

# Mäklarbarometern



Kvartal 3 • 16 oktober 2015

**SBAB!**



Tor Borg  
Chefsekonom, SBAB

Tfn: 076-118 09 02  
E-mail: [tor.borg@sbab.se](mailto:tor.borg@sbab.se)  
Twitter: [@tor\\_borg](https://twitter.com/tor_borg)

### Sidan 3

Bostadsmarknaderna varvar upp igen

### Sidan 6

Uppåt för indikatorerna igen

### Sidan 7

Vildare budgivning

### Sidan 9

Stockholmspriserna mot nya rekord

### Sidan 11

Lite försiktigare i Göteborg

### Sidan 13

Många bostadsoptimister i Malmö

### Sidan 15

Diagrambilaga

### Sidan 17

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.*

*Ansvarig för rapporten är Tor Borg, tfn 076-118 09 02*

*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.*

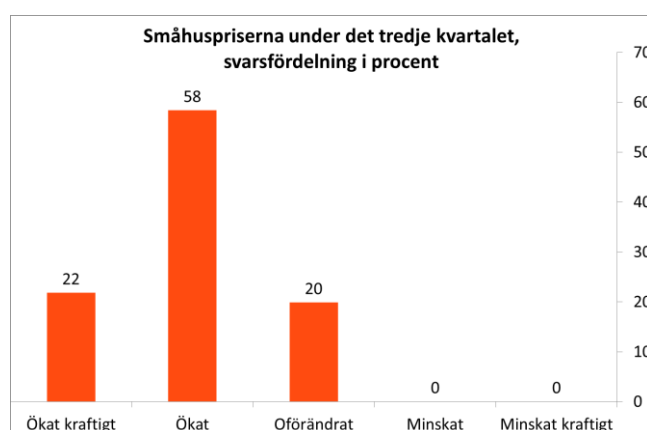
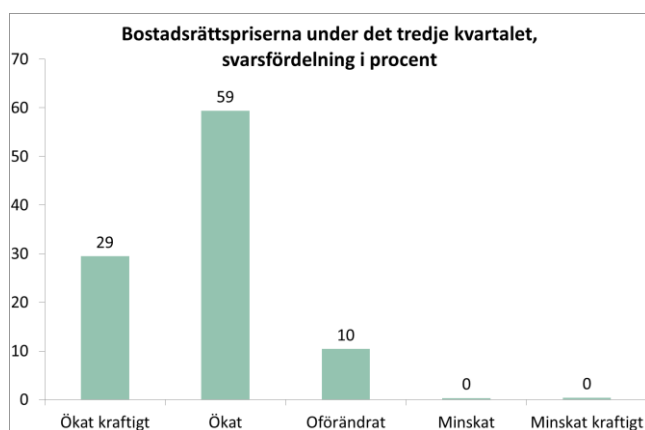
*Citera gärna Mäklarbarometern men ange alltid källa.*

# Bostadsmarknaderna varvar upp igen

De inbromsningstendenser som tidigare kunde skönjas på storstadsregionernas bostadsmarknader har till största delen försvunnit under det tredje kvartalet. Både efterfrågan, budgivning och slutpriser har ökat i snabb takt under det tredje kvartalet och försäljningstiderna har fallit snabbare än under våren.

I början av året nådde storstadsregionernas bostadsmarknader rekordnivåer, efterfrågan, budgivning och priser ökade snabbare än de någonsin gjort tidigare och försäljningstiderna föll snabbt. Under det andra kvartalet kunde en viss dämpning noteras och förväntan bland mäklarkåren var att dämpningen skulle fortsätta under sommaren och hösten. Men pendeln svängde tillbaka och nu verkar det som om marknaderna har varvat upp igen. Efterfrågan ökar snabbare liksom budgivningen även om accelerationen inte är lika skarp som den var i början av året. Försäljningstiderna sjunker snabbare igen och trycket på priserna är tillbaka på rekordnära nivåer.

I förra enkäten, som gjordes under juni, fanns en förväntan om att marknaderna skulle fortsätta dämpas och att priserna skulle öka i rätt långsam takt under det tredje kvartalet. Ingen pessimism men en viss återhållsamhet kunde noteras i mäklarnas förväntningar. Utfallet i den senaste enkäten, som gjordes under slutet av september och början av oktober, visar att prisförväntningarna var för blygsamma, 89 procent av mäklarna i de tre storstadsregionerna uppger att bostadsrättspriserna stigit under det tredje kvartalet medan 80 procent uppger att småhuspriserna stigit. Detta är fler än i förra Mäklarbarometern och ganska nära tidigare rekordnoteringar. Försvinnande få mäklare uppgav att priserna på deras marknad minskat, däremot uppgav ganska många av mäklarna att prisuppgången varit kraftig snarare än måttlig.



Det var ganska små förändringar i bolåneräntorna under det tredje kvartalet. Hos vissa långgivare sänktes räntorna något och hos vissa höjdes de något, men överlag var förändringarna för små för att kunna ha någon större påverkan på bostadsmarknaden. Den låga räntenivån i sig är däremot extremt stimulerande för bostadsmarknaden, den genomsnittliga räntenivån är idag kring 1,5 procent för ett lån med tre månaders räntebindningstid. För ett år sedan var motsvarande räntenivå 2,0 procent och förr tre år sedan 3,5 procent. Kostnaden för att lånefi-

nansiera ett bostadsköp är således mycket låga i dagsläget, trots de höga priserna. I kombination med en utdragen period av snabb befolkningsökning och lågt bostadsbyggande i storstadsregionerna och dåligt fungerande hyresmarknad så är det därför inte konstigt att bostadspriserna fortsätter att öka. Diskussionen och debatten om kommande åtgärder, exempelvis skärpta amorteringskrav, för att kyla ned marknaden kan dessutom ha medfört att vissa köpare nu har lite mer bråttom än tidigare att komma till skott med bostadsaffärerna innan reglerna kanske blir mindre gynnsamma. Intressant i sammanhanget är att Stockholmsbörsen, som brukar vara en hyfsat bra ledande indikator för prisutvecklingen på bostadsmarknaden, fallit under både det andra och tredje kvartalet. Detta får ses som en tydlig riskfaktor inför kommande kvartal.

### Spretig prisutveckling väntas under fjärde kvartalet

Inför det fjärde kvartalet räknar storstadsmäklarna överlag med fortsatt stigande priser. Förväntningarna på vissa marknader har skruvats upp markant jämfört med hur de såg ut inför förra kvartalet medan förväntningarna har sänkts på vissa marknader. Andelen mäklare som räknar med ökande bostadsrättspriser är 37 procentenheter fler än de som räknar med nedgång, när det gäller småhuspriserna är övervikten 42 procent. Efterfrågan väntas fortsätta öka, men i lite långsammare takt än tidigare. Utbudet av bostadsrätter till salu väntas vara oförändrat medan småhusutbudet väntas bli lite lägre under årets sista kvartal. Försäljningstiderna väntas vara i stort sett oförändrade medan budpremierna ökar något. Malmömäklarna fortsätter att vara lite mer optimistiska än storstadskollegorna.

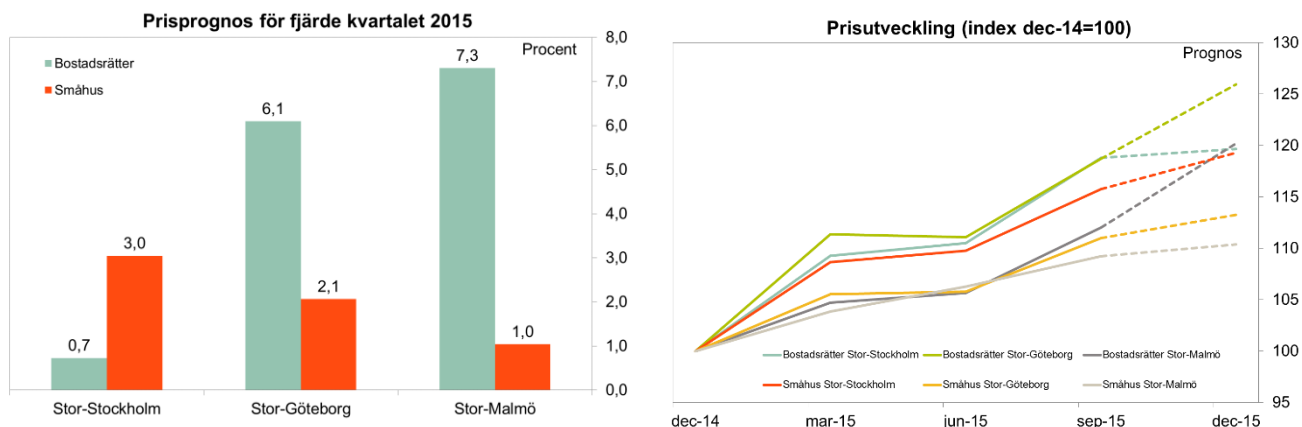
Tack vare att Mäklarbarometern gjorts sedan 2005 så finns det tillräckligt långa tidsserier för att mäklarnas bedömningar ska kunna översättas till prognoser för de faktiska priserna. Detta har gjorts med regressionsanalys. Valueguards bostadsprisindex ligger till grund för beräkningarna.

För bostadsrätter i de tre storstadsområdena är prognosen för det fjärde kvartalet att priserna ökar knappt 1 procent i Stor-Stockholm medan de fortsätter öka kraftigt i Stor-Göteborg och Stor-Malmö.

För småhus är prognosen prisuppgångar på 3 procent i Stor-Stockholm, 2 procent i Stor-Göteborg och 1 procent i Stor-Malmö.

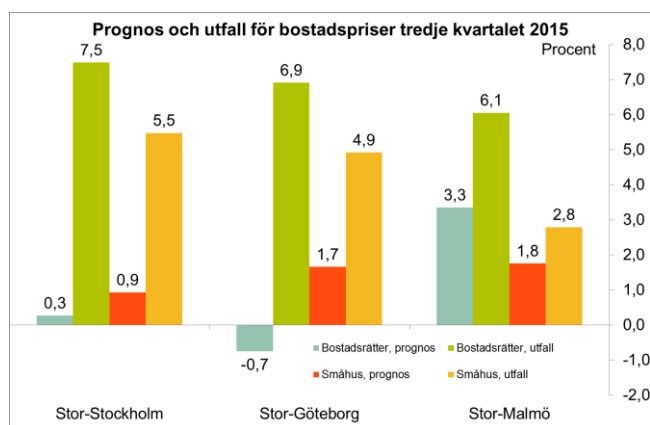
Den prognostiserade uppgången för bostadsrättspriserna under det fjärde kvartalet innebär att prisnivån i slutet av 2015 skulle landa omkring 20 procent högre i Stor-Stockholm, 26 procent högre i Stor-Göteborg och 20 procent högre i Stor-Malmö än vid samma tid i fjol.

Den prognostiserade uppgången i småhuspriserna under fjärde kvartalet innebär att prisnivån i Stor-Stockholm kommer att vara 19 procent högre, i Stor-Göteborg 13 procent högre och i Stor-Malmö 10 procent högre, än samma kvartal förra året.



## Förra kvartalets prisprognoser var för låga

Prisprognoserna inför det tredje kvartalet var ganska försiktiga. Priserna väntades överlag ligga still eller öka någon enstaka procent. Mellan juni och september har de svenska bostadspriserna istället stigit med i genomsnitt 5,2 procent enligt Valueguards bostadsprisindex. Priserna har stigit ordentligt på samtliga sex storstadsmarknader. Prognoserna har därmed kraftigt underskattat utvecklingen på nästan samtliga marknader. Den största prognosmissen gjordes på Stor-Göteborgs bostadsrättsmarknad där priserna steg med nästan 7 procent mot en prognostiserad nedgång. Sammantaget var prognosfelen, räknat enligt absoluta medelfel och medelkvadrattfel, både högre än vad de var förra kvartalet och högre än de genomsnittliga prognosfelen.



### 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 2005 kv1 – 2015 kv2. Förklaringsgraderna ligger mellan 0,3 och 0,6.

Stockholm bostadsrätter

$$\text{Dlog(pris)} = 0,022 - 0,003 * (\text{prognos\_ned}(-1) - \text{prognos\_ned}(-2))$$

Göteborg bostadsrätter

$$\text{Dlog(pris)} = 0,023 - 0,002 * (\text{prognos\_ned}(-1) - \text{prognos\_ned}(-2))$$

Malmö bostadsrätter

$$\text{Dlog(pris)} = -0,014 - 0,001 * (\text{prognos\_ned}(-1) - \text{prognos\_ned}(-2)) + 0,001 * \text{utfall\_upp}(-1)$$

Stockholm villor

$$\text{Dlog(pris)} = 0,025 - 0,002 * (\text{prognos\_ned}(-1) - \text{prognos\_ned}(-2)) - 0,001 * \text{utfall\_ned}(-1)$$

Göteborg villor

$$\text{Dlog(pris)} = 0,021 - 0,003 * (\text{prognos\_ned}(-1) - \text{prognos\_ned}(-2)) - 0,001 * \text{utfall\_ned}(-2)$$

Malmö villor

$$\text{Dlog(pris)} = -0,019 - 0,001 * (\text{prognos\_ned}(-1) - \text{prognos\_ned}(-2)) + 0,0005 * \text{prognos\_upp}(-1)$$

# Uppåt för indikatorerna igen

Efter en dip under våren steg temperaturen på storstädernas bostadsmarknader återigen under det tredje kvartalet. En viss dämpning förväntas komma under årets sista månader.

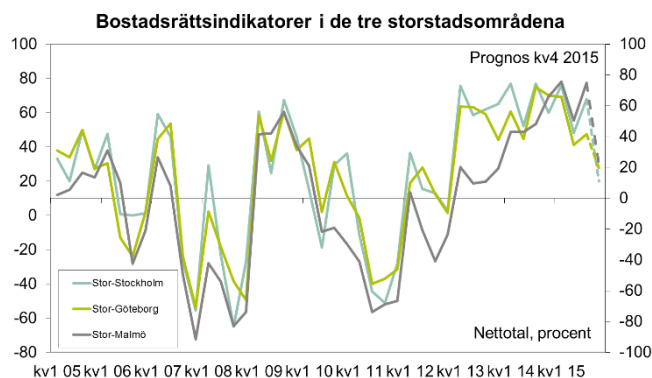
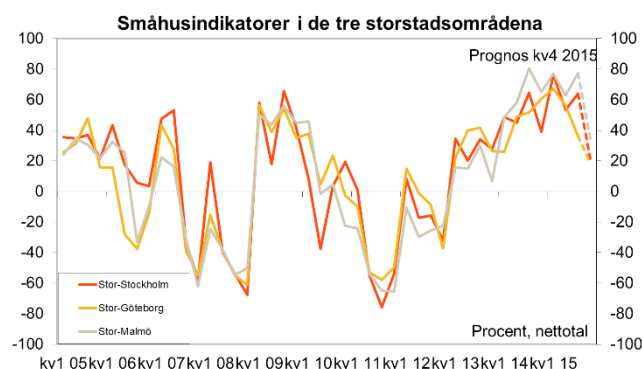
Efter att ha bottnat i mitten av 2011 så har storstadsregionernas bostadsmarknader stadigt accelererat och de senaste två åren har bostadsindikatorerna legat på mycket höga nivåer. Förra kvartalet var det en liten nedgång i indikatorerna och förväntningarna var också lågt ställda inför det tredje kvartalet. Utfallet visar dock att högttrycket återvänt till marknaderna. Indikatorerna väger samman mäklarnas bedömning av försäljningspris, försäljningstid samt skillnad mellan utgångspris och försäljningspris, som är ett mått på budgivningen. Budgivningen vid försäljningar har fortsatt öka i ungefär samma takt som under föregående kvartal medan försäljningstiderna har sjunkit snabbare. Priserna har ökat i snabbare takt under det tredje kvartalet än under det andra kvartalet. Våra bostadsindikatorer visar därmed att temperaturen lyfte under det andra kvartalet. Däremot är det en liten bit kvar till första kvartalets toppnivåer.

Tredje kvartalet 2015 var bostadsrättsindikatorn +64 i Stor-Stockholm, +42 i Stor-Göteborg och +77 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 steg i samtliga regioner och utfallet var överlag något starkare än väntat.

Småhusindikatorerna var +64 i Stor-Stockholm, +36 i Stor-Göteborg och +77 i Stor-Malmö. Detta var en uppgång i Stockholm och Malmö men en nedgång i Göteborg. Utfallet var starkare än förväntat i alla tre regionerna.

Mäklarna har skruvat upp sina förväntningar inför årets sista kvartal, jämfört med vilka förväntningar de hade i förra enkäten. Trots detta ligger en inbromsning i förväntningarna. Bostadsrättsindikatorerna väntas falla gå ned +11 i Stor-Stockholm, +20 i Stor-Göteborg och till +30 i Stor-Malmö. Prognoserna för småhusmarknaderna innebär att småhusindikatorn faller till +22 i Stor-Stockholm, till +18 i Stor-Göteborg och till +35 i Stor-Malmö.

Sammantaget ger indikatorerna en bild av bostadsmarknader som svalnade av lite grann under det andra kvartalet men hettades upp igen under det tredje kvartalet. Förväntningarna inför hösten och vintern pekar mot en viss inbromsning. Det verkar inte vara någon större skillnad mellan bostadsrätts- och småhusmarknaderna medan det däremot finns en tydlig skillnad mellan mäklarna i Malmö och Stockholm å ena sidan och Göteborgmäklarna å andra sidan. Göteborgmäklarna är klart mindre optimistiska.



# Vildare budgivning

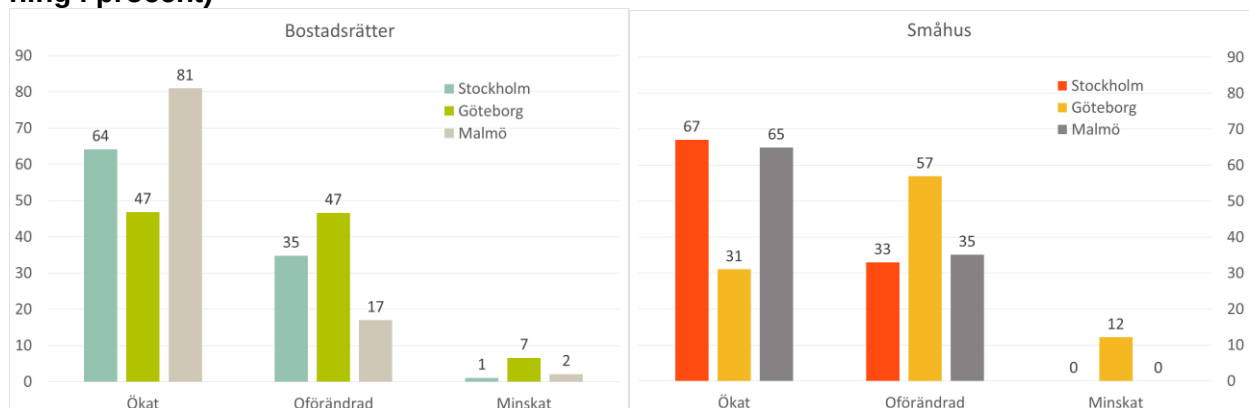
Sex av tio mäklare säger att budgivningen på storstädernas bostadsmarknader tilltog och att skillnaden mellan slut- och utgångspris ökade under det tredje kvartalet. I genomsnitt bjöds priserna upp 12 procent på bostadsrättsmarknaden och 11 procent på småhusmarknaden, vilket är en uppgång med 3 procentenheter jämfört med för ett år sedan.

Skillnaden mellan försäljningspris och utgångspris, budpremien, avspeglar relationen mellan utbud och efterfrågan på bostadsmarknaderna. Om utbudet av bostadsobjekt till salu är litet i förhållande till efterfrågan så tenderar budgivningen att bli kraftigare. Om förhållandet är det omvända kan slutpriset hamna under utgångspriset.

På bostadsrättsmarknaden uppgav 64 procent av mäklarna i storstadsregionerna att skillnaden mellan slutpris och utgångspris ökade under det tredje kvartalet, vilket är i nivå med svaren under de senaste kvartalen. 34 procent svarade att skillnaden varit oförändrad och 2 procent svarade att den hade minskat. Malmö är den region där budgivningen tilltagit mest, följt av Stockholm och med Göteborg något distanserat.

Även på villamarknaden tilltog budgivningen under det tredje kvartalet, 58 procent av mäklarna svarar att budpremien steg, 39 procent att den var oförändrad och 3 procent att den sjönk. Därmed är skillnaden mellan villamarknaden och bostadsrättsmarknaden väldigt liten. I Stockholm och Malmö har budgivningen på villamarknaden ökat en del snabbare än vad den gjort i Göteborg.

## Skillnaden mellan utgångs- och försäljningspris de senaste tre månaderna (svarsfördelning i procent)



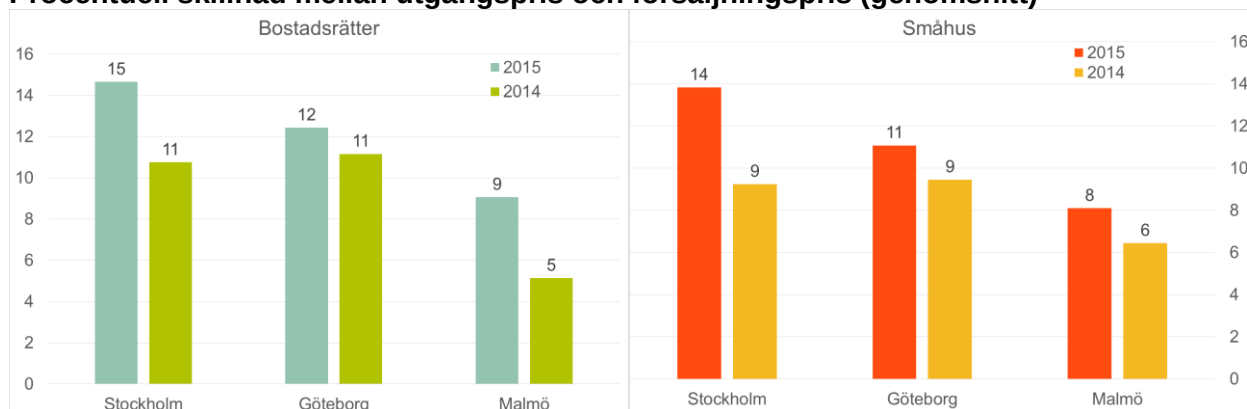
## Mer budgivning i år än ifjol

På en direkt fråga om budpremiens storlek, dvs. hur mycket priset stiger mellan utgångspris och slutförhandling räknat i procent, så blir det genomsnittliga svaret 12 procent för bostadsrättsmarknaden och 11 procent för villamarknaden. Detta är en uppgång med 3 procentenheter på båda marknaderna, jämfört med när samma fråga ställde under tredje kvartalet i fjol. I Stockholm går budgivarna längst, följt av Göteborg och därefter Malmö.

Bostadsrättspriserna i Stockholmsregionen har bjudits upp i genomsnitt 15 procent under det tredje kvartalet. I kronor motsvarar det omkring 450 000 kronor för den genomsnittliga lägenheten som såldes under kvartalet. I Göteborgs- och Malmöregionen har budgivningen drivit upp priserna med omkring 300 000 kronor respektive 150 000 kronor för snittlägenheten.

På villamarknaden har prisstegringen under budgivningarna i procent varit lite lägre med 14 procent i Stockholm, 11 procent i Göteborg och 8 procent i Malmö. Räknat i kronor har dock budgivningen resulterat i prisuppgångar på omkring 700 000 kronor, 400 000 kronor och 250 000 kronor för de genomsnittliga villorna i Stockholm, Göteborg och Malmö.

## Procentuell skillnad mellan utgångspris och försäljningspris (genomsnitt)





# Stockholmspriserna mot nya rekord

Den dämpning som tidigare kunnat skönjas på Stockholmsregionens bostadsmarknader har under det tredje kvartalet vänts till en kraftig uppgång i efterfrågan, ökad budgivning, fallande försäljningstider och accelererande priser. Mäklarna räknar trots detta med en mindre inbromsning under årets sista kvartal.

## Bostadsrätter i Stor-Stockholm

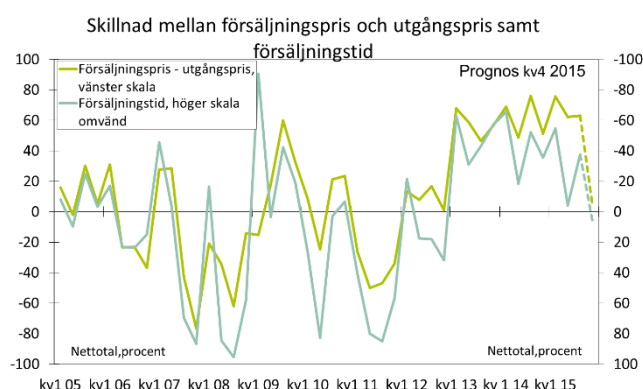
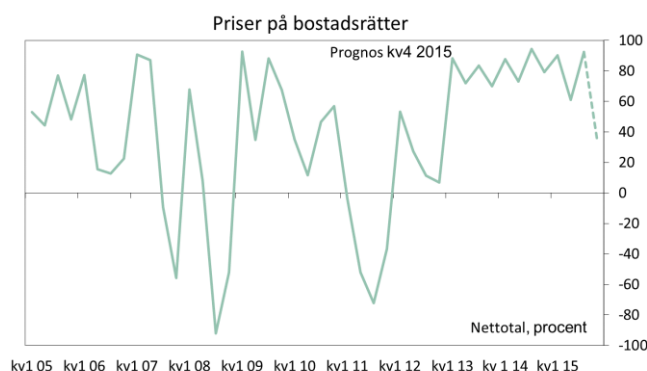
Inför det tredje kvartalet räknade de flesta Stockholmsmäklarna med ett minskat bostadsrättsutbud. Utfallet blev ungefär som förväntat, en övervikt på 19 procent av mäklarna uppger att utbudet minskade. Inför årets fjärde kvartal väger det helt jämnt mellan de som väntar ökat respektive minskat utbud.

Efterfrågan ökade mer än väntat under det tredje kvartalet, och även mer än förra kvartalet. Övervikten för de som uppger ökad efterfrågan var 45 procent. Under det fjärde kvartalet väntas efterfrågan öka i ungefär samma takt, övervikten är 31 procent.

Andelen Stockholmsmäklare som uppger att bostadsrättspriserna ökade under det tredje kvartalet var 92 procent. Andelen som anger att priserna ökade kraftigt var 33 procent medan 60 procent svarade att de ökade något. Andelen som säger att priserna varit oförändrade var 6 procent medan 1 procent uppgav att priserna sjönk. Utfallet är bland de starkaste i Mäklarbarometerns historia och tydligt över både förra kvartalets utfall och den förväntan som fanns. Mäklarna har skruvat upp sina förväntningar något men är fortfarande ganska återhållsamma i sina prisprognoser. Hälften av mäklarna räknar med fortsatt prisuppgång medan drygt en av tio tror på fallande priser.

En övervikt på 63 procent av Stockholmsmäklarna uppger att budpremierna ökade, det vill säga att skillnaden mellan utgångs- och försäljningspris blev större. Detta var mer än förväntat och ungefär i linje med förra kvartalets utfall. Sedan början av 2013 har marknaden präglats av tilltagande budgivning. Sannolikt beror detta på att utgångspriserna är något mer trögrörliga än slutpriserna och att budgivningen då tilltar när marknaden rör sig snabbt. En övervikt på endast 5 procent förväntar sig att budpremierna kommer att fortsätta stiga under det fjärde kvartalet.

En övervikt på 38 procent uppger att försäljningstiden blev kortare, fler än förväntat och även fler än förra kvartalet. Under det fjärde kvartalet väntas försäljningstiderna öka något, enligt en övervikt på 6 procent av Stockholmsmäklarna.



## Småhus i Stor-Stockholm

Utbudet på Stor-Stockholms småhusmarknad sjönk något under det tredje kvartalet, enligt en övervikt på 11 procent, som det brukar under sommarmånaderna. En övervikt på 23 procent räknar med att småhusutbudet sjunker även under årets sista kvartal.

En övervikt på 68 procent uppger att efterfrågan på villor ökade under det tredje kvartalet, en liten uppgång från förra kvartalet och betydligt starkare än förväntat. Inför det fjärde kvartalet väntas efterfrågan fortsätta öka, enligt en övervikt på 31 procent.

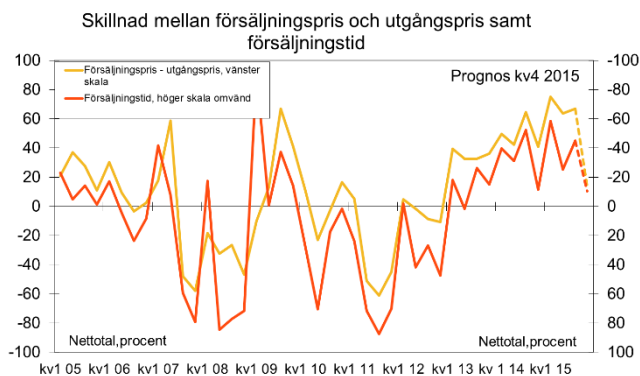
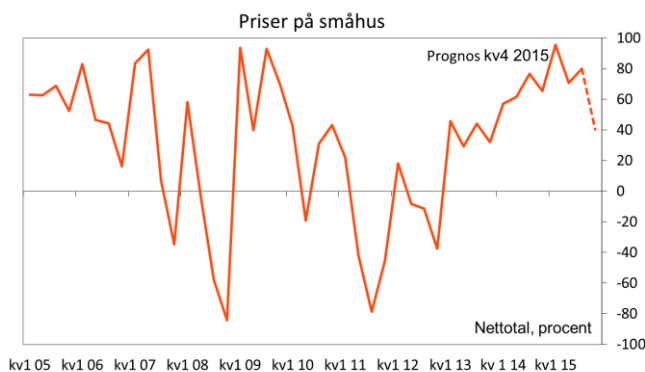
Efter förra kvartalets dämpning så har ökningstakten i villapriserna i Stockholmsregionen återigen accelererat. Totalt uppger 80 procent av mäklarna att småhuspriserna steg, varav 24 procent säger att de steg kraftigt. 20 procent svarar att priserna var oförändrade och ingen tycker att priserna på deras marknad sjönk. Prognosen inför det fjärde kvartalet är uppreviderad, en övervikt på 40 procent av mäklarna svarar att de tror på fortsatt stigande priser.

Budgivningen på Stockholms småhusmarknad fortsatte öka under det tredje kvartalet. En övervikt på 67 procent svarar att budpremien, skillnaden mellan utgångs- och försäljningspris, ökade. Detta var en liten uppgång från förra kvartalet och mycket starkare än förväntat. Inför det fjärde kvartalet förväntar sig en övervikt på 14 procent att budpremierna ska fortsätta stiga.

Försäljningstiderna föll på Stockholms småhusmarknad under det tredje kvartalet, trots att Mäklarna överlag räknade med en ökning. En övervikt på 45 procent anger att det gick snabbare från det att objekten kom ut på marknaden tills kontraktet var påskrivet. För det tredje kvartalet finns det en övervikt på 10 procent bland mäklarna som räknar med att försäljningstiderna ska fortsätta minska.

## Marknaderna har accelererat igen

Efter att under våren ha dämpats något från en rekordhet inledning på året så har både bostadsrätts- och villamarknaden i Stor-Stockholm varvat upp igen under det tredje kvartalet. Indikatorerna har tydligt stigit. Minskat utbud och stark efterfrågeökning har lett till pressade försäljningsprocesser där budgivningen ökat och försäljningstiderna fallit samtidigt som slutpriserna stigit i snabb takt. Trots accelerationen under de senaste månaderna så har mäklarna ganska tydliga förväntningar om en mindre inbromsning under det fjärde kvartalet.



# Lite försiktigare i Göteborg

Bostadsrätts- och småhusmarknaderna i Stor-Göteborg har under det tredje kvartalet tuffat på i ungefär samma takt som. Svagt utbud och ökande efterfrågan medför att budgivningarna ökar, försäljningstiderna faller och att priserna ökar. Göteborg verkar dock vara lite mindre hett än Stockholm och Malmö.

## Bostadsrätter i Stor-Göteborg

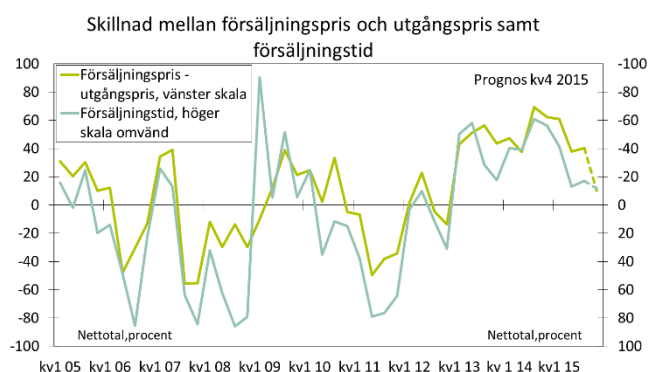
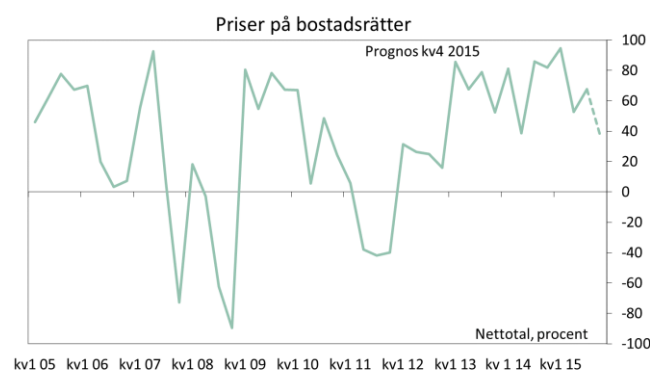
Utbudet av bostadsrätter i Göteborgsregionen ökade svagt under det tredje kvartalet, vilket var betydligt mer än förväntat men lägre än under det andra kvartalet. En övervikt på 8 procent uppger att utbudet ökade. Inför årets sista kvartal är det ungefär lika många mäklare som räknar med ökat utbud som räknar med att det ska minska.

Efterfrågan på bostadsrätter ökade under det tredje kvartalet, i lite snabbare takt än föregående kvartal. En övervikt på 45 procent av mäklarna uppger att efterfrågan ökade, betydligt starkare än väntat. Inför det fjärde kvartalet har mäklarna skruvat upp förväntningarna lite, en övervikt på 31 procent räknar med ökad efterfrågan.

Ökningstakten i bostadsrättspriserna steg. Andelen som uppgav stigande priser under tredje kvartalet var 70 procent. Av dessa svarade 22 procent att priserna stigit kraftigt och 49 procent att de stigit något. 27 procent uppgav oförändrade bostadsrättspriser medan 3 procent ansåg att de föll. Nettotalet landade därmed på 68, en uppgång sedan föregående kvartal och betydligt högre än förväntat. Däremot en del lägre än utfallet i Stockholm och Malmö. Inför det fjärde kvartalet finns det en försiktig prisoptimism, en övervikt på 37 procent räknar med stigande priser.

Mäklarnas bedömning av budpremierna, skillnaden mellan utgångs- och slutpris, tyder på att de fortsatt öka i ungefär samma takt som tidigare. En övervikt på 40 procent uppgav att budpremierna steg under det tredje kvartalet. Detta var högre än väntat men i linje med föregående kvartals utfall och även lägre än i de andra regionerna. Inför nästa kvartal räknar en liten övervikt med att budpremierna ska fortsätta öka.

Försäljningstiderna verkar ha minskat under det tredje kvartalet men inte i någon riktigt snabb takt. Övervikten för de Göteborgsmäklare som uppger att affärerna gick snabbare under det tredje kvartalet var 17 procent. Inför det fjärde kvartalet är förväntningarna inställda på en fortsatt liten minskning i försäljningstiderna.



## Småhus i Stor-Göteborg

Utbudet av villor i Göteborgsregionen minskade något under det tredje kvartalet, precis som förväntat. Enkäten visar att en övervikt på 7 procent av mäklarna noterat ett minskat utbud. Inför det fjärde kvartalet finns det en övervikt på 11 procent som väntar sig ett ökat utbud.

En övervikt på 60 procent av mäklarna uppger att efterfrågan på småhus stärktes, vilket är i linje med förra kvartalets utfall men väl över förväntan. Under det fjärde kvartalet väntas efterfrågan på småhus öka, enligt en övervikt på 26 procent.

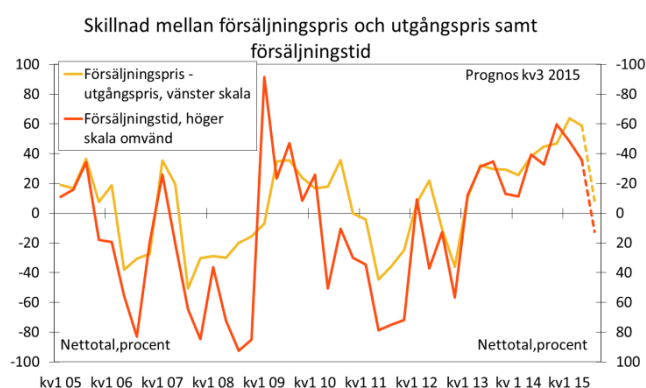
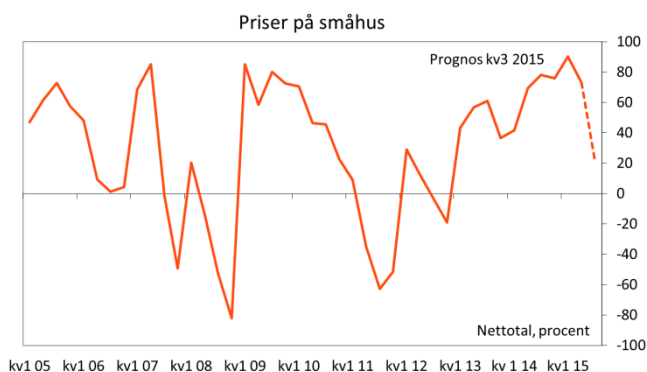
På villamarknaden verkar prisutvecklingen ha bromsat in något. Andelen mäklare som uppger att villapriserna steg i Göteborg under det tredje kvartalet var 70 procent. Av dessa uppgav 17 procent att uppgången var kraftig och 53 procent att priserna ökade något. 30 procent av Göteborgsmäklarna uppgav stillastående villapriser och ingen ansåg att priserna gått ned. Detta innebär att nettotalet blev 70, lite lägre än förra kvartalet men betydligt högre än väntat. Det finns en dämpad optimism inför det fjärde kvartalet, en övervikt på 34 procent väntar sig stigande priser.

Budgivningarna på villor i Göteborgsregionen ökade under det tredje kvartalet, men i betydligt långsammare takt än föregående kvartal. Övervikten för de som svarade att budpremierna ökade var 19 procent, något högre än förväntat men lägre än förra kvartalet. Inför det fjärde kvartalet räknar dock en liten övervikt på 12 procent med fortsatt stigande budpremier.

Försäljningstiderna på Stor-Göteborgs villamarknad fortsatte att avta under det tredje kvartalet. En övervikt på 20 procent uppger att det gick snabbare, fler än förväntat men färre än förra kvartalet. Inför det fjärde kvartalet är det en liten övervikt på 10 procent bland mäklarna som räknar med att försäljningstiderna kommer att bli kortare.

## Göteborgsmarknaden släpar efter lite

Ett svagt utbud i kombination med stark efterfrågetillväxt har ökat temperaturen på Stor-Göteborgs bostadsmarknad under det tredje kvartalet. Priserna har ökat i samma takt som tidigare. Budgivning och försäljningstider har dock inte utvecklats lika starkt som i Stor-Stockholm och Stor-Malmö. Pristrycket verkar inte heller vara riktigt lika starkt i Göteborg. I tidigare Mäklarbarometrar har Göteborgsmarknaden periodvis varit lite hetare än de andra två storstadsmarknaderna. I år har dock Göteborg börjat släpat efter de andra två regionerna en del.



# Många bostadsoptimister i Malmö

Både efterfrågan och priser ökade i lite lägre takt under det andra kvartalet. Dämpningen väntas fortsätta även under det tredje kvartalet men Malmömäklarna är ändå förhållandevis optimistiska om utvecklingen.

## Bostadsrätter i Stor-Malmö

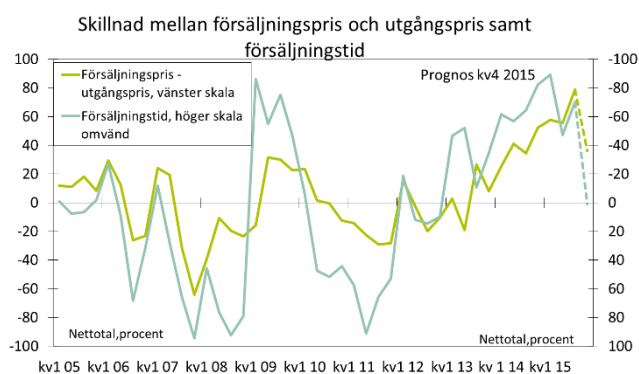
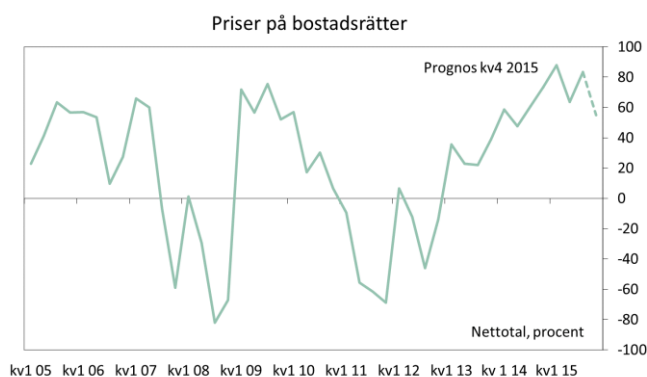
Bostadsrättsmarknaden i Malmö bromsade in lite förra kvartalet men fick ökad fart igen under sommaren. Under det tredje kvartalet minskade utbudet av bostadsrätter, enligt en övervikt på 49 procent. Minskningen var större än väntat. Inför det fjärde kvartalet tror en övervikt på 10 procent av Malmömäklarna på ett fortsatt minskat utbud.

Efterfrågan på bostadsrätter ökade i snabbare takt än föregående kvartal. Övervikten för de som uppgav stigande efterfrågan under det tredje kvartalet var 70 procent, vilket var betydligt högre än förväntat. Det finns också en tydlig optimism inför kommande kvartal, en övervikt på 50 procent räknar med ökad efterfrågan.

Malmömäklarna har en väldigt positiv bild av prisutvecklingen, 83 procent av mäklarna uppger att bostadsrättspriserna steg under det tredje kvartalet, varav 14 procent säger att de steg kraftigt. 17 procent uppger att priserna var oförändrade medan ingen uppger sjunkande priser. Det ger ett netttotal på 83, tydligt över både förväntningar och förra kvartalets utfall. Malmömäklarna är fortfarande tydligt mer optimistiska om prisutvecklingen framöver än sina storstadskollegor, en övervikt på 55 procent väntar sig stigande priser på bostadsrättsmarknaden under årets sista kvartal.

Budgivningen ökade på Stor-Malmös bostadsrättsmarknad i rekordfart. En övervikt på 79 procent uppgav att budpremien, skillnaden mellan slut- och utgångspris, ökade under det tredje kvartalet. Det är den högsta noteringen i Mäklarbarometerns historia. En övervikt på 36 procent förväntar sig också att budpremien fortsätter öka framöver. Även detta är en ny rekordnotering.

En övervikt på 70 procent bland malmömäklarna säger att försäljningstiderna blev kortare under det tredje kvartalet. Det är betydligt fler än i de två andra regionerna och även ett starkare utfall än förväntat. Inför det fjärde kvartalet väger det jämnt mellan de som förväntar sig fortsatt fallande försäljningstider och de som tror på en ökning.



## Småhus i Stor-Malmö

Utbudet av småhus till salu i Malmöregionen minskade tydligt under det tredje kvartalet, mer än förväntat. En övervikt på 64 procent uppgav minskande utbud. Inför det fjärde kvartalet förväntar sig en övervikt på 32 procent att utbudet ska fortsätta minska.

Efterfrågan på småhus ökade i ungefär samma takt som föregående kvartal. En övervikt på 66 procent anger ökad efterfrågan, fler än förväntat. Inför nästa kvartal har mäklarna vissa förväntningar på fortsatt ökad efterfrågan.

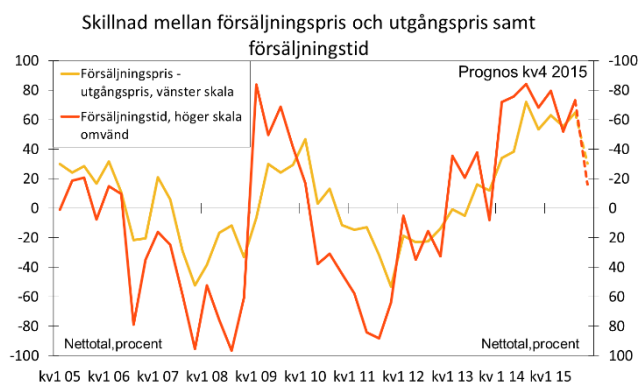
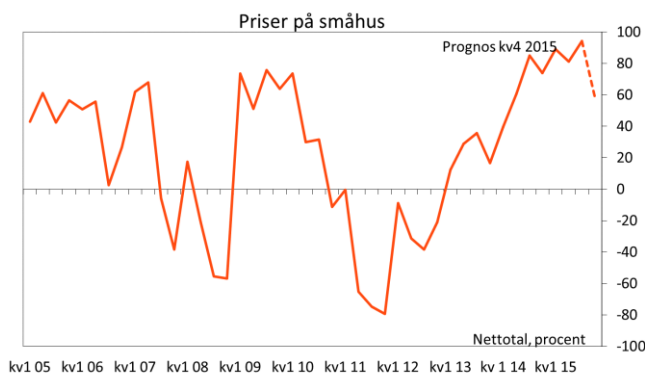
Prisutvecklingen på Malmös småhusmarknad var rekordstark under det tredje kvartalet. Andelen som uppger stigande småhuspriser var 94 procent, varav 21 procent säger att prisökningarna var kraftiga. 6 procent svarade att villapriserna var oförändrade och ingen uppgav fallande priser. Det ger ett netttotal på 94, en ny rekordnotering för Malmös småhusmarknad och starkare än i övriga regioner. Inför det fjärde kvartalet fortsätter Malmömäklarna att vara lite mer optimistiska om småhuspriserna än storstadskollegorna; en övervikt på 58 procent räknar med stigande priser.

Budgivningen var också stark på småhusmarknaden. En övervikt på 65 procent uppgav att budpremierna ökade. Detta var lite fler än förra kvartalet och även väl över förväntan. Inför nästa kvartal finns det förväntningar om fortsatt uppgång i budgivningen, övervikten är 30 procent.

Den starka efterfrågan medförde att försäljningstiderna fortsatte pressas mer i Stor-Malmö än i de andra regionerna. En övervikt på 73 procent av mäklarna uppgav att tiden mellan försäljningsuppdrag och kontrakt minskade. Detta var betydligt fler än förväntat och en uppgång från förra kvartalet. En övervikt på 16 procent tror på fallande försäljningstider även under det fjärde kvartalet.

## Malmömarknaden växlar upp

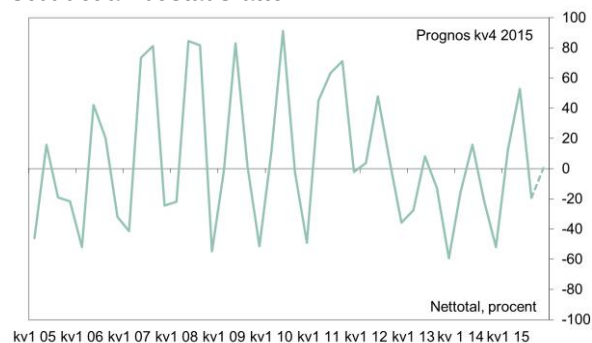
Indikatorerna för Stor-Malmös bostadsmarknad fortsätter att se lite positivare ut än de i Stockholm och Göteborg. Efterfrågan och prisutveckling är lite starkare och budgivningen ökar lite mer. Tydligast är skillnaden när det gäller försäljningstider, där Malmömäklarna är mer optimistiska än kollegorna. Möjligen på grund av att Malmömarknaden släpat efter tidigare. Generellt sett är Malmömäklarna också mer optimistiska om utvecklingen under det kommande kvartalet.



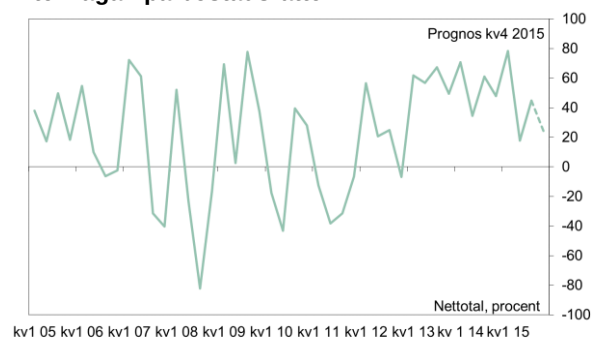
# Diagrambilaga

## Stor-Stockholm

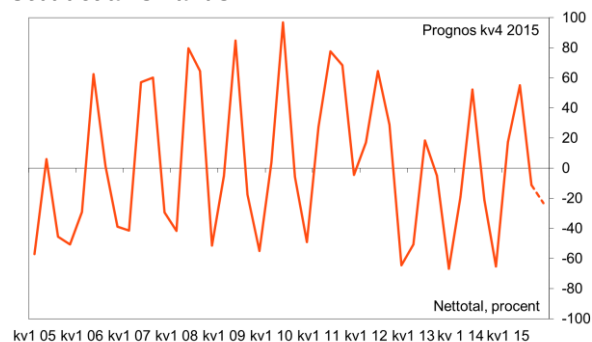
### Utbudet av bostadsrätter



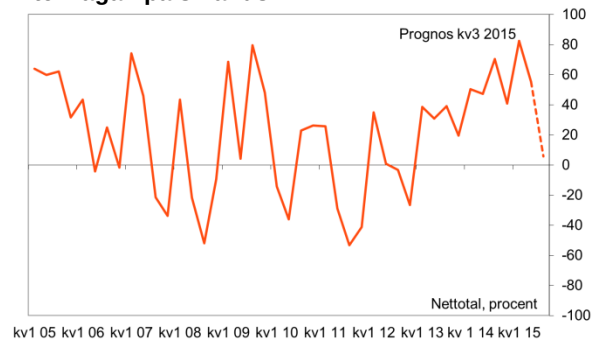
### Efterfrågan på bostadsrätter



### Utbudet av småhus

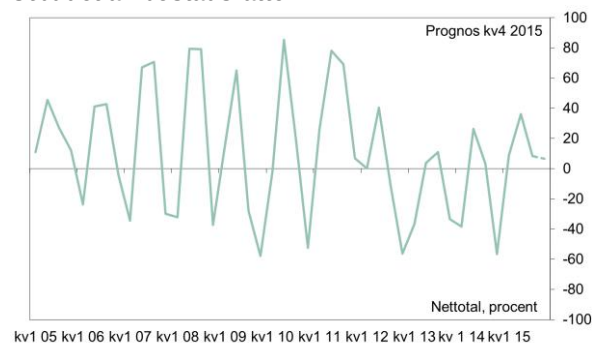


### Efterfrågan på småhus

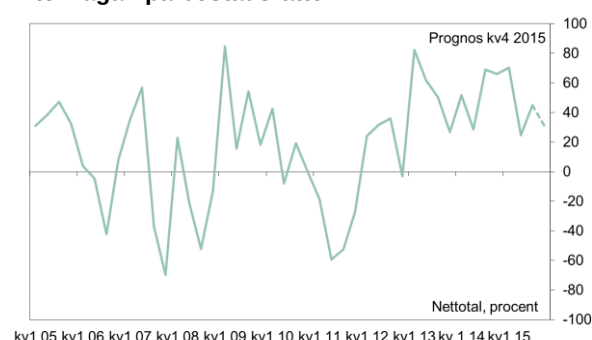


## Stor-Göteborg

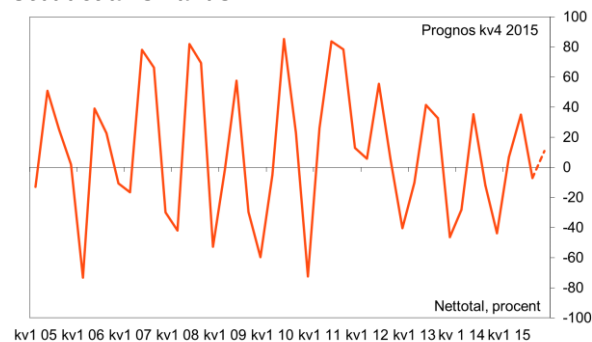
### Utbudet av bostadsrätter



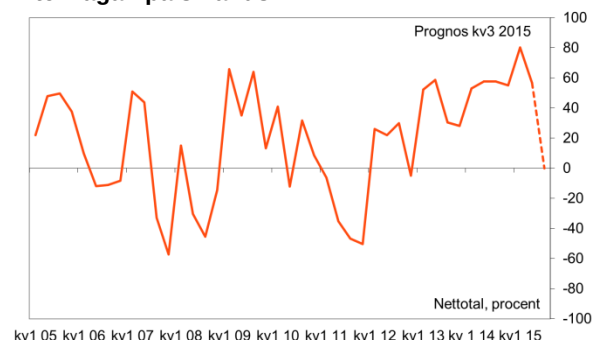
### Efterfrågan på bostadsrätter



### Utbudet av småhus



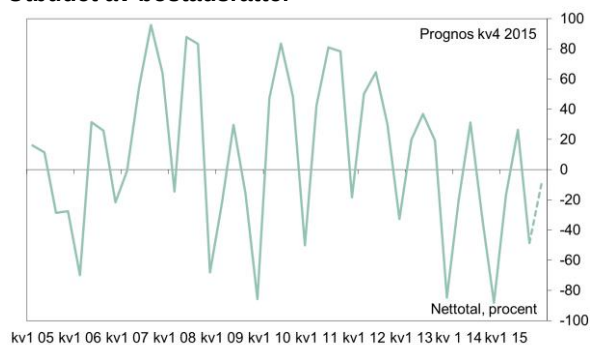
### Efterfrågan på småhus



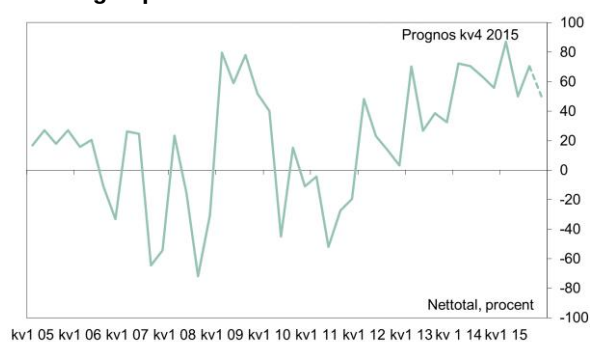


## Stor-Malmö

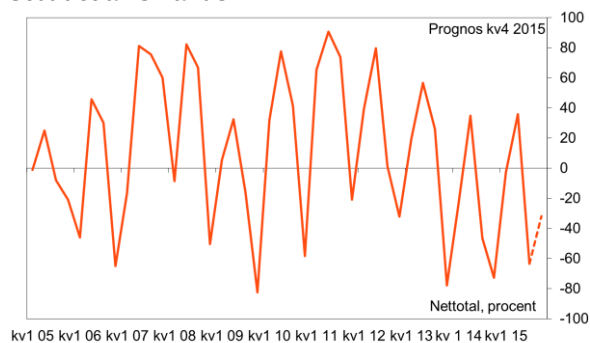
### Utbudet av bostadsrätter



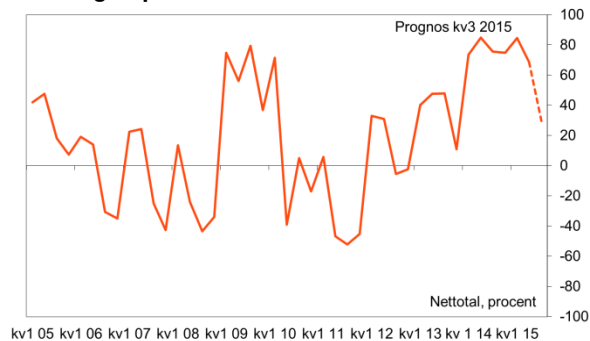
### Efterfrågan på bostadsrätter



### Utbudet av småhus



### Efterfrågan på småhus





# Enkätens uppläggning och metod

## Undersökningen

Undersökningen har genomförts under perioden 21 september till 6 oktober. 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 netttotal 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, 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.



**Stor-Malmö**  
(12 kommuner)



**Stor-Göteborg**  
(13 kommuner)



## 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 (155 stycken).

**Stor-Göteborg:** Arbetsställen ner till och med 3 anställda (90 stycken).

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

Totalt utgjordes urvalet av 310 arbetsställen. Svar har inkommit från 220 arbetsställen, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 71 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 2012. 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 – budgivning

I enkäten ställdes två särskilda frågor om budgivningen, som formulerades på följande sätt: Hur mycket skiljer sig slutpriserna från utgångspriserna i nuläget för bostadsrätter, i procent? Hur mycket skiljer sig slutpriserna från utgångspriserna i nuläget för småhus, i procent?

# SBAB!

**SBAB Bank AB**

Besöksadress: Löjtnantsgatan 21 • Postadress: Box 27308 • 102 54 Stockholm •  
Tfn 08-614 43 00 • Internet: [www.sbab.se](http://www.sbab.se) • E-post: [info@sbab.se](mailto:info@sbab.se) • (Org.nr. 556253-7513)