

Mäklarbarometern



Kvartal 1 • 10 april 2014

SBAB!



Tor Borg
Ekonomiska Sekretariatet, SBAB

E-mail: ekonomiskasekretariatet@sbab.se

Sidan 3
Mot nya rekord

Sidan 6
Återhållsam optimism

Sidan 7
Rekordhet Stockholmsmarknad

Sidan 9
Prisuppgång i Göteborg

Sidan 11
Malmö på väg i kapp

Sidan 13
Diagrambilaga

Sidan 15
Enkätens uppläggning och metod

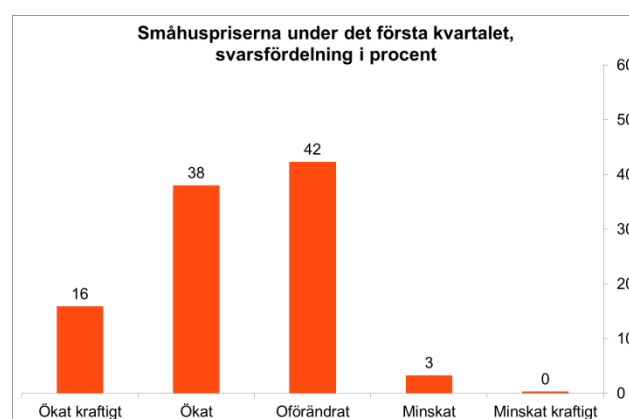
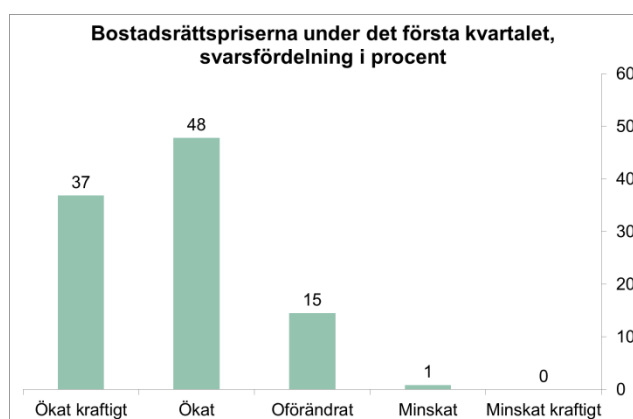
*Mäklarbarometern är en rapport från SBAB.
Enkäten till fastighetsmäklarna görs av CMA Research.
Mäklarbarometern har sammanställts av SBAB:s Ekonomiska Sekretariat.
Ansvarig för rapporten är Tor Borg, tfn 08-614 38 84
Mäklarbarometern har baserats på källor som Ekonomiska Sekretariatet bedömer som tillförlitliga.
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.*

Mot nya rekord

Mycket stark efterfrågan i kombination med oväntat lågt utbud har medfört att temperaturen på storstädernas bostadsmarknader fortsatt stiga under inledningen av 2014. Uppgången väntas fortsätta under det andra kvartalet men i en lite långsammare takt.

De senaste kvartalen har temperaturen på storstadsregionernas bostadsmarknader successivt skruvats upp. Även under det första kvartalet 2014 gick marknaderna för högtryck. I förra enkäten, som gjordes i början av januari, fanns en förväntan om att utbudet av både bostadsrätter och småhus skulle öka rätt kraftigt under det första kvartalet. På bostadsrättsmarknaderna väntades efterfrågan öka i ungefär samma takt som i slutet av 2013 medan efterfrågan på småhus väntades ta mer fart. Detta väntades medföra att prisökningarna på bostadsrätter skulle bromsa in något medan småhuspriserna skulle öka lite snabbare än tidigare. Istället för att öka så minskade utbudet av bostäder till salu medan efterfrågan steg mer än väntat. Småhuspriserna ökade ungefär som väntat medan bostadsrättspriserna steg snabbare än beräknat.

Utfallet i den senaste enkäten som gjordes i slutet av mars och början av april visar att prisförväntningarna återigen har överträffats, 85 procent av mäklarna uppger att bostadsrättspriserna stigit under det första kvartalet medan 54 procent uppger stigande småhuspriser. Nästan ingen mäklare uppger att priserna gått ned. Andelarna som uppger kraftigt stigande priser – 37 procent på bostadsrättsmarknaden och 16 procent på småhusmarknaden – är däremot de högsta sedan 2009. Budpremierna, skillnaden mellan slutpris och utgångspris, har också stigit snabbare än väntat medan försäljningstiderna fallit snabbt. Sammantaget visar indikatorerna tydligt att den starka utvecklingen fortsatt – och till och med accelererat – under det första kvartalet.



Priserna fortsätter stiga, men i långsammare takt

Inför det andra kvartalet räknar storstadsmäklarna överlag med fortsatt stigande priser. Trots det starka utfallet hittills under 2014 är dock förväntningarna lite nedskruvade jämfört med hur de såg ut inför förra kvartalet. En inbromsning av prisökningstakten ligger alltså i förväntningarna. Andelen mäklare som räknar med ökande bostadsrättspriser är 26 procentenheter fler än de som räknar med nedgång medan en övervikt på 41 procent räknar med ökande småhuspriser.

Efterfrågan väntas fortsätta öka, men i något långsammare takt medan mäklarna återigen räknar med ett uppsving i utbudet. Försäljningstiderna väntas ligga still eller falla något medan budpremierna fortsätter stiga. Återigen är Malmömäklarna markant mer optimistiska än storstadskollegorna.

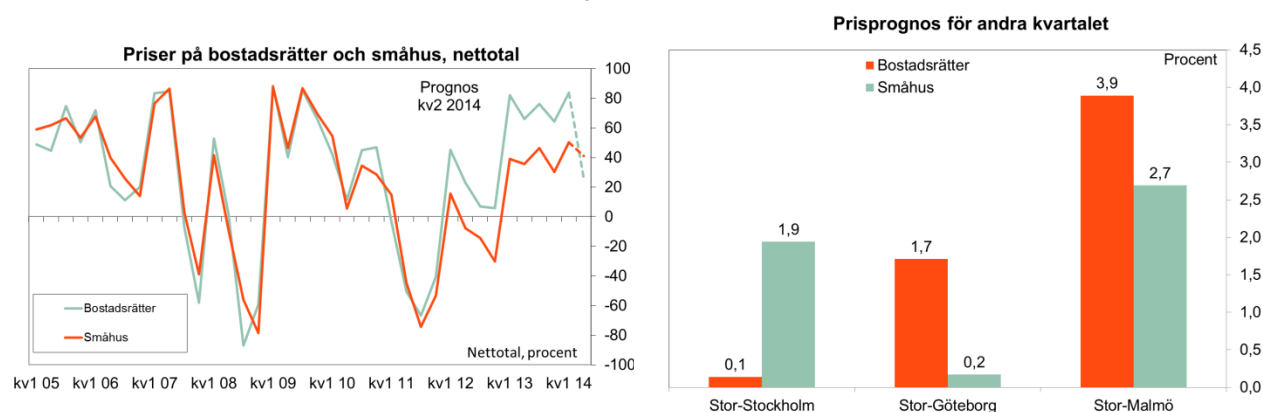
Tack vare att Mäklarbarometern gjorts sedan 2005 så finns det tillräckligt långa tidsserier för att mäklarnas bedömningar ska kunna översättas till prognoser för de faktiska priserna. Detta har gjorts med regressionsanalys. Valueguards bostadsprisindex ligger till grund för beräkningarna.

För bostadsrätter i de tre storstadsområdena är prognosen för det andra kvartalet att priserna ligger still i Stor-Stockholm, stiger med knappt 2 procent i Stor-Göteborg och med knappt 4 procent i Stor-Malmö.

För småhus är prognosen prisuppgångar på knappt 2 procent i Stor-Stockholm, stillastående priser i Stor-Göteborg medan priserna i Stor-Malmö väntas öka med nästan 3 procent.

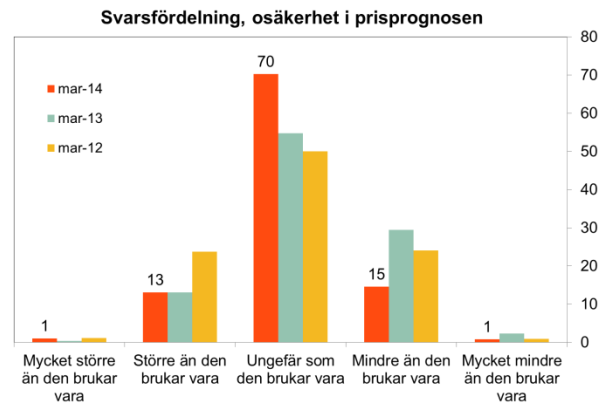
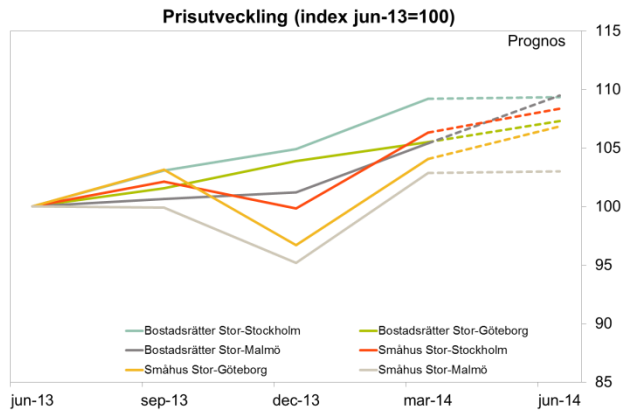
Den prognostiserade uppgången i bostadsrättspriserna under det andra kvartalet innebär att prisnivån i slutet av juni skulle landa omkring 9 procent högre i Stor-Stockholm, 7 procent högre i Stor-Göteborg och 9 procent högre i Stor-Malmö än andra kvartalet förra året.

Den prognostiserade uppgången i småhuspriserna i Stor-Stockholm och Stor-Göteborg under första kvartalet innebär att prisnivån där kommer att vara 8 respektive 7 procent högre än samma kvartal förra året. Uppgången i Stor-Malmö innebär att prisnivåerna kommer att vara 3 procent högre än andra kvartalet i fjol.



Osäkerheten fortfarande mindre än den brukar vara

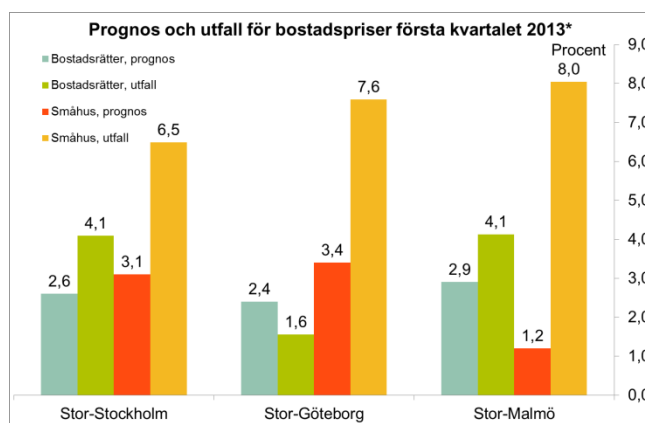
För att fånga upp hur mäklarna bedömer förutsättningarna för att göra en korrekt prisprognos för det kommande kvartalet ställer vi även en kompletterande fråga om hur stor de bedömer att osäkerheten är. I mars/april var andelen mäklare som bedömer osäkerheten som större än vanligt, 14 procent. Detta är en marginell uppgång sedan sist och kan jämföras med genomsnittet för de senaste tre åren som är 24 procent. En andel på 15 procent av mäklarna bedömer att osäkerheten är mindre än vanligt, i linje med genomsnittet på 16 procent. Andelen som uppger att osäkerheten är ungefär som den brukar vara är 70 procent. Sammantaget verkar osäkerheten fortfarande vara något mindre än vanligt. Malmömäklarna fortsätter att vara lite säkrare på utsikterna än Stockholms- och Göteborgsmäklarna.



Prognoserna underskattade säsongsuppgången i småhuspriserna

Prisprognoserna inför det första kvartalet var optimistiska. Priserna väntades gå upp på samtliga sex marknader. Än så länge finns det inga utfallsiffror för mars men utfallet för januari och februari har varit starkare än prognoserna. Framför allt på småhusmarknaden. Mellan december och februari steg de svenska bostadspriserna med i genomsnitt 6,6 procent enligt Valueguards bostadsprisindex. Priserna ökade på samtliga storstadsmarknader. Småhuspriserna brukar säsongsmässigt gå upp under det första kvartalet men denna gång var alltså uppgången oväntat stor. Det kan vara en följd av att prisnedgången under slutet av 2013 också var kraftigare än vad som är säsongsnormalt men det kan också röra sig om mer bestående förändringar i säsongsvariationen som inte fångas upp i prognosekvationerna.

Alla prognoser hade rätt prisriktning – uppåt – men prisutvecklingen var starkare än prognostiserat på fem av sex marknader. Den största prognosmissen gjordes på Malmös småhusmarknad där priserna steg nästan 7 procent mer än prognostiserat. Även Göteborgs och Stockholms småhuspriser steg betydligt mer än väntat. På bostadsrättsmarknaderna låg utfallen mer i linje med prognoserna. Sammantaget var prognosfelen, räknat enligt absoluta medelfel och medelkvadratfel, något bättre än förra kvartalet men lite sämre än genomsnittet.



*Utfallet avser utvecklingen mellan december och februari

Prognosekvationer

I ekvationerna kopplas mäklarnas kvalitativa bedömningar (andelen som uppger fallande respektive stigande priser i prognos eller utfall) till den kvantitativa prisutvecklingen enligt Valueguards prisindex. Skattningar har gjorts på logdifferentierade prisindex för perioden 2005q1-2013q4. Förklaringsgraderna ligger mellan 0,3 och 0,6.

Stockholm bostadsrätter

$$Dlog(pris) = 0,020 - 0,003*(prognos_ned(-1) - prognos_ned(-2))$$

Göteborg bostadsrätter

$$Dlog(pris) = 0,019 - 0,002*(prognos_ned(-1) - prognos_ned(-2))$$

Malmö bostadsrätter

$$Dlog(pris) = -0,014 - 0,001*(prognos_ned(-1) - prognos_ned(-2)) + 0,0008*utfall_upp(-1)$$

Stockholm villor

$$Dlog(pris) = 0,022 - 0,002*(prognos_ned(-1) - prognos_ned(-2)) - 0,0004*utfall_ned(-1)$$

Göteborg villor

$$Dlog(pris) = 0,019 - 0,003*(prognos_ned(-1) - prognos_ned(-2)) - 0,0005*utfall_ned(-2)$$

Malmö villor

$$Dlog(pris) = -0,005 - 0,002*(prognos_ned(-1) - prognos_ned(-2)) + 0,0005*prognos_upp(-1)$$

Återhållsam optimism

Temperaturen på storstädernas bostadsmarknader har stigit ytterligare under det första kvartalet och en viss inbromsning väntas. Bostadsrättsmarknaden är nära rekordnivåer men även småhusmarknaden tuffar på. Stockholm är den hetaste regionen.

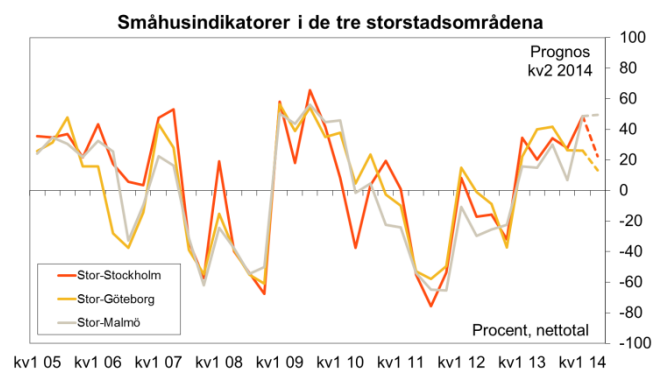
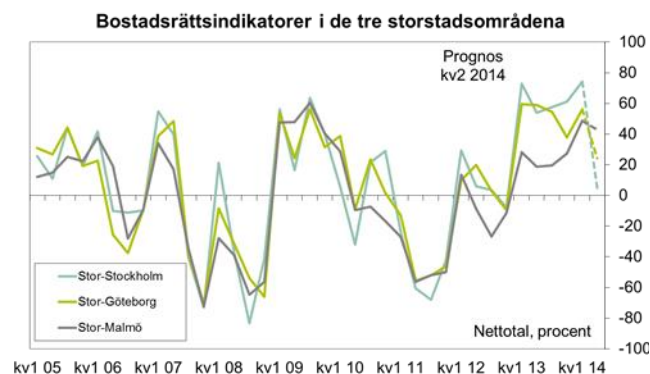
Efter två mellanår under 2011 och 2012 så blev det ordentlig fart på storstadsregionernas bostadsmarknader under 2013. Priserna steg, försäljningstiderna minskade och budgivningen vid försäljningar kom igång. Våra bostadsindikatorer visar att temperaturen på marknaderna stigit ytterligare under det första kvartalet, bostadsrättsmarknaderna är till och med på eller nära tidigare rekordnivåer. Indikatorerna väger samman mäklarnas bedömning av försäljningspris, försäljningstid samt skillnad mellan utgångspris och försäljningspris, som är ett mått på budgivningen.

Första kvartalet 2014 var bostadsrättsindikatorn +74 i Stor-Stockholm, +56 i Stor-Göteborg och +49 i Stor-Malmö. När indikatorn är positiv visar den att läget på bostadsmarknaden förstärks och när den är negativ visar den att läget försvagas. Indikatorerna har gått upp i samtliga tre regioner. Utfallet var också betydligt starkare än väntat.

Småhusindikatorerna var +49 i Stor-Stockholm, +26 i Stor-Göteborg och +49 i Stor-Malmö. I Stockholm och Malmö var detta en uppgång som var starkare än väntat. I Göteborg var det samma nivå som förra kvartalet och i linje med förväntan.

Trots det starka utfallet har mäklarna sänkt förväntningarna något inför det andra kvartalet. Bostadsrättsindikatorerna väntas gå ned till +5 i Stor-Stockholm, +24 i Stor-Göteborg och till +43 i Stor-Malmö. Prognoserna för småhusmarknaderna innebär att småhusindikatorn faller till +22 i Stor-Stockholm och +13 i Stor-Göteborg men stärks till +50 i Stor-Malmö. Det är således fortsatta uppgångar som väntas men i en långsammare hastighet.

Sammantaget ger indikatorerna en bild av allt starkare bostadsmarknader. Förväntningarna inför det kommande kvartalet är återhållsamt optimistiska. Bostadsrättsmarknaderna fortsätter att vara hetare än småhusmarknaderna men det är också där förväntningarna dämpats mest. Stockholmsregionen ligger nu definitivt före de andra i kampen om starkaste marknaden.



Rekordhet Stockholmsmarknad

Återigen var det en överraskande nedgång i utbudet på både villor och bostadsrätter i Stockholmsregionen. I kombination med snabbt stigande efterfrågan medförde detta stegrad budgivning och sjunkande försäljningstider. Framför allt på bostadsrättsmarknaden. Priserna fortsatte stiga i snabb takt. En viss dämpning ligger i förväntningarna inför det andra kvartalet.

Bostadsrätter i Stor-Stockholm

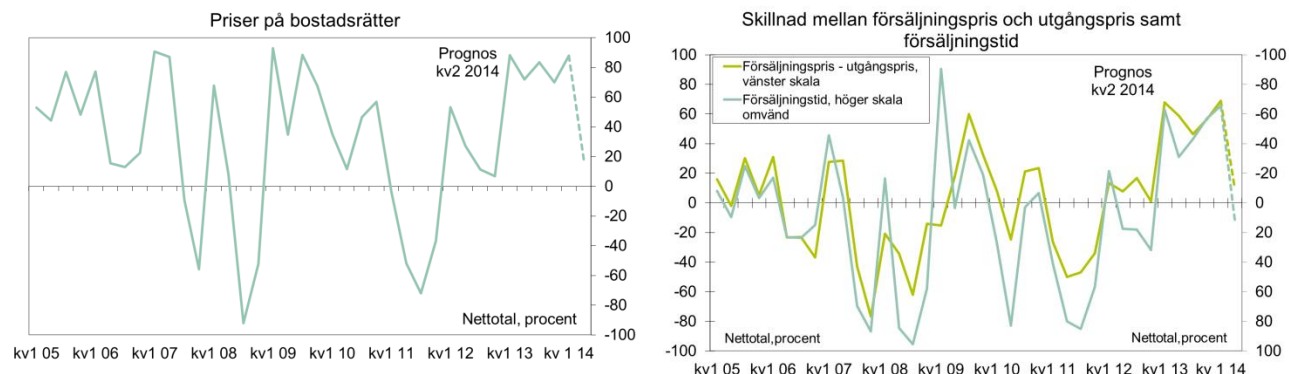
Inför det första kvartalet väntade sig sju av tio Stockholms-mäklare att utbudet av bostadsrätter skulle öka. Utfallet blev inte alls som väntat, bara två av tio mäklare uppger att utbudet faktiskt ökade, fyra av tio att det minskade. Trots detta så tror sju av tio mäklare ändå att utbudet ska öka och nästan ingen att det ska fortsätta minska under det andra kvartalet.

Efterfrågan fortsatte öka i snabb takt under det första kvartalet, den till och med accelererade något och slog prognosen. Övervikten, som var 71 procent, är nära tidigare rekordnivåer. Under det andra kvartalet väntas efterfrågan fortsätta men de nedskruvade förväntningarna antyder att det blir i lite långsammare takt. Övervikten för de som väntar sig ökande efterfrågan är 31 procent.

Det minskade utbudet och den starka efterfrågeutvecklingen resulterade i stigande bostadsrättspriser. Andelen Stockholmsmäklare som uppger en prisuppgång är 88 procent, 44 procent anger att priserna ökade kraftigt och 43 procent att de ökade något. Andelen som säger att priserna varit oförändrade är 12 procent medan ingen uppger att priserna på bostadsrätter i huvudstaden sjunkit under det första kvartalet. Utfallet ligger nära rekordet från första kvartalet 2009 och en bra bit över en redan optimistisk prognos. Trots det starka utfallet är mäklarna rätt försiktiga i sina förväntningar på det andra kvartalet, en övervikt på 18 procent räknar med fortsatt prisuppgång.

En övervikt på 69 procent uppger att budpremierna ökade, det vill säga att skillnaden mellan utgångs- och försäljningspris blev större. Detta är den högsta noteringen sedan mätningarna startade. De senaste kvartalerna verkar ha präglats av tilltagande budgivning, trots systemet med acceptpris. Övervikten som tror på stigande budpremier även det andra kvartalet är däremot blygsamma 9 procent.

För femte kvartalet i rad gick det snabbare att få bostadsrätterna sålda i Stockholmsregionen. Sju av tio mäklare uppger att försäljningstiden blev kortare, och bara något fåtal att den blev längre. Prognosen för det andra kvartalet understryker försiktigheten hos Stockholmsmäklarna, en övervikt räknar med att försäljningstiden kommer att öka något.



Småhus i Stor-Stockholm

Även på småhusmarknaden fanns det förväntningar om att utbudet skulle öka under första kvartalet. Resultatet blev istället en nedgång, en övervikt av mäklarna uppger att utbudet minskade. Precis som på bostadsrättsmarknaden så tror dock mäklarna även här att utbudet ska komma igång och sju av tio mäklare räknar med att antalet småhus till salu blir fler under det andra kvartalet.

Drygt hälften av Stockholmsmäklarna uppger att efterfrågan på villor ökade under början av 2014, medan knappt hälften uppger att den var oförändrad. Ett utfall i linje med förväntan. Inför det andra kvartalet är förväntan också i linje med detta, dvs hälften väntar sig en ökning och hälften räknar med oförändrad efterfrågan.

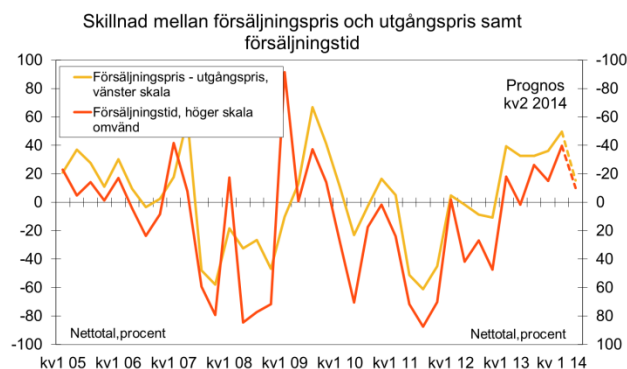
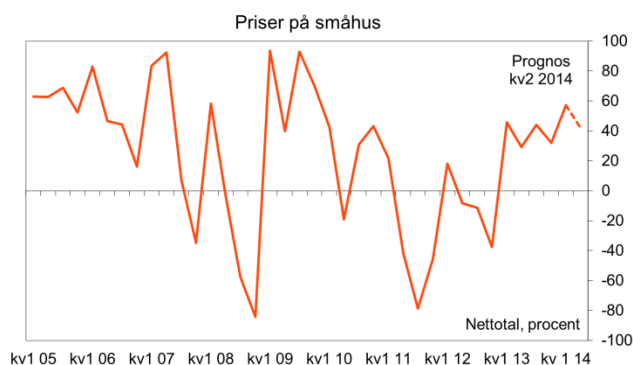
Villapriserna i Stockholmsregionen steg lite snabbare under det första kvartalet enligt mäklarna, vilket var i nivå med vad de trodde inför kvartalet. Uppgången var dock inte lika kraftig som för bostadsrätter. Totalt uppger 60 procent av mäklarna att småhuspriserna steg, varav 22 procent att de steg kraftigt. 37 procent svarar att priserna var oförändrade och 4 procent att priserna sjönk. Prognosen inför andra kvartalet har skruvats ned lite och en övervikt på 42 procent av mäklarna svarar att de tror på stigande priser.

Budgivningen fortsatte öka. En övervikt på 50 procent svarar att budpremien, skillnaden mellan utgångs- och försäljningspris, ökade vilket både var över förväntan och över utfallen under tidigare kvartal. Inför det andra kvartalet förväntar sig en övervikt på 15 procent fortsatt högre budpremier.

Försäljningstiderna sjönk lite snabbare än förväntat. En övervikt på 40 procent anger att det gick snabbare från att objekten kom ut på marknaden tills kontraktet var påskrivet. Nästa kvartal väntar sig en övervikt på 10 procent av mäklarna att försäljningstiderna fortsätter att sjunka.

Liten dämpning för bostadsrätter, fortsatt starkare för småhus

Både bostadsrätts- och villamarknaden utvecklades starkt i Stor-Stockholm under inledningen av 2014. Återigen överraskade utbudet av bostäder till salu på nedsidan. Efterfrågan steg på båda marknaderna medan budgivningarna återigen var kraftigare än väntat. Framför allt är trycket hårt på bostadsrättsmarknaden. Försäljningstiderna faller och priserna stiger snabbt. Inför det andra kvartalet är det dock tydligt att mäklarna räknar med en dämpning.



Prisuppgång i Göteborg

En oväntad nedgång i utbudet av bostäder till salu i kombination med fortsatt stigande efterfrågan medförde att försäljningstiderna sjönk, budgivningen ökade och att priserna steg under det första kvartalet. Denna trend väntas fortsätta framöver, i något långsammare takt.

Bostadsrätter i Stor-Göteborg

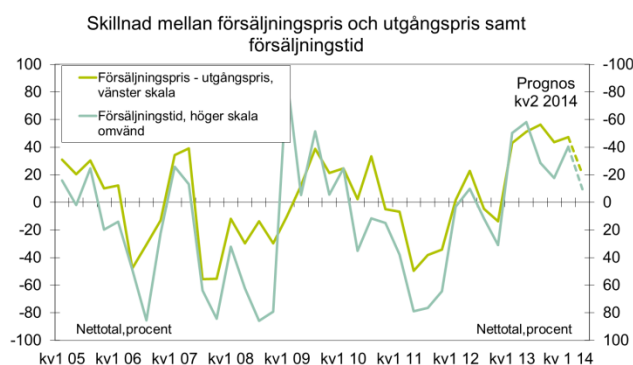
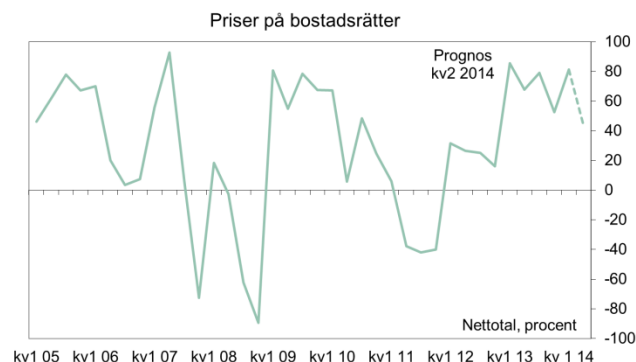
Utbudet av bostadsrätter sjönk en hel del i Göteborgsregionen under det första kvartalet, i motsats till prognoserna som pekade på att utbudet skulle öka rejält. En övervikt på 38 procent av mäklarna i Göteborg uppger att utbudet på marknaden minskade. Inför årets andra kvartal räknar dock mäklarna återigen med en ordentlig uppåtvändning för utbudet, övervikten för de som räknar med en uppgång är 57 procent.

Efterfrågan ökade i linje med prognosen, vilket var svagare än i Stockholm. Drygt hälften av mäklarna uppgav att efterfrågan ökade och nästan ingen att den minskade. Även avseende efterfrågan på bostadsrätter finns det en viss optimism, en övervikt på 35 procent räknar med en fortsatt uppgång.

Göteborgs bostadsrättspriser fortsatte öka under början av 2014, en viss acceleration av ökningstakten kan också noteras. Andelen som uppgav stigande priser under det första kvartalet var 86 procent. Av dessa svarade 21 procent att priserna stigit kraftigt. 9 procent uppgav oförändrade bostadsrättspriser medan 5 procent såg att de föll. Nettotalet landade därmed på 81, tydligt över både förra kvartalets utfall och de förväntningar som fanns. Inför det andra kvartalet finns det fortfarande optimism kvar men en mindre inbromsning är väntad, en övervikt på 43 procent räknar med prisuppgång.

Systemet med acceptpriser finns i Göteborg sedan slutet av 2012. Mäklarnas bedömning av budpremierna, skillnaden mellan utgångs- och slutpris, tyder dock på att budgivningen snarare ökat än minskat. Troligtvis är det så att den starka marknaden inneburit att prisutvecklingen varit så snabb att justeringarna av acceptpriserna inte hunnit med. En övervikt på 47 procent uppgav att budpremierna steg under det första kvartalet. Detta var i linje med tidigare kvartal och lite högre än väntat. Inför nästa kvartal väntar sig en övervikt på 20 procent fortsatt ökande budpremier.

Lågt utbud och stigande efterfrågan innebär att försäljningstiderna pressats ned. Första kvartalet ser starkare ut än förra kvartalet, en övervikt på 40 procent anger att försäljningarna gick snabbare. Däremot är det bara 9 procent övervikt för de som förväntar sig att denna trend håller i sig.



Småhus i Stor-Göteborg

Utbudet av villor i Göteborgsregionen väntades minska en del under det första kvartalet, men enkäten visar att en övervikt på 28 procent av mäklarna istället såg ett ökat utbud. För det andra kvartalet är det fortfarande många som väntar sig en utbudsökning, övervikten är 70 procent.

En övervikt på 53 procent av mäklarna uppger att efterfrågan stärktes, vilket är en uppgång sedan föregående kvartal och i linje med förväntan. Under det andra kvartalet väntas efterfrågan fortsätta växa. En övervikt på 47 procent räknar med efterfrågeuppgång.

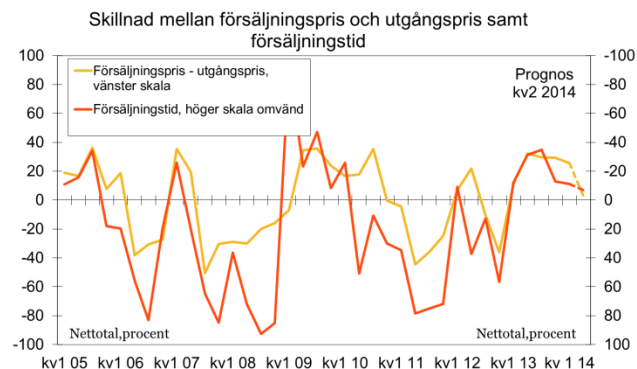
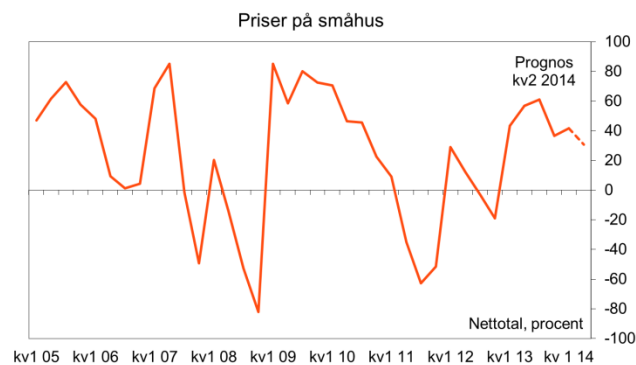
Prisutvecklingen på villor har fortsatt i samma höga takt som förra kvartalet. Andelen mäklare som uppgett att villapriserna steg i Göteborg var 49 procent. Av dessa uppgav 13 procent att uppgången var kraftig. 43 procent uppgav stillastående villapriser och 8 procent tyckte att priserna gick ned. Detta innebär att nettotalet blev 42, samma nivå som Malmö men lite lägre än Stockholm. Optimismen inför det andra kvartalet är något dämpad men en övervikt på 31 procent väntar sig stigande priser.

Budgivningarna på villor i Göteborgsregionen fortsatte tillta i samma takt som förra kvartalet. Övervikten för de som svarade att budpremierna ökade var 26 procent, i linje med förväntan. Däremot räknar inte så många med att denna utveckling håller i sig även under andra kvartalet, övervikten är 2 procent.

Försäljningstiderna på Stor-Göteborgs villamarknad fortsatte att avta under det första kvartalet. Det är dock inte samma fartökning som i Stockholm och Malmö. En övervikt på 11 procent uppger att det gick snabbare, i linje med förväntan. Även för det andra kvartalet finns det vissa förväntningar om fallande försäljningstider, övervikten är 7 procent.

Stark Göteborgsmarknad men tendens till dämpning

Fram till mitten av 2013 var Göteborg den storstadsregion där priserna steg mest, budgivningarna var starkast och försäljningstiderna föll mest. De senaste tre kvartalen har dock Stockholm (åter)tagit täten. Det innebär dock inte att Göteborgsmarknaden ser svag ut. Under inledningen av 2014 har en överraskande nedgång i utbudet i kombination med fortsatt ökad efterfrågan bidragit till stigande priser, ökande budgivning och sjunkande försäljningstider. På bostadsrättsmarknaden har temperaturen ökat medan småhusmarknaden dämpats något. Förväntningarna inför det andra kvartalet tyder på att Göteborgsmarknaden kommer att fortsätta utvecklas starkt men att tendensen till dämpad temperatur håller i sig.



Malmö på väg ikapp

Fallande utbud och stark efterfrågan bidrog till att Malmöregionens bostadsmarknad ökade farten under det första kvartalet. Fallande försäljningstider och tilltagande budgivning drev priserna uppåt. Indikatorerna tyder på att den starka utvecklingen kommer att fortsätta. Snart kan de andra regionernas försprång vara inhämtat.

Bostadsrätter i Stor-Malmö

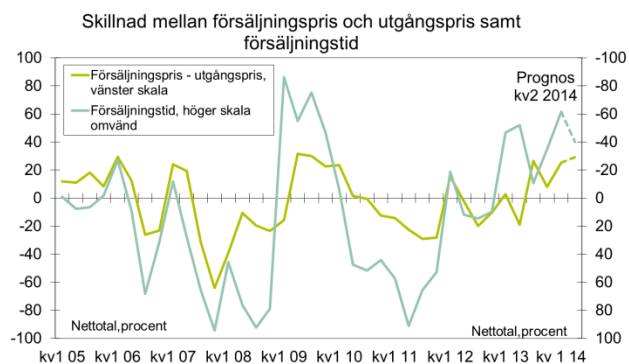
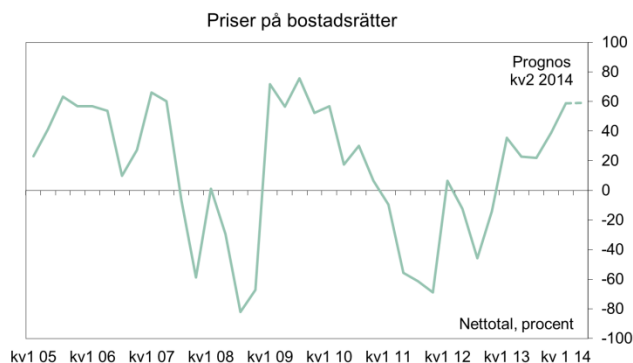
Bostadsrättsmarknaden i Malmö släpar fortfarande efter de två andra storstadsregionerna men den fortsätter att knappa in. Liksom förra kvartalet minskade utbudet av bostadsrätter tvärt emot förväntan. En övervikt på 21 procent uppger att utbudet minskade. Inför det andra kvartalet tror dock Malmömäklarna återigen att utbudet ska komma tillbaka. Övervikten för stigande utbud är 57 procent.,

Efterfrågan på bostadsrätter steg betydligt snabbare än under tidigare kvartal och även snabbare än förväntat. Övervikten för de som uppgav stigande efterfrågan under det första kvartalet var 72 procent. Optimismen inför kommande kvartal håller i sig och övervikten för de som räknar med ökad efterfrågan är 56 procent.

Även vad gäller prisutvecklingen har Malmömäklarna en väldigt positiv bild även om den inte är fullt lika positiv som i de två andra storstäderna. Omkring sex av tio mäklare uppger att bostadsrättspriserna steg under det första kvartalet och fyra av tio att de var oförändrade. Nettotalet var 59, det högsta på nästan fem år. Malmömäklarna är mer optimistiska om prisutvecklingen framöver än sina storstadskollegor, en övervikt på 59 procent väntar sig fortsatt stigande priser på bostadsrättsmarknaden under andra kvartalet.

Även budgivningen ökade, men här verkar Malmö släpa efter de andra två städerna. En övervikt på 25 procent uppgav att budpremien, skillnaden mellan slut- och utgångspris, ökade under det sista kvartalet och en övervikt på 29 procent förväntar sig att den fortsätter öka framöver. Så optimistiska har Malmömäklarna aldrig tidigare varit om budgivningen.

Inför det första kvartalet fanns en tydlig förväntan om att försäljningstiderna skulle minska. Utfallet överträffade förväntan och en övervikt på 62 procent bland mäklarna säger att försäljningstiderna blev kortare. Detta är också en utveckling som väntas fortsätta under årets andra kvartal, enligt en övervikt på 40 procent.



Småhus i Stor-Malmö

Tvärt emot mäklarnas förväntningar så föll utbudet av småhus till salu i Malmöregionen under inledningen av 2014. En övervikt på 24 procent av mäklarna anger att utbudet minskade. Inför det andra kvartalet finns det dock en klar övervikt som väntar sig ökande utbud.

Efterfrågan på småhus ökade som förväntat, mycket kraftigt. En övervikt på 74 procent anger ökad efterfrågan, betydligt fler än i Stockholm och Göteborg. Inför nästa kvartal har mäklarna rätt höga förväntningar, en övervikt på 65 procent räknar med stigande småhusefterfrågan.

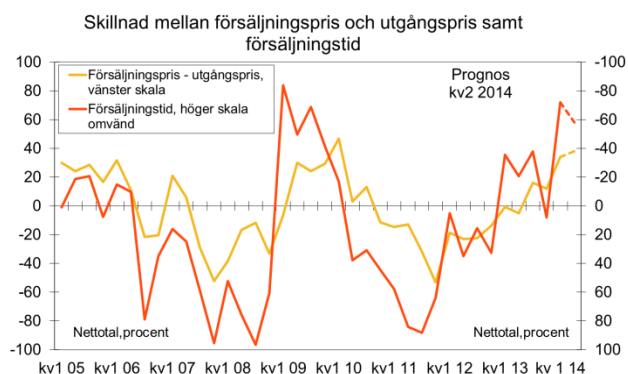
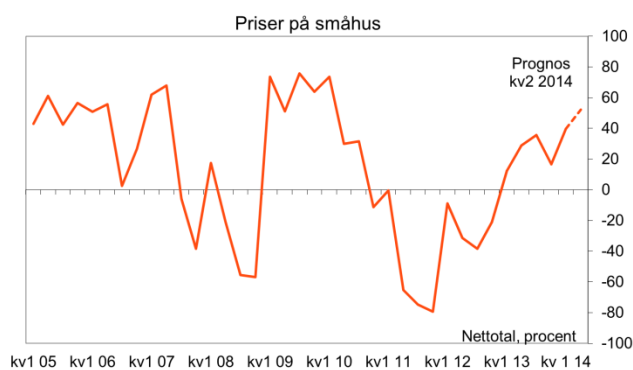
Även prisutvecklingen tog fart under årets första kvartal. Andelen som uppger stigande småhuspriser var 40 procent medan 60 procent svarade att de var oförändrade. En övervikt på 31 procent räknar med stigande priser på Malmöregionens småhusmarknad även under det andra kvartalet.

Det låga utbudet stimulerade till ökad budgivning. En övervikt på 34 procent uppger att budpremierna ökade. Detta var något bättre än förväntat och inför nästa kvartal har också förväntningarna höjts något så att en övervikt på 38 procent räknar med att trenden med ökad budgivning fortsätter.

Den stora efterfrågeuppgången på småhusmarknaden medförde att försäljningstiderna pressades. En övervikt på 72 procent uppger att tiden mellan annons och kontrakt minskade. Detta var snabbare än förväntat och också snabbare än i de två andra storstäderna. En tydlig optimism finns om att trenden ska fortsätta och en övervikt 58 procent tror på fallande försäljningstider även under det andra kvartalet.

Positiv trend i Malmö

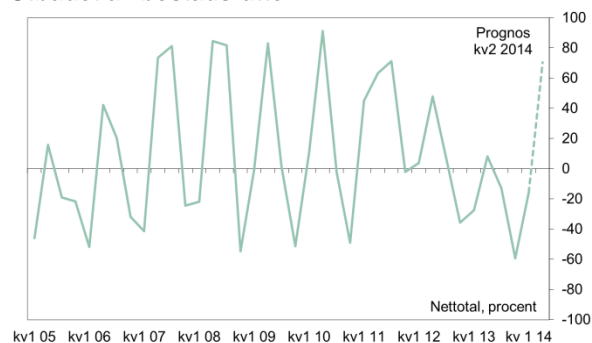
Den positiva trenden på Stor-Malmöns bostadsmarknad från slutet av förra året har förstärkts under början av detta år. Efterfrågan och priser stiger samtidigt som budgivning och försäljningstider utvecklas positivt. Fortfarande finns det på sina håll en liten eftersläpning i förhållande till Stockholms- och Göteborgsregionen. Men Malmömäklarnas positiva förväntningar tyder på att Malmö-regionen snart är i kapp.



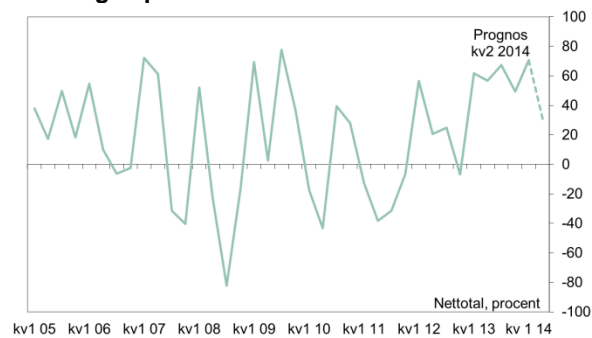
Diagrambilaga

Stor-Stockholm

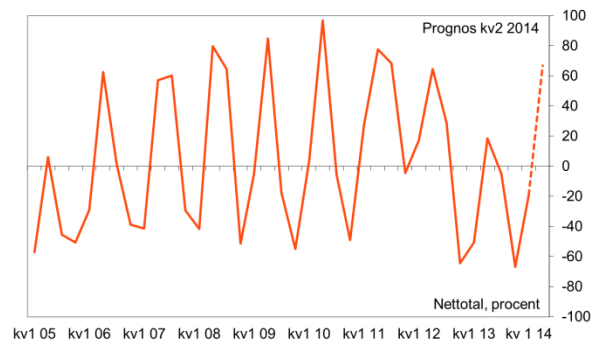
Utbudet av bostadsrätter



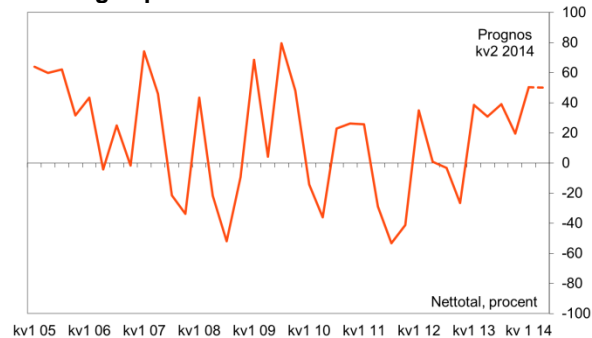
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

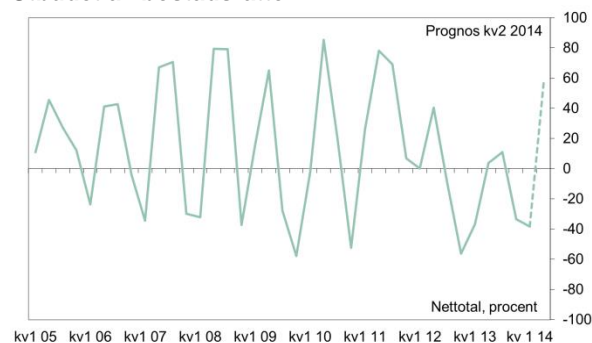


Efterfrågan på småhus

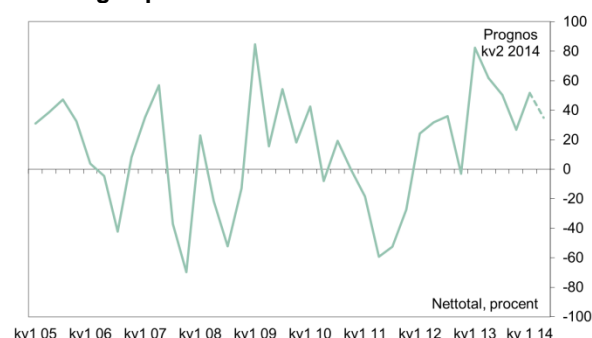


Stor-Göteborg

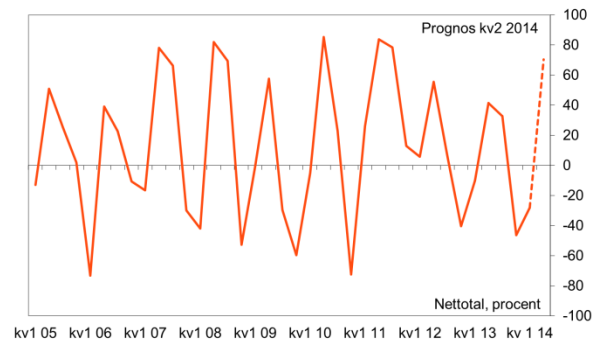
Utbudet av bostadsrätter



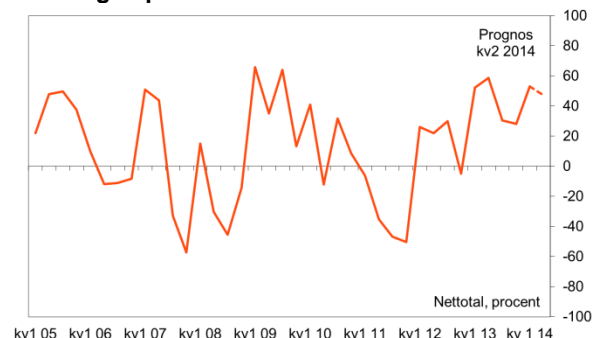
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

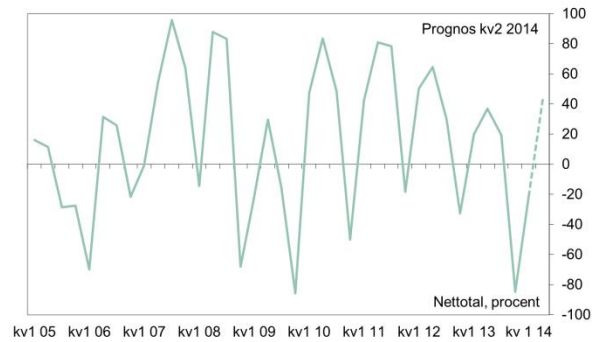


Efterfrågan på småhus

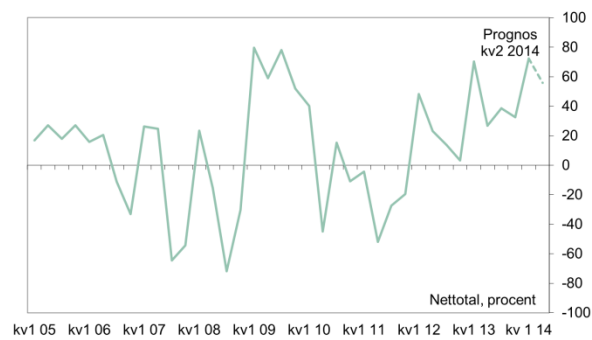


Stor-Malmö

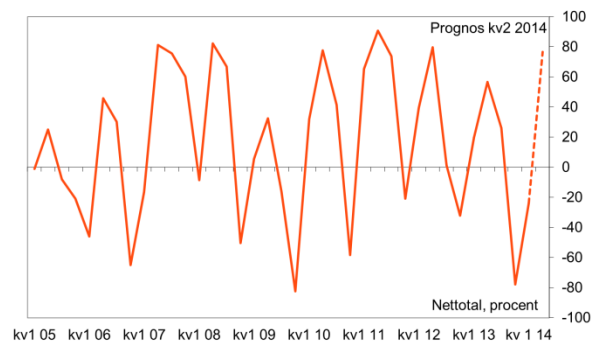
Utbudet av bostadsrätter



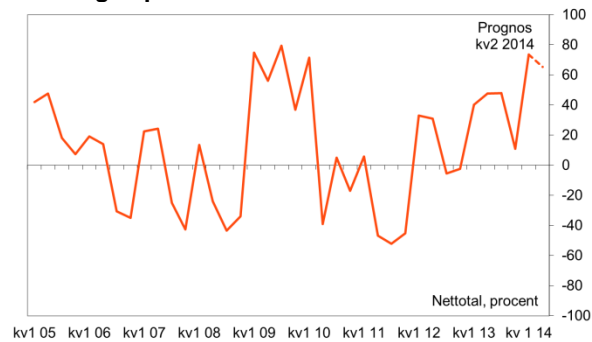
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus



Efterfrågan på småhus



Enkätens uppläggning och metod

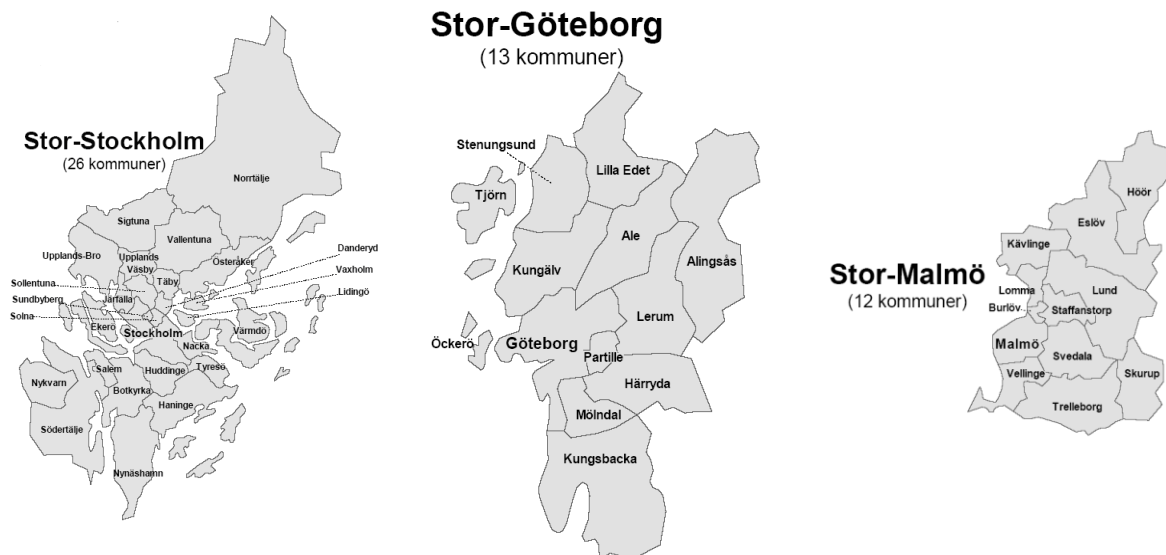
Undersökningen

Undersökningen har genomförts under perioden 17 mars till 2 april. 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 (169 stycken).

Stor-Göteborg: Arbetsställen ner till och med 3 anställda (80 stycken).

Stor-Malmö: Arbetsställen ner till och med 3 anställda (81 stycken).

Totalt utgjordes urvalet av 330 arbetsställen. Svar har inkommit från 220 arbetsställen, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 67 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 – osäkerhet i prisprognosen

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

SBAB!

SBAB Bank AB

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