

Mäklarbarometern



Kvartal 1 • 10 april 2013

SBAB!



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

E-mail: ekonomiskasekretariatet@sbab.se

Sidan 3
Överträffade förväntningar

Sidan 6
Toppnoteringar för indikatorerna

Sidan 7
Rykande het marknad i Stockholm

Sidan 9
Bra drag i Göteborg

Sidan 11
Tveksam effekt av Accepterat pris

Sidan 13
Trendbrott anas 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.

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.

Överträffade förväntningar

Stigande efterfrågan och minskande utbud medförde att bostadspriserna vände uppåt i storstäderna under det första kvartalet. Inför det andra kvartalet väntas priserna fortsätta stiga på de flesta storstadsmarknader.

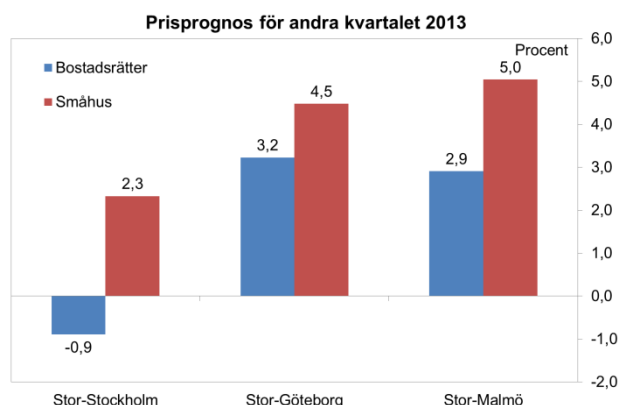
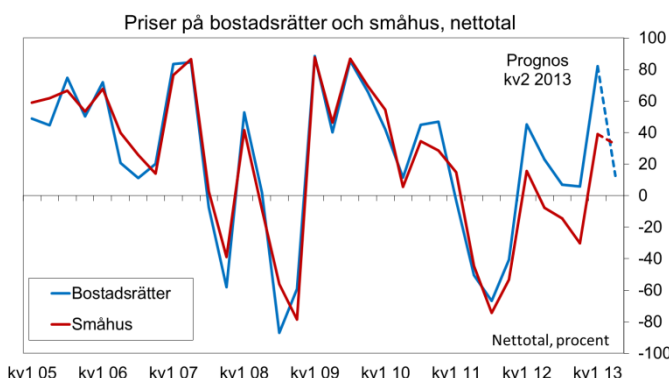
Det fanns en viss optimism i den prognos som mäklarna i storstadsregionerna gjorde i förra enkäten. Trots ett svagt andra halvår under 2012 var antalet mäklare som trodde på stigande priser under det första kvartalet 2013 fler än de som trodde på sjunkande priser. Budpremierna, skillnaden mellan utrops- och slutpris, och försäljningstider väntades vara i princip oförändrade. Både utbud och efterfrågan väntades stiga i rask takt, i linje med det traditionella säsongmönstret.

Utfallet i den senaste enkäten visar att förväntningarna överträffats, 84 procent av mäklarna uppger att bostadsrättspriserna stigit och 45 procent uppger att småhuspriserna stigit under det första kvartalet. Andelen som uppger sjunkande priser är på den lägsta nivån på tre år. Utbudet har, tvärt emot förväntan, minskat medan efterfrågan ökat lite mer än väntat. Budpremierna, skillnaden mellan utgångspris och slutpris, ökade också mer än väntat under kvartalet och försäljningstiderna föll på 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 på bostadsrättsmarknaden är något dämpade. Andelen mäklare som räknar med ökande bostadsrättspriser är 13 procentenheter fler än de som räknar med nedgång. En övervikt på 33 procent räknar med ökande småhuspriser. Både utbud och efterfrågan väntas stiga ordentligt, i linje med den normala säsongutvecklingen. Skillnaderna mellan regionerna är mindre än tidigare och mäklarna är ganska samstämmiga i sin bedömning att priserna kommer att öka, försäljningstiderna att minska och budpremierna att stiga. Stockholmsmäklarna är dock överlag lite mer försiktiga i sina prognoser för bostadsrättsmarknaden än storstadskollegorna.

I Boprisprognosen för andra 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 minskar med knappt 1 procent i Stor-Stockholm och ökar med omkring 3 procent i Stor-Göteborg och Stor-Malmö mellan mars och juni.

För småhus är prognosen en prisuppgång på drygt 2 procent i Stor-Stockholm, drygt 4 procent i Stor-Göteborg och 5 procent i Stor-Malmö.

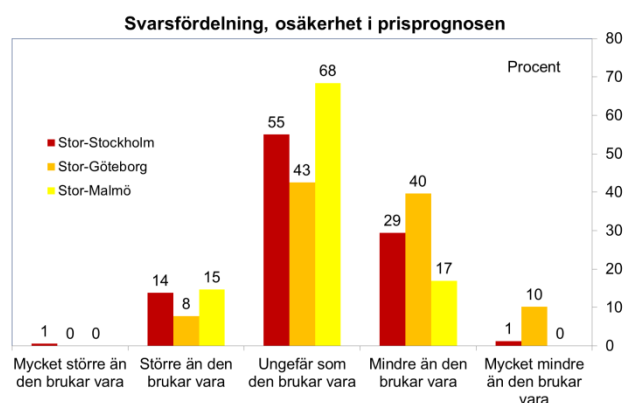
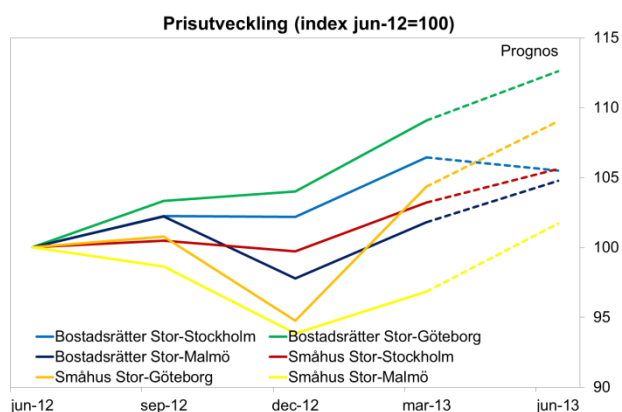
Den prognostiserade uppgången i bostadsrättspriserna under det andra kvartalet innebär att prisnivån skulle vara omkring 5 procent högre i Stor-Stockholm och Stor-Malmö och nästan 13 procent högre i Stor-Göteborg än andra kvartalet förra året.

Den prognostiserade uppgången i småhuspriserna i Stor-Stockholm under andra kvartalet innebär att prisnivån där kommer att vara 6 procent högre än andra kvartalet förra året. De prognostiserade prisförändringarna i Stor-Göteborg och Stor-Malmö innebär att prisnivåerna där kommer att vara 9 respektive 2 procent högre än andra kvartalet i fjol.

Minskad 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 slutet av mars var andelen mäklare som bedömer osäkerheten som större än vanligt 13 procent, ingen uppger att osäkerheten är mycket större än vanligt. Detta är en liten nedgång sedan förra enkäten och andelen är betydligt lägre än vad den varit tidigare under 2011 och 2012. Trots att undersökningen gjordes då problemen i Cypren var i mediafokus så har de låga boräntorna, börsuppgången, ljusare konjunktursignaler och en stigande bostadsefterfrågan gjort många mäklare mer säkra i sina bedömningar. En andel på 31 procent av mäklarna bedömer att osäkerheten är mindre än vanligt. Av dessa anser 2 procent att den är mycket mindre.

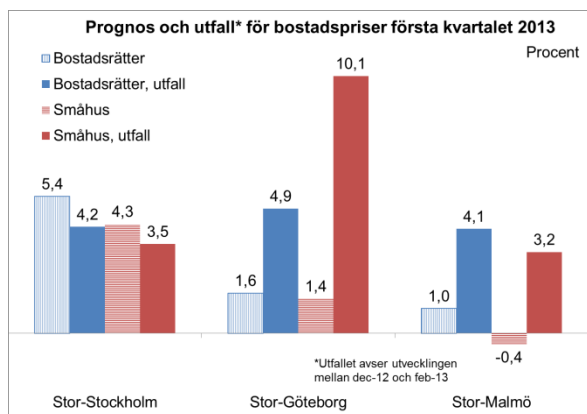
I Göteborgsområdet är andelen mäklare som bedömer prognosen som mer osäker än vanligt bara 8 procent och därmed lägst av storstadsregionerna. Andelen som uppger att osäkerheten är ungefär som den brukar vara är betydligt högre i Malmö än i Stockholm och Göteborg. Omkring 15 procent av mäklarna i Göteborg och Malmö uppger att osäkerheten är större än vanligt. I Malmö uppvägs dock detta av att inte så många uppger att osäkerheten är mindre än vanligt. Sammantaget verkar det vara så att osäkerheten främst minskat i Göteborg och Stockholm men är oförändrad i Malmö.



Förra kvartalets prisprognoser var för pessimistiska

Det finns ännu inget utfall för bostadsprisernas utveckling under det första kvartalet, vilket innebär att det bara kan göras en preliminär prognosutvärdering utifrån utvecklingen till och med februari. Mellan december och februari steg de svenska bostadspriserna med i genomsnitt 5,3 procent, enligt Valueguards bostadsprisindex. Priserna ökade på samtliga storstadsmarknader. Boprisprognoserna från förra Mäklarbarometern får därmed med tvekan godkänt. Fem av sex prognoser hade rätt prisriktning men överlag var prognoserna för optimistiska. Prognosen för Stockholms bostadsrättspriser låg i underkant medan husprisprognosen var något för hög. Största prognosmissen gjordes för Göteborgs småhusmarknad där priserna ökade med över 10 procent. Även i Malmö underskattades prisutvecklingen.

Tor Borg



Toppnoteringar för indikatorerna

Mäklarna bedömer att läget på bostadsmarknaden förbättrats avsevärt under det första kvartalet. Bostadsrättsmarknaden är fortfarande starkare än småhusmarknaden och Malmö släpar fortfarande efter Stockholm och Göteborg, men inte så mycket som tidigare.

Efter att ha bromsat in under större delen av 2012 så tog bostadsmarknaderna i de tre storstadsregionerna ett ordentligt steg uppåt under det första kvartalet. Det visar bostadsindikatorerna som väger samman mäklarnas bedömning av försäljningspris, försäljningstid samt skillnad mellan utgångspris och försäljningspris, som är ett mått på budgivningen. Samtliga indikatorer steg och ligger nu på positiva nivåer. På bostadsrättsmarknaden är det nya toppnoteringar i både Stockholm och Göteborg.

Första kvartalet var bostadsrättsindikatorn +73 i Stor-Stockholm, +60 i Stor-Göteborg och +28 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 stigit brant. I Malmö var uppgången lite mindre än i Göteborg och Stockholm. Samtliga utfall var betydligt starkare än väntat.

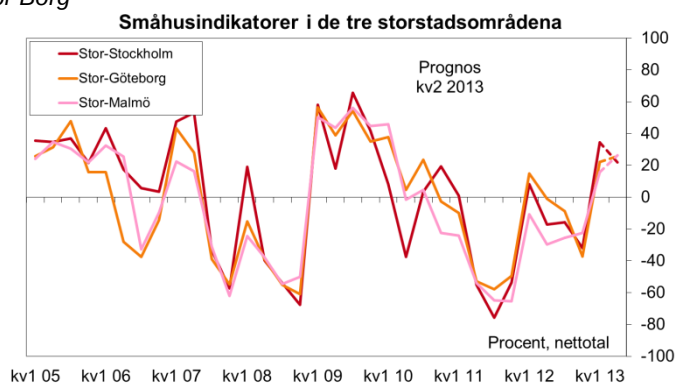
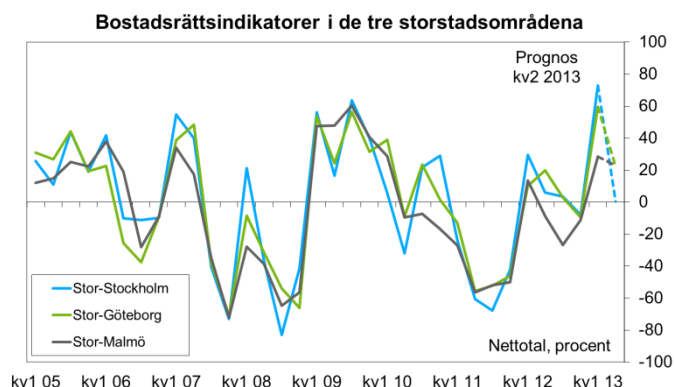
Småhusindikatorerna steg till +34 i Stor-Stockholm och +22 i Stor-Göteborg och +16 i Stor-Malmö. Uppgångarna jämfört med förra kvartalet är nästan i linje med de på bostadsrättsmarknaderna men nivåerna är lägre. Det visar att läget på småhusmarknaderna fortfarande är svagare än på bostadsrättsmarknaderna.

Mäklarnas prognoser inför det andra kvartalet innebär att bostadsrättsindikatorerna dämpas. Indikatorerna faller till +1 i Stor-Stockholm, +22 i Stor-Göteborg och +23 i Stor-Malmö. Marknaden för bostadsrätter i Stor-Stockholm och Stor-Göteborg väntas således tappa en hel del av farten i uppgången jämfört med första kvartalet medan Stor-Malmös bostadsrättsmarknad väntas fortsätta i samma takt.

Mäklarnas prognoser för småhusmarknaderna innebär att småhusindikatorn dämpas något till +22 i Stor-Stockholm, men stiger till +26 i Stor-Göteborg och Stor-Malmö. Småhusmarknaden bedöms således stärkas i ungefär samma takt i alla tre regionerna.

Sammantaget ger indikatorerna en bild av att bostadsmarknaden vänt uppåt på bred front efter två års inbromsning. Förväntningarna om den framtida utvecklingen är dock ganska återhållsamma. Temperaturen fortsätter att vara högre på bostadsrättsmarknaderna än på småhusmarknaderna. I Stor-Malmö verkar nu småhusmarknaden röra sig i samma takt som i Stockholm och Göteborg medan bostadsrättsmarknaden fortfarande släpar efter något.

Tor Borg



Rykande het marknad i Stockholm

Starten på det nya året blev ännu starkare än prognoserna förutspått, framför allt för bostadsrätter. Ett begränsat utbud och en mycket stark efterfrågan fick både priser och budgivningar att dra iväg uppåt. För småhusen drar högsäsongen igång under våren. Prognoserna talar om stigande priser, starkare budgivningar och snabbare försäljningar under kvartalet som kommer.

Bostadsrätter i Stor-Stockholm

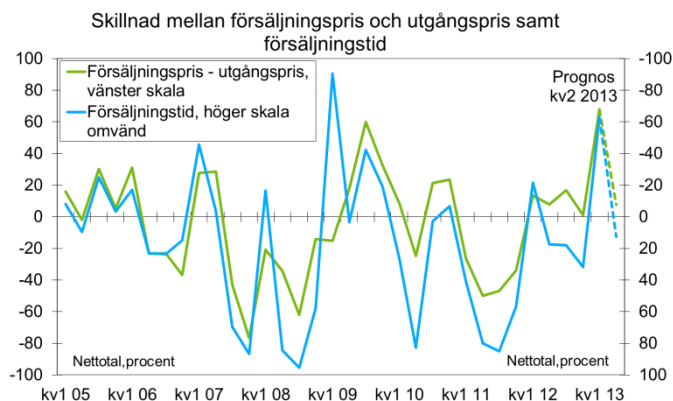
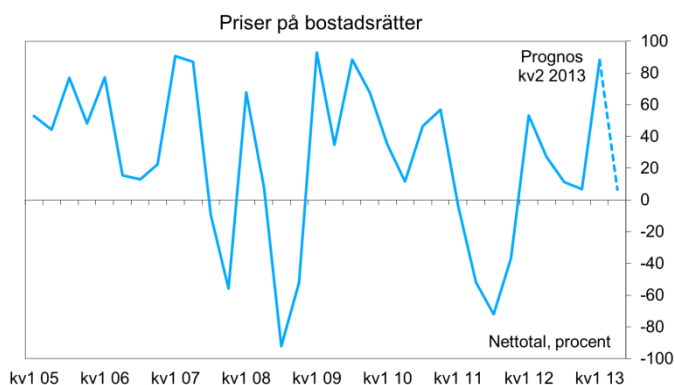
Utbudet av bostadsrätter i Stockholmsregionen fortsatte att minska under första kvartalet. En övervikt på 27 procent av mäklarna uppgav att utbudet blev mindre vilket skiljer sig rejält från prognosen där en övervikt på 66 procent trodde på ett ökat utbud. Men kanske kommer vändningen nu. En övervikt på 77 procent tror på ett ökat utbud under andra kvartalet, och bara en procent av mäklarna tror att utbudet kommer att minska (se diagrambilagan).

I motsats till utbudet så ökade efterfrågan, och det med besked. Övervikten av mäklare som såg en ökad efterfrågan var 62 procent, vilket är starkare än prognosen där övervikten var 41 procent. Trenden väntas hålla i sig. En övervikt på 27 procent tror på en fortsatt starkare efterfrågan även kvartal två.

Inte helt oväntat agerade det låga utbudet och den höga efterfrågan bränsle för priserna. Utfallet sopar minst sagt banan med prognosen. 26 procent trodde på en uppgång men facit visar att hela 90 procent, det vill säga nio av tio mäklare, sett stigande priser under första kvartalet. Av de nio anger två att priserna ökade kraftigt, och sju att de ökade något. Nio procent av samtliga mäklare anger att priserna var oförändrade och en försvinnande liten andel säger att de minskade. Det var med andra ord ett mycket starkt kvartal för bostadsrättsmarknaden i Stockholmsområdet.

Prisuppgången satte även fart på budgivningarna. En övervikt på 68 procent av mäklarna säger att skillnaden mellan utgångs- och försäljningspris ökade. Det är också väsentligt fler än i prognosen, där övervikten som trodde på ökade budpremier bara var sex procent. Utvecklingen väntas lugna sig under nästa kvartal. En förhållandevis liten övervikt på åtta procent av mäklarna tror att budpremierna kommer att fortsätta öka.

Slutligen blev försäljningstiderna kortare. Sju av tio mäklare anger att det gick snabbare att komma till avslut. Två av tio anger att försäljningstiden var oförändrad och en knappt en av tio att den blev längre. Prognosen för andra kvartalet är att försäljningstiden ökar något.



Småhus i Stor-Stockholm

Utbudet av småhus i stockholmsregionen har minskat efter årsskiftet, uppger en övervikt på 51 procent av mäklarna. Det står i stark kontrast till prognosen där en övervikt på 61 procent trodde att utbudet skulle öka. Nästa kvartal tror en övervikt på hela 73 procent att utbudet ökar vilket kan ha att göra med att småhussäsongen på året sätter igång.

Efterfrågan på småhus ökade under första kvartalet. Fem av tio mäklare anger att efterfrågan var starkare, och bara en av tio att den var svagare. Det är en något mindre ökning än väntat. Även nästa kvartal väntas bjuda på en stark efterfrågan. I vår tror 63 procent av mäklarna att efterfrågan på småhus kommer fortsätta öka, och ingen tror att den kommer att minska.

Strax över hälften av mäklarna anser att priserna ökade under första kvartalet, och bara var tjugonde mäklare att de minskade. Det ger ett positivt netttotal på 44 procent, vilket är starkare än väntat. Utvecklingen väntas hålla i sig. Inför andra kvartalet tror 33 procent av mäklarna på en fortsatt prisuppgång, och bara tre procent på en nedgång.

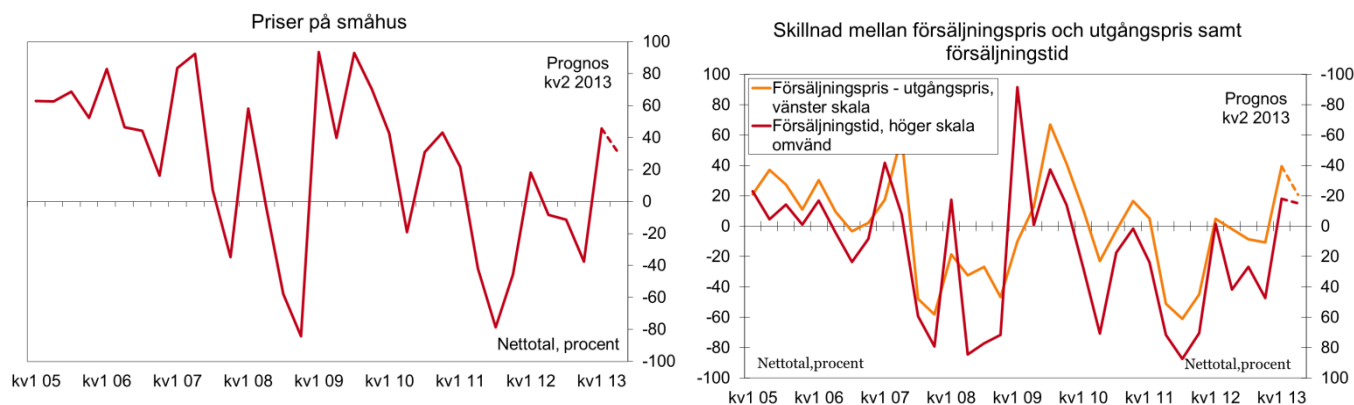
Även budgivningarna var starkare än väntat. I prognosen trodde 74 procent på oförändrade budpremier. Utfallet visar att bara hälften upplevde att de var oförändrade, medan 44 procent säger att budpremierna ökade. Fem procent säger att budpremierna minskade. Inför nästa kvartal tror en övervikt på 21 procent av mäklarna på fortsatt högre premier i budgivningarna.

Försäljningstiderna blev i linje med prognosen kortare under kvartalet, även om det är en ganska stor spridning på svaren. 42 procent svarar att de blev kortare, 34 procent att de var oförändrade och 24 procent att de blev längre. Övervikten som säger att försäljningarna gick snabbare blir 18 procent, men bilden är alltså inte helt entydig. Nästa kvartal väntas försäljningstiderna fortsätta sjunka.

Stark prisutveckling på bostadsrätter, och småhusen väntas ta sig

Det har varit säljarnas marknad hittills i år i huvudstadsregionen. Framför allt har bostadsrättsmarknaden varit rykande het med prisuppgångar, starka budgivning och kortare försäljningsprocesser. Att utbudet varit betydligt mindre än väntat samtidigt som efterfrågan varit stor har förstås haft effekt. De senaste siffrorna från Valueguard visar att prisuppgången för bostadsrätter och småhus i Storstockholm de två första månaderna i år är omkring 4 procent, vilket är en stark start på året. Med tanke på att högsäsongen för bostadsköp drar igång under våren finns det goda förutsättningar inför det andra kvartalet. Prognoserna talar för en stabil prisutveckling och starkare budgivning.

Maria Landeborn



Bra drag i Göteborg

Efter en inbromsning under 2012 så fick bostadsmarknaden i Göteborgs-regionen ordentlig fart under det första kvartalet 2013. Utbudet sjönk, efterfrågan och priser steg, budpremierna ökade - trots att Accepterat pris nyligen införts. Samtidigt minskade försäljningstiderna. Göteborgsmarknaden är fortfarande den starkaste av storstadsmarknaderna men skillnaderna minskar.

Bostadsrätter i Stor-Göteborg

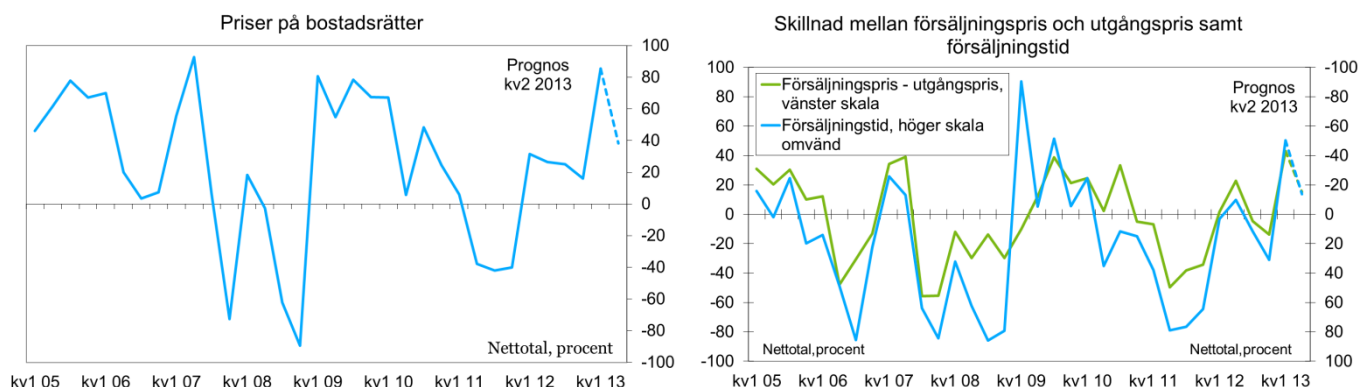
Inför det första kvartalet fanns det en klar majoritet av mäklarna i Göteborgs-regionen som trodde att utbudet av bostadsrätter skulle öka. Utfallet visar att en övervikt på 37 procent uppger att utbudet istället minskade (se diagrambilagan).

Efterfrågan ökade, även den betydligt mer än väntat. Hela 82 procent av mäklarna uppger att efterfrågan ökade, den näst högsta noteringen i Mäklarbarometers historia. Både utbud och efterfrågan väntas öka under det andra kvartalet. En övervikt på 66 procent av mäklarna räknar med stigande utbud och en övervikt på 59 procent räknar med stigande efterfrågan på bostadsrätter.

Utbud- och efterfrågeläget resulterade i att bostadsrättspriserna tog ett skutt uppåt under början av 2013. Ingen mäklare uppger att priserna minskade under det första kvartalet, 15 procent uppger att de var oförändrade, 56 procent uppger att de ökade något och 29 procent att de ökade kraftigt. Detta var markant starkare än väntat. Mäklarna är också ganska optimistiska om priserna inför det andra kvartalet, 41 procent räknar med prisuppgång och 3 procent med prisminskning.

I slutet av december infördes Accepterat pris i Göteborgsregionen för att komma till rätta med lockpriser och stegrad budgivning. Inför det första kvartalet fanns det också en liten övervikt bland mäklarna som väntade sig att budpremierna, skillnaderna mellan utgångs- och slutpris, skulle sjunka. Så blev det dock inte, en övervikt på 43 procent uppger att budpremierna istället steg. Detta är det starkaste utfallet någonsin. I prognoserna inför andra kvartalet är också mäklarna i Stor-Göteborg ganska optimistiska och övervikten som tror att budpremierna kommer att fortsätta att stiga är 15 procent.

Efter tre år med ökande eller stillastående försäljningstider så verkar Göteborgs bostadsrättsmarknad ha fått bättre fart under det första kvartalet. Mer än hälften av mäklarna upplevde att den genomsnittliga försäljningstiden blev kortare, en övervikt med 50 procent. Inför det första kvartalet är det en övervikt på 14 procent som tror att försäljningstiderna kommer fortsätta minska.



Småhus i Stor-Göteborg

Även på småhusmarknaden föll utbudet lite oväntat. En övervikt på 10 procent av mäklarna upplevde att utbudet minskade. Prognosen är dock att utbudet kommer att öka när småhussäsongen drar igång under det andra kvartalet.

En övervikt på 52 procent av mäklarna i Göteborgsregionen angav att efterfrågan ökade under det första kvartalet, vilket var i linje med förväntan. Inför det första kvartalet räknar drygt sex av tio mäklare med ökad efterfrågan.

Villapriserna vände uppåt och utvecklades starkare än väntat i Stor-Göteborg under det första kvartalet. Andelen som uppger att priserna minskade något var 6 procent och andelen som uppger att priserna var oförändrade var 45 procent. Andelen som uppger att priserna ökade något var 40 procent medan 9 procent säger att priserna ökade kraftigt. Inför det andra kvartalet är mäklarna rätt optimistiska, en övervikt på 37 procent räknar med stigande villapriser.

Även på villamarknaden tilltog budgivningen under det första kvartalet, trots införandet av Accepterat pris. En övervikt på 11 procent av mäklarna svarar att budpremierna steg, och i prognosen inför det andra kvartalet är övervikten 30 procent för de som tror att skillnaden mellan slutpris och utgångspris kommer att fortsätta stiga.

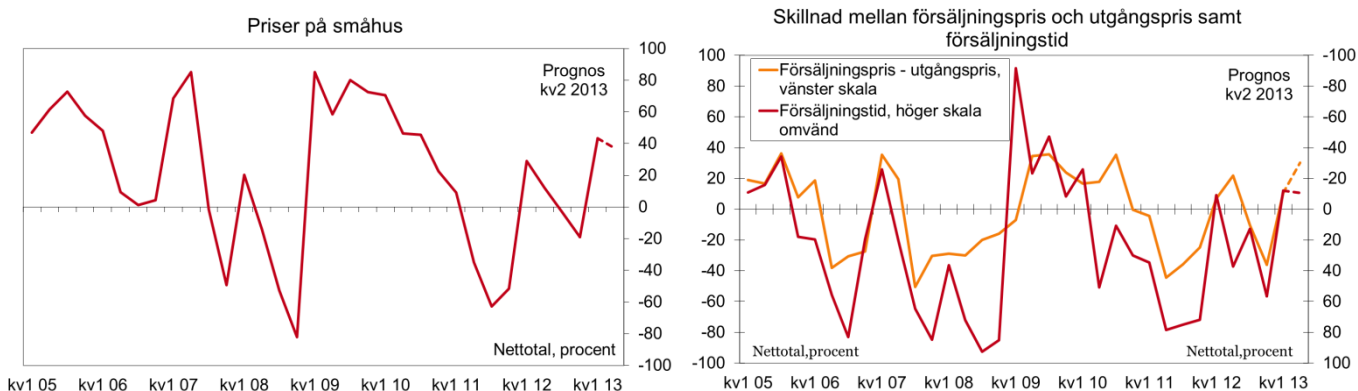
Tiden från att ett småhus kommer ut på Göteborgsmarknaden tills kontraktet är påskrivet och klart vände ned något under det första kvartalet. En övervikt på 12 procent av mäklarna, färre än i Stockholm och Malmö, angav att försäljningarna tog kortare tid. Utfallet var bättre än förväntat och även under andra kvartalet väntas försäljningstiderna nu minska.

Optimism på Göteborgsmarknaden

Marknaden för bostadsrätter och småhus har under en tid varit lite starkare i Stor-Göteborg än i de andra två storstadsregionerna. De senaste kvartalen har det dock jämnat ut sig lite grann. Göteborgsmäklarnas bedömningar av efterfrågan och deras prisprognoser är fortfarande lite mer optimistiska än i Stockholm och Malmö. Men i övrigt ligger bedömningarna ganska nära varandra.

Den faktiska prisutvecklingen, enligt Valueguard, visar att bostadsrättspriserna ökat med 5 procent och småhuspriserna med hela 10 procent mellan december och februari. Inför det andra kvartalet finns det också en tydlig optimism. Utbudet väntas visserligen öka men efterfrågan hänger med uppåt och drar med sig både priser och budpremier uppåt samtidigt som försäljningarna väntas gå snabbare.

Tor Borg



Tveksam effekt av Accepterat pris

Enligt mäklarna har Accepterat pris inte fått någon större effekt på bostadsmarknaden ännu. Väldigt få anser att slutpriserna pressats eller att försäljningstiderna påverkats. Dessutom anser flera mäklare att skillnaden mellan slutpris och utgångspreis ökat istället för minskat.

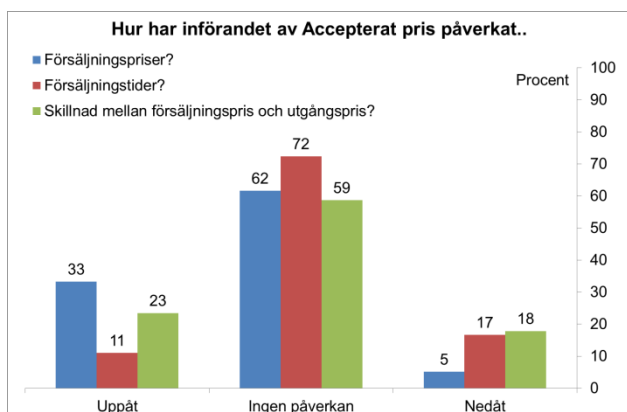
Accepterat pris från och med 21 december

Den 21 december 2012 införde en stor del av mäklarfirmorna i Göteborgsregionen accepterat pris på bostadsobjekt för att komma tillrätta med problemen med användandet av lockpriser och stora och ökande skillnader mellan utgångspreis och slutliga försäljningspriser. Förebilden var Stockholmsregionen där Accepterat pris infördes sommaren 2011 med minskade skillnader som följd. Accepterat pris innebär att priset som anges i bostadsannonsen ligger på en nivå som säljaren är villig att acceptera som slutpris. Det är dock fortfarande så, enligt lag, att säljaren har fri prövningsrätt om bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Det finns således en risk att inte så mycket förändras i praktiken.

I samband med datainsamlingen till SBABs Mäklarbarometer har de mäklare i Göteborgsregionen som använder sig av Accepterat pris fått ange vilka effekter de bedömer att detta fått på bostadsmarknaden avseende slutpriser, försäljningstider och budgivning.

Inte mycket effekt...

Överlag uppger inte mäklarna i Stor-Göteborg att Accepterat pris haft någon större effekt. En av tjugo mäklare anger att försäljningspriserna påverkats nedåt medan en av tre tycker att priserna istället påverkats uppåt. Drygt 60 procent ser inte någon prisseffekt alls. Effekterna på försäljningstiderna har inte varit särskilt entydiga. En andel på 17 procent av mäklarna uppger att tiden mellan att mäklaren mottagit säljuppdraget och fram till kontraktskrivning minskat till följd av accepterat pris. Nästan lika många, 11 procent, uppger dock att tiden ökat och en stor majoritet tycker inte att försäljningstiderna har påverkats alls. Väldigt få mäklare – 18 procent - uppger att budgivningen blivit lugnare. Sex av tio mäklare märker ingen skillnad mot tidigare och nästan var fjärde uppger till och med att skillnaden mellan försäljningspris och utgångspreis har ökat till följd av Accepterat pris.



Det är anmärkningsvärt att Göteborgsmäklarna inte verkar tycka att Accepterat pris haft någon märkbar effekt på bostadsmarknaden. Framför allt att det inte minskat skillnaden mellan utgångspris och slutpris. I liknande undersökningar i Stockholm, när accepterat pris infördes där, svarade omkring 70 procent av mäklarna att försäljningstiderna blev längre och att skillnaden mellan försäljningspris och utgångspris minskade.

Möjligen är det så att användandet av lockpriser inte varit så utbrett i Göteborgsregionen som det varit i Stockholmsregionen och att accepterat pris därför inte haft någon nämnvärd effekt. Det kan också vara så att det tar några månader innan effekten märks och att det är för tidigt att utvärdera genomslaget redan efter tre månader. Slutligen kan det också vara så att det kan ha varit svårt för mäklarna att värdera effekten eftersom undersökningen gjorts under en period då hela bostadsmarknaden haft en stark uppåtgående trend. Det kan ha inneburit att effekten underskattats.

Tor Borg

Trendbrott anas i Malmö

Läget på bostadsmarknaden i Malmöregionen ser ljusare ut än på flera år. Efterfrågan på bostadsrätter stärktes kraftigt och för att hitta en lika stor andel mäklare som uppger att priserna steg får vi gå tillbaka till början av 2010. Även småhusmarknaden visade livstecken i form av svagt stigande priser och snabbare försäljningar.

Bostadsrätter i Stor-Malmö

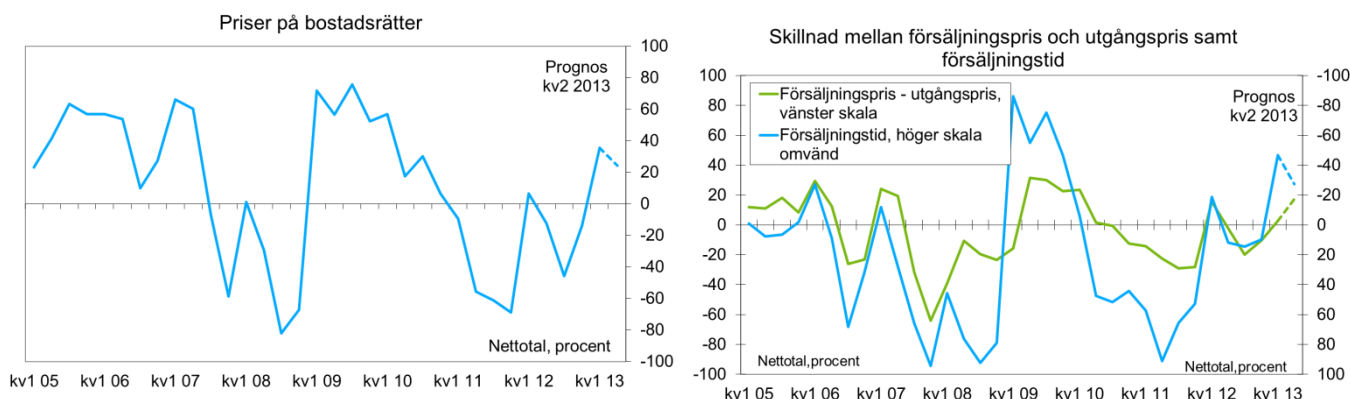
Bostadsmarknaden i Malmö har länge varit svagare än marknaden i de två andra storstadsregionerna, och så även första kvartalet 2013. Medan utbudet av bostadsrätter blev betydligt mindre i Stockholm och Göteborg, så ökade det i Malmö. En övervikt på 20 procent av Malmömäklarna uppger att utbudet ökade, och nästa kvartal väntar sig en övervikt på 47 procent att ökningen fortsätter.

Även efterfrågan stärktes. Drygt 70 procent av mäklarna uppger att efterfrågan blev större, och bara två procent att den blev mindre. Det var en starkare utveckling än prognosen indikerade och för att hitta en lika stark utveckling får vi gå tillbaka till sensommaren 2009. Under andra kvartalet väntar sig en övervikt på 50 procent av mäklarna att efterfrågan fortsätter öka.

De tre sista kvartalen förra året uppgav en övervikt av mäklarna att priset på bostadsrätter i Malmö föll, men nu ser trenden ut att kunna vara på väg att vända. En övervikt på 36 procent av mäklarna uppgav att priset steg under första kvartalet vilket är en starkare utveckling än väntat och den högsta nivån på tre år. Nästa kvartal väntas priserna fortsätta stiga enligt en övervikt på 24 procent av mäklarna.

Stigande priser till trots så har inte budpremierna ökat sedan årsskiftet. Möjligen hänger det samman med att utbudet i Malmö ökat, vilket det inte gjort i de andra två storstadsregionerna där budgivningarna dragit iväg uppåt. Ungefär var fjärde mäklare anger budpremierna ökade under kvartalet, och lika många att de minskade. Under våren väntas budgivningarna sätta lite mer fart. En övervikt på 17 procent av mäklarna tror på ökade budpremier. Det är ingen särskilt hög siffra, men ändå den högsta andelen på tre år.

Den genomsnittliga försäljningstiden blev kortare enligt enkäten. En övervikt på 47 procent uppger att försäljningsprocesserna gick snabbare. Framför allt beror det på att andelen mäklare som tycker att försäljningsprocesserna tagit längre tid har minskat. Andelen mäklare som såg längre försäljningstider var bara nio procent, och för att hitta en lika låg andel får vi gå tillbaka till slutet av 2009.



Småhus i Stor-Malmö

Tillgången på småhus i Malmöregionen har ökat sedan årsskiftet, men inte så mycket som prognoserna antydde. En övervikt på 20 procent av mäklarna anger att utbudet ökade, jämfört med prognosen där övervikten var 59 procent. I vår väntas utbudet öka ytterligare, enligt en övervikt på 70 procent av mäklarna.

Efterfrågan på småhus var precis i linje med prognosen. En övervikt på 40 procent anger att den blev större. Nästa kvartal, då högsäsongen för småhus börjar, väntas efterfrågan öka ytterligare enligt en övervikt på 62 procent av mäklarna. Bara två procent tror att efterfrågan kommer att bli mindre under det andra kvartalet.

Om det var en prisuppgång på småhus i Malmöregionen under första kvartalet så var den förmodligen måttlig. En liten övervikt på 12 procent av mäklarna uppger att priserna ökade. Trots allt är det väsentligt bättre än på länge. Senast mäklarna angav att priserna steg i Malmö var hösten 2010. Slår prognoserna in så kommer utvecklingen att hålla i sig även nästa kvartal. Då väntar sig en övervikt på 37 procent en fortsatt prisuppgång.

Temperaturen på budgivningarna var oförändrad jämfört med kvartalet innan. En av fyra mäklare upplevde att budpremierna ökade, och en av fyra att de minskade. Det är ungefär i linje med prognosen. Nästa kvartal väntas utvecklingen bli densamma, möjligen med övervikt åt något stigande budpremier.

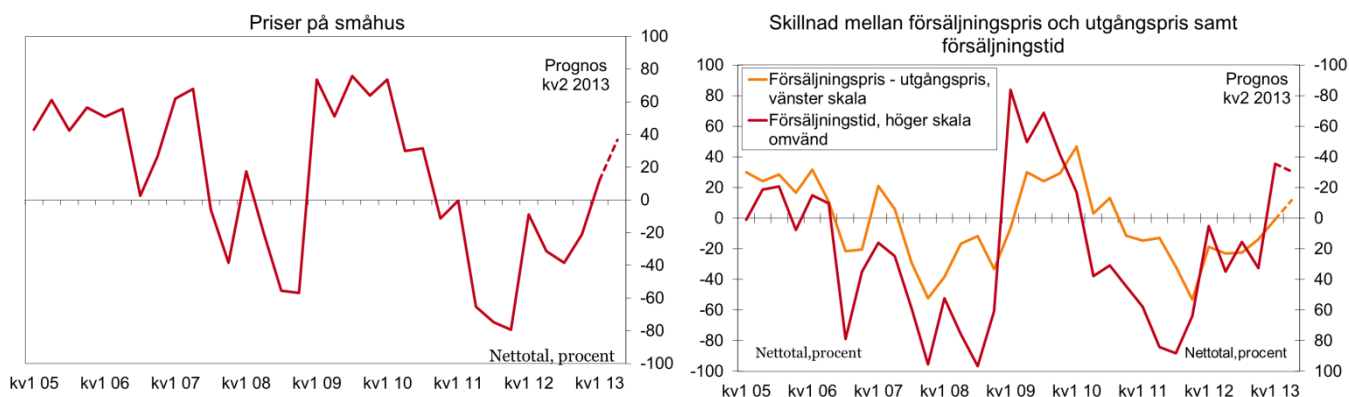
Det gick snabbare att få objekten sålda under första kvartalet. En övervikt på 36 procent av mäklarna uppgav i enkäten att försäljningstiderna blev kortare vilket var starkare än i prognosen där utvecklingen bedömdes bli neutral. Även andra kvartalet väntas försäljningstiderna sjunka. 37 procent av mäklarna tror att försäljningstiderna blir kortare, och bara sju procent tror att de blir längre.

Positiv utveckling i Malmö bryter senaste årens trend

Utvecklingen i Malmö visar en spirande optimism och bryter av från hur det sett ut de senaste åren. För att hitta en lika stor övervikt av mäklare som anger att priserna stigit får vi gå tillbaka till årsskiftet 2009/2010, både för bostadsrätter och för småhus. Något som förmodligen bidrar till att hålla tillbaka Malmö jämfört med de två andra storstadsregionerna är att utbudet blivit större sedan årsskiftet. I Stockholm och Göteborg har det krympt, vilket spärrat på prisuppgången och budgivningarna i de regionerna mer än i Malmö.

Även prognoserna för nästa kvartal är mer positiva än på flera år. Mäklarna väntar sig en stark efterfrågan, stigande priser och snabbare försäljningar. Det ser ut som om bostadsmarknaden till slut håller på att lyfta lite även i Malmö, möjligen stärkt av Riksbankens räntesänkning i slutet av förra året, lägre boräntor och tecken på att konjunkturläget ljusnar. Med tanke på hur länge bostadsmarknaden i Malmö varit deppig är det nog en välkommen utveckling för alla bostadsägare.

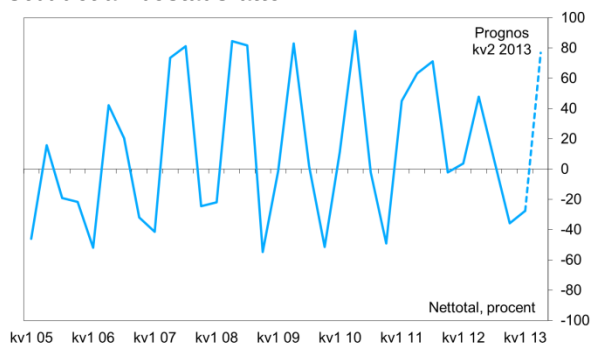
Maria Landeborn



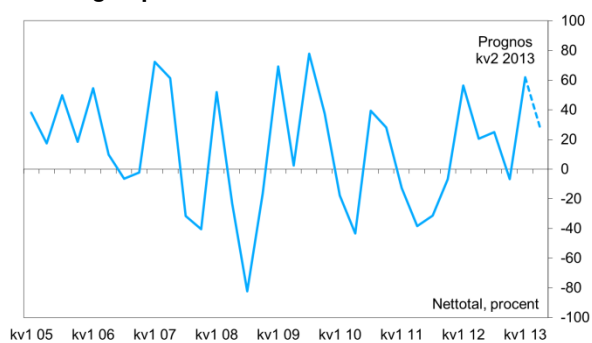
Diagrambilaga

Stor-Stockholm

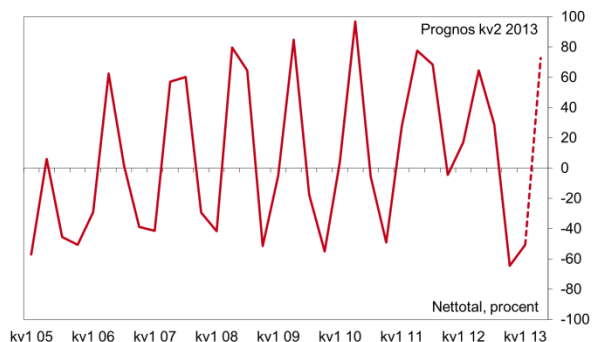
Utbudet av bostadsrätter



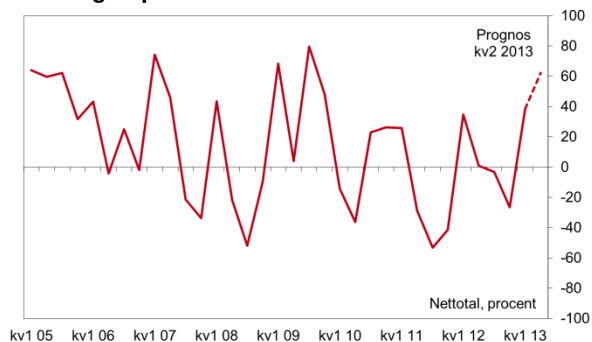
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

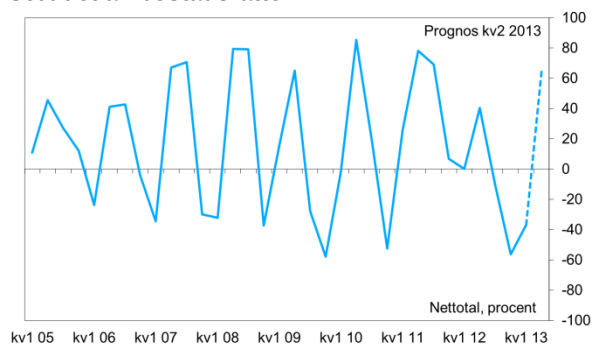


Efterfrågan på småhus

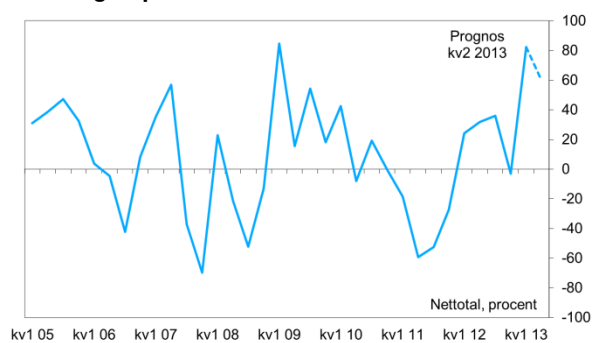


Stor-Göteborg

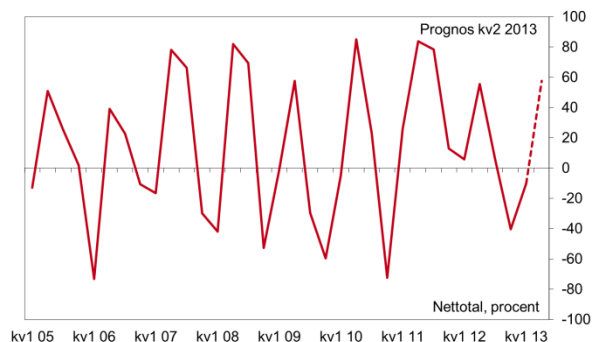
Utbudet av bostadsrätter



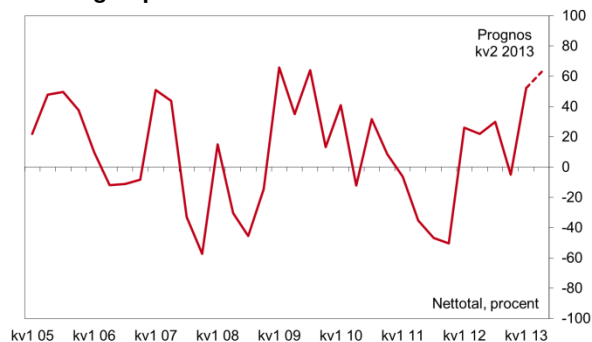
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

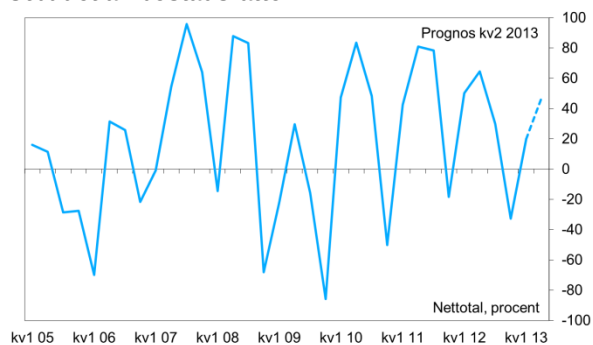


Efterfrågan på småhus

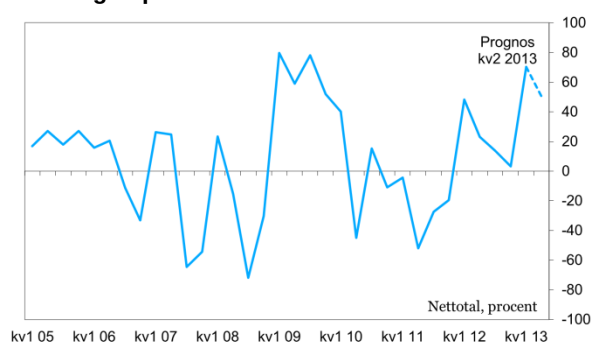


Stor-Malmö

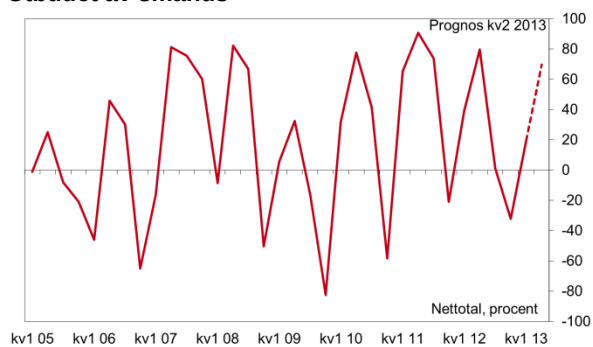
Utbudet av bostadsrätter



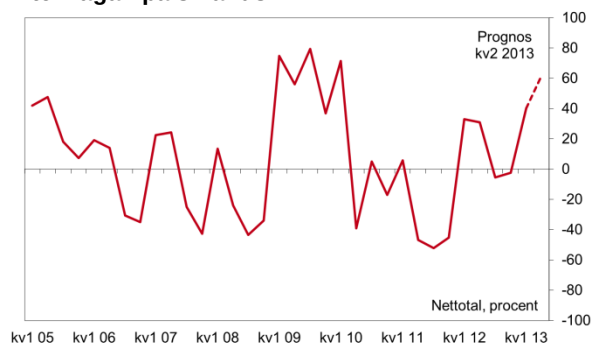
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus



Efterfrågan på småhus



Enkätens uppläggning och metod

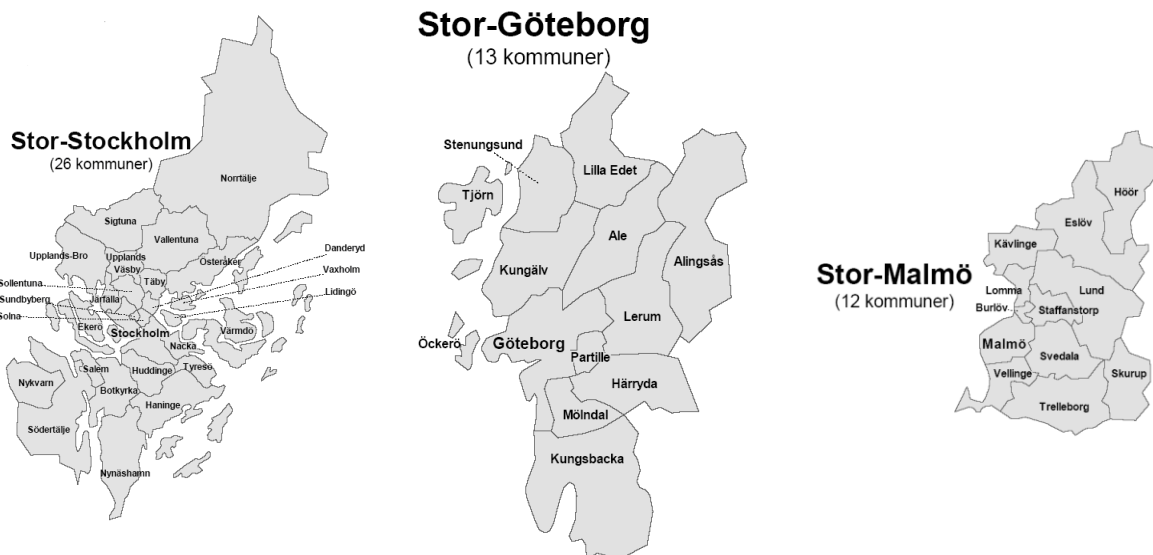
Undersökningen

Undersökningen har genomförts under perioden 18 till 27 mars. 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 låget/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 Näringsgrensindelex. 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 (152 stycken).

Stor-Göteborg: Arbetsställen ner till och med 3 anställda (58 stycken).

Stor-Malmö: Arbetsställen ner till och med 3 anställda (63 stycken).

Totalt utgjordes urvalet av 273 arbetsställen. Svar har inkommit från 222 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 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.

Specialfråga – accepterat pris

I enkäten ställdes också särskilda frågor om effekterna av införandet av accepterat pris på försäljningspris, skillnad mellan försäljnings- och utgångspris och försäljningstid. Frågorna ställdes endast till de mäklare i Göteborg som använde sig av accepterat pris. Dessa mäklare var 49 stycken och den genomsnittliga svarsfrekvensen för frågorna var 100 procent.



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)