

Mäklarbarometern



Kvartal 3 • 18 oktober 2013

SBAB!



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

E-mail: ekonomiskasekretariatet@sbab.se

Sidan 3
Temperaturen stiger

Sidan 6
Indikatorerna pekar uppåt

Sidan 7
Het bostadsmarknad i Stockholm

Sidan 9
Göteborg är starkt, men inte starkast

Sidan 11
Markant bättre i Malmö

Sidan 13
Diagrambilaga

Sidan 15
Enkätens uppläggning och metod

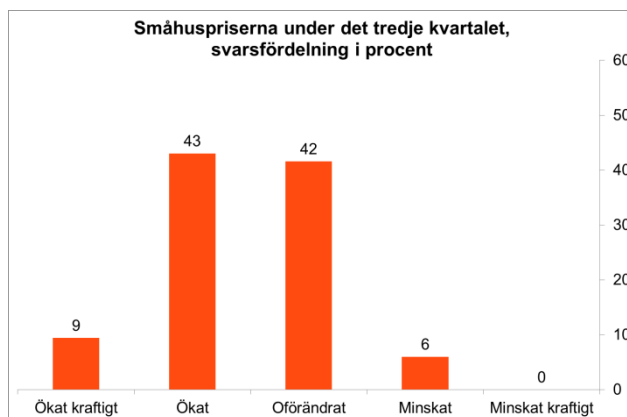
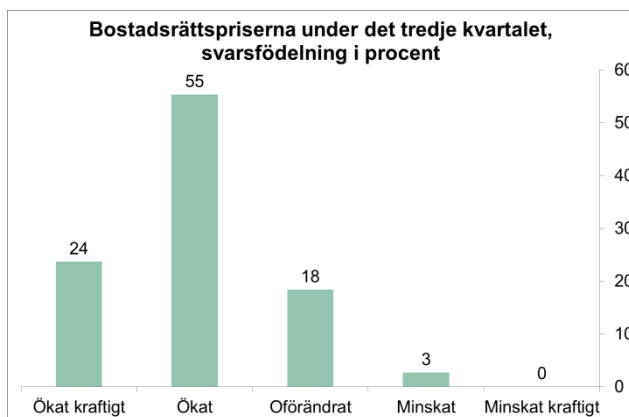
*Mäklarbarometern är en rapport från SBAB.
Enkäten till fastighetsmäklarna görs av CMA Research.
Mäklarbarometern har sammanställts av SBAB:s Ekonomiska Sekretariat.
Ansvariga för rapporten är Tor Borg, tfn 08-614 38 84 och Maria Landeborn, tfn 08-611 46 00
Mäklarbarometern har baserats på källor som 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.*

Temperaturen stiger

Förhållandevis svagt utbud och en efterfrågan som var starkare än väntat medförde att bostadspriserna fortsatte stiga i storstäderna under det tredje kvartalet. Prisuppgången väntas fortsätta under det fjärde kvartalet.

Efter ett par svajiga kvartal under 2012 så skruvades temperaturen upp på storstadsregionernas bostadsmarknader under inledningen av 2013. Denna temperaturhöjning har hållit i sig hittills under året. I förra enkäten som gjordes i juni fanns en viss optimism om ett fortsatt starkare efterfrågeläge och stigande priser. Mäklarna väntade sig dock inga större förändringar i budpremierna, skillnaden mellan utrops- och slutpris, och försäljningstiderna.

Utfallet i den senaste enkäten som gjordes i slutet av september visar att förväntningarna har överträffats, 79 procent av mäklarna uppger att bostadsrättspriserna stigit under det tredje kvartalet medan 52 procent uppger stigande småhuspriser. Andelen som uppger kraftigt stigande priser – 24 procent på bostadsrättsmarknaden och 9 procent på småhusmarknaden – har inte varit så hög på fyra år. Utbudet av bostadsrätter har minskat, dock inte i den utsträckning som förväntades, samtidigt som utbudet av småhus ökat mer än väntat. Efterfrågan steg däremot mer än väntat vilket bidrog till ökande budpremier och fallande försäljningstider. Bostadsrättsmarknaden fortsätter att vara starkare än småhusmarknaden, men avståndet krymper.



Prognosen pekar fortsatt uppåt

Inför det fjärde kvartalet räknar storstadsmäklarna överlag med stigande priser, förväntningarna är försiktigt uppskruvade jämfört med förra kvartalet. Andelen mäklare som räknar med ökande bostadsrättspriser är 43 procentenheter fler än de som räknar med nedgång. En övervikt på 30 procent räknar med ökande småhuspriser. Utbudet väntas vara i stort sett oförändrat, medan efterfrågan väntas fortsätta stiga. Budpremierna bedöms stiga något medan försäljningstiderna inte ändras. Stockholmsmäklarnas prognoser är de mest optimistiska medan Malmömäklarna är något mer dämpade.

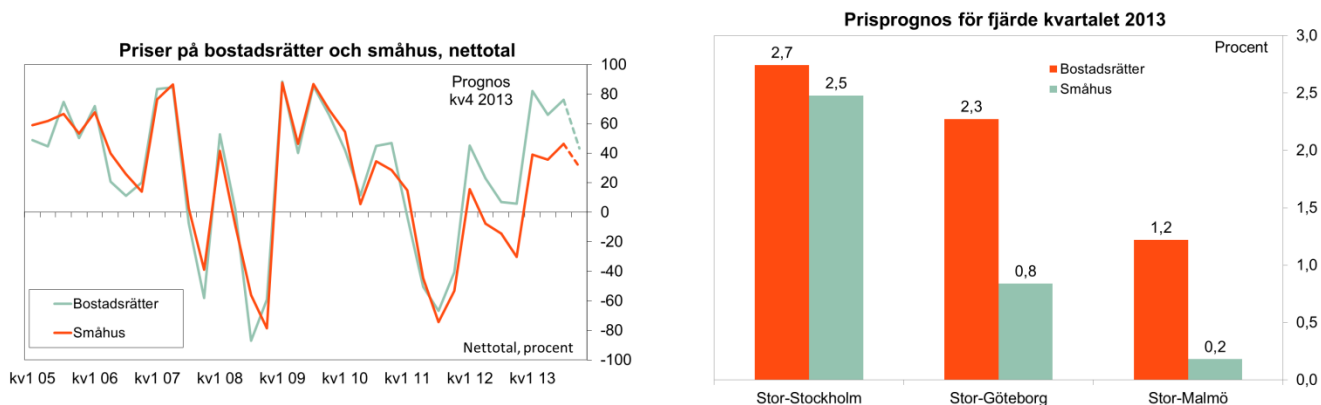
Tack vare att Mäklarbarometern gjorts sedan 2005 så finns det tillräckligt långa tidsserier för att mäklarnas bedömningar ska kunna översättas till prognoser för de faktiska priserna. Detta har gjort med av regressionsanalys. Valuegards bostadsprisindex ligger till grund för beräkningarna.

För bostadsrätter i de tre storstadsområdena är prognosen för det fjärde kvartalet att priserna stiger med nästan 3 procent i Stor-Stockholm, med drygt 2 procent i Stor-Göteborg och med drygt 1 procent i Stor-Malmö.

För småhus är prognosen prisuppgångar på drygt 2 procent i Stor-Stockholm, knappt 1 procent i Stor-Göteborg medan priserna i Stor-Malmö väntas stå still.

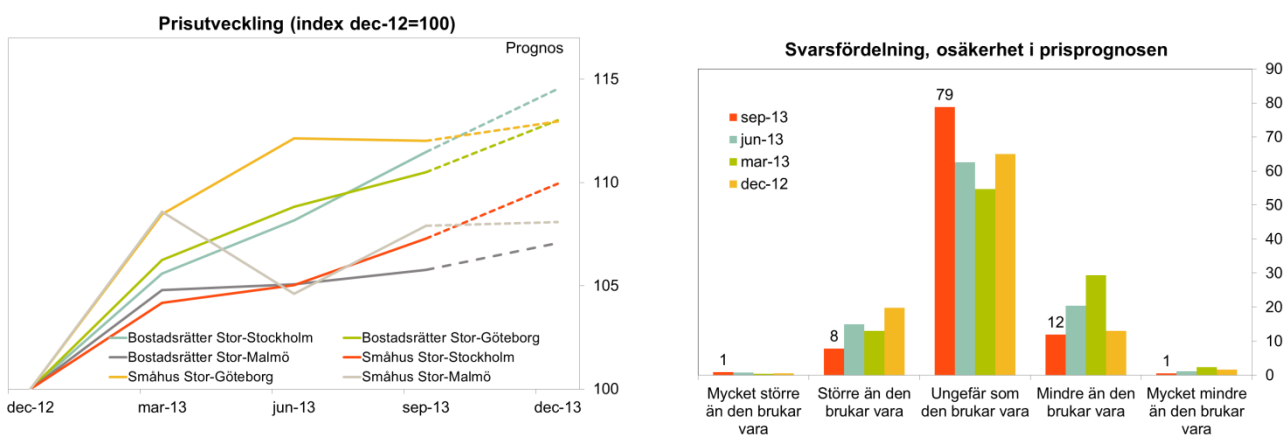
Den prognostiserade uppgången i bostadsrättspriserna under det fjärde kvartalet innebär att prisnivån skulle vara omkring 15 procent högre i Stor-Stockholm, 13 procent högre i Stor-Göteborg och 7 procent högre i Stor-Malmö än fjärde kvartalet förra året.

Den prognostiserade uppgången i småhuspriserna i Stor-Stockholm och Stor-Göteborg under fjärde kvartalet innebär att prisnivån där kommer att vara 10 respektive 13 procent högre än fjärde kvartalet förra året. Stillastående småhuspriser i Stor-Malmö innebär att prisnivåerna där kommer att vara 8 procent högre än fjärde kvartalet i följande.



Allt säkrare prisprognoser

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 september var andelen mäklare som bedömer osäkerheten som större än vanligt 9 procent. Detta är en nedgång sedan sist och kan jämföras med genomsnittet för de senaste tre åren som är 27 procent. En andel på 12 procent av mäklarna bedömer att osäkerheten är mindre än vanligt, i linje med genomsnittet på 15 procent. Andelen som uppger att osäkerheten är ungefär som den brukar vara har stigit till 79 procent. Göteborgsmäklarna känner sig lite säkrare på utsikterna än Stockholms- och Malmömäklarna.

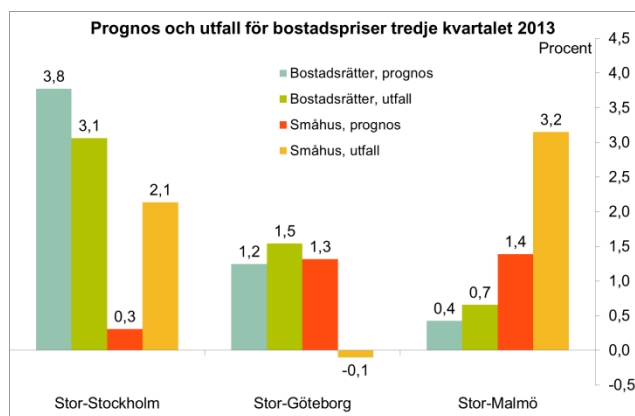


Förra kvartalets prisprognoser var ganska träffsäkra

Prisprognoserna inför det tredje kvartalet var optimistiska. Priserna väntades gå upp på samtliga sex marknader. Överlag överträffade dock utfallet de optimistiska prognoserna. Mellan juni och september steg de svenska bostadspriserna med 1,8 procent enligt Valueguards bostadsprisindex. Priserna ökade på samtliga storstadsmarknader utom på Göteborgs bostadsrättsmarknad där priserna backade marginellt. Fem av sex prognoser hade rätt prisriktning – uppåt – men prisutvecklingen var starkare än förväntat på fyra marknader.

De största prognosmissarna gjordes på Stockholms och Malmös småhusmarknad där priserna steg nästan 2 procent mer än prognostiserat. På Göteborgs småhusmarknad var priserna i princip oförändrade medan en ökning förväntades. Största prisuppgången under det tredje kvartalet, drygt 3 procent, noteras på Stockholms bostadsrättsmarknad. Där förväntades dock priserna öka med nästan 4 procent. Sammantaget var prognosfelen, räknat enligt absoluta medelfel och medelkvadratfel, betydligt mindre än vad de varit tidigare kvartal. Boprisprognoserna från förra Mäklarbarometern får därmed klart godkänt.

Tor Borg



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 logdifferentierte prisindex för perioden 2005q1-2013q3. Förklaringsgraderna ligger mellan 0,3 och 0,6.

Stockholm bostadsrätter

$$\text{Dlog(pris)} = 0,019 - 0,003 * (\text{prognos_ned}(-1) - \text{prognos_ned}(-2))$$

Göteborg bostadsrätter

$$\text{Dlog(pris)} = 0,019 - 0,002 * (\text{prognos_ned}(-1) - \text{prognos_ned}(-2))$$

Malmö bostadsrätter

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

Stockholm villor

$$\text{Dlog(pris)} = 0,023 - 0,002 * (\text{prognos_ned}(-1) - \text{prognos_ned}(-2)) - 0,0005 * \text{utfall_ned}(-1)$$

Göteborg villor

$$\text{Dlog(pris)} = 0,019 - 0,003 * (\text{prognos_ned}(-1) - \text{prognos_ned}(-2)) - 0,0004 * \text{utfall_ned}(-2)$$

Malmö villor

$$\text{Dlog(pris)} = -0,007 - 0,002 * (\text{prognos_ned}(-1) - \text{prognos_ned}(-2)) + 0,0004 * \text{prognos_upp}(-1)$$

Indikatorerna pekar uppåt

Läget på bostadsmarknaderna i storstäderna har fortsatt att förbättras i snabb takt under det tredje kvartalet, enligt mäklarnas bedömning. Bostadsrättsmarknaden är starkast men småhusmarknaden knappar in.

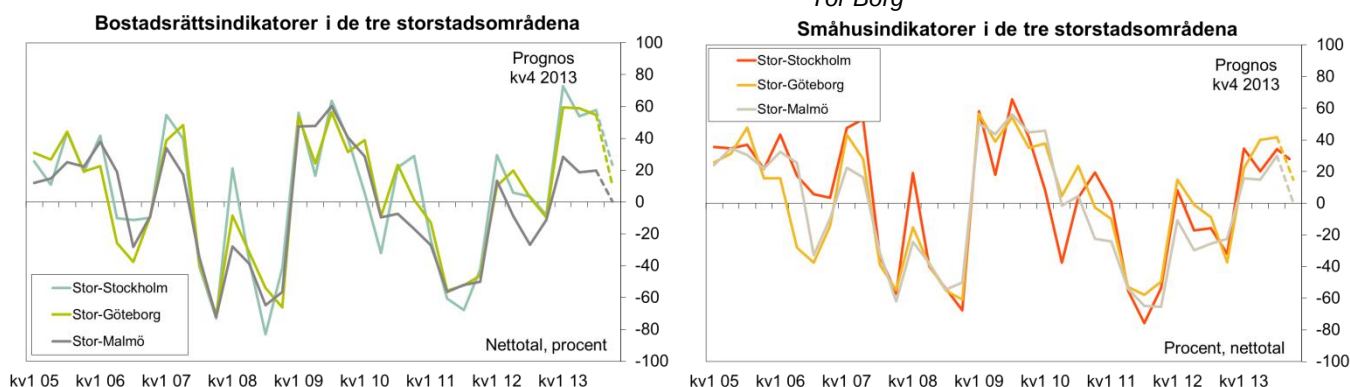
Efter två förhållandevis svaga år så accelererade de tre storstadsregionernas bostadsmarknader under det första halvåret 2013. Priserna steg, försäljningstiderna minskade och budgivningen tilltog. Under det tredje kvartalet har marknaderna fortsatt att präglats av uppgång. Det visar bostadsindikatorerna som väger samman mäklarnas bedömning av försäljningspris, försäljningstid samt skillnad mellan utgångspris och försäljningspris, som är ett mått på budgivningen. Indikatorerna har överlag stigit något från förra kvartalets nivåer. Bostadsrättsmarknaderna i Stockholm och Göteborg befinner sig nära tidigare rekordnivåer men även andra marknader ligger på höga noteringar.

Tredje kvartalet var bostadsrättsindikatorn +58 i Stor-Stockholm, +55 i Stor-Göteborg och +20 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 något i Stockholm och Malmö sedan det andra kvartalet. I Göteborg gick indikatorn ned något. I Göteborg och Stockholm var utfallet betydligt starkare än väntat medan det i Malmö låg något över förväntan.

Småhusindikatorerna steg till +34 i Stor-Stockholm, till +42 i Stor-Göteborg och till +30 i Stor-Malmö. Småhusindikatorerna ligger under bostadsrättsindikatorerna men skillnaderna har minskat. I Malmö har småhusmarknaden till och med gått om bostadsrättsmarknaden enligt indikatorerna.

Mäklarnas ganska försiktiga prognoser inför det fjärde kvartalet innebär att bostadsrättsindikatorerna dämpas. Indikatorerna faller till +23 i Stor-Stockholm, +10 i Stor-Göteborg och till 0 i Stor-Malmö. Prognoserna för småhusmarknaderna innebär att småhusindikatorn dämpas till +26 i Stor-Stockholm, +15 i Stor-Göteborg och 0 i Stor-Malmö. Även småhusmarknaden bedöms således stärkas i rätt långsam takt. Trots det gynnsamma utfallet under det tredje kvartalet är det bara Stockholms-mäklarna som blivit lite mer optimistiska i sina prognoser, i Malmö och Göteborg har mäklarna till och med sänkt sina förväntningar något.

Sammantaget ger indikatorerna en bild av att bostadsmarknaden fortsätter uppåt efter ett starkt första halvår. Förväntningarna om den framtida utvecklingen är dock fortfarande återhållsamma. Temperaturen fortsätter att vara lite högre på bostadsrättsmarknaderna än på småhusmarknaderna men avståndet krymper. Stockholmsregionen verkar vara på väg om Göteborgsregionen i kampen om starkaste marknaden.



Het bostadsmarknad i Stockholm

Efterfrågan på både villor och bostadsrätter var betydligt starkare än väntat under tredje kvartalet. Det resulterade i en rejäl prisuppgång. Den starka marknaden tog mäklarna på sängen och budpremierna ökade på bred front trots systemet med acceptpriser. Marknaden väntas fortsätta vara stark resten av året för både bostadsrätter och villor.

Bostadsrätter i Stor-Stockholm

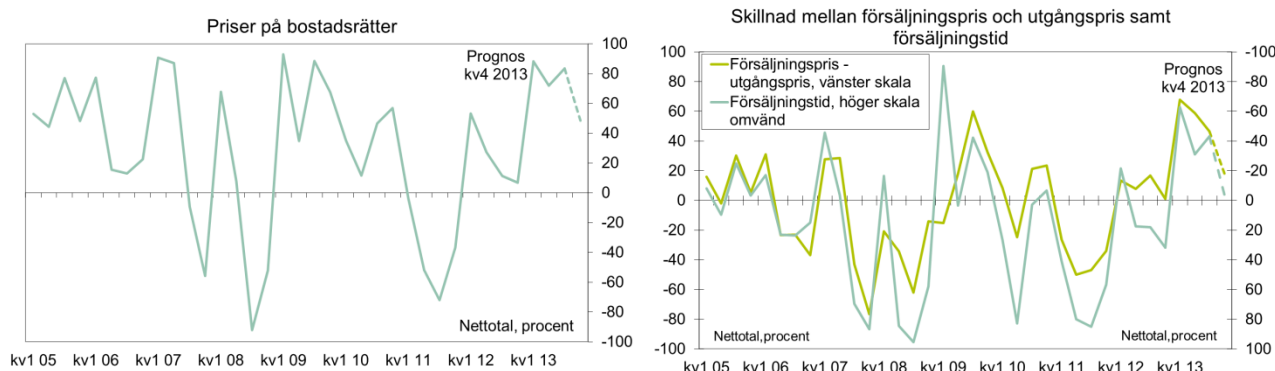
Utbudet av bostadsrätter i Stockholmsregionen sjönk under det tredje kvartalet, men inte så mycket som prognoserna hade indikerat. Inför det tredje kvartalet trodde en övervikt på 26 procent av mäklarna att utbudet skulle minska, och utfallet blev en övervikt på 13 procent som uppger att det minskade. Under det fjärde och sista kvartalet i år väntas utbudet återigen öka enligt en övervikt på 13 procent av mäklarna.

Efterfrågan ökade kraftigt under det tredje kvartalet och slog därmed prognosen med råge. 72 procent av mäklarna uppger att efterfrågan ökade, 23 procent att den var oförändrad och bara fem procent att den minskade. Det ger en övervikt på 67 procent som uppger att efterfrågan ökade, vilket är den högsta nivån sedan hösten 2009. Även fjärde kvartalet väntas efterfrågan öka enligt en övervikt på 33 procent av mäklarna.

Den starka efterfrågan resulterade i att Stockholmsmäklarna nästan unisont uppger att priserna steg i slutet av sommaren. Övervikten som uppger en prisuppgång är 84 procent, 29 procent anger att priserna ökade kraftigt och 55 procent att de ökade något. Andelen som säger att priserna varit oförändrade är 16 procent och inte en enda mäklare uppger att priserna på bostadsrätter i huvudstaden sjunkit under sommaren. Även det utfallet är kraftigt över prognosen. Under det fjärde kvartalet väntas priserna fortsätta stiga enligt en övervikt på 48 procent av mäklarna.

En övervikt på 46 procent uppger att budpremierna ökade, det vill säga att skillnaden mellan utgångs- och försäljningspris blev större. Så har det sett ut de första tre kvartalen i år, trots systemet med acceptpris. Övervikten som tror på stigande budpremier även det fjärde kvartalet är 18 procent.

Det gick också snabbare att få objekten sålda. Varannan mäklare uppger att försäljningstiden blev kortare, och varannan att den var oförändrad. En försvinnande liten andel på tre procent anger att försäljningstiden blev längre. Prognosen för det fjärde kvartalet pekar på att försäljningstiden nu kommer att vara oförändrad fram till årsskiftet.



Småhus i Stor-Stockholm

Utbudet av småhus ser ut att ha haft en splittrad utveckling i olika delar av Stockholmsregionen. Ungefär en tredjedel av mäklarna uppger att utbudet ökade, en tredjedel att det var oförändrat och en tredjedel att det minskade. Det ger ett neutralt netttotal, men tyder på en olikartad utveckling i olika delar av länet. Utfallet är i linje med prognosen.

En övervikt på 39 procent av mäklarna uppger att efterfrågan på villor ökade under sommaren och det innebär att efterfrågan blev starkare än väntat. Och trots att det fjärde kvartalet som nu kommer får betraktas som något av en lågsäsong för husköp så väntar sig en övervikt på hela 34 procent av mäklarna att efterfrågan kommer att fortsätta öka fram till årsskiftet.

Villapriserna i Stockholmsregionen fortsatte uppåt under sommaren, även om uppgången inte var lika kraftig som för bostadsrätter. Totalt uppger 51 procent av mäklarna att småhuspriserna steg, varav 12 procent att de steg kraftigt. 42 procent svarar att priserna var oförändrade och sju procent att priserna sjönk. Förväntningarna var att priserna skulle vara oförändrade. Prognosen inför fjärde kvartalet pekar på en fortsatt uppgång trots lågsäsongen. En övervikt på 39 procent av mäklarna svarar att de tror på stigande priser.

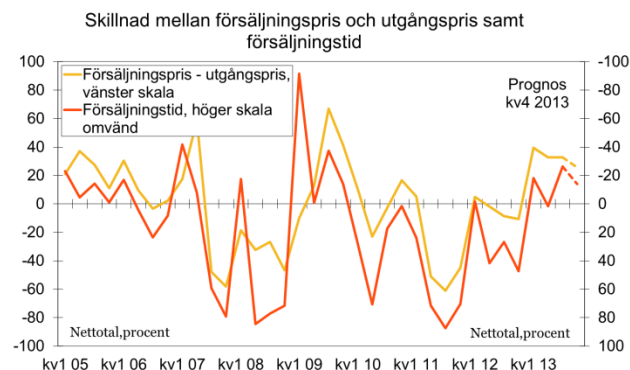
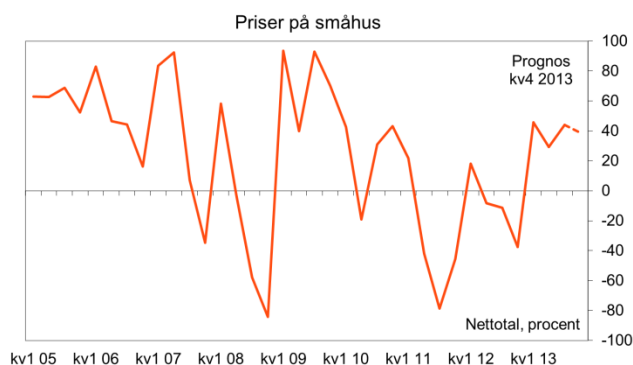
Prisuppgången resulterade även i fler budgivningar. En övervikt på 33 procent svarar att budpremien, skillnaden mellan utgångs- och försäljningspris, ökade vilket slog prognosen där nio procent trodde på högre budpremier. Fjärde kvartalet förväntar sig en övervikt på 26 procent fortsatt högre budpremier.

Försäljningstiderna blev kortare. En övervikt på 26 procent anger att det gick snabbare från att objekten kom ut på marknaden tills kontraktet var påskrivet. Nästa kvartal väntar sig en övervikt på 14 procent av mäklarna att försäljningstiderna fortsätter att sjunka.

Het Stockholmsmarknad väntas avsluta året starkt

Både bostadsrätts- och villamarknaden utvecklades betydligt starkare än väntat under sommaren. Framför allt slog efterfrågan och prisuppgången prognoserna, och trots systemet med acceptpriser så har budpremierna i Stockholm nu ökat rejält tre kvartal i rad. En anledning är sannolikt att den stora efterfrågan och kraftiga prisökningen tagit marknaden på sängen och gjort det svårare att bedöma var slutpriset ska hamna. Det har gjort att det blivit budgivningar på många objekt trots att priset ska vara marknadsmässigt satt från början. Prisuppgången på bostadsrätter i Stockholm är 11,4 procent de sista tolv månaderna och 6,4 procent på villor enligt Valueguards HOX-index. Bara de sista tre månaderna (juli-september) har priserna stigit med 3,2 respektive 2,1 procent på bostadsrätter och villor, och prisuppgången ser ut att ha skapat optimism bland mäklarna inför det sista kvartalet i år.

Maria Landeborn



Göteborg är starkt, men inte starkast

Priset på bostäder i Göteborg har stigit under lång tid och det tredje kvartalet i år gjorde knappast någon besviken. Åtta av tio mäklare uppger att priset på bostadsrätter steg, och drygt sex av tio att priset på villor steg. Prognoserna pekar på att trenden håller i sig under fjärde kvartalet, trots att det normalt sett är lågsäsong åtminstone för villamarknaden.

Bostadsrätter i Stor-Göteborg

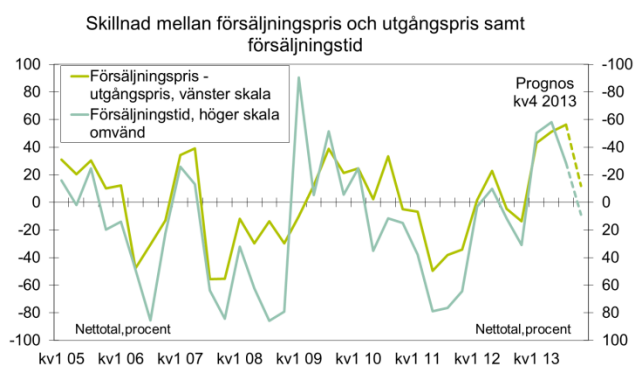
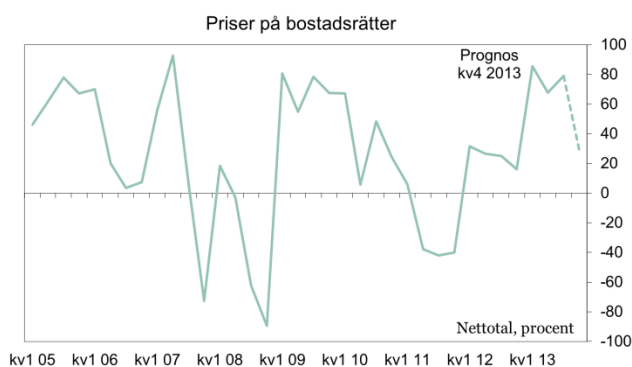
Utbudet av bostadsrätter steg något i Göteborgsregionen under tredje kvartalet, i motsats till prognoserna som pekade på att utbudet skulle bli mindre under sommaren. En övervikt på 11 procent av mäklarna i Göteborg uppger att utbudet på marknaden ökade och nästa kvartal väntas ytterligare en liten ökning.

Efterfrågan ökade även den mer än prognosen indikerade. 57 procent svarar att efterfrågan ökade, 37 procent att den var oförändrad och endast sex procent att den minskade. Det innebär att en övervikt på 51 procent anger en ökad efterfrågan. Inför årets sista kvartal uppger en övervikt på 26 procent att de tror att efterfrågan kommer att fortsätta öka.

Göteborg har länge haft stigande bostadsrättspriser och det tredje kvartalet gjorde knappast någon besviken. 10 procent av mäklarna anger att priserna ökade kraftigt och 72 procent att de ökade måttligt. 15 procent anger att de var oförändrade och endast tre procent att de sjönk. Det ger ett netttotal på 79 procent som anger stigande priser. I prognosen för det fjärde kvartalet är övervikten som tror på en fortsatt prisuppgång 28 procent.

Systemet med acceptpriser finns i Göteborg sedan snart ett år tillbaka. Den starka marknaden gjorde dock att budpremierna, skillnaden mellan utgångs- och slutpris, ändå ökade. 62 procent av mäklarna anger att budpremierna ökade och sex procent att de minskade, vilket ger ett netttotal på 56 procent. Nästa kvartal väntar sig en övervikt på 12 procent fortsatt ökande budpremier.

Den starka marknaden gjorde att det gick snabbare att få objekten sålda och försäljningstiderna minskade, i motsats till prognosen som talade för längre försäljningsprocesser. En övervikt på 29 procent anger att försäljningarna gick snabbare, och nästa kvartal tror en övervikt på nio procent att den trenden håller i sig.



Småhus i Stor-Göteborg

Utbudet av villor väntades i stort sett vara oförändrat i Göteborgsregionen under det tredje kvartalet, men enkäten visar att en övervikt på 33 procent av mäklarna såg ett ökat utbud. Det fjärde och sista kvartalet i år väntas ytterligare en liten utbudsökning trots att det är lågsäsong för husförsäljningar.

En övervikt på 31 procent av mäklarna uppger att även efterfrågan stärktes. Också det slog prognosen i vilken 17 procent trodde på en ökad efterfrågan. Under det sista kvartalet väntas efterfrågan vara oförändrad.

Vad gäller prisutvecklingen på villor är andelen mäklare som sett en prisuppgång störst i Göteborg av de tre storstadsregionerna, 61 procent. 10 procent anger att uppgången var kraftig och 54 procent att den var måttlig. 35 procent anger att priserna var oförändrade och bara två procent såg sjunkande priser. Trots att hösten och avslutningen på året är lågsäsong för villor är mäklarna optimistiska. En övervikt på 24 procent tror att priserna kommer att fortsätta stiga fram till årsskiftet.

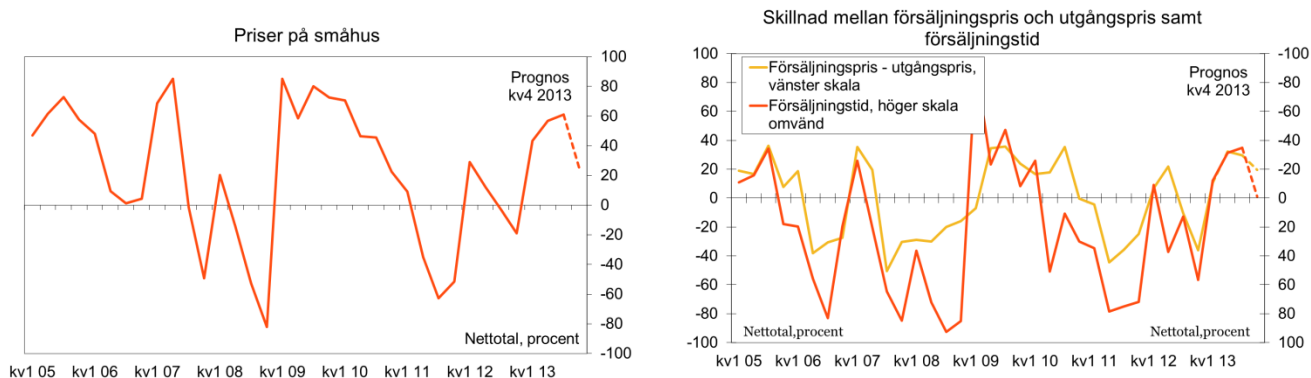
Budgivningarna på villor i Göteborgsregionen var något lugnare än på bostadsrätter under sommaren. Övervikten som anger att budpremierna ökade är 30 procent vilket ligger i linje med prognosen från föregående kvartal. Fjärde kvartalet väntar sig en övervikt på 19 procent att budpremierna fortsätter öka.

Att få ett hus sålt gick snabbare under tredje kvartalet. 50 procent, varannan mäklare, anger att försäljningstiderna blev kortare och 15 procent anger att försäljningstiderna blev längre. I prognosen väntades oförändrade försäljningstider. Under det fjärde kvartalet i år är förväntningarna att försäljningstiderna förblir desamma.

Stark utveckling i Göteborgsregionen, men inte längre starkast

Göteborg har länge varit den storstadsregion där priserna stigit mest, budgivningarna har varit starkast och skillnaden varit som störst mellan utrops- och slutpris. Under det tredje kvartalet i år fick Göteborgsregionen dock se sig omkörd av Stockholm. Marknaden för bostadsrätter i Göteborg var starkare än den för villor vilket syns både på prisutvecklingen och på budgivningarna. Enligt Valueguards HOX-index har priserna stigit 1,5 procent på bostadsrätter i Göteborg de senaste tre månaderna, medan prisutvecklingen på villor varit -0,1 procent. Medan prisutvecklingen var stark i augusti så var september svagare, vilket är ett normalt säsongsmönster. Inför årets fjärde och sista kvartal väntar sig Göteborgsmäklarna att priset på bostadsrätter fortsätter uppåt. Prognoserna pekar på en ökad efterfrågan och högre priser. Och trots att avslutningen på året normalt är lågsäsong för villor väntar sig mäklarna en prisuppgång och ökade budpremier även för villorna under fjärde kvartalet. Några effekter av accepterat pris är fortfarande svåra att se på grund av styrkan i marknaden.

Maria Landeborn



Markant bättre i Malmö

Bostadsmarknaden i Malmöregionen har fått fast mark under fötterna. Efterfrågan och priser ökar, försäljningstiderna minskar och budgivningar blir flera. Regionen släpar fortfarande efter Stockholm och Göteborg en del men omsvängningen till de bättre har varit markant.

Bostadsrätter i Stor-Malmö

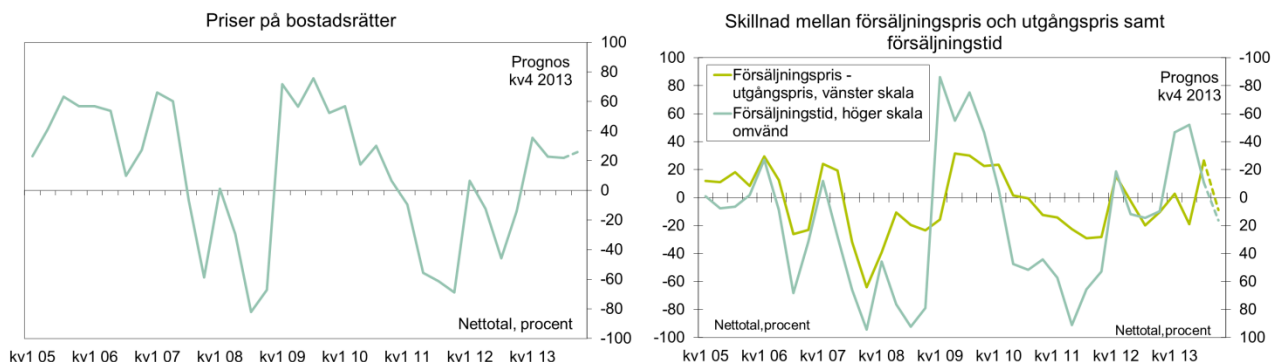
Bostadsrättsmarknaden i Malmö släpar fortfarande efter de två andra storstadsregionerna. Men det ser allt ljusare ut. Under det tredje kvartalet fortsatte utbudet att öka mer och efterfrågan mindre än i Stockholm och Göteborg. En övervikt på 19 procent av Malmömäklarna uppger att utbudet ökade. Förväntan var snarare att det skulle minska. Inför nästa kvartal väntas i princip oförändrat utbud.

Mer än hälften av malmömäklarna uppger att efterfrågan ökade och omkring en av tio att den minskade. Det var starkare än väntat. Inför det fjärde kvartalet är övervikten för de som tror att efterfrågan fortsätter öka 9 procent.

Första halvårets prisuppgång höll i sig även under det tredje kvartalet, 39 procent uppger att priserna steg och 17 procent att de minskade. Detta var både i linje med förra kvartalets utveckling och med den förväntan som fanns. Nästa kvartal väntas bostadsrättspriserna fortsätta stiga enligt en övervikt på 26 procent av mäklarna.

Starkare efterfrågan bidrog till att budgivningen tilltog lite grann, budpremierna ökade enligt en övervikt på 26 procent. Detta var en markant förbättring från förra kvartalet och även starkare än väntat. Inför nästa kvartal finns det dock lite förväntningar om att budpremien, skillnaden mellan slut- och utgångspris, kan falla tillbaka igen.

Den genomsnittliga försäljningstiden på Malmös bostadsrättsmarknad sjönk under det tredje kvartalet. En övervikt på 11 procent uppger att försäljningsprocesserna gick snabbare. Utfallet var dock både lägre än förra kvartalet och sämre än förväntat. Inför det fjärde kvartalet förväntar sig en övervikt på 16 procent att försäljningstiderna stiger..



Småhus i Stor-Malmö

Utbudet av småhus till salu i Malmöregionen ökade under det tredje kvartalet. En övervikt på 26 procent av mäklarna anger att utbudet ökade. Utfallet låg över förväntan. Inför det fjärde kvartalet finns det en övervikt som väntar sig minskande utbud i linje med säsongsmönstret.

Efterfrågan på småhus ökade lika snabbt under det tredje kvartalet som under det andra, betydligt mer än förväntat. En övervikt på 48 procent anger ökad efterfrågan. Nästa kvartal väntas efterfrågan fortsätta öka, men i långsammare takt.

Under det tredje kvartalet hade Malmöregionens småhuspriser ett av sina starkaste kvartal på länge. Andelen som uppger att priserna ökade var 43 procent. Andelen som uppger oförändrade småhuspriser var 49 procent medan 7 procent uppger att priserna föll. Trots att utfallet var starkare än väntat så är mäklarna fortsatt försiktiga i sina prisprognoser inför det fjärde kvartalet. En övervikt på 12 procent tror på stigande småhuspriser.

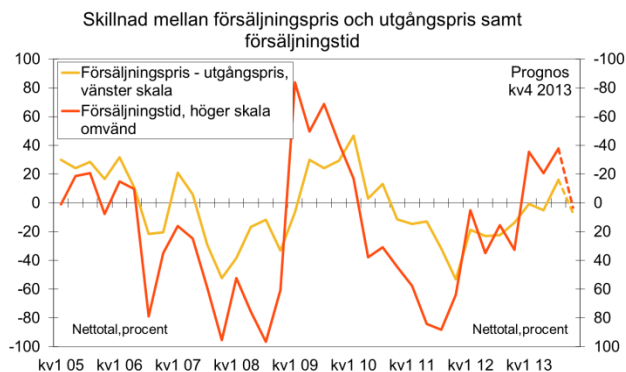
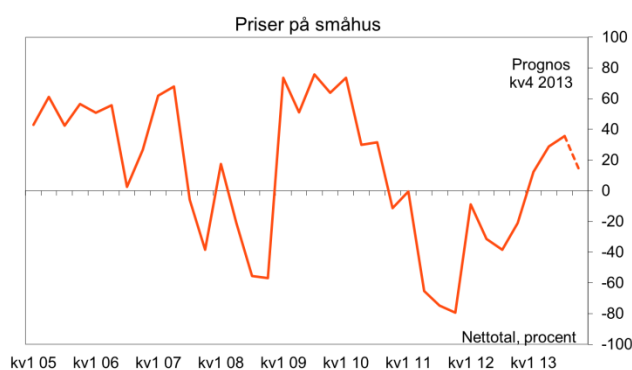
Pris- och efterfrågeuppgången bidrog till att budpremierna på Stor-Malmös småhusmarknad steg för första gången på tolv kvartal. En övervikt på 16 procent uppger att budgivningarna tilltog, vilket var något starkare än prognosen. Inför nästa kvartal tror dock något fler på fallande än på stigande budpremier.

För tredje kvartalet i rad så gick det snabbare att få objekten sålda. En övervikt på 38 procent av mäklarna uppgav i enkäten att försäljningstiderna blev kortare under det tredje kvartalet, vilket var något starkare än i prognosen. Under det fjärde kvartalet väntas försäljningstiderna i genomsnitt ligga still, andelen som tror på längre försäljningstider är ungefär lika stor som andelen som tror på kortare försäljningstider.

Trögare än i andra regioner men trenden pekar uppåt

Den positiva trenden från det första och det andra kvartalet höll sig under det tredje kvartalet. Stor-Malmös bostadsmarknad har börjat resa sig från ett par svåra år. Priserna stiger och försäljningarna går fortare. Under det tredje kvartalet verkar även budgivningarna ha kommit igång lite grann vilket visar sig i ökande budpremier, för första gången på länge. Regionen släpar fortfarande efter Stor-Stockholm och Stor-Göteborg en del, vilket syns i både utfall och prognoser. Det svagare marknadsläget i Stor-Malmö syns främst i att priserna inte pressas upp lika kraftigt som i de två andra städerna. Trots detta är omsvängningen i jämförelse med marknadsläget under 2011 och 2012 markant.

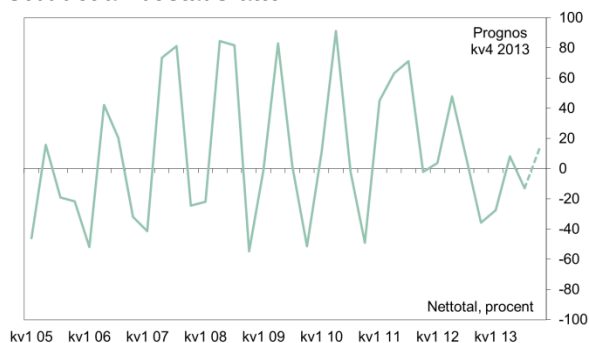
Tor Borg



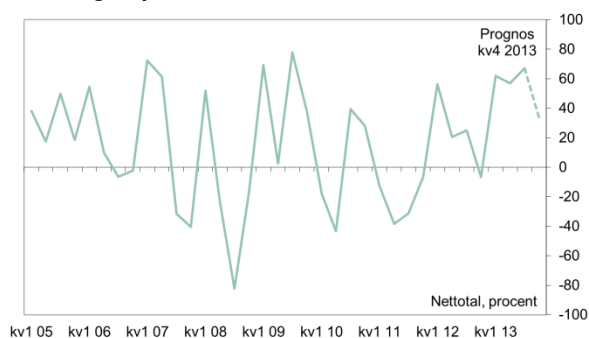
Diagrambilaga

Stor-Stockholm

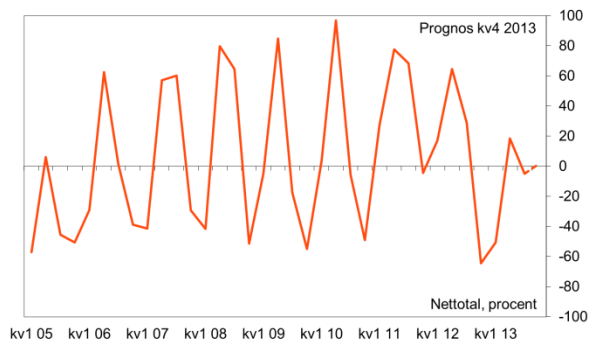
Utbudet av bostadsrätter



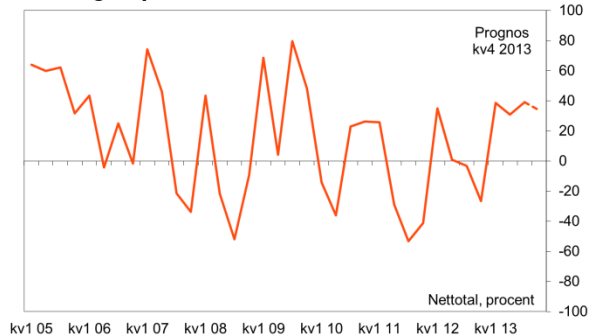
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

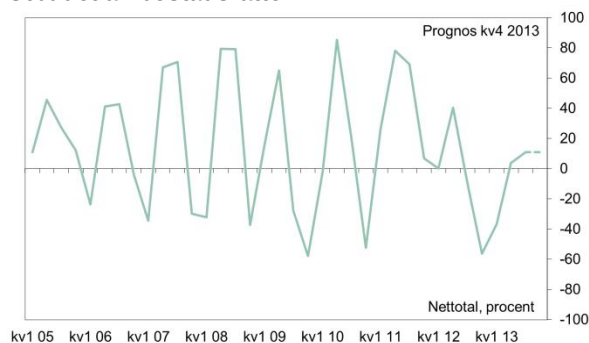


Efterfrågan på småhus

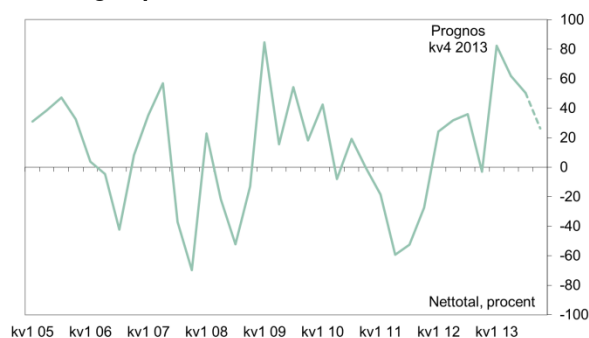


Stor-Göteborg

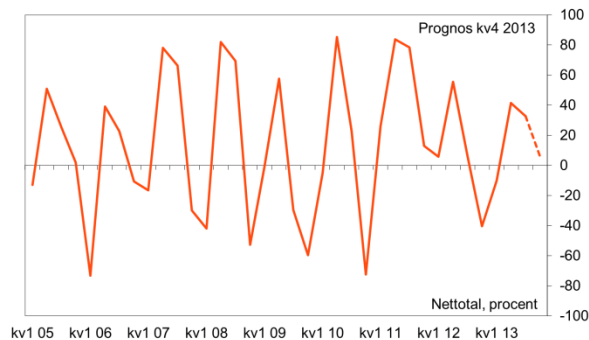
Utbudet av bostadsrätter



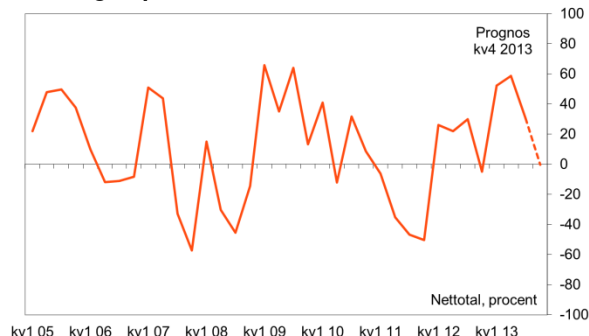
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

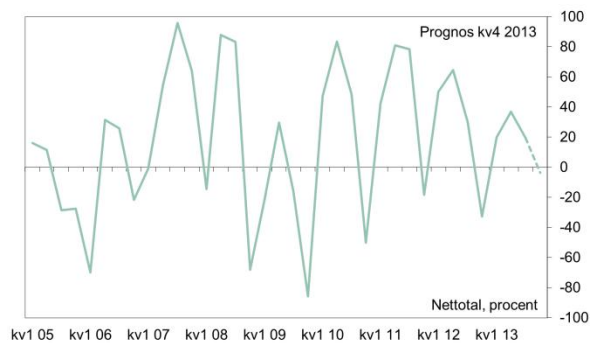


Efterfrågan på småhus

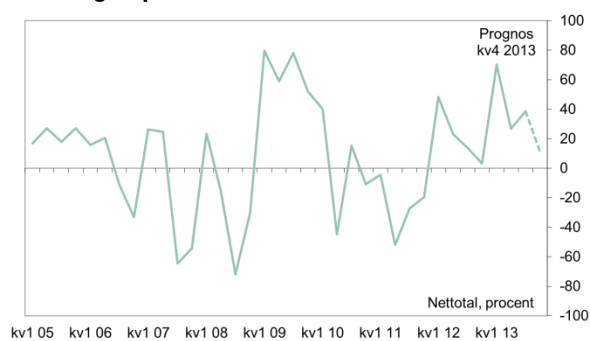


Stor-Malmö

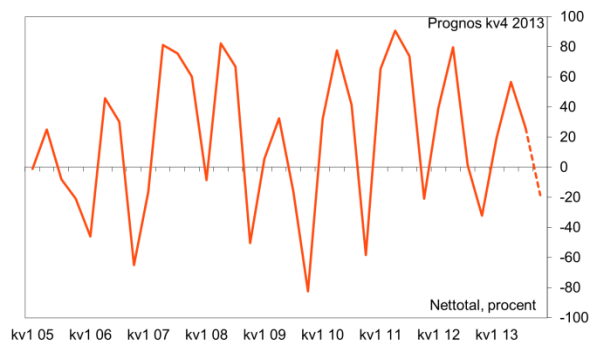
Utbudet av bostadsrätter



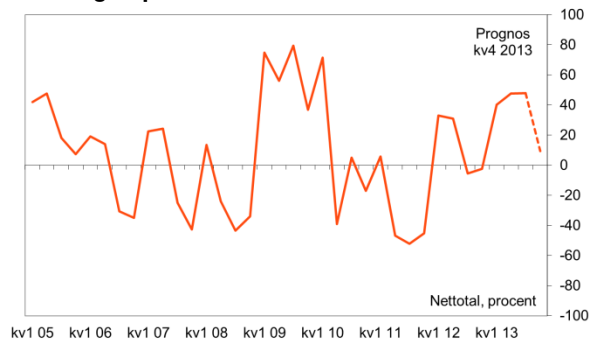
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus



Efterfrågan på småhus



Enkätens uppläggning och metod

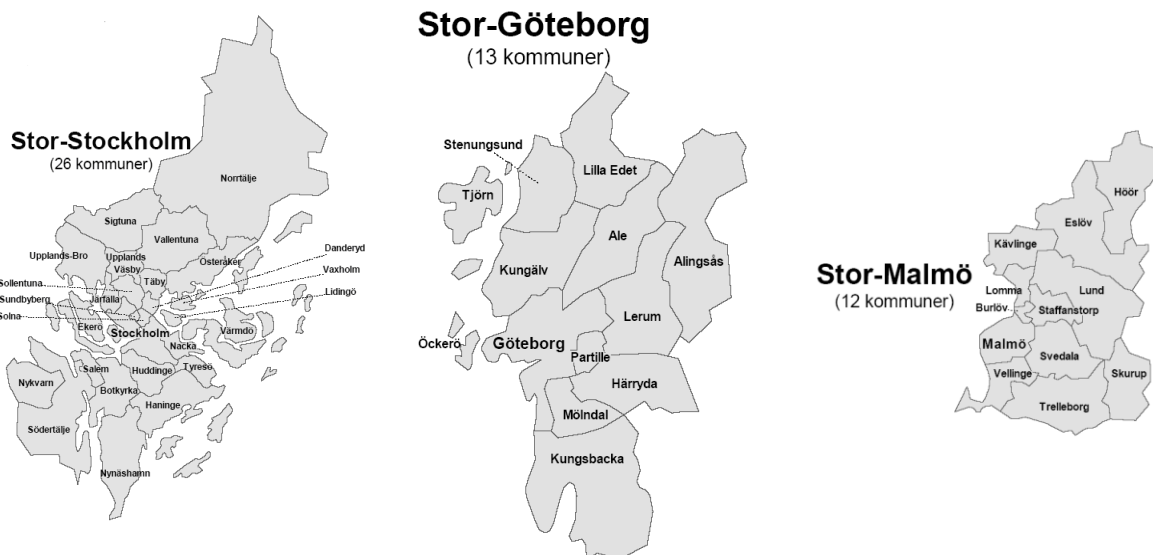
Undersökningen

Undersökningen har genomförts under perioden 23 september till 3 oktober. Den består av fem frågor som ställs både för utfall (de senaste tre månaderna) och prognos (de kommande tre månaderna). Fyra av frågorna har tre svarsalternativ: ett positivt, ett neutralt och ett negativt. En av frågorna, om försäljningspriset, har fem svarsalternativ: två positiva, ett neutralt och två negativa. Andelen positiva svar minus andelen negativa svar ger ett netttotal som används som mått på läget/förändringen på den aktuella frågan. Resultaten redovisas för områdena Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö.

Stor-Stockholm: Stockholms län

Stor-Göteborg: Ale, Alingsås, Göteborg, Härryda, 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 (153 stycken).

Stor-Göteborg: Arbetsställen ner till och med 3 anställda (60 stycken).

Stor-Malmö: Arbetsställen ner till och med 3 anställda (62 stycken).

Totalt utgjordes urvalet av 273 arbetsställen. Svar har inkommit från 220 arbetsställen, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 81 procent.

Viktning

Respondenter: Viktas med antalet anställda för respektive arbetsställe. I vissa fall har vikten reducerats för att inte ett enskilt arbetsställe ska få för stort genomslag i undersökningen.

Områden: Viktas med antalet försäljningar multiplicerat med medelpris för området för helåret 2010. 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 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)