i Stor-Malmö.

Sammantaget ger indikatorerna en bild av en dämpad bostadsmarknad. De senaste tre kvartalen har det skett en inbromsning. Läget är dock mycket stabilt än vad det var under 2008 och 2011. Temperaturen fortsätter att vara högre på bostadsrättsmarknaderna än på småhusmarknaderna. Skillnaderna mellan regionerna verkar dock ha jämnats ut i och med att läget i Stor-Malmö förbättrats något i jämförelse med Stor-Göteborg och Stor-Stockholm.

Tor Borg



Det våras för Stockholm

Efter en sval avslutning på förra året med stramare utbud och vikande efterfrågan på både bostadsrätter och småhus väntar sig nu stockholmsmäklarna en starkare marknad. Fler objekt till försäljning och måttliga prisökningar ligger i korten. Budgivningarna väntas vara lugna och försäljningstiderna bli kortare när fler köpare och säljare ger sig ut på marknaden igen.

Bostadsrätter i Stor-Stockholm

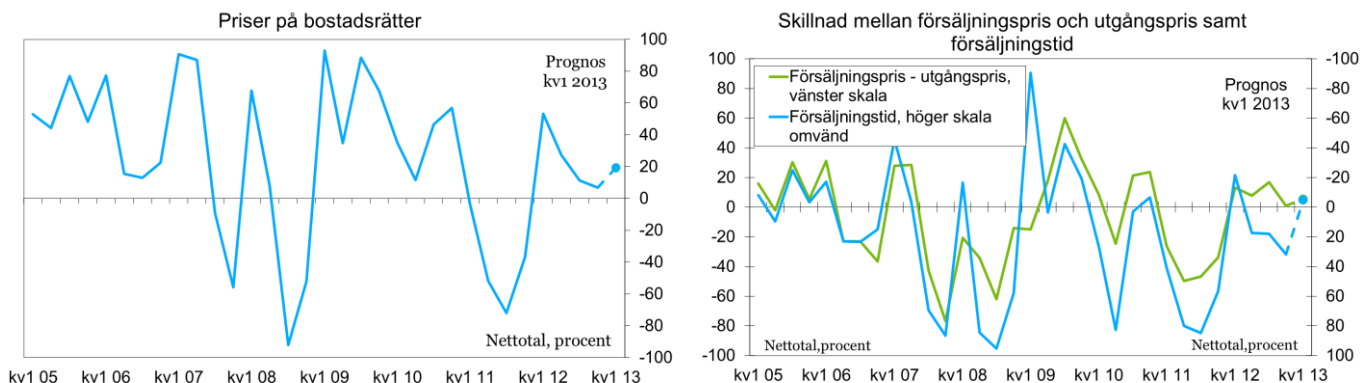
Utbudet av bostadsrätter i Stockholmsområdet blev oväntat lågt under det fjärde kvartalet 2012. Prognosen pekade på en i stort sett oförändrad tillgång jämfört med det tredje kvartalet, men så blev det alltså inte. En övervikt på 36 procent av mäklarna uppgav att utbudet minskade. Under det första kvartalet i år väntar sig nu mäklarna att de objekt som inte kom ut på marknaden innan jul ska läggas ut till försäljning. Hela 69 procent av stockholmsmäklarna tror på ett ökat utbud i början av året. Bara tre procent tror att utbudet kommer att minska.

Efterfrågan minskade också de sista månaderna 2012. En övervikt på sju procent av mäklarna uppger att efterfrågan minskade vilket är något fler än väntat. Köparna väntas återvända till marknaden i början av det nya året. 47 procent tror att efterfrågan ökar medan bara sex procent tror att den minskar.

Trots att både utbud och efterfrågan var svaga under de sista månaderna av året uppger en liten övervikt på sju procent av mäklarna att priserna ökade. Ingen har dock svarat att de ökade eller minskade kraftigt, utan rörelserna ser ut att ha varit ganska små. Enligt prognoserna kommer 2013 att börja starkare, 26 procent av mäklarna tror att priserna ökar och sex procent tror att de minskar, men ingen tror att rörelsen blir kraftig.

Efter att acceptpriser infördes i Stockholm har inte budpremierna, det vill säga skillnaden mellan utgångs- och försäljningspris, förändrats särskilt mycket. Så såg det även ut årets sista tre månader då budpremierna förblev oförändrade. Prognosen för det första kvartalet 2013 är att de ökar något enligt en övervikt på sex procent av mäklarna.

Försäljningstiderna blev längre, vilket är naturligt med tanke på den ganska svala marknaden. En övervikt på 32 procent av mäklarna uppger att försäljningarna tog längre tid vilket är fler än väntat. Trots att det ser ut att lossna första kvartalet i år så är det bara en övervikt på fem procent av mäklarna som väntar sig kortare försäljningstider perioden januari till mars.



Småhus i Stor-Stockholm

Utbudet av småhus sjönk kraftigt i slutet av förra året. En övervikt på 64 procent av mäklarna uppger att utbudet blev mindre vilket är nästan dubbelt så många som väntat. I början av det nya året ser det ut att börja röra på sig igen enligt en nästan enhällig mäklarkår. En övervikt på 61 procent av mäklarna väntar sig ett ökat utbud och bara fem procent tror att det minskar.

Efterfrågan på småhus sjönk också i slutet av förra året, men väntas precis som utbudet öka under första kvartalet. En övervikt på 27 procent av mäklarna uppgav att efterfrågan minskade de sista tre månaderna 2012, och en övervikt på 51 procent väntar sig att den ökar igen första kvartalet 2013.

Prisutvecklingen såg betydligt mer negativ ut för småhusägarna än bostadsrättsägarna mellan september och december. En övervikt på 38 procent anger att priserna föll vilket var lite fler än väntat. Glädjande för småhusägarna är att det ser ljusare ut i början av det nya året. En övervikt på 27 procent av mäklarna väntar sig en prisuppgång i Stockholmsregionen.

Det begränsade utbudet och efterfrågan fick också effekt på budgivningarna. Majoriteten av mäklarna, åtta av tio, uppger att budpremierna var oförändrade men 15 procent svarar att de minskade, vilket var precis i linje med prognosen. Första kvartalet väntas bättre drag på marknaden. En övervikt på 20 procent väntar sig högre budpremier.

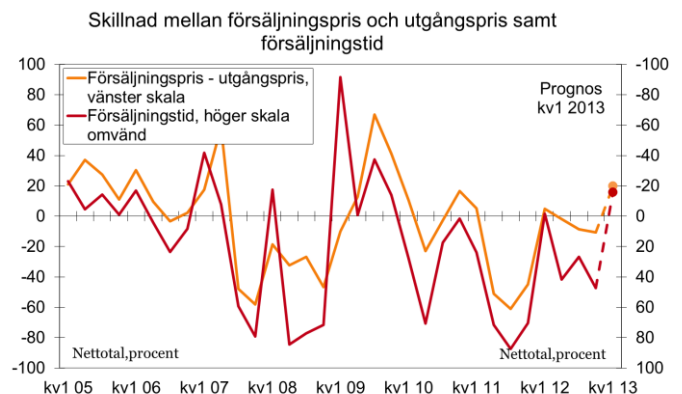
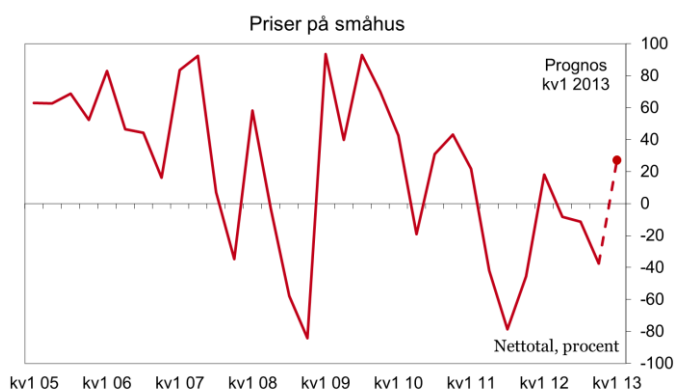
Tiden från att ett objekt lades ut på marknaden tills det var sålt blev längre under slutet av 2012. En övervikt på 47 procent av mäklarna uppger att försäljningstiden ökade. Första kvartalet 2013 ser ut att bli bättre. En övervikt på 16 procent väntar sig kortare försäljningsprocesser.

Bra start på året väntas för både småhus och bostadsrätter

Även om sista kvartalet, och då särskilt december, ofta är säsongsmässigt sämre än resten av året så var avslutningen på 2012 oväntat kylig, med kraftigt sjunkande utbud och efterfrågan. Enligt bostadssajten Hemnet var nedgången störst just i Stockholms län där utbudet av bostäder i slutet av december var det lägsta på fem år, delvis på grund av att det var ovanligt många röda helgdagar kring jul och nyår.

Nu våras det dock för både köpare och säljare. Fler objekt ute till försäljning och fler spekulanter i köpartagen ser ut att kunna ge medvind på marknaden. Även om inga mäklare väntar sig några stora rörelser är tendensen positiv med något stigande priser på både bostadsrätter och småhus i början av året. Till följd av det väntas försäljningsprocesserna gå snabbare medan budpremierna bara ökar måttligt, förmodligen tack vare acceptpriserna.

Maria Landeborn



Göteborg tappar försprånget

Bostadsmarknaden i Göteborgsregionen, som tidigare varit den starkaste storstadsmarknaden, tappade fart under det fjärde kvartalet. Efterfrågan backade, prisutvecklingen var svag, budpremierna sjönk och försäljningstiderna ökade. Trots inbromsningen finns det dock fortfarande en viss optimism kvar hos fastighetsmäklarna.

Bostadsrätter i Stor-Göteborg

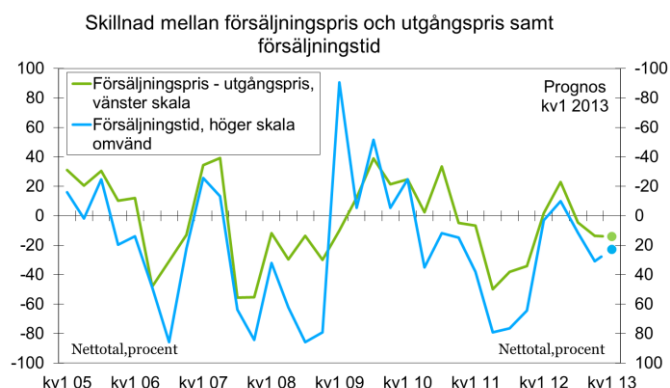
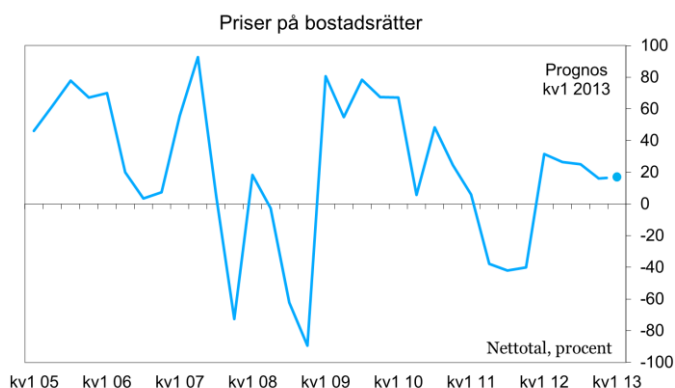
Utbudet av bostadsrätter i Stor-Göteborg föll oväntat under det fjärde kvartalet. En liten övervikt av mäklarna väntade sig att utbudet skulle minska medan utfallet visar att en övervikt på 56 procent uppger att det minskade. Detta var något svagare än i de andra två regionerna.

Efterfrågan var också något svagare än väntat. Inför fjärde kvartalet trodde en övervikt att efterfrågan skulle öka. Utfallet visar att en liten övervikt istället uppger att efterfrågan sjönk. Både utbud och efterfrågan väntas dock återhämta sig en hel del under det första kvartalet. En övervikt på 57 procent av mäklarna räknar med stigande utbud och en övervikt på 44 procent räknar med stigande efterfrågan på bostadsrätter.

Utbud- och efterfrågeläget resulterade i att prisutvecklingen dämpades i slutet av 2012. Andelen som uppger ökande bostadsrättspriser var 25 procent och andelen som uppgav fallande priser var 9 procent. Detta var både en inbromsning från föregående kvartal och sämre än förväntat. Bostadsrättspriserna i Stor-Göteborg väntas fortsätta stiga försiktigt, 22 procent av mäklarna räknar med stigande priser och 5 priser räknar med prisnedgångar.

Inför det fjärde kvartalet var det en liten övervikt bland mäklarna som förväntade sig att budpremien, skillnaden mellan utgångs- och slutpris, skulle sjunka på Stor-Göteborgs bostadsrättsmarknad. Så blev det också, en övervikt på 14 procent uppger att budpremien avtog. I prognoserna inför första kvartalet är övervikten som tror att budpremierna kommer att fortsätta att minska också 14 procent.

Försäljningsprocesserna fortsatte att ta längre tid på Göteborgsmarknaden. Nästan hälften av mäklarna upplevde att den genomsnittliga försäljningstiden blev längre, en övervikt med 31 procent. Inför det första kvartalet är det en övervikt på 23 procent som tror att försäljningstiderna kommer fortsätta bli längre. Detta är mer pessimistiskt än i Malmö och Stockholm.



Småhus i Stor-Göteborg

Även på småhusmarknaden föll utbudet oväntat. En övervikt på 40 procent av mäklarna upplevde att utbudet ökade. Prognosen är dock att utbudet kommer att öka ordentligt under början av 2013.

En liten övervikt på 5 procent av mäklarna i Göteborgsregionen angav att efterfrågan minskade under det fjärde kvartalet. Förväntan lutade annars mot en liten ökning. Inför det första kvartalet räknar varannan mäklare med ökad efterfrågan.

Villapriserna utvecklades lite svagare än väntat i Stor-Göteborg under det fjärde kvartalet. Andelen som uppger att priserna ökade var 6 procent medan andelen som uppger sjunkande priser var 25 procent. Förväntningarna inför det första kvartalet är dämpade, det väger jämnt mellan de som räknar med prisuppgång och de som räknar med prisnedgång och tre fjärdedelar räknar med oförändrade priser.

Budgivning lugnade ner sig mer i Göteborg än i Stockholm och Malmö under det fjärde kvartalet. En övervikt på 36 procent av mäklarna svarar att budpremierna sjönk, och i prognosen inför det första kvartalet är övervikten 27 procent som tror att premierna kommer att fortsätta sjunka. Det är den pessimistiska prognosen som Göteborgsmäklarna någonsin gjort avseende budpremierna. Troligtvis påverkar det nyligen införda acceptpriset mäklarnas bedömning av budpremieutvecklingen nedåt.

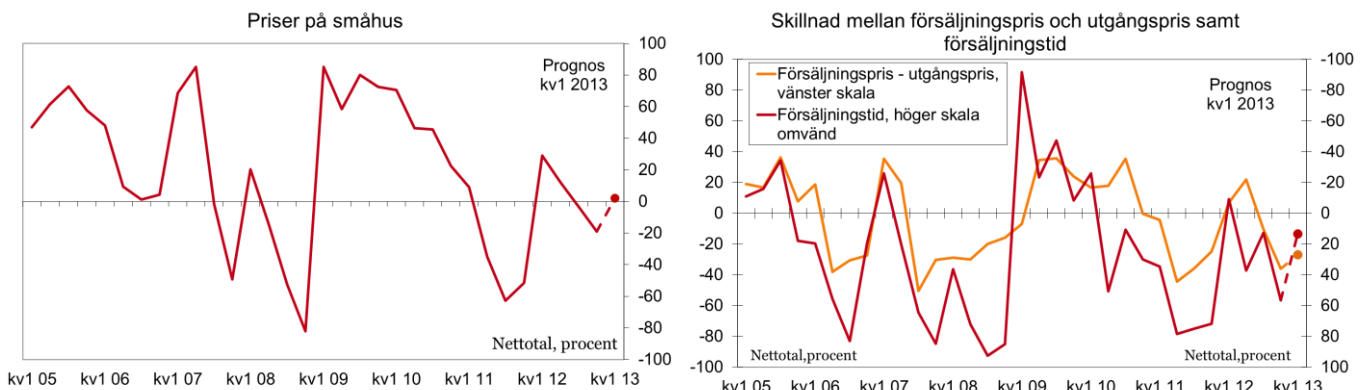
Tiden från att ett småhus kommer ut på Göteborgsmarknaden tills kontraktet är påskrivet och klart fortsatte att öka under slutet av 2012. En övervikt på 57 procent av mäklarna, fler än i Stockholm och Malmö, angav att försäljningarna tog längre tid. Utfallet var sämre än förväntat. Även under början av 2013 väntas försäljningarna ta längre tid.

Göteborgsmarknaden tappar försprånget men inte framtidstron

Marknaden för bostadsrätter och småhus har under en tid varit starkare i Stor-Göteborg än i de andra två storstadsregionerna. Under slutet av 2012 verkar det dock som att skillnaderna har börjat jämnas ut sig. Göteborgsmäklarnas bedömningar av utbud, efterfrågan och prisutveckling är inte längre markant mer optimistiska än de bedömningar som Stockholms- och Malmömäklarna gör. När det gäller budpremier och försäljningstider är Göteborgsmäklarna till och med lite mer pessimistiska än storstadskollegorna.

Inför det första kvartalet finns det dock fortfarande en viss optimism. Även om budpremierna vänts fortsätta nedåt och försäljningstiderna bedöms bli längre så räknar mäklarna med att utbud och efterfrågan ökar en hel del och att priserna står stilla eller ökar något.

Tor Borg



Malmö knappar in

Priserna fortsatte falla på både småhus och bostadsrätter i Malmö-regionen. Utbudet är stort och det har gjort att budgivningarna dämpats och att det tar längre tid att få ett objekt sålt. Tyngst är det för småhusen där en fortsatt prisnedgång väntas under tredje kvartalet. För bostadsrätterna ser det lite ljusare ut. Något stigande priser och oförändrad aktivitet i budgivningarna är att vänta.

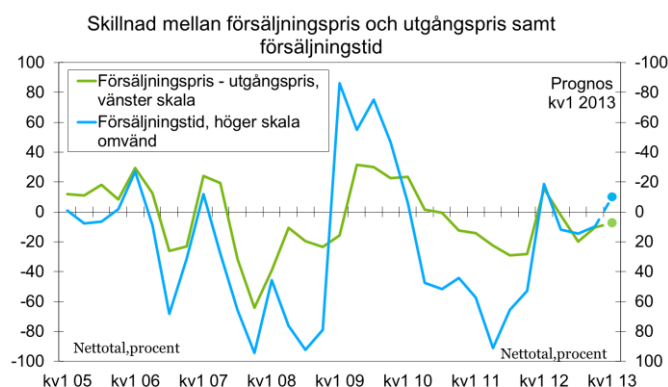
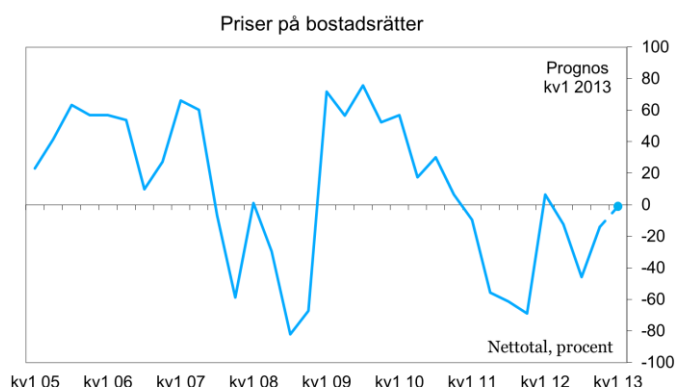
Bostadsrätter i Stor-Malmö

Under det fjärde kvartalet minskade utbudet av bostadsrätter i Malmöregionen. Övervikten bland mäklarna som angav att utbudet blev mindre var 33 procent, något mindre än förväntan. I prognosen inför första kvartalet är det många mäklare som tror på att utbudet kommer att öka. Övervikten är 46 procent, lägre än i de andra två storstadsregionerna.

Efterfrågan ökade under slutet av 2012, men lite mindre än väntat. En övervikt på knappa 3 procent rapporterade att efterfrågan steg men en övervikt på 48 procent tror att den utvecklingen kommer att hålla i sig även under början av 2013.

Till skillnad från i Stockholm och Göteborg så uppgav en övervikt av Malmömäklarna att bostadsrättspriserna sjönk. Detta var tredje kvartalet i rad som det rapporterades om fallande priser. Andelen mäklare som rapporterade fallande priser var 19 procent medan 5 procent redovisade prisökningar. Trots nedgången var utfallet betydligt bättre än föregående kvartal och inte heller sämre än förväntat. Inför det första kvartalet räknar 81 procent av mäklarna med oförändrade bostadsrättspriser, medan det väger jämnt mellan de som tror på stigande respektive sjunkande priser.

Sjunkande priser avspeglades också i att budpremien, eller skillnaden mellan utrops- och slutpris vid försäljningen, fortsatte falla oväntat mycket. En övervikt på 10 procent av Malmömäklarna anger att budpremien minskade under det fjärde kvartalet och ungefär lika många väntar sig att utvecklingen fortsätter under det första kvartalet. Försäljningstiderna blev också längre under slutet av 2012. Tre av tio mäklare rapporterar att det tog längre tid att få till stånd en kontraktskrivning från det att uppdraget togs emot medan två av tio tyckte att det gick fortare. Inför det första kvartalet finns det dock en övervikt på 10 procent bland mäklarna som räknar med att försäljningsprocesserna ska gå fortare.



Småhus i Stor-Malmö

Även på småhusmarknaden i Malmöregionen minskade utbudet under slutet av 2012. En övervikt på 32 procent anger att utbudet gått ned. Förväntningarna inför det första kvartalet är dock att utbudet ska öka, övervikten är 59 procent.

Som väntat stod efterfrågan på småhus i princip still under det fjärde kvartalet, en marginell övervikt på 2 procent uppger att den minskade. Precis som med utbudet finns det dock en tydlig uppfattning att efterfrågan ska öka under det första kvartalet, övervikten är 42 procent.

Inför det fjärde kvartalet fanns det en förväntan om fortsatt sjunkande småhuspriser. Så blev det också. För nionde kvartalet i rad uppger en majoritet av Malmömäklarna att småhuspriserna fallit. Prisnedgången har dock varit mindre än tidigare kvartal och också mer i linje med utvecklingen i de andra storstadsregionerna. Andelen som uppgav att småhuspriserna föll var 25 procent medan 4 procent uppgav att de ökade. Ingen mäklare uppgav några kraftiga prisrörelser. Inför det första kvartalet räknar en övervikt på 10 procent med fortsatt prisfall.

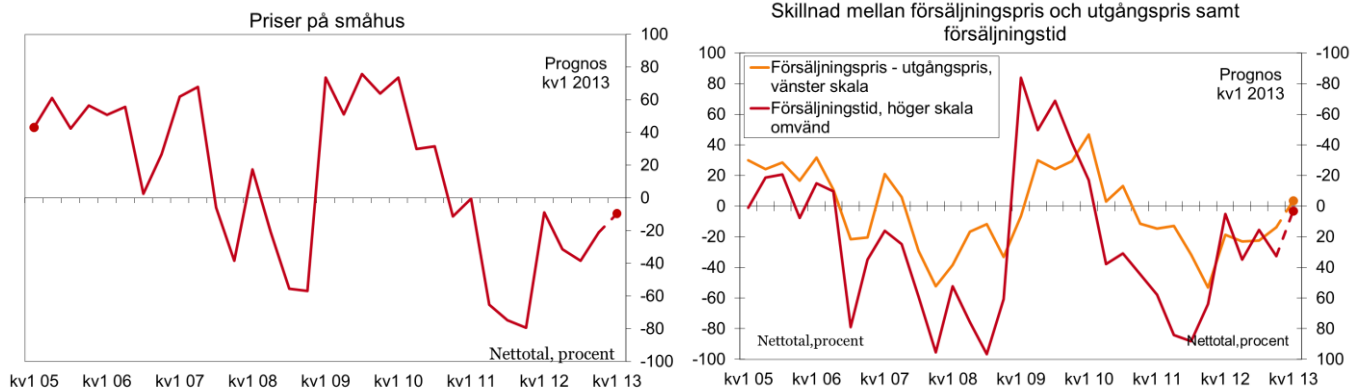
Även budgivningarna fortsatte att gå trögare. En övervikt på 14 procent rapporterade minskade budpremier. Trots två års nedgång så finns det faktiskt en liten övervikt som tror att budpremierna kommer att vända upp under början av 2013. Även den genomsnittliga försäljningstiden blev längre, uppger en övervikt på 33 procent. Senast försäljningstiden minskade var i början av 2010, trots det räknar en liten övervikt med minskade försäljningstider framöver.

Fortsatt svagt men Malmömarknaden släpar inte efter längre

I Mäklarbarometern för det fjärde kvartalet kommer Malmö återigen ut som den storstadsregion som har svagast prisutveckling. Utbuds- och efterfrågeutvecklingen ligger dock numera i linje med den i Stockholm och Göteborg. Det gör även utvecklingen av budpremierna. Och när det gäller utvecklingen av försäljningstiderna så är Malmömäklarna till och med lite mer optimistiska.

Inför det fjärde kvartalet så finns det fortfarande en viss pessimism bland mäklarna i Malmö-regionen när det gäller priserna men både utbud, efterfrågan, budpremier och försäljningstider väntas ge lite ljusare signaler.

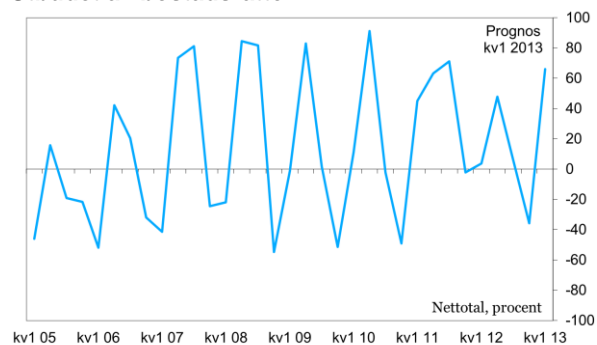
Tor Borg



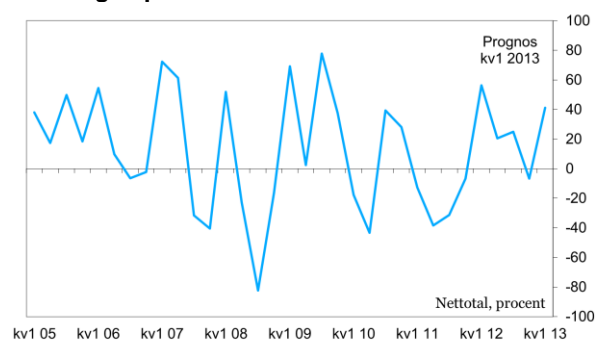
Diagrambilaga

Stor-Stockholm

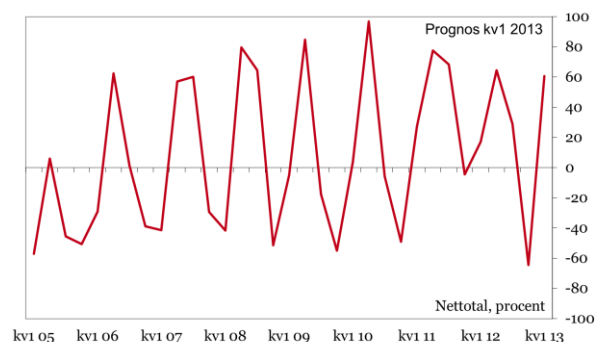
Utbudet av bostadsrätter



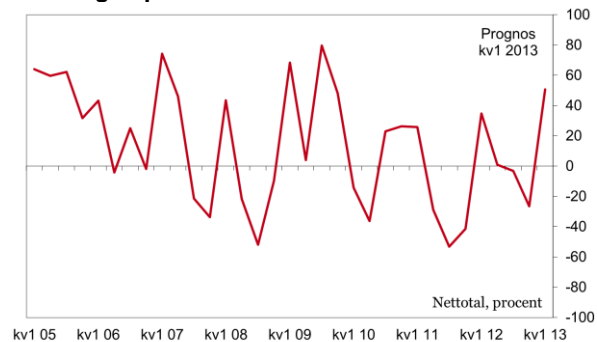
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

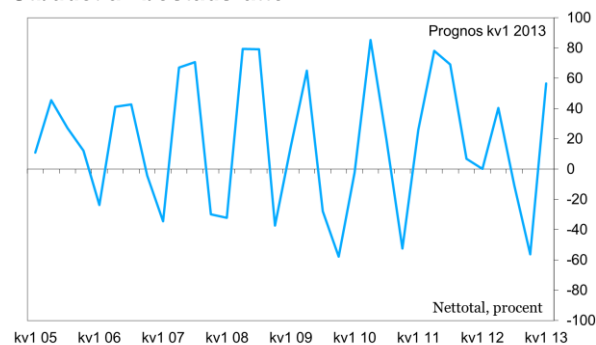


Efterfrågan på småhus

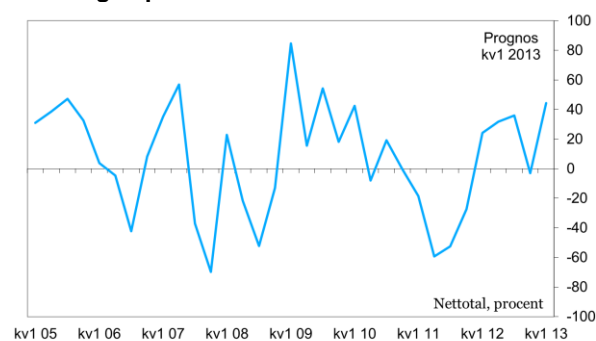


Stor-Göteborg

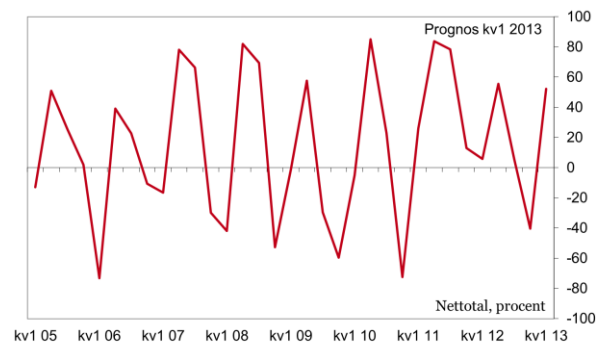
Utbudet av bostadsrätter



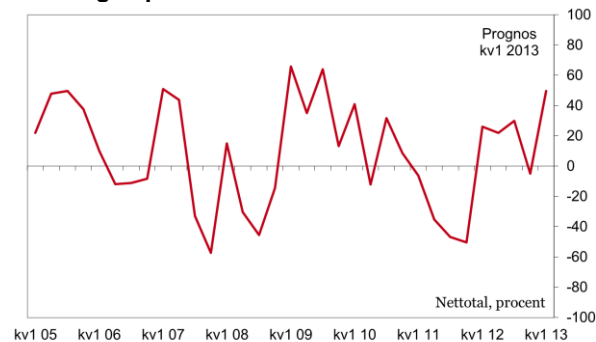
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

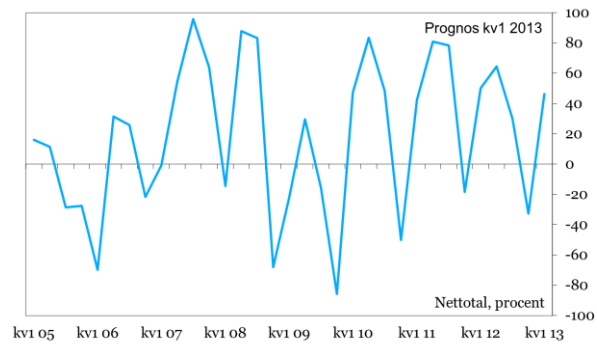


Efterfrågan på småhus

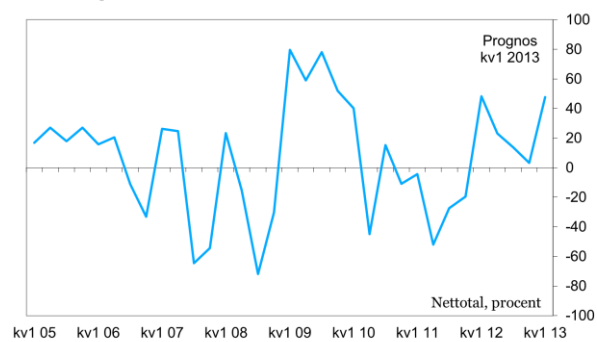


Stor-Malmö

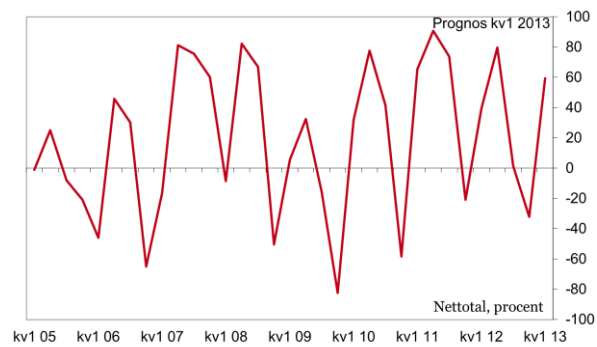
Utbudet av bostadsrätter



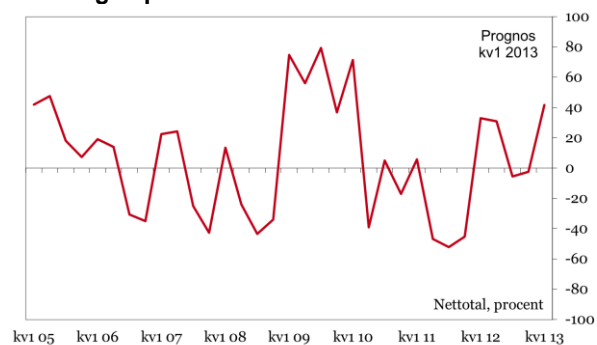
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus



Efterfrågan på småhus



Enkätens uppläggning och metod

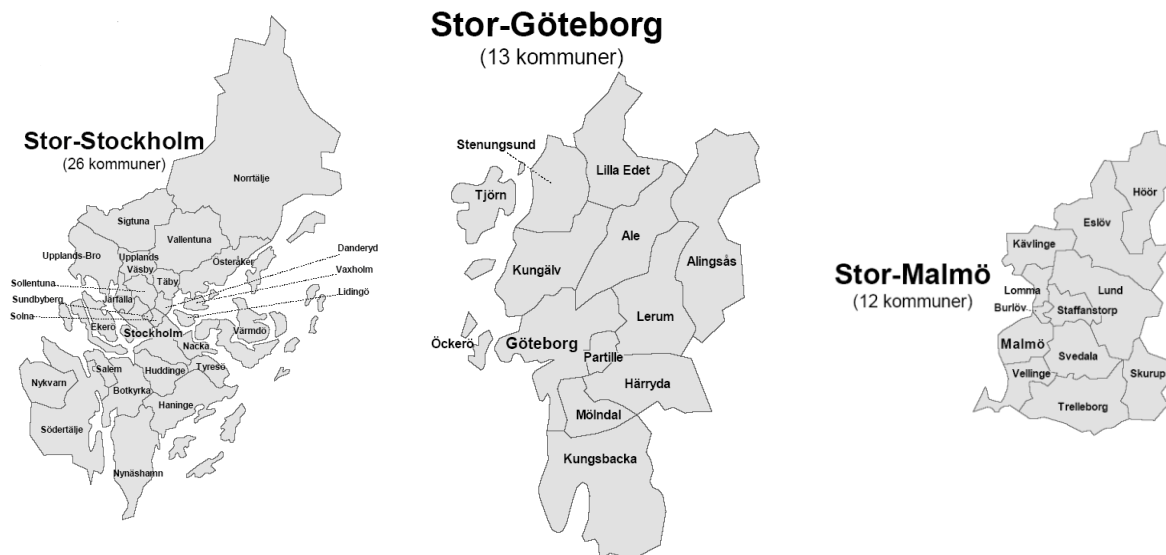
Undersökningen

Undersökningen har genomförts under perioden 7 till 18 januari. Den består av fem frågor som ställs både för utfall (de senaste tre månaderna) och prognos (de kommande tre månaderna). Fyra av frågorna har tre svarsalternativ: ett positivt, ett neutralt och ett negativt. En av frågorna, om försäljningspriset, har fem svarsalternativ: två positiva, ett neutralt och två negativa. Andelen positiva svar minus andelen negativa svar ger ett nettotal som används som mått på läget/förändringen på den aktuella frågan. Resultaten redovisas för områdena Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö.

Stor-Stockholm: Stockholms län

Stor-Göteborg: Ale, Alingsås, Göteborg, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Lilla Edet, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö kommun.

Stor-Malmö: Burlöv, Eslov, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Skurup, Staffanstorp, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommun.



Urval och svarsfrekvens

Urvalet omfattar branschen fastighetsförmedling med koden 70310 i Svensk Näringsgrensindelning. Urvalsenheten är arbetsställen, det vill säga en adress där ett företag bedriver verksamhet. Varje företag har minst ett arbetsställe. Manuell rensning av branschen har gjorts för att sortera bort förmedlingar av hyresrätter, mäklare av kontors- och affärslokaler etc.

Stor-Stockholm: Arbetsställen ner till och med 4 anställda (154 stycken).

Stor-Göteborg: Arbetsställen ner till och med 3 anställda (59 stycken).

Stor-Malmö: Arbetsställen ner till och med 3 anställda (65 stycken).

Totalt utgjordes urvalet av 276 arbetsställen. Svar har inkommit från 220 arbetsställen, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 80 procent.

Viktning

Respondenter: Viktas med antalet anställda för respektive arbetsställe. I vissa fall har vikten reducerats för att inte ett enskilt arbetsställe ska få för stort genomslag i undersökningen.

Områden: Viktas med antalet försäljningar multiplicerat med medelpris för området för helåret 2010, som är den senaste gemensamma perioden för småhus och bostadsrätter. Försäljningsuppgifterna hämtas från Statistiska centralbyråns bostadsstatistik.

Frågorna

Utbud: Ökat - Minskat = Nettotal

Efterfrågan: Ökat - Minskat = Nettotal

Försäljningspris: (Ökat kraftigt + Ökat något) – (Minskat kraftigt + Minskat något) = Nettotal

Skillnad mellan försäljnings- och utgångspris: Ökat - Minskat = Nettotal

Försäljningstiden: Längre - Kortare = Nettotal

Bostadsrätts- och småhusindikatorn

Bostadsrättsindikatorn och småhusindikatorn är ett sammanfattande mått på läget på marknaden för bostadsrätter respektive småhus. Indikatorn är ett genomsnitt av nettotalet för tre olika frågor: försäljningspris, skillnad mellan försäljningspris och utgångspris samt försäljningstiden där den senare variabeln ingår med omvänt tecken.

Tolkningen av nettotal

Nettotalet är, som nämnts, skillnaden mellan andelen positiva och andelen negativa svar på en fråga. Vid tolkningen av nettotalet kan fyra fall särskiljas.

Nettotalet är positivt och stiger: variabeln ökar i högre takt än under förra perioden.

Nettotalet är positivt och faller: variabeln ökar men i lägre takt än under förra perioden.

Nettotalet är negativt och faller: variabeln minskar i högre takt än under förra perioden.

Nettotalet är negativt och stiger: variabeln minskar men i lägre takt än under förra perioden.

Specialfråga – osäkerhet i prisprognosen

I enkäten ställdes en särskild fråga om osäkerheten i prognosen av försäljningspriset, som formulerades på följande sätt. Hur bedömer du osäkerheten i din prognos av bostadspriserna de kommande tre månaderna? De fem svarsalternativen var: mycket större än den brukar vara, större än den brukar vara, ungefär som den brukar vara, mindre än den brukar vara och mycket mindre än den brukar vara.

SBAB BANK

SBAB Bank AB

Besöksadress: Löjtnantsgatan 21 • Postadress: Box 27308 • 102 54 Stockholm • Tfn 08-614 43 00 • Fax 08-611 46 00
Internet: www.sbab.se • E-post: headoffice@sbab.se • (Org.nr. 556253-7513)