

Mäklarbarometern



Kvartal 2 • 24 Juni 2015

SBAB!



*Tor Borg
Ekonomiska Sekretariatet, SBAB*

E-mail: ekonomiskasekretariatet@sbab.se

Sidan 3
Svalare bostadsmarknader

Sidan 6
Indikatorerna på väg ned

Sidan 7
Uppdrivna förväntningar

Sidan 8
Stockholm bromsar in

Sidan 10
Riskabelt i Göteborg

Sidan 12
Malmö blickar framåt

Sidan 14
Diagrambilaga

Sidan 16
Enkätens uppläggning och metod

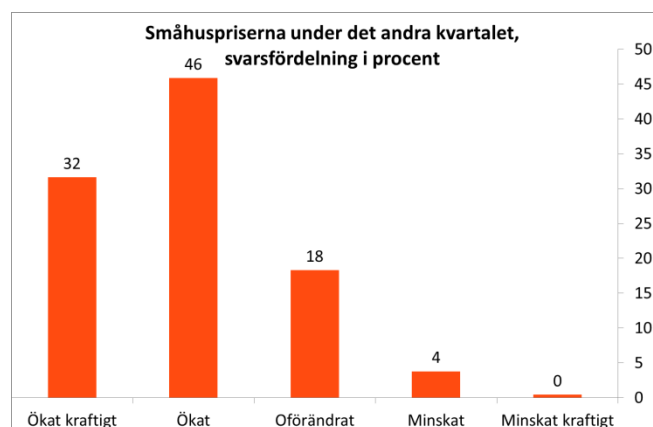
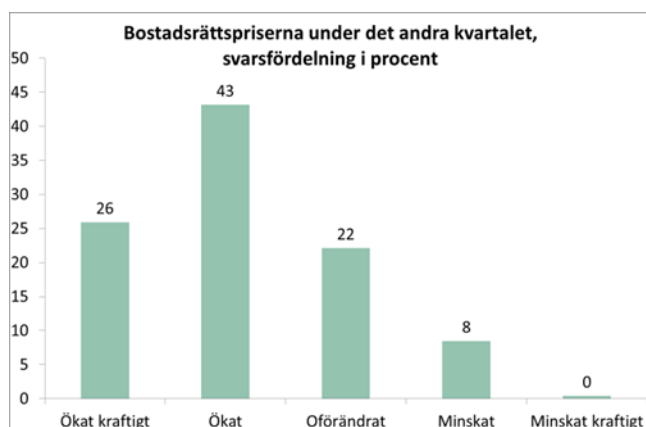
*Mäklarbarometern är en rapport från SBAB.
Enkäten till fastighetsmäklarna görs av CMA Research.
Mäklarbarometern har sammanställts av SBAB:s Ekonomiska Sekretariat.
Ansvarig för rapporten är Tor Borg, tfn 076-118 09 02
Mäklarbarometern har baserats på källor som Ekonomiska Sekretariatet bedömer som 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.*

Svalare bostadsmarknader

Det går att se tendenser till inbromsning på storstadsregionernas bostadsmarknader. Både efterfrågan, budgivning och slutpriser har ökat i långsammare takt än tidigare under det andra kvartalet och försäljningstiderna har inte fallit lika snabbt. Än så länge handlar det dock snarare om en liten, men tydlig, dämpning än om en markant tillbakagång.

Efter förra kvartalets rekordacceleration så har storstadsregionernas bostadsmarknader dämpats något under våren. Efterfrågan ökade i långsammare takt – på bostadsrättsmarknaden var det till och med två och ett halvt år sedan den ökade så långsamt – medan utbudet ökade i snabbare takt än tidigare. Budgivningen fortsatte att driva upp skillnaden mellan utgångs- och slutpris, men inte så mycket som under tidigare kvartal, och försäljningstiderna fortsatte falla men inte lika snabbt som tidigare.

I förra enkäten, som gjordes under april, fanns en förväntan om att marknaderna skulle dämpas från det mycket heta läge de befann sig i under början av 2015 och att priserna skulle öka i långsammare takt under det andra kvartalet. Det var ändå förhållandevis optimistiska förväntningar om efterfrågan och priser. Utfallet i den senaste enkäten, som gjordes under första halvan av juni, visar att prisförväntningarna låg ungefär rätt, 69 procent av mäklarna i de tre storstadsregionerna uppger att bostadsrättspriserna stigit under det andra kvartalet medan 77 procent uppger stigande småhuspriser. Detta är tydligt lägre än utfallet i de tre senaste Mäklarbarometerna. Fortfarande är det dock få mäklare som uppger att priserna gått ned, sammantaget är det 8 procent på bostadsrättsmarknaden och 4 procent på småhusmarknaden. Andelarna som uppger kraftigt stigande priser är också fortfarande ganska många – 26 procent på bostadsrättsmarknaden och 32 procent på småhusmarknaden – vilket tyder på att den inbromsning som skett, än så länge är ganska blygsam.



Sannolikt finns det ett inslag av naturlig inbromsning i marknadsutvecklingen, utvecklingen på bolånemarknaden kan också ha påverkat. Bolåneräntorna har inte fallit i samma utsträckning under det andra kvartalet som de gjorde under det första, en del banker har till och med höjt vissa boräntor. Turerna kring amorteringskrav kan också ha spelat in. I mitten av mars presenterade Finansinspektionen ett förslag om skärpning av reglerna. Detta förslag drogs sedan tillbaka i mitten av april och nu dröjer det förmodligen upp mot ett år innan det kan införas.

Möjligen kan detta ha triggat en del bostadsköpare att slå till under det första kvartalet men sedan fått vissa att avvakta under det andra kvartalet. Slutligen kan utvecklingen på Stockholmsbörsen också ha påverkat bostadsmarknaden och mäklarnas bedömningar. Under det första kvartalet steg börsen med drygt 15 procent, därefter har den stått still, fram till mitten av juni har den till och med tappat någon procent.

Återhållsam prisuppgång väntas under tredje kvartalet

Inför det tredje kvartalet räknar storstadsmäklarna överlag med fortsatt stigande priser. Förväntningarna har skruvats ned jämfört med hur de såg ut inför förra kvartalet och ligger även lägre än senaste utfallet. En inbromsning av prisökningstakten ligger alltså i förväntningarna. Andelen mäklare som räknar med ökande bostadsrättspriser är 11 procentenheter fler än de som räknar med nedgång, när det gäller småhuspriserna är övervikten 21 procent. Efterfrågan väntas fortsätta öka, men i långsammare takt än tidigare, medan utbudet av bostäder till salu väntas falla som det brukar under sommarmånaderna. Försäljningstiderna väntas öka något och budpremierna ligga still i Stockholm och Göteborg men Malmö-mäklarna räknar med fortsatt fallande försäljningstider och viss uppgång i budpremierna. Malmömäklarna fortsätter alltså att vara mer optimistiska än storstadskollegorna.

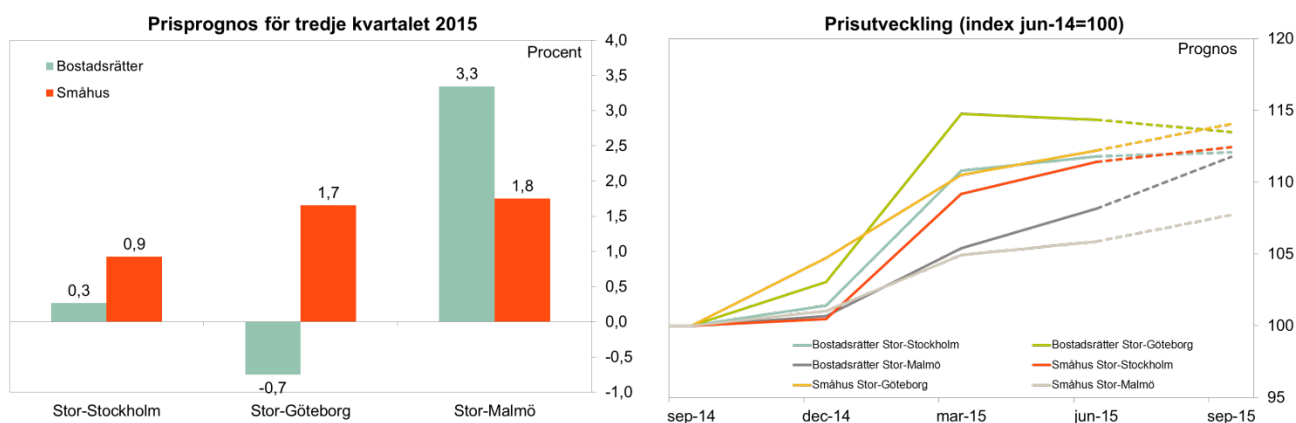
Tack vare att Mäklarbarometern gjorts sedan 2005 så finns det tillräckligt långa tidsserier för att mäklarnas bedömningar ska kunna översättas till prognoser för de faktiska priserna. Detta har gjorts med regressionsanalys. Valueguards bostadsprisindex ligger till grund för beräkningarna.

För bostadsrätter i de tre storstadsområdena är prognosen för det tredje kvartalet att priserna ligger still i Stor-Stockholm, sjunker något i Stor-Göteborg och stiger med 3 procent i Stor-Malmö.

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

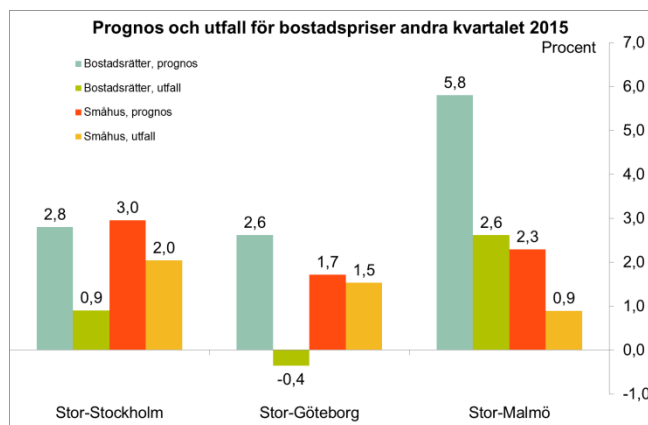
Den prognostiserade uppgången för bostadsrättspriserna under det tredje kvartalet innebär att prisnivån i slutet av september skulle landa omkring 12 procent högre i Stor-Stockholm, 13 procent högre i Stor-Göteborg och 12 procent högre i Stor-Malmö än vid samma tid i fjol.

Den prognostiserade uppgången i småhuspriserna under tredje kvartalet innebär att prisnivån i Stor-Stockholm kommer att vara 12 procent högre, i Stor-Göteborg 14 procent högre och i Stor-Malmö 8 procent högre, än samma kvartal förra året.



Utfallet för andra kvartalet låg under prisprognoserna

Prisprognoserna inför det andra kvartalet var överlag optimistiska. Priserna väntades fortsätta stiga med någon/några procent. Det finns inga prisuppgifter för juni ännu men utfallet hittills ligger något under prognoserna. Mellan mars och maj har de svenska bostadspriserna stigit med i genomsnitt 1,7 procent enligt Valueguards bostadsprisindex. Priserna har ökat på fem av sex storstadsmarknader, bostadsrättspriserna i Stor-Göteborg gick däremot ned något. Prognoserna har överskattat utvecklingen på samtliga marknader. Den största prognosmissen gjordes på Stor-Malmös bostadsrättsmarknad där priserna stigit med knappt 3 procent mot prognostiserade 6 procent. Sammantaget var prognosfelen, räknat enligt absoluta medelfel och medelkvadratfel dock lägre än förra kvartalet och även något lägre 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

$$\text{Dlog(pris)} = -0,019 - 0,001 * (\text{prognos_ned}(-1) - \text{prognos_ned}(-2)) - 0,001 * \text{prognos_ned}(-1)$$

Indikatorerna på väg ned

Temperaturen på storstädernas bostadsmarknader sjönk under det andra kvartalet från tidigare rekordnivåer. Inför årets tredje kvartal förväntas fortsatt dämpning.

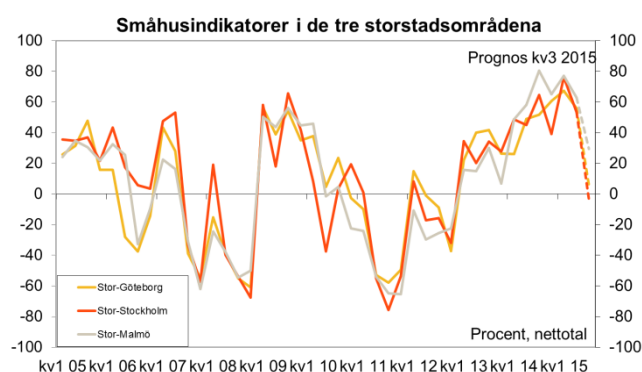
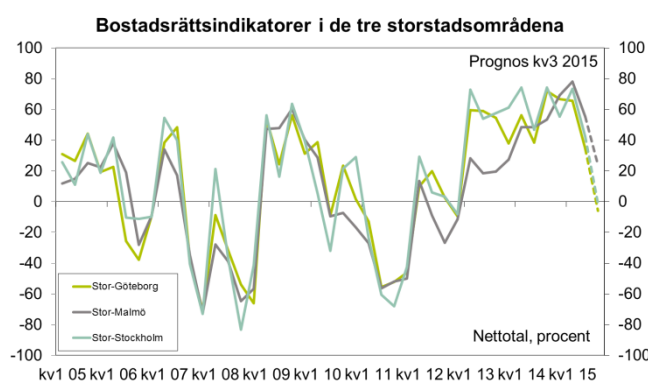
Efter att ha bottnat i mitten av 2011 så har storstadsregionernas bostadsmarknader stadigt accelererat och de senaste två åren har bostadsindikatorerna legat på mycket höga nivåer. Indikatorerna väger samman mäklarnas bedömning av försäljningspris, försäljningstid samt skillnad mellan utgångspris och försäljningspris, som är ett mått på budgivningen. Budgivningen vid försäljningar har, trots införandet av acceptpriser i både Stockholm och Göteborg, blivit allt mer vidlyftig och försäljningstiderna har hela tiden blivit kortare samtidigt som priserna stigit i allt snabbare takt. Våra bostadsindikatorer visar att temperaturen lyfte till nya rekordnivåer under det första kvartalet. Under det andra kvartalet kan vi dock notera en liten, men tydlig nedgång.

Andra kvartalet 2015 var bostadsrättsindikatorn +42 i Stor-Stockholm, +35 i Stor-Göteborg och +55 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 backade i samtliga regioner men utfallet var överlag något starkare än väntat.

Småhusindikatorerna var +53 i Stor-Stockholm, +56 i Stor-Göteborg och +63 i Stor-Malmö. Även detta var lägre än förra kvartalet i samtliga tre regioner men starkare än förväntat.

Mäklarna har skruvat ned sina förväntningar inför årets tredje kvartal. Bostadsrättsindikatorerna väntas falla till -1 i Stor-Stockholm, -6 i Stor-Göteborg och till +24 i Stor-Malmö. Prognoserna för småhusmarknaderna innebär att småhusindikatorn faller till -4 i Stor-Stockholm, till +6 i Stor-Göteborg och till +30 i Stor-Malmö. Nedgraderingen av förväntningarna är tydlig på både småhus- och bostadsrättsmarknaden.

Sammantaget ger indikatorerna en bild av bostadsmarknader som svalnat av lite grann, där försäljningsprocesser och budgivning inte är lika heta som förut men fortfarande trissar upp slutpriserna. Förväntningarna inför sommaren och hösten pekar mot en fortsatt inbromsning. Det verkar inte vara någon större skillnad mellan bostadsrätts- och småhusmarknaderna medan det däremot finns en tydlig skillnad mellan mäklarna i Malmö å ena sidan och Stockholms- och Göteborgsmäklarna å andra sidan. Malmömäklarna är klart mer optimistiska.



Uppdrivna förväntningar

Uppdrivna förväntningar på framtida prisökningar kan vara ett tecken på en överhettad bostadsmarknad. Mäklarnas långsiktiga prisförväntningar ligger i överkant av vad som är rimligt. Det indikerar att riskerna har ökat i storstadsregionerna.

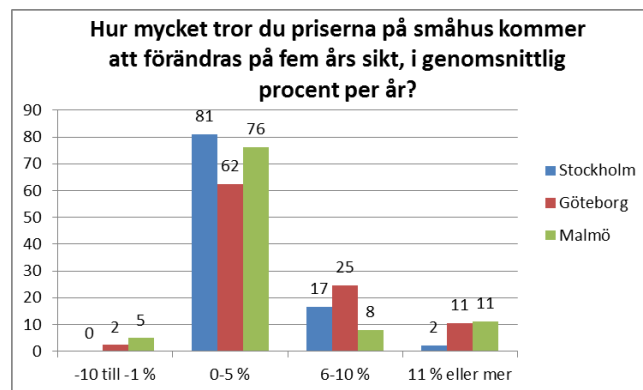
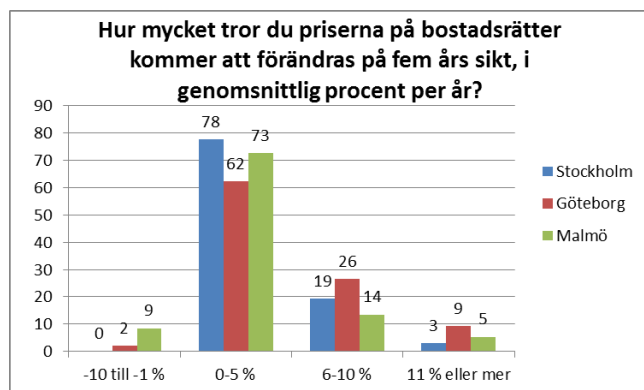
Bostadsköpet är för många hushåll det största och viktigaste ekonomiska beslutet som någonsin fattas. Oftast har bostadsköpare, och säljare, ett perspektiv på flera år framåt i tiden, inte sällan tiotals år. Det långa perspektivet gör att bostadsmarknaden är känslig för vilka förväntningar som köpare och säljare har på den framtida utvecklingen av både priser och boendekostnader. Ändrade förväntningar tenderar att slå igenom snabbt i prisbilden.

Bostadspriserna har ökat fort de senaste åren, inte minst har priserna i större städer rusat. Det finns utbredda farhågor om att prisökningarna inte är hållbara och att risken för framtida prisfall är stor. Uppdrivna förväntningar på framtida prisutveckling skulle kunna vara en signal på sådan risk. Därför ställdes en extra till fastighetsmäklare om hur de ser på prisutvecklingen på fem års sikt.

Mäklarna har en rätt optimistisk syn på bostadsprisernas utveckling. I genomsnitt väntas priserna öka med omkring fem procent per år under de kommande fem åren. Även om detta är en inbromsning jämfört med de senaste fem årens utveckling så är det en ökningstakt som ligger väl över vad andra priser, löner och inkomster kan tänkas öka.

I snitt har bostadsrättspriserna i Sverige stigit med drygt 8 procent om året och småhuspriserna med 4 procent om året de senaste fem åren. Bland storstäderna har Stockholms- och Göteborgspriserna dragit ifrån Malmöpriserna på både bostadsrätts- och småhusmarknaden. Medan den förväntade prisutvecklingen innebär en inbromsning i Stockholm och Göteborg så innebär den därför en acceleration i Malmö.

Förväntningarna ligger högst i Göteborgsregionen. Genomsnittliga prisökningar på nästan sju procent om året jämfört med kring fem procent i Stockholm och Malmö innebär att priserna i Göteborg väntas öka drygt tio procent snabbare på fem års sikt. Optimismen i Göteborg syns också i svarsfördelningen. Andelen mäklare i Göteborg som gett mycket optimistiska svar är betydligt högre än vad den är i de två andra städerna.



Stockholm saktar ned

Stockholmsregionens bostadsmarknader har saktat ned från rekordfarten under början av året. Mäklarna räknar med att dämpningen fortsätter under det tredje kvartalet.

Bostadsrätter i Stor-Stockholm

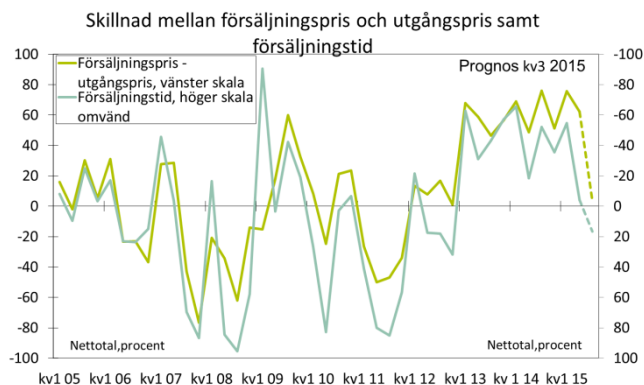
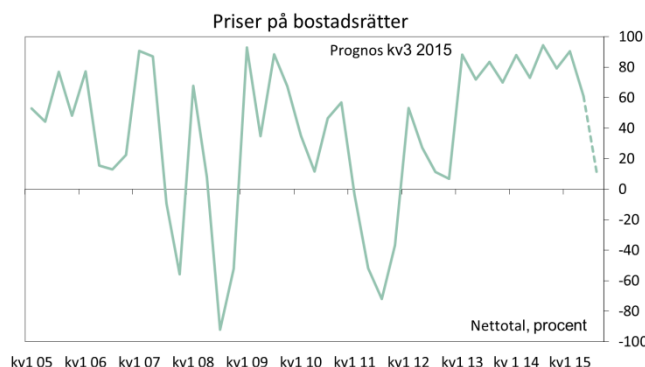
Inför det andra kvartalet var det en tydlig övervikt bland Stockholmsmäklarna som väntade sig ett ökat bostadsrättsutbud. Utfallet blev i linje med förväntan, en övervikt på 53 procent av mäklarna uppger att utbudet ökade. Inför årets tredje kvartal så väntar sig en klar majoritet att utbudet ska minska som det brukar göra under sommarmånaderna.

Efterfrågan ökade under det andra kvartalet, men inte alls i samma höga takt som föregående kvartal. Övervikten för de som uppger ökad efterfrågan var 18 procent, en bit under förväntan. Under det tredje kvartalet väntas efterfrågan stå still. Andelen som väntar sig ökande efterfrågan (22 procent) är nämligen lika stor som andelen som tror den kommer att minska.

Andelen Stockholmsmäklare som uppger att bostadsrättspriserna ökade under det andra kvartalet var 69 procent. Andelen som anger att priserna ökade kraftigt var 26 procent medan 43 procent svarade att de ökade något. Andelen som säger att priserna varit oförändrade var 23 procent medan 8 procent uppgav att priserna sjönk. Utfallet är starkt men en tydlig nedgång från förra kvartalets toppnotering. Nettotalet är faktiskt det lägsta sedan slutet av 2012. Mäklarna har tappat en hel del optimism i sina förväntningar. Inför det tredje kvartalet är övervikten som räknar med fortsatt prisuppgång, endast 9 procent.

En övervikt på 62 procent av Stockholmsmäklarna uppger att budpremierna ökade, det vill säga att skillnaden mellan utgångs- och försäljningspris blev större. Detta var mer än förväntat men en liten nedgång sedan förra kvartalets rekordnotering. 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 4 procent förväntar sig att budpremierna kommer att fortsätta stiga under det tredje kvartalet.

En övervikt på 4 procent uppger att försäljningstiden blev kortare, i linje med förväntan men en tydlig försämring jämfört med föregående kvartal. Under det tredje kvartalet väntas försäljningstiderna öka något, enligt en övervikt på 17 procent av Stockholmsmäklarna.



Småhus i Stor-Stockholm

Även på småhusmarknaden ökade utbudet under det andra kvartalet, enligt en övervikt på 55 procent. Utfallet var i linje med förväntan. Precis som på bostadsrättsmarknaden så tror mäklarna även här att utbudet kommer att minska en del under sommarmånaderna.

En övervikt på 55 procent uppger att efterfrågan på villor ökade under det andra kvartalet, en tydlig nedgång från förra kvartalet men ungefär som förväntat. Inför det tredje kvartalet väntas efterfrågan stå i princip still, en övervikt på 6 procent räknar med stigande efterfrågan.

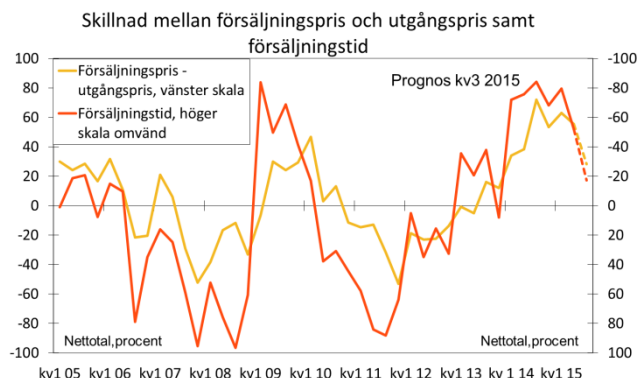
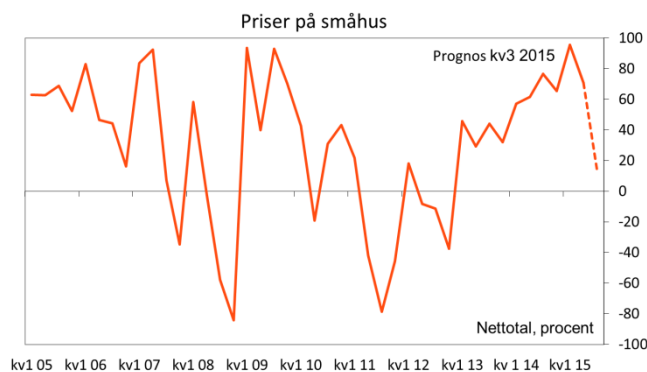
Efter förra kvartalets rekordnotering kom det en liten inbromsning i öknings-takten i villapriserna i Stockholmsregionen. Totalt uppger 76 procent av mäklarna att småhuspriserna steg, varav 30 procent säger att de steg kraftigt. 18 procent svarar att priserna var oförändrade och 6 procent tycker att priserna sjönk. Prognosen inför det tredje kvartalet är kraftigt nedreviderad, en övervikt på 13 procent av mäklarna svarar att de tror på fortsatt stigande priser.

Budgivningen på Stockholms småhusmarknad fortsatte öka under det andra kvartalet. En övervikt på 64 procent svarar att budpremien, skillnaden mellan utgångs- och försäljningspris, ökade. Detta var en liten nedgång från förra kvartalets rekordnotering. Inför det tredje kvartalet förväntar sig en övervikt på 3 procent att budpremier ska falla, en markant försämring från tidigare prognoser.

Försäljningstiderna föll på Stockholms småhusmarknad under det andra kvartalet. De föll snabbare än förväntat men inte lika snabbt som förra kvartalet. En övervikt på 25 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 21 procent bland mäklarna som räknar med att försäljningstiderna ska öka.

Dämpning från förra kvartalets rekordhetta

Efter att ha varit rekordhet under det första kvartalet har både bostadsrätts- och villamarknaden i Stor-Stockholm saktat in något under det andra kvartalet. Indikatorerna har tydligt backat. Ökat utbud har bättre kunnat matcha efterfrågeökningen och försäljningstiderna har därför inte fallit i samma snabba takt som tidigare. Budgivningen är fortfarande ganska markant, vilket pressar priserna uppåt, men pressen har inte varit lika stor som under förra kvartalet. Inför det tredje kvartalet är förväntningarna inställda på ytterligare inbromsning.



Riskabelt i Göteborg

Ökat utbud och svagare efterfrågetillväxt har medfört att priserna ökat lite långsammare under det andra kvartalet i Stor-Göteborg. Mäklarna väntar sig ytterligare nedväxling under det kommande kvartalet.

Bostadsrätter i Stor-Göteborg

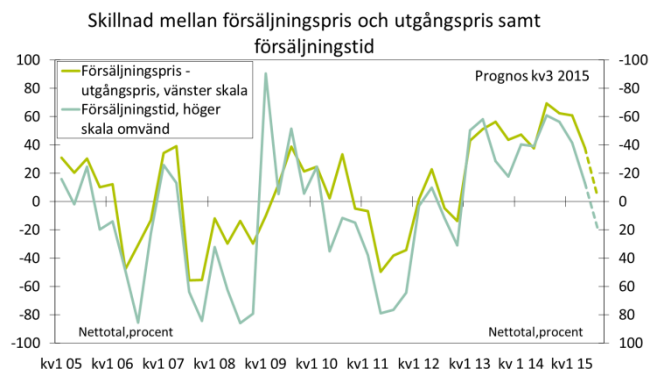
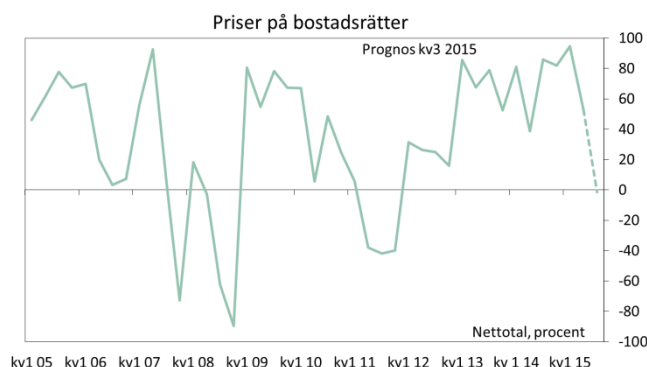
Utbudet av bostadsrätter i Göteborgsregionen ökade mer under det andra kvartalet än under det första, men ökningen var i underkant av förväntan. En övervikt på 36 procent uppger att utbudet ökade. Inför årets tredje kvartal räknar en övervikt på 50 procent av mäklarna med att utbudet ska minska, som det brukar göra under sommarmånaderna.

Efterfrågan på bostadsrätter ökade under det andra kvartalet, men i betydligt långsammare takt än förra kvartalet. En övervikt på 25 procent av mäklarna uppger att efterfrågan ökade, ett utfall som var svagare än väntat. Inför det tredje kvartalet har mäklarna skruvat ned optimismen ordentligt, en marginell övervikt räknar faktiskt med sjunkande efterfrågan.

Ökningstakten i bostadsrättspriserna föll markant, efter första kvartalets rekord. Andelen som uppgav stigande priser under andra kvartalet var 69 procent. Av dessa svarade 31 procent att priserna stigit kraftigt och 38 procent att de stigit något. 14 procent uppgav oförändrade bostadsrättspriser medan 17 procent ansåg att de föll. Nettotalet landade därmed på 53, något över de förväntningar som fanns inför kvartalet men långt under förra kvartalets utfall och även något lägre än utfallet i Stockholm och Malmö. Inför det tredje kvartalet har prisoptimismen försvunnit, det väger helt jämnt mellan de som väntar uppgång respektive nedgång.

Mäklarnas bedömning av budpremierna, skillnaden mellan utgångs- och slutpris, tyder på att de fortsatt öka men i långsammare takt. En övervikt på 38 procent uppgav att budpremierna steg under det andra kvartalet. Detta var något över förväntan men väl under föregående kvartals utfall. Inför nästa kvartal är förväntningarna på budpremierna i stort sett neutrala.

Mindre ökning i efterfrågan och ökat utbud har inneburit att försäljningstiderna inte minskat lika snabbt. Övervikten för de Göteborgsmäklare som uppger att affärerna gick snabbare under det andra kvartalet var 13 procent. Inför det tredje kvartalet är förväntningarna inställda på en liten ökning i försäljningstiderna. En övervikt på 19 procent räknar med längre försäljningstid.



Småhus i Stor-Göteborg

Utbudet av villor i Göteborgsregionen väntades öka en hel del under det andra kvartalet. Enkäten visar att en övervikt på 35 procent av mäklarna också noterat ett ökat utbud. Inför det tredje kvartalet finns det en övervikt på 19 procent som väntar sig ett minskat utbud under "sommartorkan".

En övervikt på 57 procent av mäklarna uppger att efterfrågan på småhus stärktes, vilket är i linje med förväntan men en tillbakagång jämfört med förra kvartalets rekordutfall. Under det tredje kvartalet väntas efterfrågan på småhus stå still, andelen som räknar med uppgång är lika stor som den som räknar med nedgång.

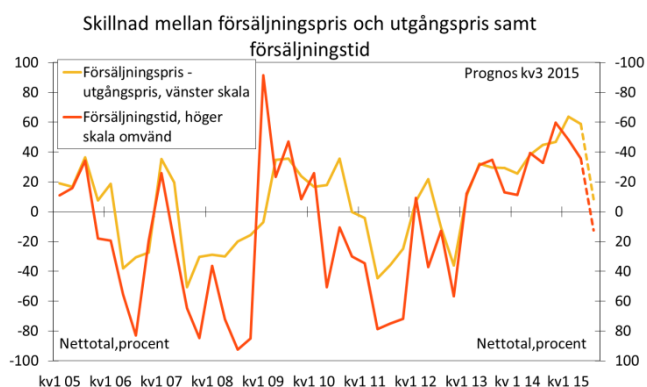
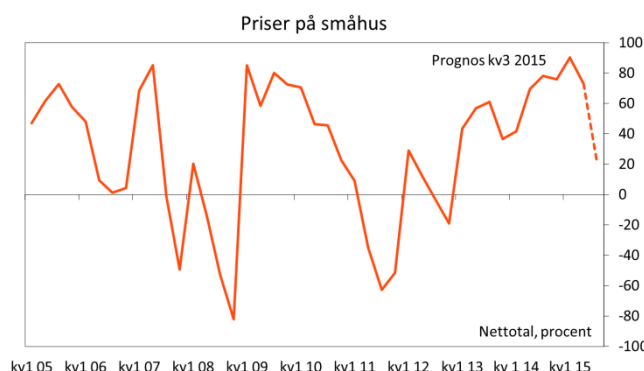
Även på villamarknaden verkar prisutvecklingen ha bromsat in något. Andelen mäklare som uppger att villapriserna steg i Göteborg under det andra kvartalet var 78 procent. Av dessa uppgav 41 procent att uppgången var kraftig och 37 procent att priserna ökade något. En intressant iakttagelse är att andelen som uppger kraftig prisuppgång aldrig tidigare varit så hög, trots nedgången för andra indikatorer. 18 procent av Göteborgsmäklarna uppgav stillastående villapriser och 5 procent ansåg att priserna gått ned. Detta innebär att nettotalet blev 73, lägre än förra kvartalet men högre än väntat. Det finns en dämpad optimism inför det tredje kvartalet, en övervikt på 21 procent väntar sig stigande priser.

Budgivningarna på villor i Göteborgsregionen fortsatte öka i snabb takt under det andra kvartalet. Övervikten för de som svarade att budpremierna ökade var 59 procent, starkare än förväntat och nästan i nivå med förra kvartalets rekordnotering. Inför det tredje kvartalet räknar dock bara en liten övervikt på 8 procent med fortsatt stigande budpremier.

Försäljningstiderna på Stor-Göteborgs villamarknad fortsatte att avta under det andra kvartalet. En övervikt på 36 procent uppger att det gick snabbare, fler än förväntat men färre än förra kvartalet. Inför det tredje kvartalet är det en liten övervikt på 12 procent bland mäklarna som räknar med att försäljningstiderna kommer att bli längre.

Göteborgsmarknaden sackar lite

Ett högre utbud i kombination med svagare efterfrågetillväxt har dämpat Stor-Göteborgs bostadsmarknad under det andra kvartalet. Priserna har ökat i långsammare takt, budgivningen är lite lugnare och försäljningstiderna sjunker inte lika snabbt. Under de senaste åren har Göteborgsmarknaden periodvis varit lite hetare än de andra två storstadsmarknaderna. Under 2015 har dock de relativa skillnaderna börjat tala mindre till förmån för Stor-Göteborg. Framförallt bostadsmarknaden verkar sacka lite jämfört med Malmö och Stockholm. Givet den snabba prisuppgång som varit i Göteborg de senaste åren så är sannolikt risken något större för ogynnsamma utfall framöver.



Malmö blickar framåt

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

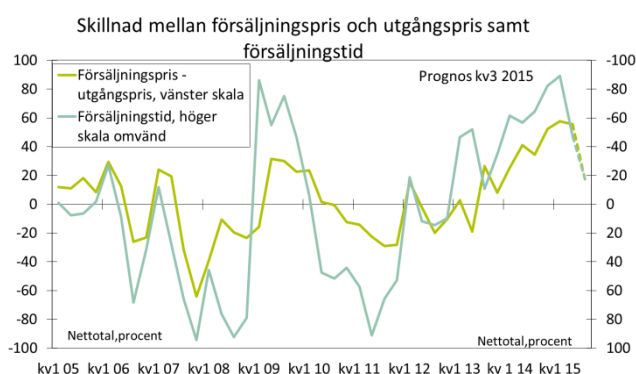
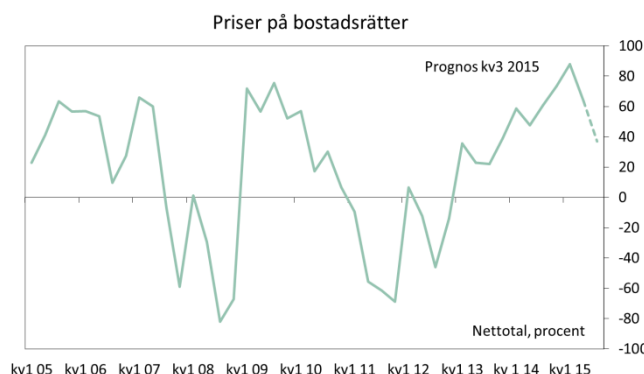
Bostadsrättsmarknaden i Malmö har successivt ökat takten de senaste kvartalen under våren har den dock bromsat in lite. Under det andra kvartalet ökade utbudet av bostadsrätter i den snabbaste takten på nästan tre år. En övervikt på 36 procent uppger att utbudet ökade, vilket var under förväntan trots att det var länge sedan utfallet var så högt. Inför det tredje kvartalet tror Malmömäklarna på en mindre nedgång i utbudet av bostadsrätter till salu.

Efterfrågan på bostadsrätter ökade men i långsammare takt än föregående kvartal som var ett rekordkvartal. Övervikten för de som uppgav stigande efterfrågan under det andra kvartalet var 50 procent, vilket var lägre än högt ställda förväntningar. Det finns också en försiktig optimism inför kommande kvartal, en övervikt på 13 procent räknar med ökad efterfrågan.

Malmömäklarna har en positiv bild av prisutvecklingen, 68 procent av mäklarna uppger att bostadsrättspriserna steg under det andra kvartalet, varav 15 procent säger att de steg kraftigt. 28 procent uppger att priserna var oförändrade medan 4 procent uppger sjunkande priser. Det ger ett netttotal på 64, i linje med de optimistiska förväntningarna men en mindre nedväxling från första kvartalet. Malmömäklarna är tydligt mer optimistiska om prisutvecklingen framöver än sina storstadskollegor, en övervikt på 37 procent väntar sig stigande priser på bostadsrättsmarknaden under årets tredje kvartal.

Budgivningen ökade på Stor-Malmös bostadsrättsmarknad i nästan samma rekordfart som förra kvartalet. En övervikt på 56 procent uppger att budpremien, skillnaden mellan slut- och utgångspris, ökade under det andra kvartalet, väl över förväntan. En övervikt på 17 procent förväntar sig också att den fortsätter öka framöver.

En övervikt på 47 procent bland malmömäklarna säger att försäljningstiderna blev kortare under det andra kvartalet. Visserligen är det en markant inbromsning sedan det första kvartalet men det är en betydligt starkare utveckling än väntat och även starkare än i de andra två storstäderna. Inför det tredje kvartalet förväntar sig en övervikt på 18 procent att försäljningsprocesserna ska gå snabbare.



Småhus i Stor-Malmö

Utbudet av småhus till salu i Malmöregionen ökad en del under det andra kvartalet, i linje med förväntan. En övervikt på 36 procent uppgav ökande utbud. Inför det tredje kvartalet förväntar sig en liten, men tydlig, övervikt att utbudet ska minska.

Efterfrågan på småhus ökade i rekordtakt under det första kvartalet och har fortsatt öka i hög takt även under det andra kvartalet. En övervikt på 69 procent anger ökad efterfrågan. Inför nästa kvartal har mäklarna dock ställt ned förväntningarna en del, en övervikt på 30 procent räknar med stigande småhusefterfrågan. Trots nedrevideringen är detta betydligt högre än förväntningarna i Stockholm och Göteborg.

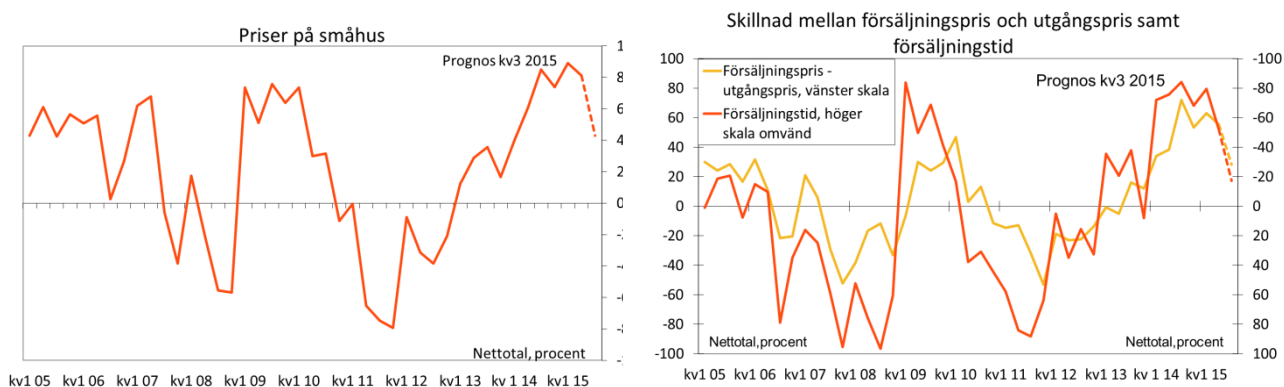
Även prisutvecklingen på Malmös småhusmarknad var mycket stark under det andra kvartalet. Andelen som uppger stigande småhuspriser var 81 procent, varav 23 procent säger att prisökningarna var kraftiga. 19 procent svarade att villapriserna var oförändrade och ingen uppgav fallande priser. Det ger ett nettotal på 81, en marginell nedgång från föregående rekordkvartal och starkare än i övriga regioner. Inför det tredje kvartalet är också Malmömäklarna lite mer optimistiska om småhuspriserna än storstadskollegerna; en övervikt på 43 procent räknar med stigande priser.

Budgivningen fortsatte också öka på småhusmarknaden. En övervikt på 55 procent uppger att budpremierna ökade. Detta var något svagare än förra kvartalet men väl över förväntan. Inför nästa kvartal finns det förväntningar om fortsatt uppgång i budgivningen, övervikten är 28 procent.

Den starka efterfrågan medförde att försäljningstiderna fortsatte pressas mer i Stor-Malmö än i de andra regionerna. En övervikt på 52 procent av mäklarna uppger att tiden mellan försäljningsuppdrag och kontrakt minskade. Detta var något fler än förväntat men en tydlig nedgång från förra kvartalet. En övervikt på 17 procent tror på fallande försäljningstider även under det tredje kvartalet.

Ljusare förväntningar på Malmö-marknaden

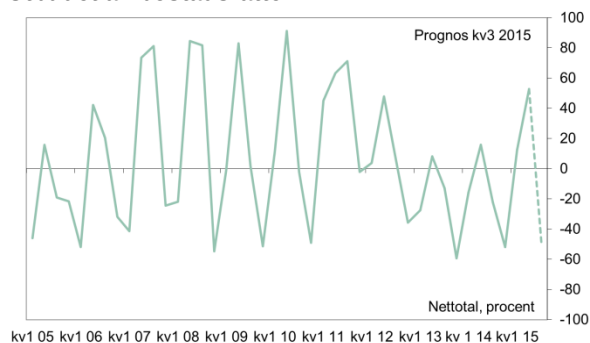
Trenden på Stor-Malmös bostadsmarknad fortsätter att se lite positivare ut än i än i Stockholm och Göteborg. Indikatorerna för efterfrågan och prisutveckling, som satte nya rekord under det första kvartalet, har dämpats något. Men överlag har den gynnsamma utvecklingen fortsatt. Försäljningstiderna faller också snabbare i Malmö än på andra ställen och när det gäller förväntningarna så toppar Malmö för samtliga indikatorer. Möjligen är den något ljusare utvecklingen och förväntansbilden ett resultat av tidigare eftersläpning.



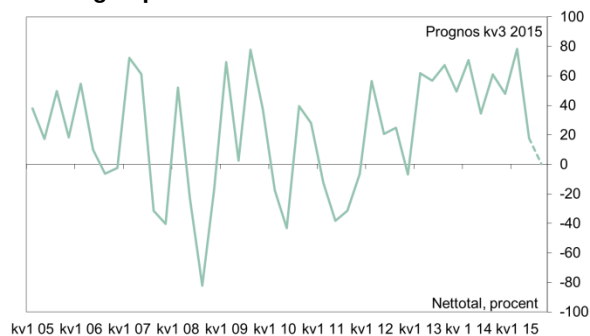
Diagrambilaga

Stor-Stockholm

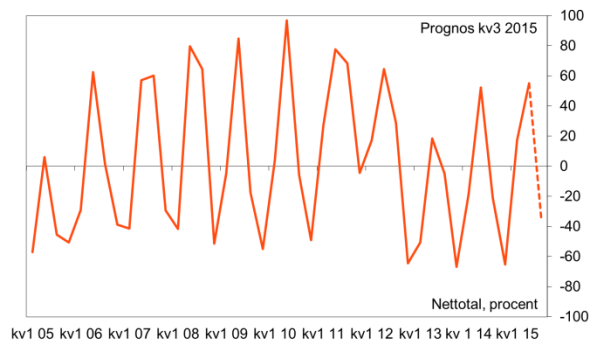
Utbudet av bostadsrätter



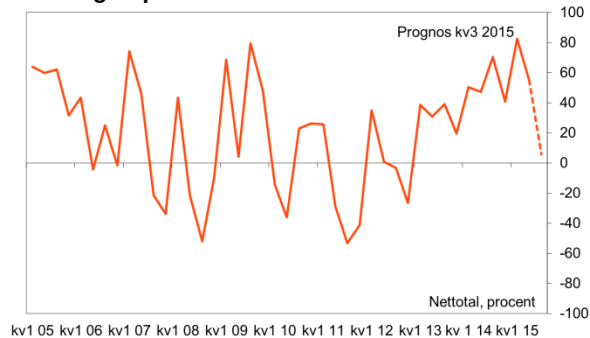
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

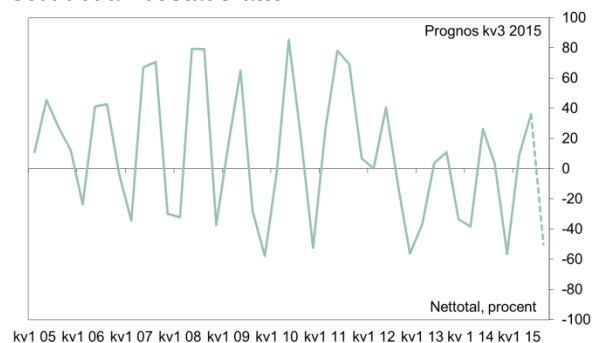


Efterfrågan på småhus

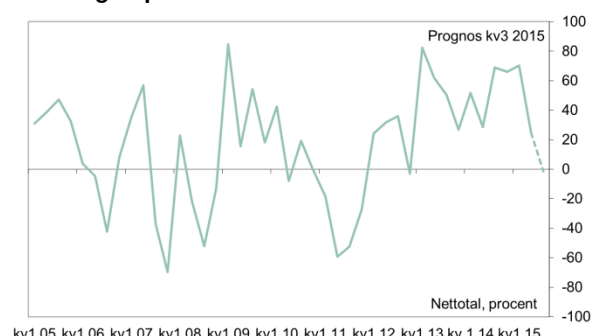


Stor-Göteborg

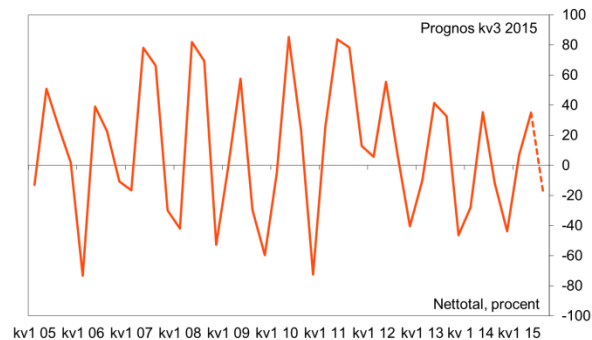
Utbudet av bostadsrätter



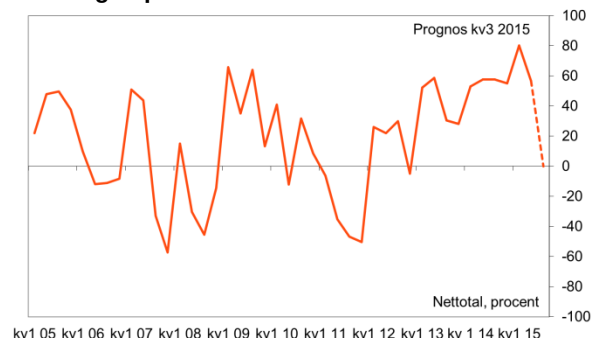
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

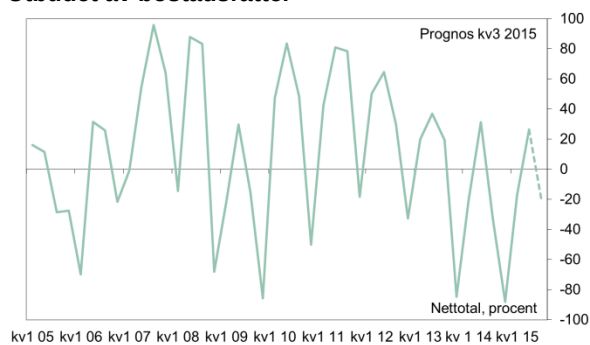


Efterfrågan på småhus

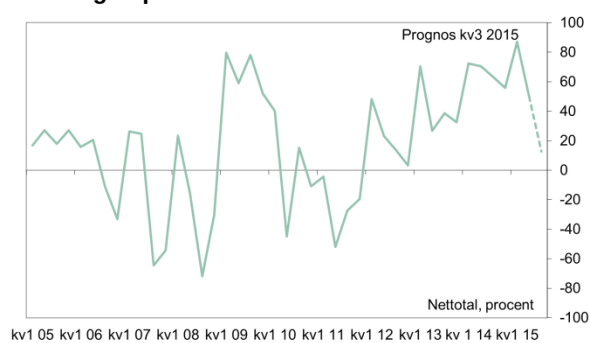


Stor-Malmö

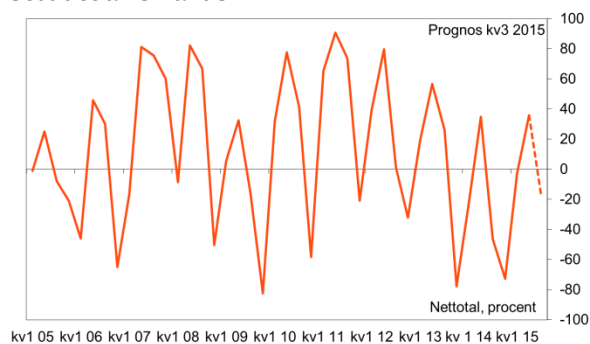
Utbudet av bostadsrätter



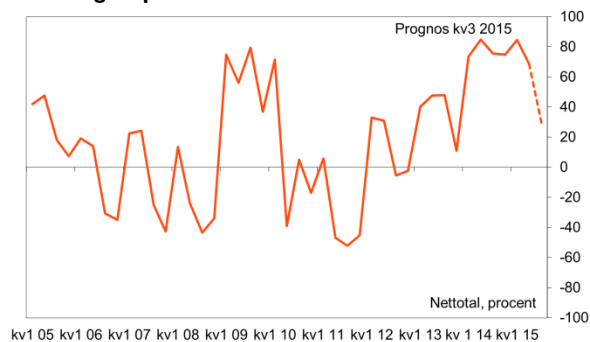
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus



Efterfrågan på småhus



Enkätens uppläggning och metod

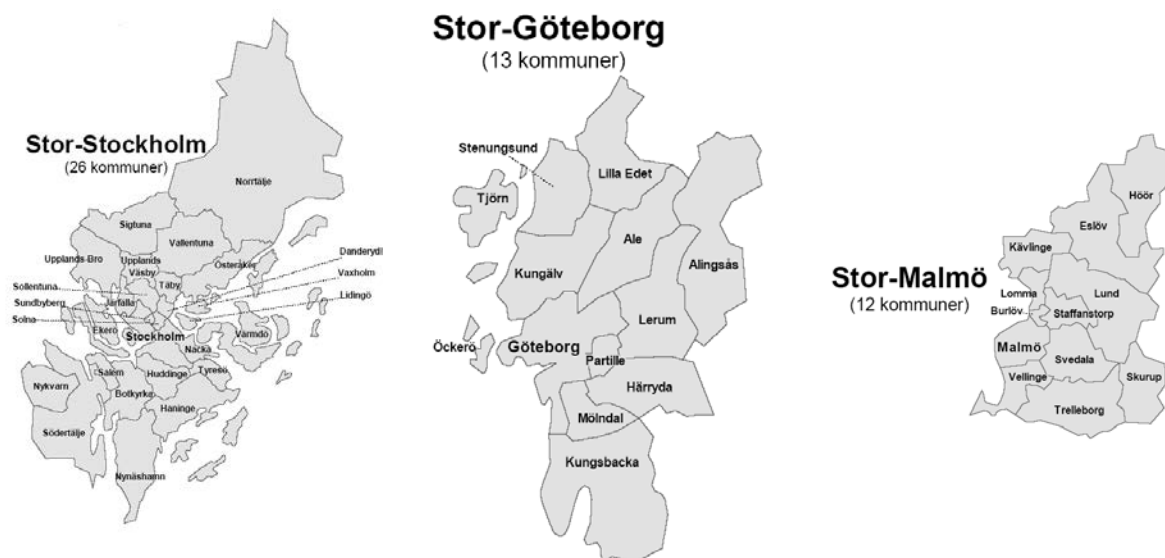
Undersökningen

Undersökningen har genomförts under perioden 1 till 11 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 (154 stycken).

Stor-Göteborg: Arbetsställen ner till och med 3 anställda (53 stycken).

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

Totalt utgjordes urvalet av 272 arbetsställen. Svar har inkommit från 220 arbetsställen, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 81 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 – långsiktiga prisförväntningar

I enkäten ställdes en särskild fråga om Mäklarnas långsiktiga prisförväntningar, som formulerades på följande sätt: Hur mycket tror du priserna på bostadsrätter kommer att förändras på fem års sikt, i genomsnittlig procent per år?

SBAB!

SBAB Bank AB

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