

Mäklarbarometern



Kvartal 2 • 27 juni 2013

SBAB!



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

E-mail: ekonomiskasekretariatet@sbab.se

Sidan 3

Uppgången fortsätter

Sidan 6

Indikatorerna på höga nivåer

Sidan 7

Fortsatt högtryck i Stockholm

Sidan 9

Göteborg fortsätter överraska

Sidan 11

Slut på pyspunkan i Malmö

Sidan 13

Diagrambilaga

Sidan 15

Enkätens uppläggning och metod

Mäklarbarometern är en rapport från SBAB.

Enkäten till fastighetsmäklarna görs av CMA Research.

Mäklarbarometern har sammanställts av SBAB:s 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 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.

Uppgången fortsätter

Stigande efterfrågan och förhållandevis svagt utbud medförde att bostadspriserna fortsatte stiga i storstäderna under det andra kvartalet. Inför det tredje kvartalet väntas priserna fortsätta stiga.

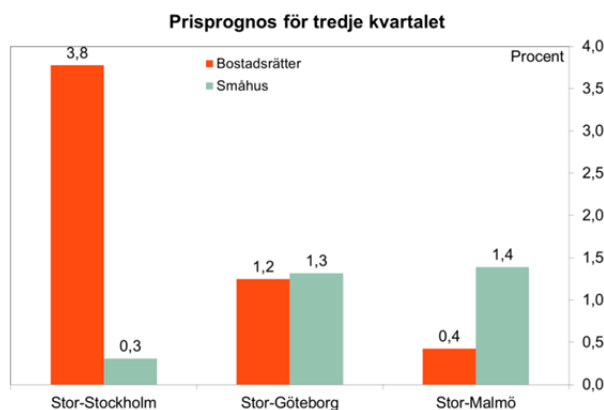
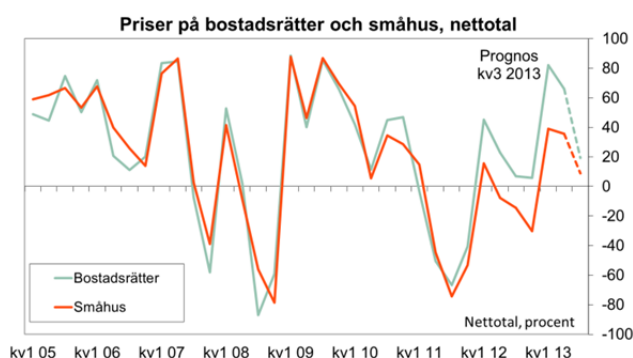
Storstadsregionernas bostadsmarknader vände kraftigt uppåt i början av 2013. I förra enkäten som gjordes i mars fanns också en tydlig optimism i mäklarnas prognoser. En majoritet trodde på stigande efterfrågan och ökande priser. Budpremierna, skillnaden mellan utrops- och slutpris, förväntades tillta och försäljningstiderna väntades avta. Utbudet förväntades stiga en hel del under april-juni, i linje med det traditionella säsongsmönstret.

Utfallet i den senaste enkäten som gjordes i början av juni visar att förväntningarna i stort sett infriats, 68 procent av mäklarna uppger att bostadsrättspriserna stigit och 49 procent uppger att småhuspriserna stigit under det första kvartalet. Andelen som uppger sjunkande priser är mycket låg. Utbudet har ökat betydligt mindre än förväntat på samtliga marknader medan efterfrågan ökat ungefär i linje med förväntan. Budpremierna, skillnaden mellan utgångspris och slutpris, ökade mer än väntat under det andra kvartalet och försäljningstiderna föll på nästan samtliga marknader. Bostadsrättsmarknaden fortsätter att vara starkare än småhusmarknaden, både vid en direkt jämförelse och vid en jämförelse av utfallet i förhållande till förväntningarna.

Boprisprognosen pekar fortsatt uppåt

Inför det andra kvartalet räknar storstadsmäklarna överlag med stigande priser, även om förväntningarna har dämpats något jämfört med förra kvartalet. Andelen mäklare som räknar med ökande bostadsrättspriser är 19 procentenheter fler än de som räknar med nedgång. En övervikt på 9 procent räknar med ökande småhuspriser. Utbudet väntas minska, i linje med den normala säsongsutvecklingen, medan efterfrågan vänts stiga något mer än normalt under det tredje kvartalet. Skillnaderna mellan regionerna är inte så stora, mäklarna är ganska samstämmiga i sin bedömning att priserna kommer att öka, budpremierna stiga något och försäljningstiderna ligga kvar oförändrade. Stockholms- och Malmömäklarnas prognoser för villamarknaden är dock lite mer återhållna än övriga prognoser.

I Boprisprognosen för tredje kvartalet har mäklarnas kvalitativa bedömning av prisutvecklingen för bostadsrätter och småhus, med hjälp av regressionsanalys av de historiska sambanden mellan mäklarnas bedömning och den faktiska prisutvecklingen, 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 stiger med nästan 4 procent i Stor-Stockholm, med drygt 1 procent i Stor-Göteborg medan en marginell ökning väntas i Stor-Malmö mellan juni och september.

För småhus är prognosen en marginell prisuppgång i Stor-Stockholm och en uppgång med drygt 1 procent i både Stor-Göteborg och Stor-Malmö.

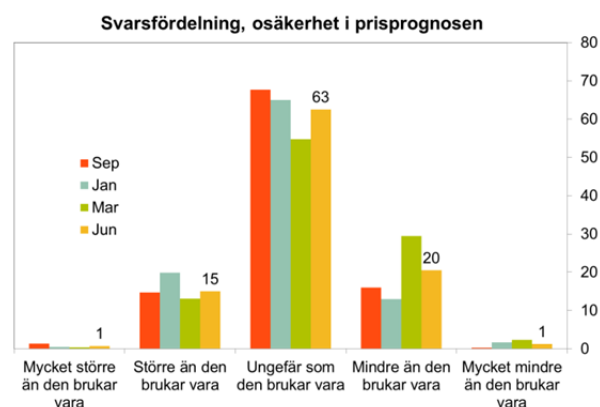
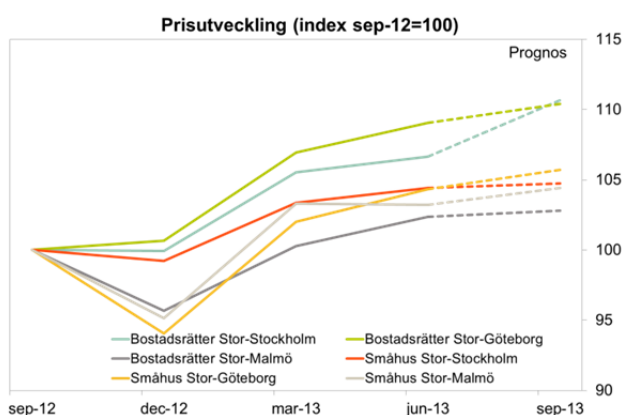
Den prognostiserade uppgången i bostadsrättspriserna under det tredje kvartalet innebär att prisnivån skulle vara omkring 11 procent högre i Stor-Stockholm, 10 procent högre i Stor-Göteborg och 3 procent högre i Stor-Malmö än tredje kvartalet förra året.

Den prognostiserade uppgången i småhuspriserna i Stor-Stockholm och Stor-Göteborg under tredje kvartalet innebär att prisnivån där kommer att vara 6 respektive 5 procent högre än tredje kvartalet förra året. De prognostiserade prisförändringarna i Stor-Malmö innebär att prisnivåerna där kommer att vara 4 procent högre än tredje kvartalet i fjol.

Låg men ökande 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 juni var andelen mäklare som bedömer osäkerheten som större än vanligt 16 procent, 1 procent av dessa uppgav att osäkerheten är mycket större än vanligt. Detta är ungefär samma andel som i förra enkäten men betydligt lägre än tidigare under 2011 och 2012. En andel på 31 procent av mäklarna bedömer att osäkerheten är mindre än vanligt. Av dessa anser 1 procent att den är mycket mindre. Detta är färre än förra kvartalet.

I Stockholmsområdet är andelen mäklare som bedömer prognosen som mer osäker än vanligt 17 procent och därmed högst av storstadsregionerna. Motsvarande andel i Malmö är 10 procent. Andelen som uppger att osäkerheten är ungefär som den brukar vara är ungefär lika stor i de tre regionerna. Drygt 20 procent uppger att osäkerheten är mindre än vanligt. Sammantaget verkar det vara så att osäkerheten främst ökat i Göteborg medan den minskat något i Malmö.

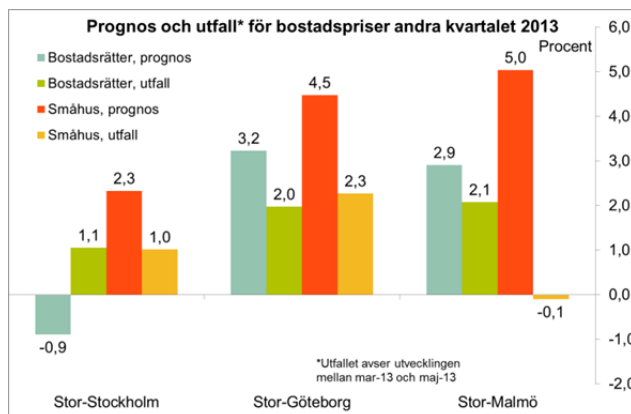


Förra kvartalets prisprognoser var för optimistiska

Med undantag för Stockholms bostadsrättsmarknad var prisprognoserna inför det andra kvartalet mycket optimistiska. Det finns ännu inget utfall för bostadsprisernas utveckling under det andra kvartalet, vilket innebär att det bara kan göras en preliminär prognosutvärdering utifrån utvecklingen till och med maj. Mellan mars och maj steg de svenska bostadspriserna med i genomsnitt 1,5 procent, enligt

Valueguards bostadsprisindex. Priserna ökade på samtliga storstadsmarknader utom Stor-Malmös villamarknad där priserna sjönk marginellt. Fyra av sex prognoser hade rätt prisriktning men överlag var dessa prognoser något för optimistiska. Prognosen för Stockholms bostadsrättspriser var negativ men det preliminära utfallet visar en ökning. För Malmös villapriser var det tvärtom, där hittar vi också den största prognosmissen. Sammantaget var dock prognosfelen, räknat enligt absoluta medelfel och medelkvadratfel, mindre än vad de varit tidigare kvartal. Boprisprognoserna från förra Mäklarbarometern får därmed preliminärt godkänt.

Tor Borg



Prognosekvationer

I ekvationerna kopplas mäklarnas kvalitativa bedömningar (andelen som uppger fallande respektive stigande priser i prognos eller utfall) till den kvantitativa prisutvecklingen enligt Valueguards prisindex. Skattningar har gjorts på logdifferentierade prisindex för perioden 2005q1-2013q2. Förklaringsgraderna ligger mellan 0,3 och 0,6.

Stockholm bostadsrätter

$$D\log(\text{pris}) = 0,031 - 0,031 \cdot (\text{prognos_ned}(-1) - \text{prognos_ned}(-2)) - 0,0005 \cdot \text{utfall_ned}(-2)$$

Göteborg bostadsrätter

$$D\log(\text{pris}) = 0,050 - 0,019 \cdot (\text{prognos_ned}(-1) - 0,0008 \cdot (\text{prognos_upp}(-2) - \text{prognos_ned}(-2)))$$

Malmö bostadsrätter

$$D\log(\text{pris}) = -0,014 - 0,0015 \cdot (\text{prognos_ned}(-1) - \text{prognos_ned}(-2)) + 0,0008 \cdot \text{utfall_upp}(-1)$$

Stockholm villor

$$D\log(\text{pris}) = 0,024 - 0,0005 \cdot \text{prognos_ned}(-1) - 0,0014 \cdot (\text{prognos_ned}(-1) - \text{prognos_ned}(-2))$$

Göteborg villor

$$D\log(\text{pris}) = 0,047 - 0,003 \cdot \text{prognos_ned}(-1) - 0,007 \cdot (\text{prognos_ned}(-2) - \text{prognos_upp}(-2))$$

Malmö villor

$$D\log(\text{pris}) = -0,006 + 0,0004 \cdot \text{utfall_upp}(-1) - 0,0025 \cdot (\text{prognos_ned}(-1) - \text{prognos_ned}(-2))$$

Indikatorerna på höga nivåer

Mäklarna bedömer att läget på bostadsmarknaden har fortsatt att förbättras i snabb takt under det andra kvartalet. Bostadsrättsmarknaden fortsätter att vara starkare än småhusmarknaden och Malmö släpar fortfarande efter Stockholm och Göteborg.

Under 2012 bromsade de tre storstadsregionernas bostadsmarknader in en del. I början av 2013 accelererade de ordentligt. Under det andra kvartalet har marknaderna fortsatt att präglats av uppgång. Det visar bostadsindikatorerna som väger samman mäklarnas bedömning av försäljningspris, försäljningstid samt skillnad mellan utgångspris och försäljningspris, som är ett mått på budgivningen. Indikatorerna ligger kvar kring förra kvartalets positiva nivåer eller, i vissa fall, något lägre. Bostadsrättsmarknaderna i Stockholm och Göteborg befinner sig nära tidigare rekordnivåer.

Andra kvartalet var bostadsrättsindikatorn +54 i Stor-Stockholm, +60 i Stor-Göteborg och +19 i Stor-Malmö. När indikatorn är positiv visar den att läget på bostadsmarknaden förstärks och när den är negativ visar den att läget försvagas. Indikatorerna har gått ned något sedan det första kvartalet. I Göteborg var nedgången lite mindre än i Malmö och Stockholm. I Göteborg och Stockholm var utfallet starkare än väntat medan det i Malmö låg i linje med förväntan.

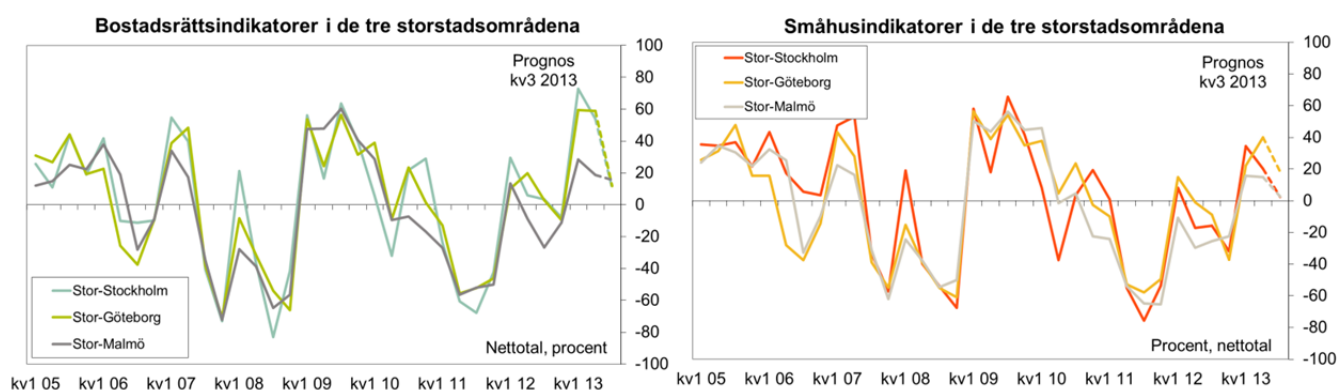
Småhusindikatorerna sjönk till +20 i Stor-Stockholm och +15 i Stor-Malmö medan Stor-Göteborgs småhusindikator steg till +40. Småhusindikatorerna ligger under bostadsrättsindikatorerna men skillnaderna har minskat. Läget på småhusmarknaderna är således fortfarande svagare än på bostadsrättsmarknaderna.

Mäklarnas prognoser inför det tredje kvartalet innebär att bostadsrättsindikatorerna dämpas. Indikatorerna faller till +11 i Stor-Stockholm, +12 i Stor-Göteborg och +16 i Stor-Malmö. Det är således försiktiga uppgångar som väntas.

Mäklarnas prognoser för småhusmarknaderna innebär att småhusindikatorn dämpas till +2 i Stor-Stockholm, +18 i Stor-Göteborg och +3 i Stor-Malmö. Även småhusmarknaden bedöms således stärkas i rätt långsam takt.

Sammantaget ger indikatorerna en bild av att bostadsmarknaden fortsätter uppåt efter ett starkt första halvår. Förväntningarna om den framtida utvecklingen är dock återhållsamma. Temperaturen fortsätter att vara lite högre på bostadsrättsmarknaderna än på småhusmarknaderna. Det är värt att notera att Göteborgsindikatorerna ligger högst både vad gäller utfall och prognoser.

Tor Borg



Fortsatt högtryck i Stockholm

Utbudet av bostadsrätter ökade under andra kvartalet men efterfrågan visade inga tecken på avmattning. Priserna steg ordentligt med ökade budpremier och kortare försäljningstider som följd. Småhusmarknaden var lugnare med stärkt efterfrågan och ökande priser och budpremier.

Bostadsrätter i Stor-Stockholm

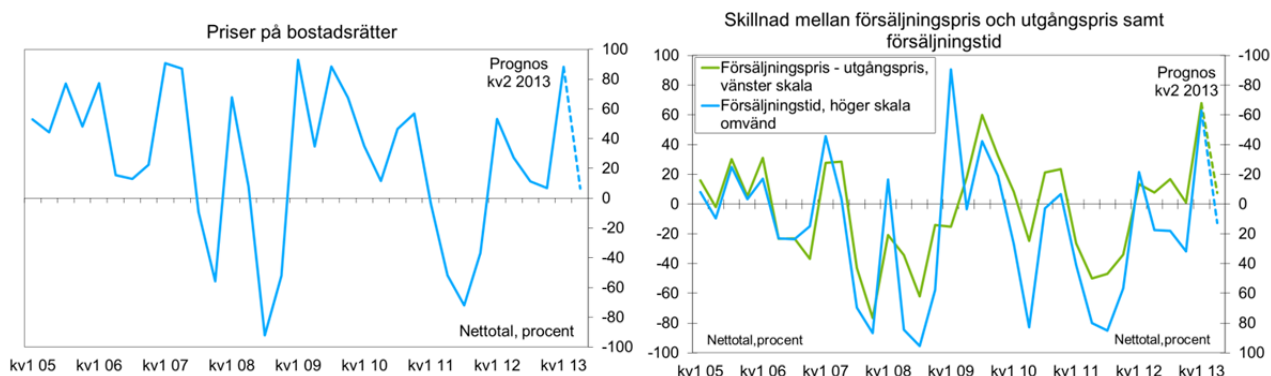
Efter ett halvår med ett kraftigt krympande utbud av bostadsrätter i Stockholm steg det under andra kvartalet, men inte alls så mycket som prognoserna antytt. Inför andra kvartalet trodde en övervikt på 77 procent av mäklarna på ett ökat utbud, men övervikten som anger att utbudet blev större är bara åtta procent. Till hösten väntas utbudet minska igen enligt en övervikt på 26 procent av mäklarna.

Efterfrågan visade inga tecken på att mattas av under våren. En övervikt på 57 procent uppger att den ökade, vilket är betydligt starkare än vad prognosen indikerade. Bara sex procent av mäklarna uppger att efterfrågan minskade. Tredje kvartalet väntas efterfrågan stiga något, enligt en övervikt på 13 procent av mäklarna.

Prisutvecklingen på bostadsrätter har varit stark länge i huvudstaden och under våren visade den inga tecken på att mattas av. 21 procent av mäklarna uppger att priserna ökade kraftigt under andra kvartalet, 53 procent att de ökade något och 25 procent att de var oförändrade. Bara en procent av mäklarna säger att priserna minskade. Frågan är om utvecklingen håller i sig, men enligt prognosen för hösten gör den det. En övervikt på 18 procent tror på fortsatt prisuppgång.

Med prisuppgången följde också hetare budgivningar. På frågan om budpremien, skillnaden mellan utgångs- och försäljningspris, ökade eller minskade svarar 61 procent av mäklarna att den ökade, och bara 2 procent att den minskade. Resterande 38 procent anger att den var oförändrad. Införandet av acceptpriser har dämpat budgivningarna i Stockholm, men när marknaden går uppåt ökar budpremierna också. Tredje kvartalet väntar sig en övervikt på 18 procent av mäklarna fortsatt högre budpremier. Det är den högsta siffran sedan första kvartalet 2008.

En övervikt på 31 procent av mäklarna anger att försäljningstiderna blev kortare. Prognosen pekade på det motsatta. Inför det tredje kvartalet i år tror återigen en knapp övervikt av mäklarna att försäljningstiderna kommer att bli längre.



Småhus i Stor-Stockholm

Våren är högsäsong för villor och det märktes på att utbudet ökade igen efter att ha minskat kraftigt kring årsskiftet. En övervikt på 18 procent av mäklarna uppgav att utbudet ökade, vilket var en betydligt mindre ökning än väntat. I prognosen väntade sig en övervikt på 73 procent att utbudet skulle öka. Under tredje kvartalet väntas utbudet vara oförändrat.

Efterfrågan på småhus ökade redan första kvartalet, och lyftet höll i sig under andra kvartalet. En övervikt på 31 procent uppgav att efterfrågan stärktes, men det var svagare än prognosen där övervikten som spådde en ökning var 62 procent. Tredje kvartalet väntas ytterligare ett litet lyft i efterfrågan.

Prisutvecklingen på småhus var också stark, om än inte lika stark som den för bostadsrätter. 2 procent av mäklarna uppgav att priserna ökade kraftigt, 44 procent att de ökade något och 38 procent att de var oförändrade. 17 procent såg minskade priser men ingen säger att minskningen var kraftig. Det innebär att en övervikt på 29 procent av mäklarna såg en prisuppgång, vilket är nästan exakt i linje med prognosen. Tredje kvartalet väntas småhuspriserna ligga still.

Även budpremierna ökade enligt en övervikt på 33 procent av mäklarna. Det innebär att premierna ökat två kvartal i rad, efter att ha stått stilla eller fallit varje kvartal i två år. Utvecklingen var något starkare än väntat. Nästa kvartal väntar sig en liten övervikt på 9 procent av mäklarna att budpremierna fortsätter öka men 81 procent, det vill säga åtta av tio, väntar sig att de förblir oförändrade.

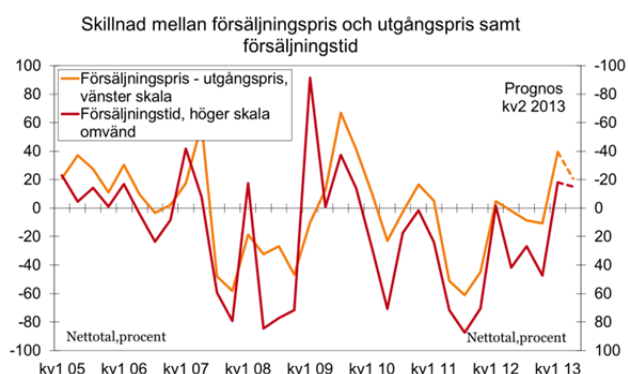
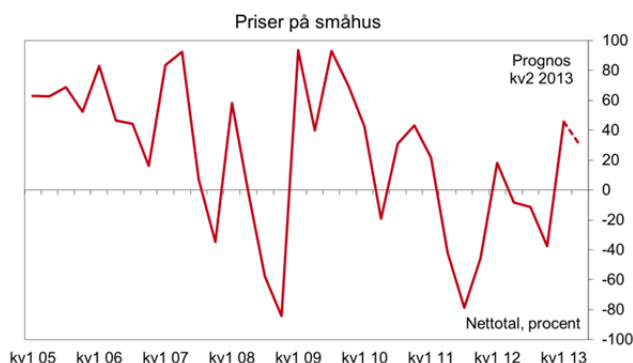
Trots starkare efterfrågan, prisuppgång och högre budpremier så förkortades inte försäljningstiden även om bilden ser splittrad ut. En tredjedel uppgav att försäljningstiden blev kortare, en tredjedel att den var oförändrad och en tredjedel att den blev längre. Det talar för en olikartad utveckling i olika delar av Stockholmsregionen. I prognosen väntade sig en övervikt på 15 procent att försäljningstiden skulle förkortas. Under tredje kvartalet väntas oförändrade försäljningstider.

Prisuppgång på bred front, och stabil marknad väntas till hösten

Bostadsmarknaden i Stockholmsregionen är stark och framför allt har marknaden för bostadsrätter gått bra länge. Enligt Valueguards HOX-index i maj var prisuppgången för bostadsrätter i Stockholm nära nio procent de sista tolv månaderna. Den låga räntan agerar bränsle för priserna. Bostadsrättsägare i huvudstadsregionen blev knappast besvikna det här kvartalet heller. Bara en procent av mäklarna uppgav att priserna minskade. Till hösten ser utvecklingen dock ut att bli lugnare, visserligen med en fortsatt prisuppgång, men en mer måttlig sådan.

Utvecklingen på småhusmarknaden är som vanligt lugnare. Prisuppgången enligt HOX-index i maj summerar till tre procent de senaste tolv månaderna och till hösten väntas både priser, budgivningar och försäljningstider förbli stabila.

Maria Landeborn



Göteborg fortsätter överraska

Göteborgsmarknaden fortsätter att slå alla med häpnad. Framför allt har utvecklingen för bostadsrätter slagit prognoserna med råge. En stark efterfrågan satte fart på priserna, och budgivningarna har inte varit så heta sedan mätningarna startade 2005. Villamarknaden utvecklas mer i linje med prognoserna. Några effekter av införandet av Accepterat pris går fortfarande inte att se, varken när det gäller villor eller bostadsrätter.

Bostadsrätter i Stor-Göteborg

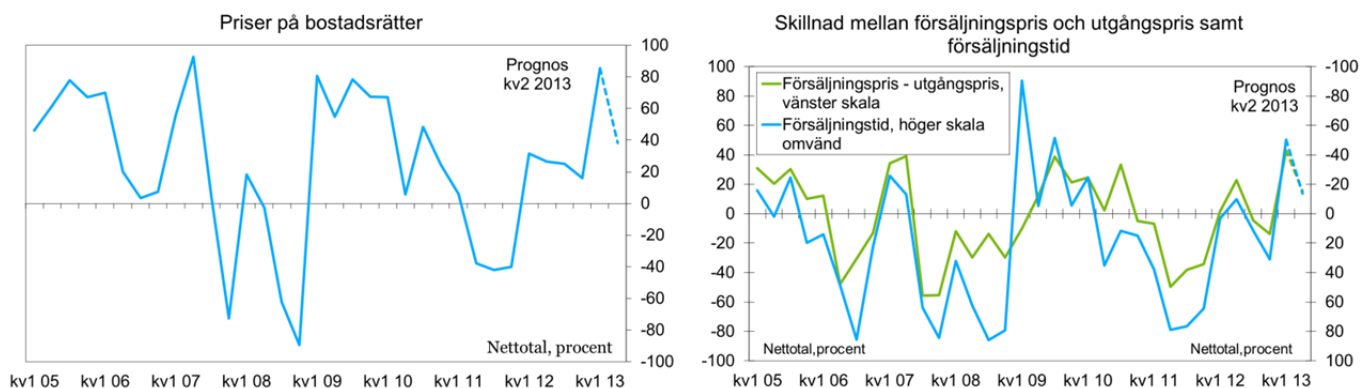
Utbudet av bostadsrätter i Göteborg var i stort sett oförändrat under andra kvartalet. En liten övervikt på fyra procent av mäklarna anger att utbudet ökade, vilket är betydligt färre än i prognosen där övervikten som trodde på ett högre utbud var 66 procent. Tredje kvartalet väntas utbudet minska enligt en övervikt på 28 procent.

Till skillnad från utbudet så ökade efterfrågan kraftigt enligt en övervikt på 62 procent av mäklarna. 63 procent såg att efterfrågan ökade, 36 procent att den var oförändrad och bara en procent att den minskade. Det var något starkare än prognosen indikerade. I slutet av sommaren väntas en svagare efterfrågetillväxt.

Det oförändrade utbudet och den starka efterfrågan satte tryck uppåt på bostadsrättspriserna. Övervikten som såg stigande priser var 68 procent. En av tio mäklare angav att priserna ökade kraftigt, sex av tio att de ökade måttligt och tre av tio att de stod stilla. Andelen som såg sjunkande priser var bara en procent. Utvecklingen var starkare än väntat, och stigande priser väntas även tredje kvartalet enligt en övervikt på 29 procent av mäklarna.

Systemet med Accepterat pris infördes i Göteborg vid årsskiftet och har nu varit i bruk ett halvår. Målet var att komma tillrätta med lockpriser och höga budpremier, men än så länge har systemet inte direkt fått önskad effekt. En övervikt på 51 procent av mäklarna anger att budpremien, skillnaden mellan utgångs- och slutpris, steg. Det är den högsta andelen sedan mätningarna startade 2005 och väsentligt starkare än väntat. Även tredje kvartalet väntar sig en övervikt på 18 procent av mäklarna att budpremierna fortsätter att öka.

Prisuppgången och de starka budgivningarna gjorde att försäljningarna gick snabbare. En övervikt på 58 procent säger att försäljningstiden blev kortare, vilket också slår prognosen där övervikten som trodde på kortare försäljningstider var 14 procent. Nästa kvartal väntas försäljningstiden öka något.



Småhus i Stor-Göteborg

Våren är småhussäsong och det innebär fler villor på marknaden. Utbudet ökade mycket riktigt enligt en övervikt på 41 procent av mäklarna. Det var något mindre än prognosticerat. Tredje kvartalet väntas utbudet minska enligt en liten övervikt på fem procent av mäklarna.

Efterfrågan på småhus ökade också. Övervikten som såg en ökad efterfrågan var 59 procent vilket var nästan exakt enligt prognosen. Bara fyra procent av mäklarna upplevde en minskad efterfrågan. Tredje kvartalet väntas efterfrågan fortsätta öka enligt en övervikt på 17 procent av mäklarna.

Den starka marknaden gjorde att villapriserna steg. 12 procent av mäklarna anger att priserna ökade kraftigt, 49 procent att de ökade måttligt och 35 procent att de var oförändrade. Fyra procent anger att de minskade måttligt och ingen att de minskade kraftigt. Utvecklingen var starkare än väntat. Nästa kvartal är mäklarna fortsatt optimistiska, och en övervikt på 28 procent väntar sig att priserna fortsätter att stiga.

Precis som för bostadsrätter så steg budpremierna, skillnaden mellan utgångs- och slutpris, på villor trots införandet av Accepterat pris. En övervikt på 32 procent av mäklarna anger att budpremierna ökade vilket är i linje med prognosen. Utvecklingen väntas hålla i sig. Även under tredje kvartalet väntar sig en övervikt på 27 procent stigande budpremier.

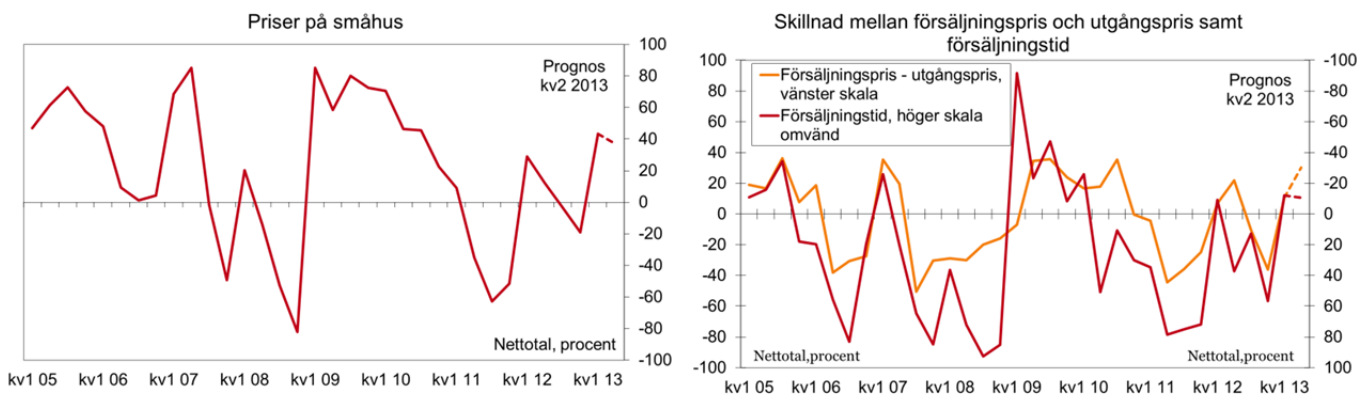
Försäljningarna gick snabbare, vilket inte är oväntat med tanke på styrkan i marknaden. En övervikt på 31 procent av mäklarna anger att försäljningstiden blev kortare, vilket är en högre andel än i prognosen där övervikten som trodde på snabbare försäljningar var 11 procent. Inför tredje kvartalet väger det precis jämnt mellan andelen som tror på kortare respektive längre försäljningstider.

Göteborgsmarknaden fortsätter slå prognoserna

Den göteborgska bostadsmarknaden har länge varit stark, men trots den långa uppgången fortsätter marknaden att överraska positivt. När det gäller bostadsrätter har utbudet inte alls ökat så mycket som väntat, samtidigt som efterfrågan gång på gång slagit prognoserna. Det sätter tryck uppåt på priserna, snabbar på försäljningarna och har gjort att budgivningarna blivit hetare än någonsin. Hittills har det alltså inte gått att se någon effekt av införandet av Accepterat pris. Det samma gäller villamarknaden, där budgivningarna var starkare än på länge under våren. Utvecklingen är dock lite mer sansad än på bostadsrättsmarknaden och hamnar mer i linje med prognoserna. Till hösten väntas både bostadsrätter och villor fortsätta stiga i pris, och budpremierna väntas öka.

Att Accepterat pris haft så liten effekt kan ha att göra med att styrkan i marknaden slagit alla med häpnad. Vad den riktiga effekten blir återstår att se när prisuppgången lugnar sig.

Maria Landeborn



Slut på pyspunkan i Malmö

Läget på bostadsmarknaden i Malmöregionen ser ljusare ut efter några hårda år. Efterfrågan och priser ökar medan försäljningstiderna går ned och mäklarna är försiktigt optimistiska inför det tredje kvartalet. Fortfarande är det dock en bit kvar upp till Stockholm och Göteborg.

Bostadsrätter i Stor-Malmö

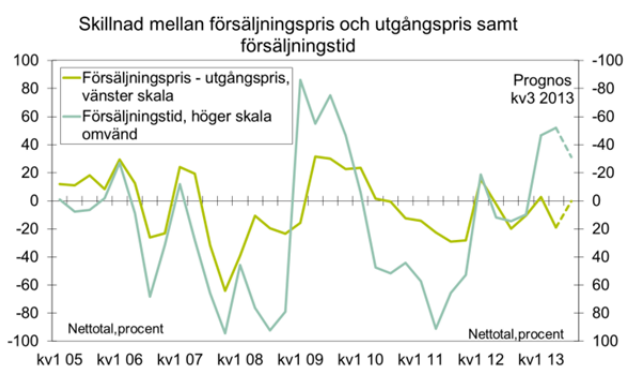
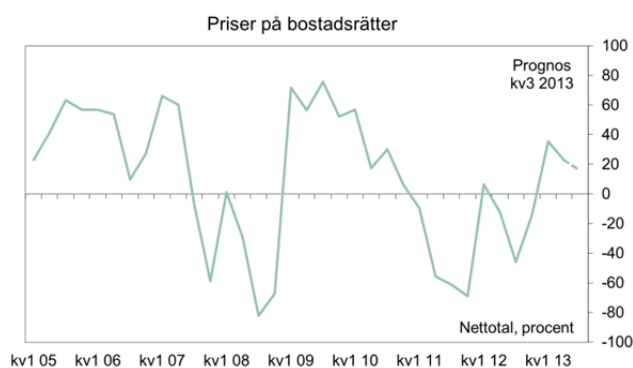
Bostadsrättsmarknaden i Malmö har länge varit svagare än marknaderna i de två andra storstadsregionerna. Så även andra kvartalet 2013. Utbudet ökade mer och efterfrågan mindre än i Stockholm och Göteborg. En övervikt på 37 procent av Malmömäklarna uppger att utbudet ökade. Inför nästa kvartal väntar sig en övervikt på 22 procent att utbudet minskar.

Drygt 40 procent av malmömäklarna uppger att efterfrågan ökade och knappt 20 procent att den minskade. Det var svagare än väntat. Inför det tredje kvartalet väntar sig en övervikt på 9 procent av mäklarna att efterfrågan fortsätter öka.

Prisutvecklingen var svag i Stor-Malmö under 2011 och 2012. Första kvartalets uppsving har dock hållit i sig även under det andra kvartalet. En övervikt på 23 procent av mäklarna uppgav att priset steg under andra kvartalet vilket var i linje med förväntningarna. Nästa kvartal väntas priserna fortsätta stiga enligt en övervikt på 16 procent av mäklarna.

Trots stigande priser så har budpremierna minskat under det andra kvartalet, enligt en övervikt på 19 procent. Detta står i skarp kontrast till Stockholm och Göteborg där budpremierna ökade i rask takt. Under tredje kvartalet väntas budgivningarna stå till och skillnaden mellan utgångspris och slutpris vare sig öka eller minska. Andelen som tror på ökade budpremier är lika stor som den som tror på minskade budpremier.

Den genomsnittliga försäljningstiden på Malmös bostadsrättsmarknad sjönk kraftigt under det andra kvartalet. En övervikt på 52 procent uppger att försäljningsprocesserna gick snabbare. Detta är den högsta noteringen sedan hösten 2009. En rätt stor andel, övervikten är 31 procent, väntar sig att försäljningstiderna fortsätter att sjunka även under det tredje kvartalet.



Småhus i Stor-Malmö

Utbudet av småhus till salu i Malmöregionen ökade under det andra kvartalet, men inte i samma takt som förväntat. En övervikt på 56 procent av mäklarna anger att utbudet ökade. Utfallet låg både under förväntan och under det normala säsongsutfallet. Inför det tredje kvartalet finns det en liten övervikt som väntar sig minskande utbud.

Efterfrågan på småhus ökade snabbare än på länge, men något mindre än förväntat. En övervikt på 48 procent anger ökad efterfrågan. Nästa kvartal, som brukar vara ett efterfrågemässigt svagt kvartal, väntas efterfrågan minska något.

Under det andra kvartalet hade Malmöregionens småhuspriser sitt starkaste kvartal sedan våren 2010. Andelen som uppger att priserna ökade var 41 procent. Av dessa säger 2 procent att priserna ökade kraftigt. Andelen som uppger oförändrade småhuspriser var 47 procent medan 12 procent uppger att priserna föll. Trots ett starkt utfall så är mäklarna försiktiga i sina prisprognoser inför det tredje kvartalet. En övervikt på 4 procent tror på stigande småhuspriser.

Trots en viss prisuppgång så tilltog inte temperaturen på budgivningarna på Stor-Malmös småhusmarknad under det andra kvartalet. En övervikt på 5 procent uppger i stället att budpremien minskade, vilket var något svagare än prognosen. Nästa kvartal väntas utvecklingen bli densamma, något fler tror på fallande än på stigande budpremier.

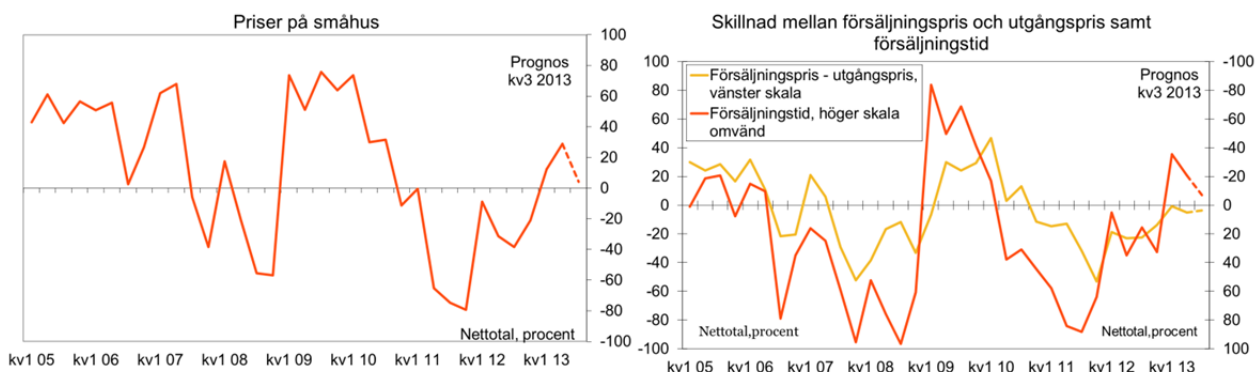
Precis som under det första kvartalet så gick det även under det andra kvartalet snabbare att få objekten sålda. En övervikt på 21 procent av mäklarna uppgav i enkäten att försäljningstiderna blev kortare vilket var något svagare än i prognosen. Även under det tredje kvartalet väntas försäljningstiderna sjunka. Var fjärde mäklare tror att försäljningstiderna blir kortare, medan 16 procent tror att de blir längre.

Spirande optimism men fortfarande viss tröghet

Den spirande optimismen på Stor-Malmös bostadsmarknad som kunde skönjas under första kvartalet har fortsatt att spira under det andra kvartalet. Visserligen släpar regionen fortfarande efter Stor-Stockholm och Stor-Göteborg en del men den uppåtgående trenden verkar hålla i sig. Efter en lång period då försäljningsprocesserna tagit allt längre tid och prisutvecklingen varit svag verkar det nu ha vänt. När det gäller försäljningstiderna är Malmömäklarna nästan mer optimistiska än storstadskollegorna. Prisutvecklingen är dock än så länge inte riktigt lika stark, vilket också visar sig i att Malmömäklarna är mer försiktiga i sina prognoser.

Till skillnad från i Stockholm och Göteborg så verkar inte heller efterfrågeläget ha stärkts så pass mycket att budgivningarna kommit igång. Malmömäklarna uppger fortfarande att skillnaderna mellan slutpris och utgångspris minskar något.

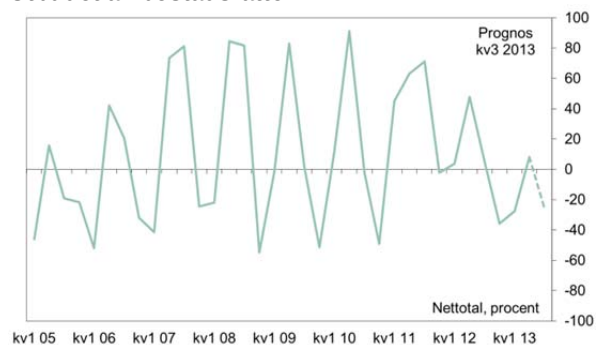
Tor Borg



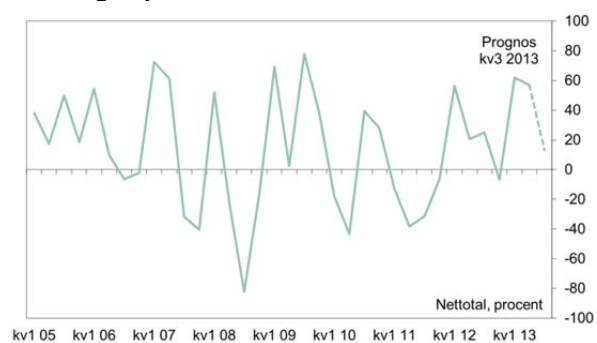
Diagrambilaga

Stor-Stockholm

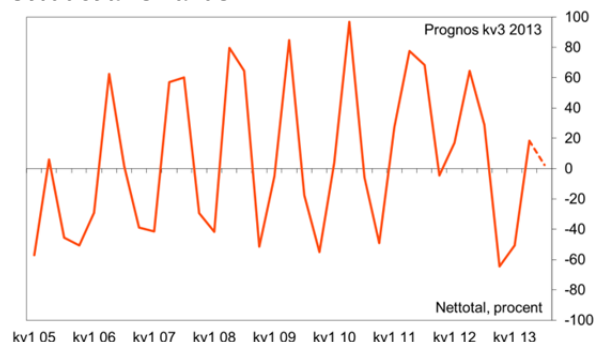
Utbudet av bostadsrätter



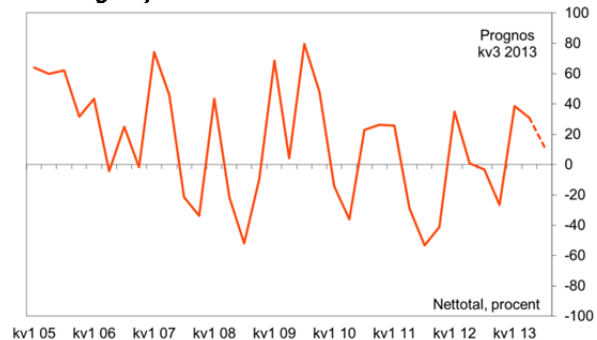
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

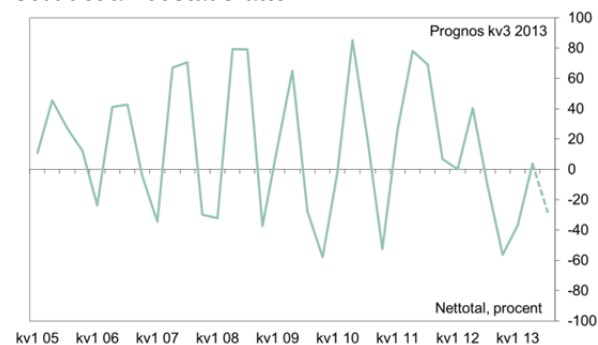


Efterfrågan på småhus

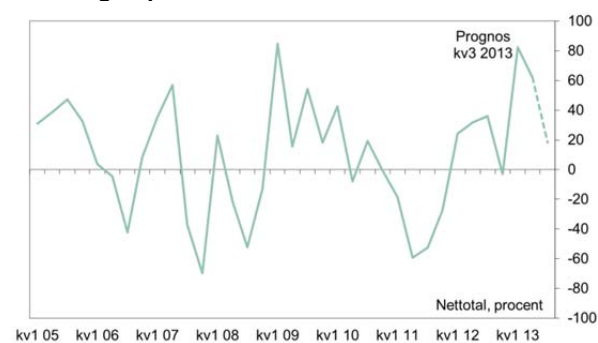


Stor-Göteborg

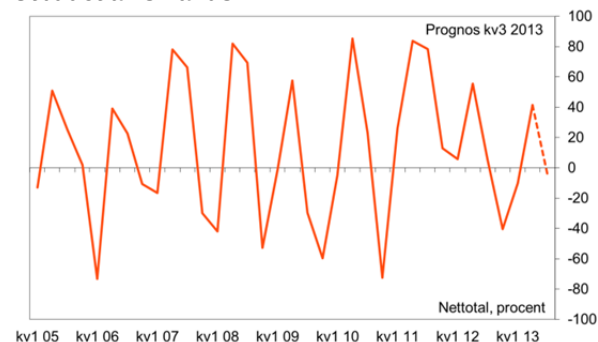
Utbudet av bostadsrätter



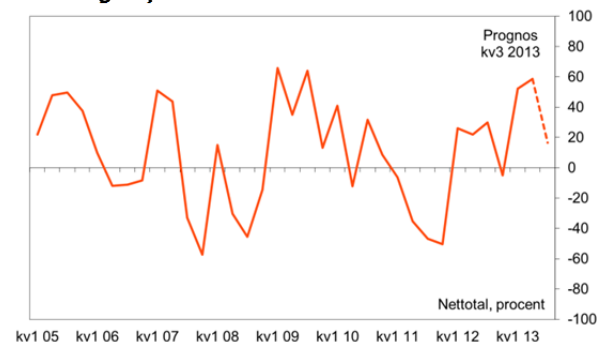
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

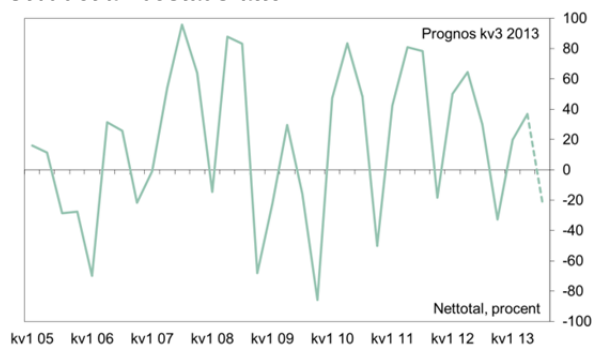


Efterfrågan på småhus

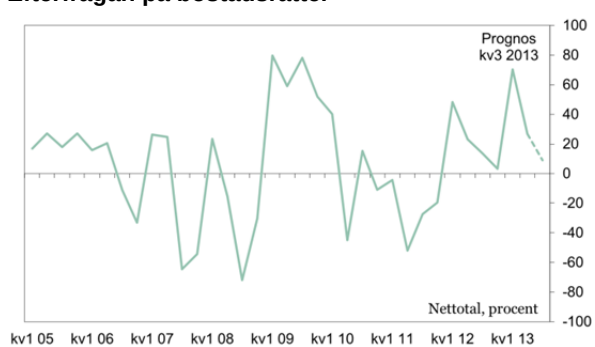


Stor-Malmö

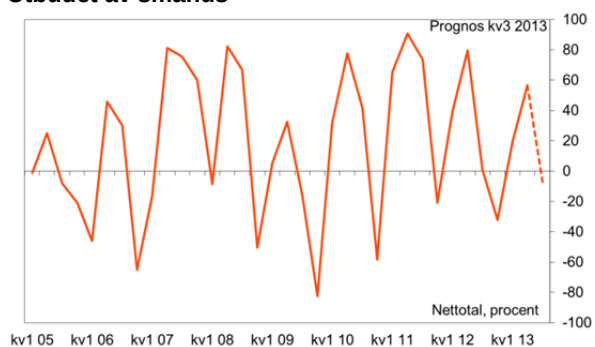
Utbudet av bostadsrätter



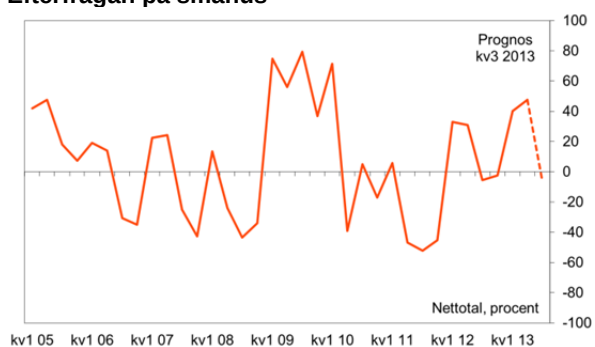
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus



Efterfrågan på småhus



Enkätens uppläggning och metod

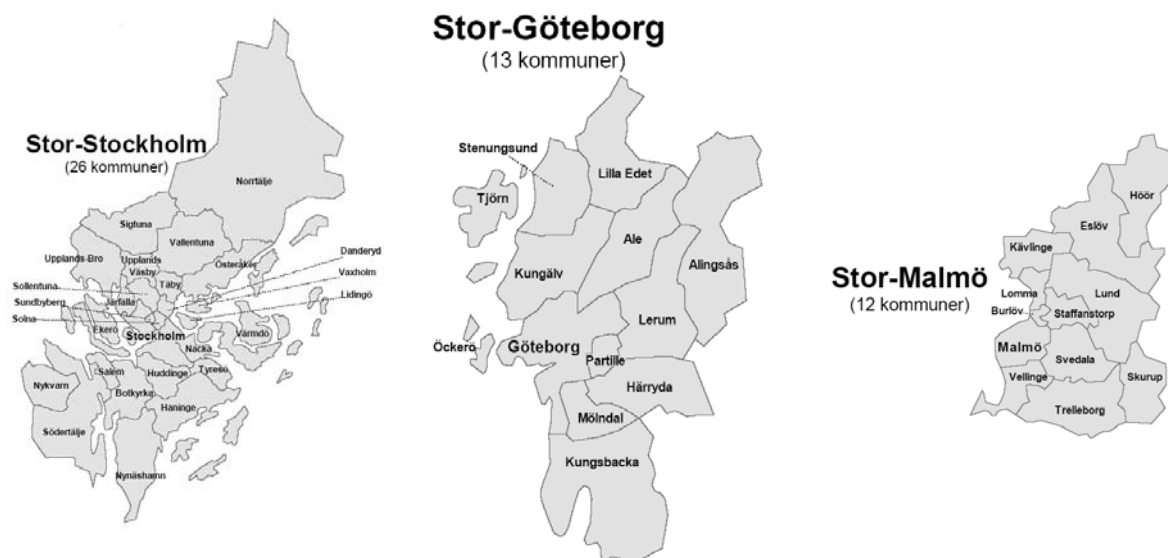
Undersökningen

Undersökningen har genomförts under perioden 3 till 17 juni. 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, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Skurup, Staffanstorps, 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 (153 stycken).

Stor-Göteborg: Arbetsställen ner till och med 3 anställda (60 stycken).

Stor-Malmö: Arbetsställen ner till och med 3 anställda (62 stycken).

Totalt utgjordes urvalet av 275 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!

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)