

# Mäklarbarometern



Kvartal 4 • 28 Januari 2015

**SBAB!**



Tor Borg  
Ekonomiska Sekretariatet, SBAB

E-mail: [ekonomiskasekretariatet@sbab.se](mailto:ekonomiskasekretariatet@sbab.se)

**Sidan 3**  
**Bostadspriserna fortsätter rusa**

**Sidan 6**  
**Indikatorerna nära toppnivåer**

**Sidan 7**  
**Viss dämpning i Stockholm**

**Sidan 9**  
**Göteborg tillbaka i täten**

**Sidan 11**  
**Stadigt uppåt i Malmö**

**Sidan 13**  
**Diagrambilaga**

**Sidan 15**  
**Enkätens uppläggning och metod**

*Mäklarbarometern är en rapport från SBAB.*

*Enkäten till fastighetsmäklarna görs av CMA Research.*

*Mäklarbarometern har sammanställts av SBAB:s Ekonomiska Sekretariat.*

*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.*

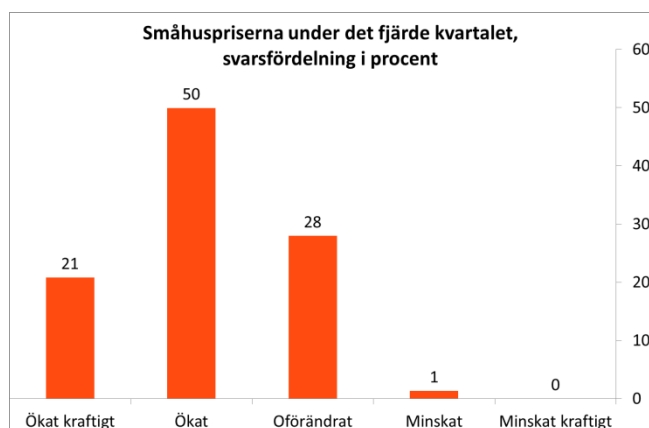
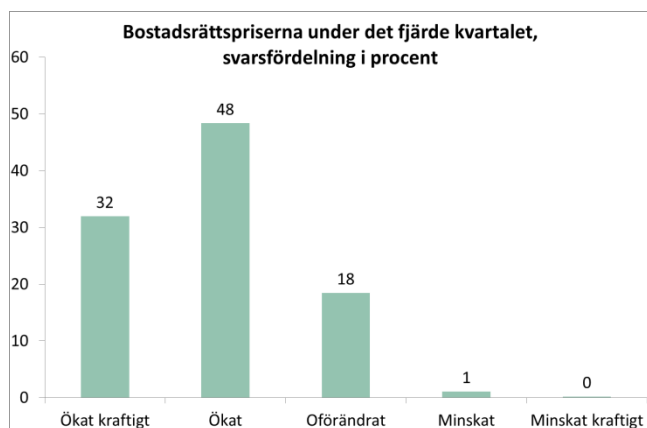
*Citera gärna Mäklarbarometern men ange alltid källa.*

# Bostadspriserna fortsätter rusa

Priserna på storstädernas bostadsmarknader fortsätter öka i snabb takt. Stigande efterfrågan i kombination med svagt utbud innebär fortsatt fallande försäljningstider. Budgivningarna fortsätter också att öka vilket bidrar till att slutpriserna ökar i nästan samma fart som under tidigare rekordkvartal. En mindre dämpning är väntad för det första kvartalet men priserna väntas fortsätta öka i rask takt.

Storstadsregionernas bostadsmarknader är fortfarande mycket heta även om en mindre inbromsning har kunnat skönjas under det fjärde kvartalet. Samtliga indikatorer visar på starka ökningar av efterfrågan, priser och budgivning medan utbud och försäljningstider fortsatt falla. Ökningstakterna har dock sänkts något. Småhusmarknaden, som tidigare släpat efter bostadsrättsmarknaden, har ett stramare efterfråge-utbudsläge men pristrycket är fortfarande lite högre på bostadsrätterna. I förra enkäten, som gjordes under slutet av september och början av oktober, fanns en förväntan om att utbudet av både bostadsrätter och småhus skulle vara ganska oförändrat under det fjärde kvartalet. Efterfrågan väntades fortsätta öka, men i något lugnare takt än tidigare. Detta väntades medföra att prisökningarna på både bostadsrätter och småhus skulle bromsa in. Utfallet blev att utbudet av bostäder till salu minskade betydligt mer än väntat, medan efterfrågan steg mer än väntat, men mindre än föregående kvartal. Både småhus- och bostadsrättspriserna ökade mer än väntat men i lite långsammare takt än tidigare.

Utfallet i den senaste enkäten, som gjordes i mitten av januari, visar att prisförväntningarna återigen har överträffats, 80 procent av mäklarna uppger att bostadsrättspriserna stigit under det fjärde kvartalet medan 71 procent uppger stigande småhuspriser. Andelen mäklare som uppger att priserna gått ned ligger nära noll procent. Andelarna som uppger kraftigt stigande priser – 32 procent på bostadsrättsmarknaden och 21 procent på småhusmarknaden – är bland de högsta noteringarna någonsin, men något lägre än förra kvartalet. Budpremierna, skillnaden mellan slutpris och utgångspris, har också stigit i snabb takt medan försäljningstiderna minskat för både bostadsrätter och villor. Sammantaget visar indikatorerna tydligt att den starka utvecklingen fortsatt, men att en liten inbromsning kan skönjas, under det fjärde kvartalet



## Bopriserna fortsätter stiga under årets första kvartal

Inför det första kvartalet räknar storstadsmäklarna med fortsatt stigande priser. Förväntningarna är något uppskrivade jämfört med hur de såg ut inför förra kvartalet men ligger ändå lägre än de senaste utfallen. En inbromsning av prisökningstakten ligger alltså i förväntningarna. Andelen mäklare som räknar med ökande bostadsrättspriser är 43 procentenheter fler än de som räknar med nedgång, när det gäller småhuspriserna är övervikten 45 procent. Efterfrågan väntas fortsätta öka, möjligen något långsammare än tidigare, medan mäklarna räknar med en viss uppgång i utbudet av bostäder till salu. Försäljningstiderna väntas ligga still eller falla något medan budpremierna fortsätter stiga, dock i långsammare takt. Malmömäklarna är något mer optimistiska än storstadskollegorna.

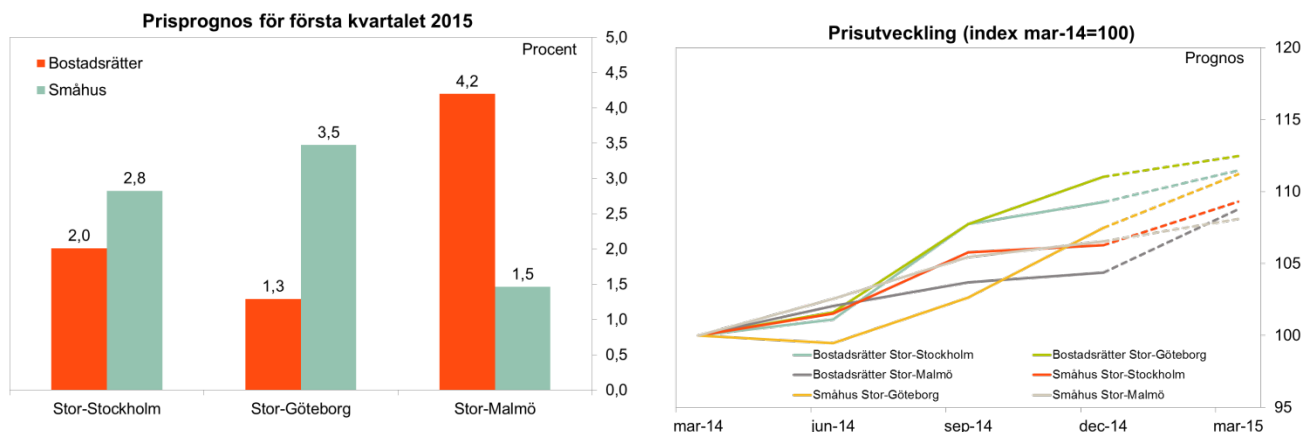
Tack vare att Mäklarbarometern gjorts sedan 2005 så finns det tillräckligt långa tidsserier för att mäklarnas bedömningar ska kunna översättas till prognoser för de faktiska priserna. Detta har gjorts med regressionsanalys. Valueguards bostadsprisindex ligger till grund för beräkningarna.

För bostadsrätter i de tre storstadsområdena är prognosen för det första kvartalet att priserna stiger med 2 procent i Stor-Stockholm, drygt 1 procent i Stor-Göteborg och drygt 4 procent i Stor-Malmö.

För småhus är prognosen prisuppgångar på knappt 3 procent i Stor-Stockholm, 3,5 procent i Stor-Göteborg och 1,5 procent i Stor-Malmö.

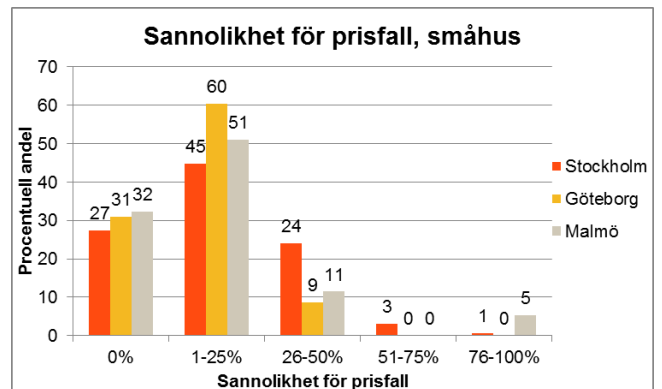
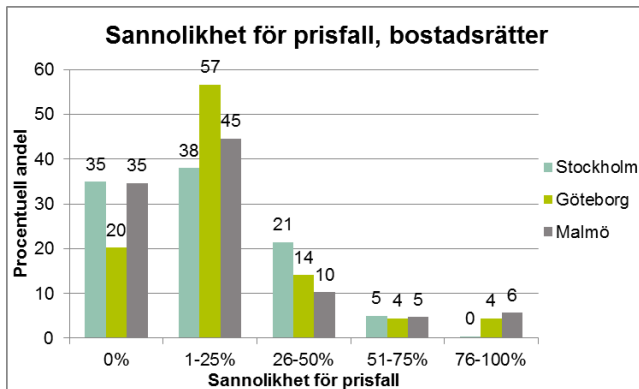
Den prognostiserade uppgången för bostadsrättspriserna under det första kvartalet innebär att prisnivån i slutet av mars skulle landa omkring 11 procent högre i Stor-Stockholm, 12 procent högre i Stor-Göteborg och 9 procent högre i Stor-Malmö än vid samma tid i fjol.

Den prognostiserade uppgången i småhuspriserna under första kvartalet innebär att prisnivån i Stor-Stockholm kommer att vara 9 procent högre, i Stor-Göteborg 11 procent högre och i Stor-Malmö 8 procent högre, än samma kvartal förra året.



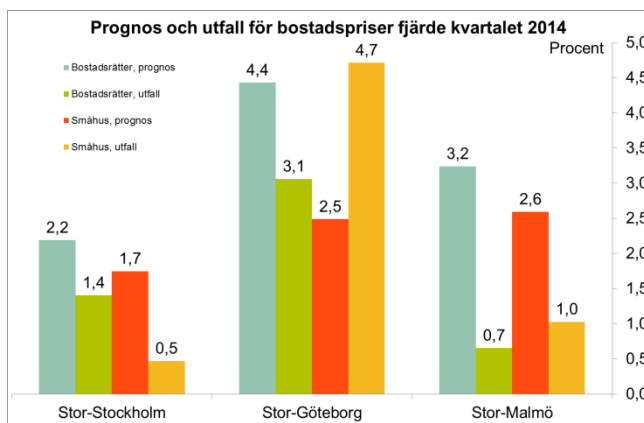
## Liten sannolikhet för prisfall under 2015

För att fånga upp mäklarnas bedömning av prisutsikterna har vi denna gång ställt en kompletterande fråga om hur stor sannolikheten för prisfall under 2015 är. I genomsnitt bedöms sannolikheten för prisfall vara 19 procent på bostadsrättsmarknaderna och 16 procent på småhusmarknaderna. Mediansvaret, dvs det vanligaste, var 10 procent. Färre än en av tio mäklare uppger att sannolikheten ligger över 50 procent medan däremot nästan tre av tio är så säkra på marknadens styrka att de sätter sannolikheten till noll procent. På bostadsrättsmarknaden sätter Göteborgsmäklarna sannolikheten för prisfall något högre än kollegorna i Stockholm och Malmö medan det på småhusmarknaden är Stockholmsmäklarna som är lite mer benägna att tro på sjunkande priser.



### Liten överskattning i förra kvartalets prisprognoser

Prisprognoserna inför det fjärde kvartalet var optimistiska. Överlag väntades priserna fortsätta stiga med någon procent. Mellan september och december steg också de svenska bostadspriserna med i genomsnitt 1,5 procent enligt Valueguards bostadsprisindex. Priserna ökade på samtliga sex storstadsmarknader, precis som prognostiserat. Prisutvecklingen var svagare än prognostiserat på fem av sex marknader och starkare på bara en – Göteborgs småhusmarknad. Den största prognosmissen gjordes på Malmös bostadsrättsmarknad där priserna steg med 0,7 procent mot prognostiserade 3,2 procent. Sammantaget var prognosfelen, räknat enligt absoluta medelfel och medelkvadratfel bättre än förra kvartalet och även lite bättre 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 logdiffrentierade prisindex för perioden 2005q1-2014q3. Förklaringsgraderna ligger mellan 0,2 och 0,6.

#### Stockholm bostadsrätter

$$D\log(\text{pris}) = 0,021 - 0,003 * (\text{prognos\_ned}(-1) - \text{prognos\_ned}(-2))$$

#### Göteborg bostadsrätter

$$D\log(\text{pris}) = 0,020 - 0,002 * (\text{prognos\_ned}(-1) - \text{prognos\_ned}(-2))$$

#### Malmö bostadsrätter

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

#### Stockholm villor

$$D\log(\text{pris}) = 0,023 - 0,002 * (\text{prognos\_ned}(-1) - \text{prognos\_ned}(-2)) - 0,001 * \text{utfall\_ned}(-1)$$

#### Göteborg villor

$$D\log(\text{pris}) = 0,019 - 0,003 * (\text{prognos\_ned}(-1) - \text{prognos\_ned}(-2)) - 0,001 * \text{utfall\_ned}(-2)$$

#### Malmö villor

$$D\log(\text{pris}) = -0,004 - 0,002 * (\text{prognos\_ned}(-1) - \text{prognos\_ned}(-2)) + 0,0005 * \text{prognos\_upp}(-1)$$

# Indikatorerna nära toppnivåer

Temperaturen var hög på storstädernas bostadsmarknader under det fjärde kvartalet. En liten antydning om inbromsning kan dock noteras, tydligast är den i Stockholm. Inför årets första kvartal förväntas fortsatt stadig tillväxt men en viss dämpning.

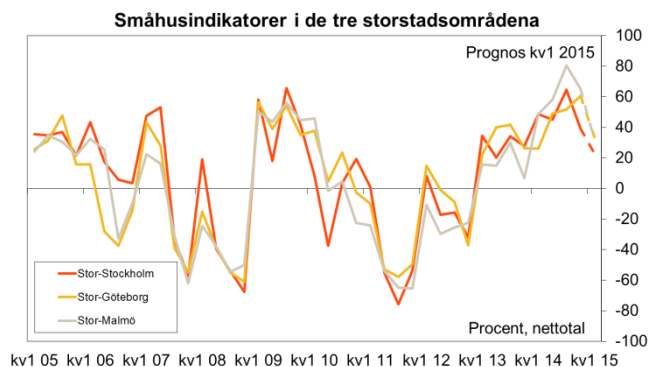
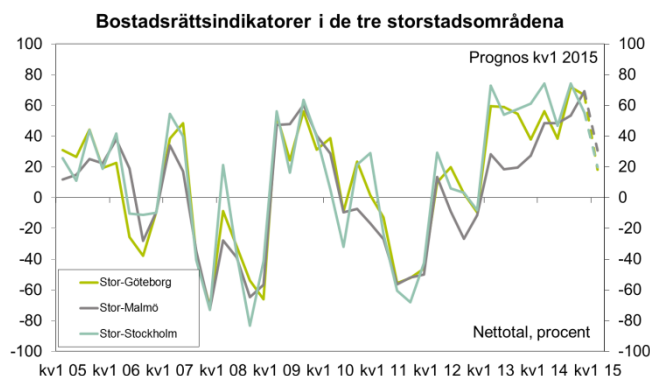
Från slutet av 2011 har storstadsregionernas bostadsmarknader stadigt accelererat. De senaste två åren har priserna stigit, försäljningstiderna minskat och budgivningen vid försäljningar kommit igång ordentligt. Våra bostadsindikatorer visar att temperaturen på marknaderna legat nära tidigare rekordnivåer under det fjärde kvartalet. Indikatorerna väger samman mäklarnas bedömning av försäljningspris, försäljningstid samt skillnad mellan utgångspris och försäljningspris, som är ett mått på budgivningen.

Fjärde kvartalet 2014 var bostadsrättsindikatorn +55 i Stor-Stockholm, +67 i Stor-Göteborg och +69 i Stor-Malmö. När indikatorn är positiv visar den att läget på bostadsmarknaden förstärks och när den är negativ visar den att läget försägas. Indikatorerna sjönk något i Stockholm och Göteborg men steg i Malmö, utfallet var överlag betydligt starkare än väntat.

Småhusindikatorerna var +39 i Stor-Stockholm, +61 i Stor-Göteborg och +65 i Stor-Malmö. Återigen var det starkare än förväntan överlag. Däremot var det nedgångar från förra kvartalet i både Stockholm och Malmö.

Mäklarna står kvar vid sina ganska modesta förväntningar inför årets första kvartal. Bostadsrättsindikatorerna väntas falla till +20 i Stor-Stockholm, +18 i Stor-Göteborg och till +31 i Stor-Malmö. Prognoserna för småhusmarknaderna innebär att småhusindikatorn faller till +23 i Stor-Stockholm och +33 i Stor-Göteborg och till +32 i Stor-Malmö. En liten uppgradering av förväntningarna kan noteras på småhusmarknaden medan förväntningarna på bostadsrättsmarknaden ligger kvar.

Sammantaget ger indikatorerna en bild av heta bostadsmarknader med en viss tendens till inbromsning, framför allt i Stockholm. Förväntningarna inför det kommande kvartalet är förhållandevis försiktiga. Bostadsrättsmarknaderna har länge varit hetare än småhusmarknaderna men det verkar ha jämnat ut sig de senaste kvartalen. Stockholm släpar efter lite medan det är jämnt i tätan mellan Göteborg- och Malmöregionen både när det gäller bostadsrätter och villor.



# Viss dämpning i Stockholm

Stockholmsregionens bostadsmarknader rullade på snabbt under det fjärde kvartalet med ökad efterfrågan, stigande priser och snabbare budgivning. En liten dämpning från tidigare rekordnivåer kan dock noteras.

## Bostadsrätter i Stor-Stockholm

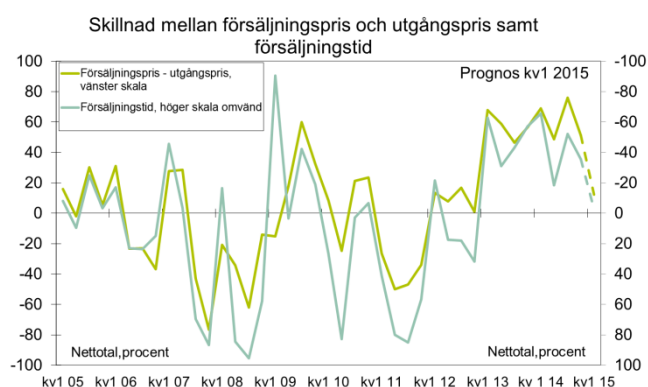
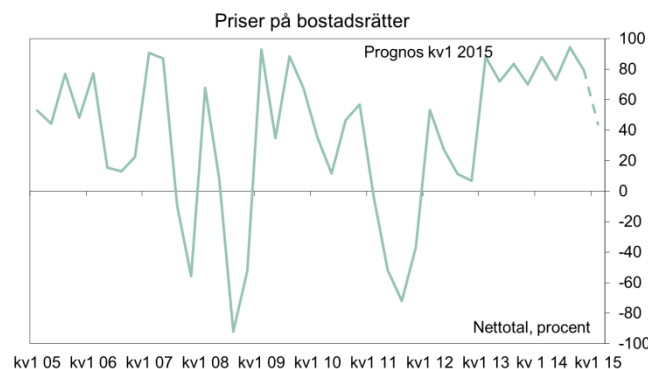
Inför det fjärde kvartalet vägde det jämt mellan de Stockholms-mäklare som väntade sig ett minskat bostadsrättsutbud och de som väntade sig en uppgång. Utfallet blev en nedgång, en övervikt på 52 procent av mäklarna uppger att utbudet minskade. Inför årets första kvartal så väntar sig en klar majoritet ett ökat utbud.

Efterfrågan fortsatte öka under det fjärde kvartalet, dock i lite lägre takt än förra kvartalet. Övervikten för de som uppger ökad efterfrågan var 48 procent, högre än förväntat. Under det första kvartalet väntas efterfrågan öka i ungefär samma takt som under slutet av 2014. Övervikten för de som väntar sig ökande efterfrågan är 43 procent.

Andelen Stockholmsmäklare som uppger en prisuppgång var 81 procent. Andelen som anger att priserna ökade kraftigt var 38 procent medan 42 procent svarade att de ökade något. Andelen som säger att priserna varit oförändrade var 18 procent medan 1 procent uppger att priserna på bostadsrätter i huvudstaden sjönk under det fjärde kvartalet. Utfallet är starkt, högt över prognos men en liten tillbakagång från förra kvartalets rekordnotering. Det är värt att notera att det är åttonde kvartalet i rad som prisindikatorn ligger över 70. Mäklarna är ganska optimistiska i sina förväntningar på det första kvartalet, en övervikt på 44 procent räknar med fortsatt prisuppgång. Sannolikheten för prisfall bedöms vara liten. I genomsnitt svarade Stockholmsmäklarna att det finns en sannolikhet för prisfall på bostadsrättsmarknaden under 2015 på 19 procent, medianen bland de svarande var 10 procent, 35 procent svarade noll procents sannolikhet för prisfall och 5 procent svarade att sannolikheten ligger över 50 procent.

En övervikt på 51 procent av Stockholmsmäklarna uppger att budpremierna ökade, det vill säga att skillnaden mellan utgångs- och försäljningspris blev större. Detta var mer än förväntat men återigen en tydlig nedgång sedan förra kvartalets rekord. De senaste kvartalerna har präglats av tilltagande budgivning, trots systemet med acceptpris. Sannolikt är det så att utgångspriserna är något mer trögörliga och därför inte justeras uppåt i den takt som marknaden kräver.

För åttonde kvartalet i rad gick det snabbare att få bostadsrätterna sålda i Stockholmsregionen. En övervikt på 56 procent uppger att försäljningstiden blev kortare. Under det första kvartalet väntas försäljningstiderna vara oförändrade.



## Småhus i Stor-Stockholm

Även på småhusmarknaden föll utbudet under det fjärde kvartalet, enligt en övertikt på 65 procent. Resultatet låg inte i linje med förväntan om stillastående utbud. Precis som på bostadsrättsmarknaden så tror mäklarna även här att utbudet kommer att öka under det första kvartalet.

En övertikt på 41 procent uppger att efterfrågan på villor ökade under slutet av 2014, ett något starkare utfall än förväntat men en tydlig inbromsning sedan hösten. Inför det första kvartalet väntas efterfrågan fortsätta stiga i ungefär samma takt som tidigare.

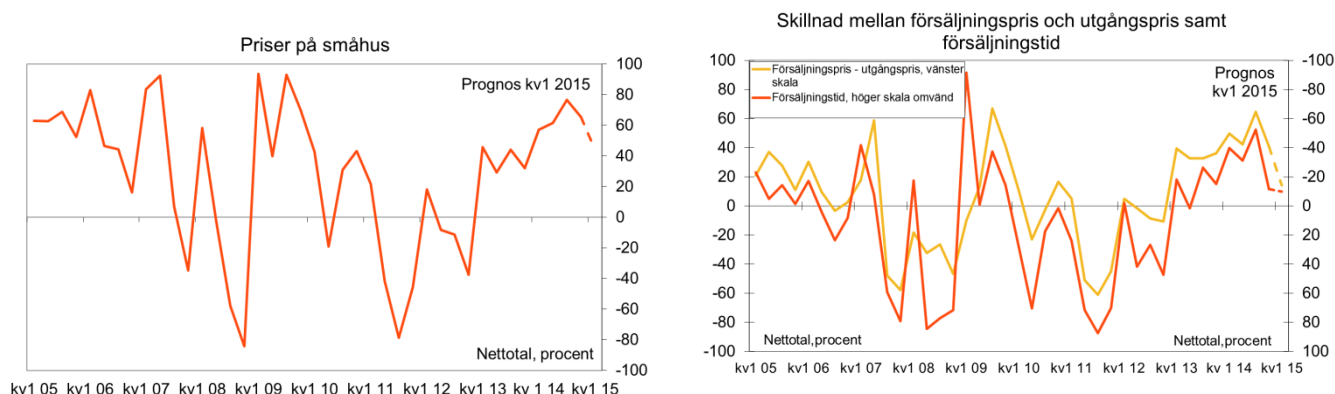
Ökningstakten i villapriserna i Stockholmsregionen dämpades lite under det fjärde kvartalet enligt mäklarna, men var ändå betydligt högre än förväntat. Totalt uppger 67 procent av mäklarna att småhuspriserna steg, varav 21 procent att de steg kraftigt. 31 procent svarar att priserna var oförändrade och 2 procent att priserna sjönk. Prognosen inför första kvartalet är lite ljusare än tidigare, en övertikt på 44 procent av mäklarna svarar att de tror på fortsatt stigande priser. Oron för prisfall är inte särskilt stor. Sannolikheten för prisfall under 2015 bedöms vara 19 procent i genomsnitt, med en median på 10 procent. En av fyra mäklare sätter sannolikheten till noll procent medan en av tjugo sätter den till över 50 procent.

Budgivningen fortsatte öka under det fjärde kvartalet. En övertikt på 41 procent svarar att budpremien, skillnaden mellan utgångs- och försäljningspris, högre än väntat men lägre än förra kvartalet. Inför det första kvartalet förväntar sig en övertikt på 14 procent fortsatt stigande budpremier.

Försäljningstiderna föll något, dock i betydligt långsammare takt än förra kvartalet. En övertikt på 11 procent anger att det gick snabbare från att objekten kom ut på marknaden tills kontraktet var påskrivet. För det första kvartalet väger det jämnt och de flesta mäklare räknar med oförändrade försäljningstider.

## Dämpning från rekordnivåer

Både bostadsrätts- och villamarknaden var rekordhet i Stor-Stockholm under det tredje kvartalet. Trots ett starkt fjärde kvartal, så pekar utfallet på en viss dämpning. Minskande utbud, stigande efterfrågan, prisuppgångar och snabb budgivning antyder dock att temperaturen fortsätter vara hög. En viss ytterligare dämpning ligger dock i korten inför de kommande kvartalen.





# Göteborg tillbaka i tåten

Efterfrågan på bostäder har ökat i Stor-Göteborg under det fjärde kvartalet. Stark prisuppgång, ökad budgivning och kortare försäljningstider på både bostadsrätts- och småhusmarknaden innebär att Göteborgsmarknaden verkar vara den starkaste storstadsmarknaden i dagsläget.

## Bostadsrätter i Stor-Göteborg

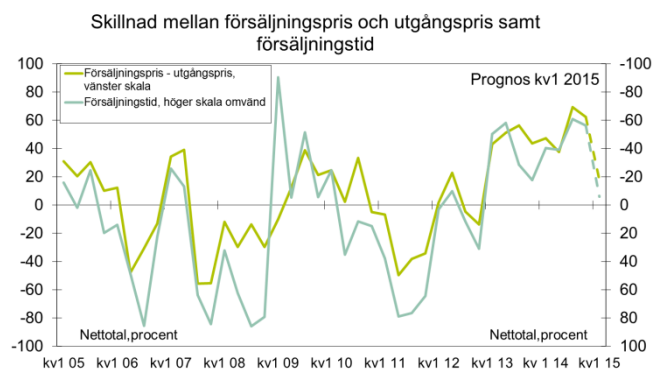
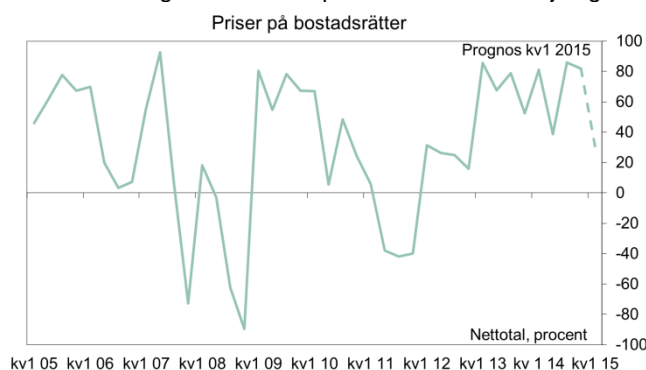
Utbudet av bostadsrätter föll i Göteborgsregionen under det fjärde kvartalet, trots förväntningar om en svag uppgång. En övervikt på 57 procent uppger att utbudet minskade. Inför årets första kvartal räknar en stor majoritet av mäklarna med ett ökat utbud, övervikten är 68 procent.

Efterfrågan på bostadsrätter ökade ordentligt under det fjärde kvartalet. Två av tre mäklare uppger att efterfrågan ökade och ingen att den minskade. Ett utfall som var betydligt starkare än väntat. Mäklarna har skruvat upp optimismen lite grann inför det första kvartalet, men det är fortfarande bara en övervikt på 31 procent som räknar med efterfrågeuppgång.

Göteborgs bostadsrättspriser fortsatte stiga under det fjärde kvartalet, i nästan samma snabba takt som förra kvartalet. Andelen som uppgav stigande priser under det fjärde kvartalet var 82 procent. Av dessa svarade 17 procent att priserna stigit kraftigt och 65 procent att de stigit något. 18 procent uppgav oförändrade bostadsrättspriser medan ingen ansåg att de föll. Nettotalet landade därmed på 82, väl över de förväntningar som fanns inför kvartalet och något högre än utfallet i Stockholm och Malmö. Inför det första kvartalet finns det en försiktig optimism, en övervikt på 31 procent räknar med fortsatt prisuppgång. Mäklarna på Stor-Göteborgs bostadsrättsmarknad bedömer att sannolikheten för fallande priser under 2015 uppgår till i genomsnitt 21 procent, det vanligaste svaret (medianen) var 10 procent. Var femte mäklare sätter sannolikheten till noll medan 9 procent sätter sannolikheten till över 50 procent.

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. En övervikt på 62 procent uppgav att budpremierna steg under det fjärde kvartalet. Detta var högt över förväntan och nästan i nivå med förra kvartalets rekord. Inför nästa kvartal finns det en viss förväntan på att budpremierna ska fortsätta öka.

Stark efterfrågan och fallande utbud har inneburit att försäljningstiderna fortsatt pressas ned. Övervikten för de Göteborgsmäklare som uppger att affärerna gick snabbare under det fjärde kvartalet var 56 procent. Inför det fjärde kvartalet är dock förväntningarna inställda på oförändrade försäljningstider.



## Småhus i Stor-Göteborg

Utbudet av villor i Göteborgsregionen väntades vara oförändrat under det fjärde kvartalet. Enkäten visar att en övervikt på 44 procent av mäklarna istället såg ett minskat utbud. Inför det första kvartalet finns det en tydligt övervikt på 65 procent som väntar sig ett ökat utbud.

En övervikt på 55 procent av mäklarna uppger att efterfrågan på småhus stärktes, vilket är i linje med föregående kvartal men en bit över förväntan. Under det första kvartalet väntas efterfrågan på småhus fortsätta öka, enligt en övervikt på 46 procent.

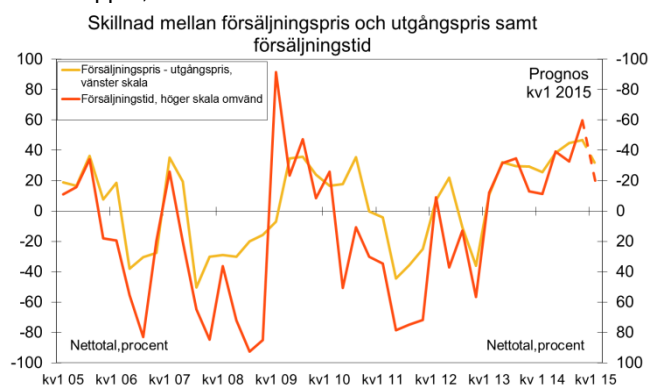
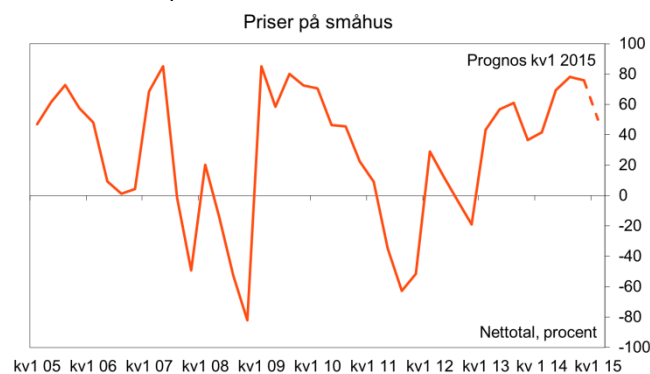
Prisutvecklingen på villor har hållit i sig från förra kvartalet. Andelen mäklare som uppger att villapriserna steg i Göteborg under det fjärde kvartalet var 76 procent. Av dessa uppgav 29 procent att uppgången var kraftig och 47 procent att priserna ökade något. 24 procent uppgav stillastående villapriser och ingen ansåg att priserna gått ned. Detta innebär att nettotalet blev 76, högst av de tre regionerna. Optimismen inför det första kvartalet har skruvats upp något, en övervikt på 50 procent väntar sig stigande priser. I genomsnitt bedömer mäklarna att sannolikheten för prisfall på Stor-Göteborgs småhusmarknad under 2015 är 11 procent. Det vanligaste svaret (medianen) var 10 procent. 31 procent av mäklarna sätter sannolikheten till noll medan ingen bedömer att den överstiger 50 procent. Det gör denna marknad till den där mäklarna är minst oroad för ett möjligt prisfall.

Budgivningarna på villor i Göteborgsregionen fortsatte öka i samma takt som förra kvartalet. Övervikten för de som svarade att budpremierna ökade var 47 procent, starkare än förväntat. Inför det första kvartalet räknar en övervikt på 31 procent med fortsatt stigande budpremier.

Försäljningstiderna på Stor-Göteborgs villamarknad fortsatte att avta under det fjärde kvartalet. En övervikt på 60 procent uppger att det gick snabbare, betydligt fler än förväntat och även fler än förra kvartalet. Inför det första kvartalet är det en övervikt på 19 procent bland mäklarna som räknar med kortare försäljningstider.

## Göteborgsmarknaden lite starkare än de andra

Från mitten av 2013 till mitten av 2014 tappade Göteborg, trots en stark utveckling, lite mark gentemot de två andra regionerna. De senaste två kvartalen har Göteborg dock gått om igen. Priserna stiger snabbast i Göteborg på både bostadsrätts- och småhusmarknaden. På bostadsrättsmarknaden stiger både efterfrågan och budgivning snabbast i Göteborg och på småhusmarknaden ligger regionen på en god andraplats (efter Malmö). Sammantaget har styrkan på bostadsrättsmarknaden hållit i sig under det fjärde kvartalet. Förväntningarna inför det första kvartalet tyder på att Göteborgsmarknaden kommer att fortsätta uppåt, men i mer dämpad takt.



# Stadigt uppåt i Malmö

Malmöregionens bostadsmarknad fortsatte stadigt uppåt under det fjärde kvartalet. Kortare försäljningstider och ökad budgivning drev priserna uppåt. En liten inbromsning kunde skönjas på småhusmarknaden men optimismen inför kommande kvartal är tydlig hos Malmö-mäklarna.

## Bostadsrätter i Stor-Malmö

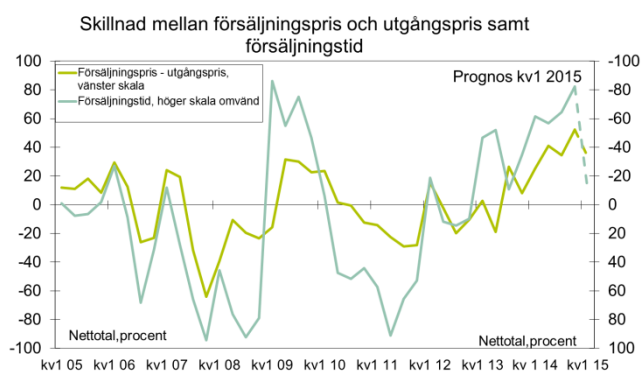
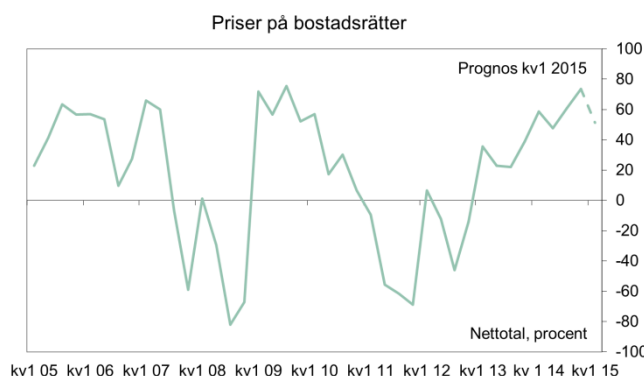
Bostadsrättsmarknaden i Malmö har successivt ökat takten de senaste kvartalen. Under det fjärde kvartalet minskade utbudet av bostadsrätter mer än förväntat. En övervikt på 88 procent uppger att utbudet minskade. En betydligt större övervikt än i Stockholm och Göteborg. Inför det fjärde kvartalet tror Malmömäklarna på i en uppgång i utbudet.

Efterfrågan på bostadsrätter steg i ungefär samma takt som förra kvartalet, som förväntat. Övervikten för de som uppgav stigande efterfrågan under det fjärde kvartalet var 56 procent. Det finns en viss optimism inför kommande kvartal, en övervikt på 46 procent räknar med ökad efterfrågan.

Även vad gäller prisutvecklingen har Malmömäklarna en positiv bild, 76 procent av mäklarna uppger att bostadsrättspriserna steg under det fjärde kvartalet och 21 procent att de var oförändrade. Starkare utfall än förra kvartalet och väl över förväntan. Malmömäklarna är fortsatt lite mer optimistiska om prisutvecklingen framöver än sina storstadskollegor, en övervikt på 51 procent väntar sig stigande priser på bostadsrättsmarknaden under årets första kvartal. I genomsnitt bedömer Malmö-mäklarna att det finns 18 procents sannolikhet för att bostadsrättspriserna ska falla under 2015, det vanligaste svaret (medianen) var 5 procent. Andelen som svarade att sannolikheten var noll uppgick till 35 procent medan 10 procent ansåg att sannolikheten för prisfall låg över 50 procent. Det innebär att Malmö-mäklarna var de mest optimistiska bland storstadskollegorna.

Även budgivningen ökade på Stor-Malmös bostadsrättsmarknad, utfallet var det högsta någonsin och betydligt över förväntan. En övervikt på 52 procent uppger att budpremien, skillnaden mellan slut- och utgångspris, ökade under det fjärde kvartalet. En övervikt på 33 procent förväntar sig också att den fortsätter öka framöver.

Inför det fjärde kvartalet fanns en viss förväntan om att försäljningstiderna skulle minska. Så skedde också, en övervikt på 82 procent bland mäklarna säger att försäljningstiderna blev kortare. Inför det första kvartalet är mäklarna ganska försiktiga i synen på försäljningstiderna, övervikten för de som förväntar sig att försäljningarna ska fortsätta att gå snabbare är bara 8 procent.



## Småhus i Stor-Malmö

Utbudet av småhus till salu i Malmöregionen föll en hel del under det fjärde kvartalet, tvärt emot förväntan. En övervikt på 73 procent av mäklarna anger att utbudet minskade, fler än i Stockholm och Göteborg. Inför det första kvartalet finns det dock en tydlig övervikt som väntar sig ökande utbud.

Efterfrågan på småhus ökade i samma takt som förra kvartalet, vilket var starkare än förväntat. En övervikt på 75 procent anger ökad efterfrågan, fler än i Stockholm och Göteborg. Inför nästa kvartal har mäklarna ganska högt ställda förväntningar, en övervikt på 59 procent räknar med stigande småhusefterfrågan.

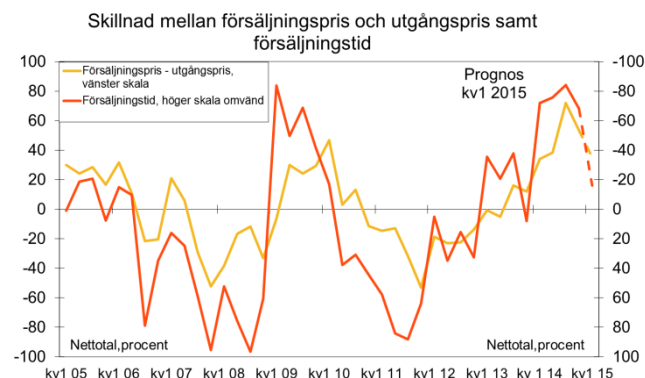
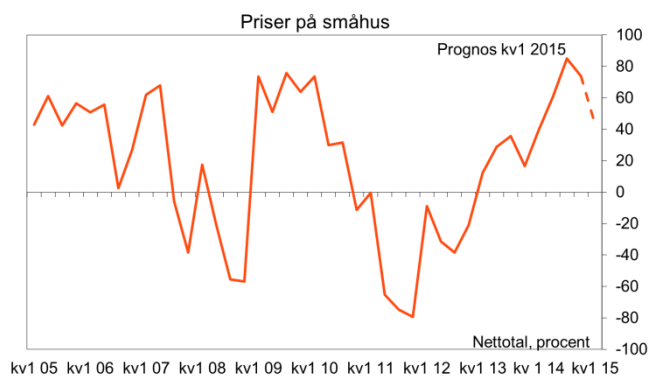
Även prisutvecklingen på Malmös småhusmarknad var stark under det fjärde kvartalet. Andelen som uppger stigande småhuspriser var 76 procent, varav 9 procent säger att prisökningarna var kraftiga. 22 procent svarade att villapriserna var oförändrade. En övervikt på 43 procent räknar med stigande priser på Malmöregionens småhusmarknad även under det första kvartalet. Sannolikheten för prisfall under 2015 bedöms i genomsnitt vara 17 procent. Mediansvaret var 10 medan en av tre Malmömäklare sätter sannolikheten till noll. Endast 5 procent sätter sannolikheten för prisfall till över 50 procent.

Budgivningen fortsatte öka på småhusmarknaden. En övervikt på 54 procent uppger att budpremierna ökade. Detta var något svagare än förra kvartalets rekordnotering men väl över förväntan och lite högre än i de andra storstadsregionerna. Inför nästa kvartal finns det förväntningar om fortsatt uppgång i budgivningen, övervikten är 35 procent.

Den starka efterfrågan medförde att försäljningstiderna fortsatte pressas mer i Stor-Malmö än i de andra regionerna. En övervikt på 68 procent uppger att tiden mellan annons och kontrakt minskade. Detta var mycket snabbare än förväntat men en viss inbromsning från förra kvartalet. En övervikt på 16 procent tror på fallande försäljningstider även under det första kvartalet.

## Positiv trend på Malmö-marknaden

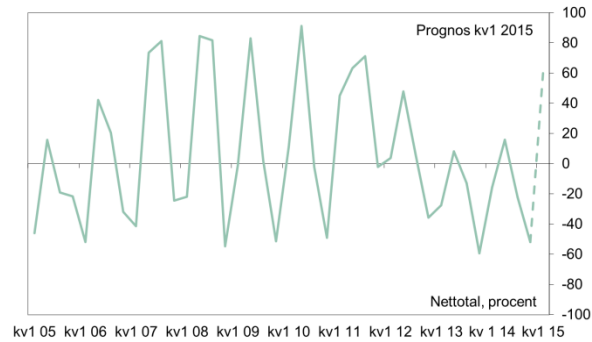
Den positiva trenden på Stor-Malmös bostadsmarknad har fortsatt. Villamarknaden, som accelererat ordentligt under tidigare kvartal, har tappat lite från rekordnoteringarna. Bostadsrättsmarknaden verkar dock fortsätta stadigt uppåt. För många indikatorer har Malmöregionen numera de högsta nettotalen. Och Malmömäklarna fortsätter att vara lite mer optimistiska om den framtida utvecklingen än vad storstadskollegorna är.



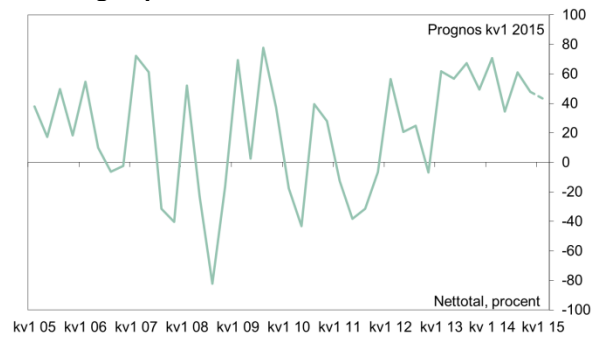
# Diagrambilaga

## Stor-Stockholm

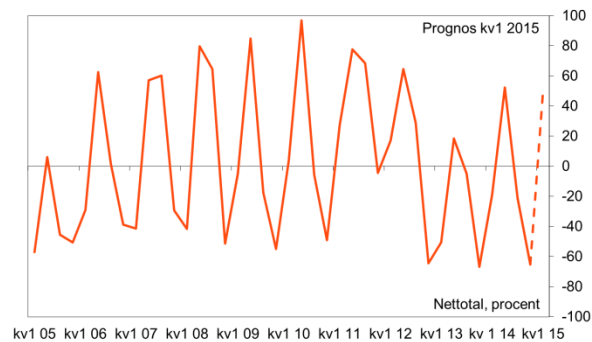
### Utbudet av bostadsrätter



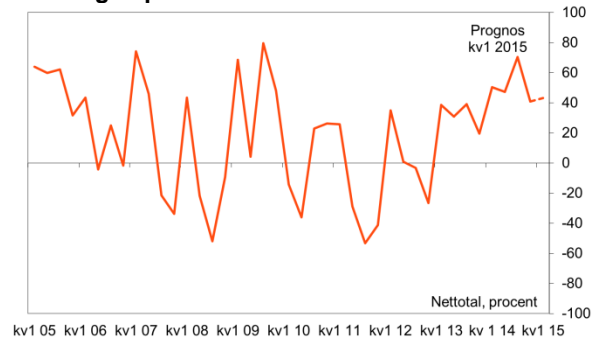
### Efterfrågan på bostadsrätter



### Utbudet av småhus

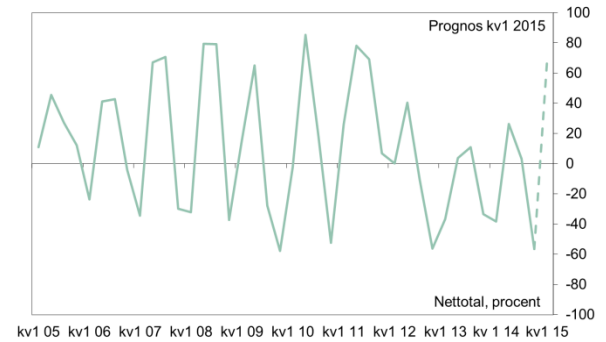


### Efterfrågan på småhus

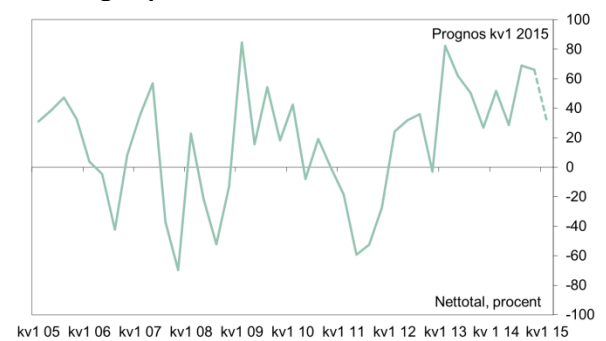


## Stor-Göteborg

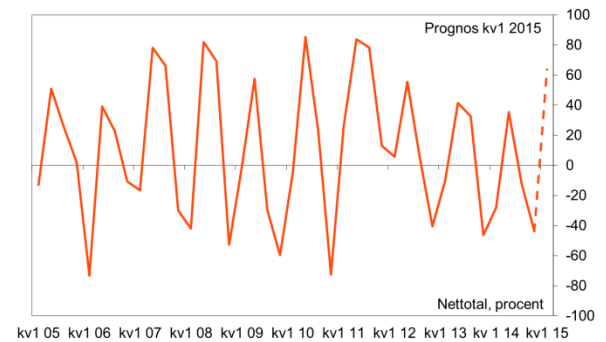
### Utbudet av bostadsrätter



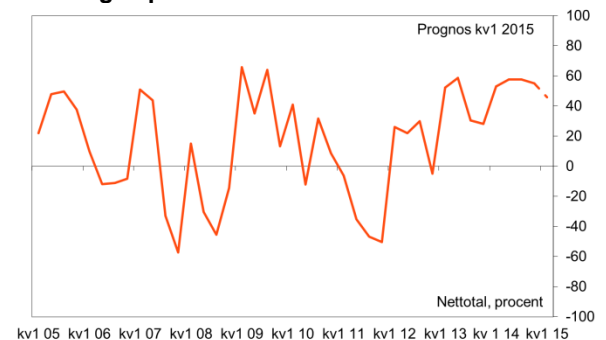
### Efterfrågan på bostadsrätter



### Utbudet av småhus

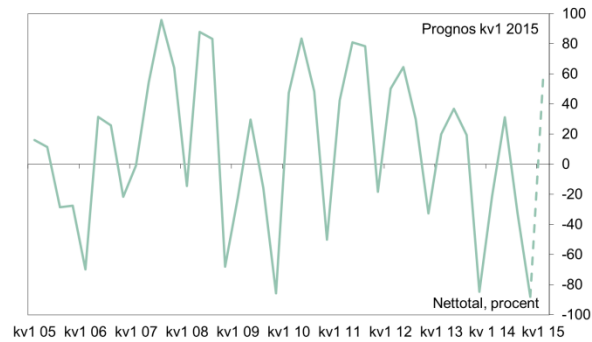


### Efterfrågan på småhus

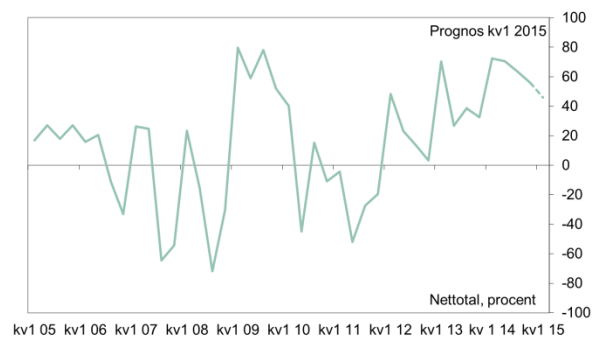


## Stor-Malmö

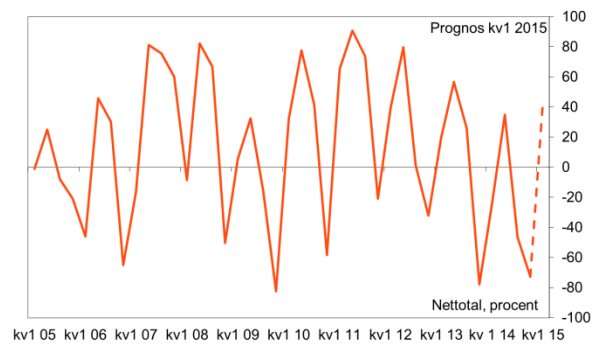
### Utbudet av bostadsrätter



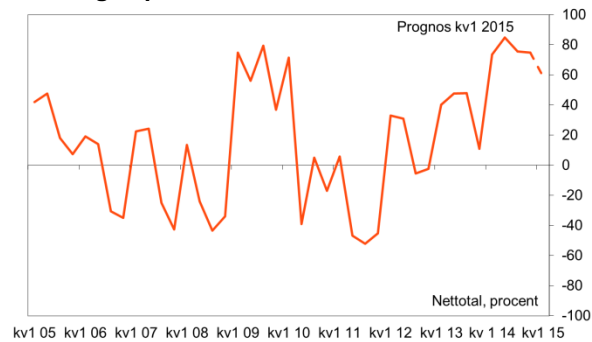
### Efterfrågan på bostadsrätter



### Utbudet av småhus



### Efterfrågan på småhus



# Enkätens uppläggning och metod

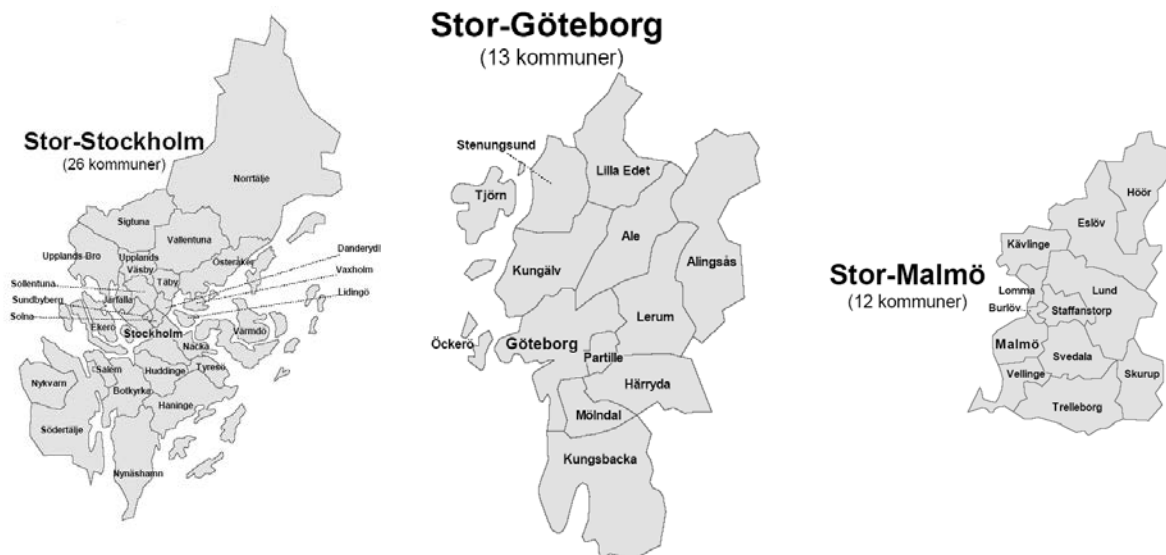
## Undersökningen

Undersökningen har genomförts under perioden 7 till 19 januari. 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, Eslov, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Skurup, Staffanstorp, 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 (147 stycken).

**Stor-Göteborg:** Arbetsställen ner till och med 3 anställda (89 stycken).

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

Totalt utgjordes urvalet av 299 arbetsställen. Svar har inkommit från 221 arbetsställen, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 74 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 – sannolikhet för prisfall

I enkäten ställdes en särskild fråga om sannolikheten för prisfall, som formulerades på följande sätt: Hur stor sannolikhet anser du det är för prisfall under 2015 gällande bostadsrätter, det vill säga att priserna är lägre i slutet av 2015 än i slutet av 2014? Resultaten redovisas både som genomsnitt och median.

# 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](http://www.sbab.se) • E-post: [info@sbab.se](mailto:info@sbab.se) • (Org.nr. 556253-7513)