

Mäklarbarometern



Kvartal 4 • 1 Februari 2016

SBAB!



*Tor Borg
Chefsekonom, SBAB
Tfn: 076-118 09 02
E-mail: tor.borg@sbab.se
Twitter: @Tor_Borg*



*Claudia Wörmann
Boendeekonom, SBAB
Tfn: 070-990 68 14
E-mail: claudia.wormannr@sbab.se
Twitter: @ClaudiaMWormann*

Sidan 3
En välbehövlig avkylning

Sidan 5
Indikatorerna faller

Sidan 6
Låg risk för prisfall

Sidan 7
Stark vår för småhus i Stockholm

Sidan 9
Småhusoptimism i Göteborg

Sidan 11
Jämn fart på Malmömarknaden

Sidan 13
Diagrambilaga

Sidan 15
Enkätens uppläggning och metod

Vill du få Mäklarbarometern via mejl i
framtiden så skickar du ett mejl till
tor.borg@sbab.se

Mäklarbarometern är en rapport från SBAB. Enkäten till fastighetsmäklarna görs av CMA Research.

Ansvarig för rapporten är Tor Borg, tfn 076-118 09 02 och Claudia Wörmann, tfn 070-990 68 14.

Mäklarbarometern har baserats på källor som bedömts 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.

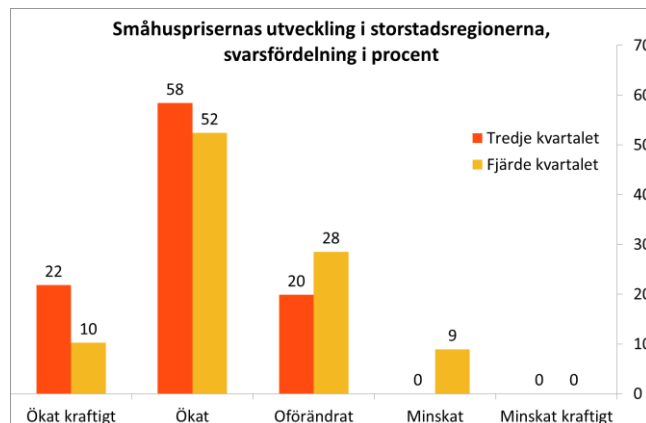
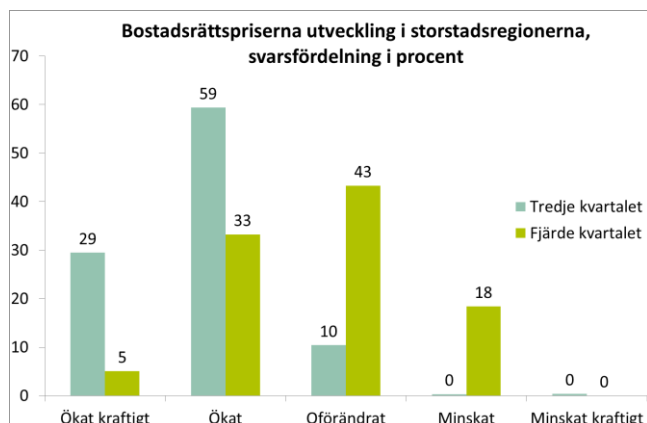
En välbehövlig avkylning...

Storstadsregionernas bostadsmarknader har uppvisat överhettningstendenser de senaste två åren. Under det fjärde kvartalet har mäklarna dock noterat en tydlig dämpning av trycket. Både efterfrågan, budgivning och slutpriser har ökat i långsammare takt än vad de gjort på flera kvartal och försäljningstiderna är mer stabila än tidigare.

Tidigare under 2015 har storstadsregionernas bostadsmarknader nått rekordnivåer, efterfrågan, budgivning och priser har ökat snabbare än någonsin tidigare och försäljningstiderna har fallit snabbt. Under det fjärde kvartalet har dock marknaderna bromsat in avsevärt. Visserligen är andelen mäklare som säger att efterfrågan, budgivning och priser fortfarande ökar fortfarande större än andelen som upplever nedgång, men skillnaden är tillbaka på nivåer vi inte sett sedan 2012-13. Försäljningstiderna är också mer stabila än på ett tag, mycket tack vare att försäljningshastigheten inte fortsatt öka i Stockholmsregionen.

I förra enkäten, som gjordes i slutet av september och början av oktober, fanns en förväntan om att marknaderna skulle dämpas och att priserna skulle öka i en långsammare takt under det fjärde kvartalet. Utfallet i den senaste enkäten, som gjordes i början av januari, visar att förväntningarna överlag slog in. Dämpningen var dock något större än väntat på bostadsrättsmarknaderna och lite mindre än väntat på småhusmarknaderna. I Stockholm och Malmö var inbromsningen lite större än väntat medan den var lite mildare än väntat i Göteborg (framför allt på småhusmarknaden)

Pristrycket var lite lägre på bostadsrättsmarknaden, 38 procent av mäklarna i de tre storstadsregionerna uppger att bostadsrättspriserna steg under det fjärde kvartalet medan 63 procent uppger att småhuspriserna stigit. Detta är en nedgång sedan förra Mäklarbarometern och även under det historiska genomsnittet för bostadsrätter på 52 procent. För småhusen är det dock en bit över det historiska genomsnittet på 45 procent. Till skillnad från under det tredje kvartalet så fanns det några mäklare som upplevde att priserna minskade på deras marknad under slutet av 2015. Fortfarande är det dock ganska få mäklare som uppger att priserna på deras marknad minskat, inte en enda säger sig ha sett en kraftig prisnedgång.

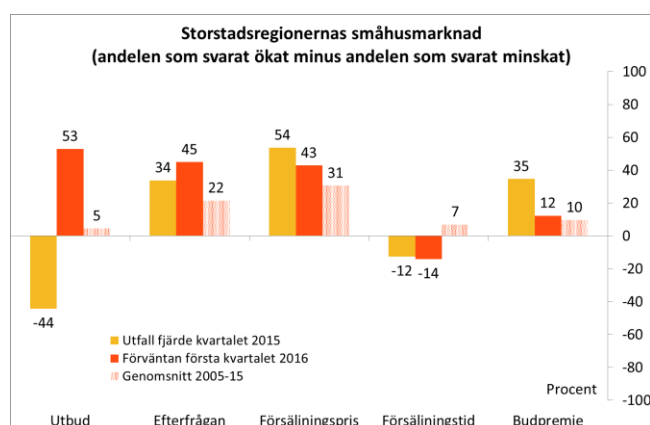
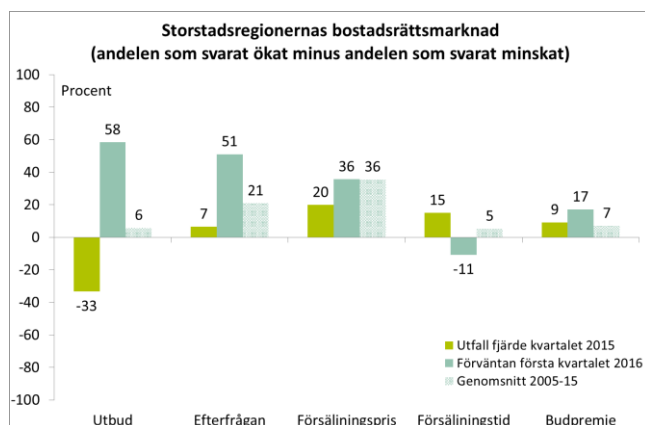


Vad ligger då bakom inbromsningen? Bolåneräntorna har bara ändrats högst marginellt under det fjärde kvartalet, om man tittar på snitträntorna. Den låga räntnivån i sig är så klart stimulerande för bostadsmarknaden, den genomsnittliga räntnivån är idag strax över 1,5 procent för ett lån med tre månaders räntebindningstid, nästan 0,5 procentenheter lägre än förr ett år sedan och väl under de senaste årens genomsnittliga räntnivå. Möjligen är det så att räntestimulansen tappat litet i kraft när bolåneräntorna inte fortsätter falla i samma omfattning som tidigare. Långivarna har också blivit mer lite restriktiva med andra villkor kring bolånen, vilket kan ha dämpat bostadsefterfrågan något.

De underliggande krafterna som drivit bostadspriserna de senaste åren finns fortfarande kvar i form av en gynnsam inkomstutveckling, en snabb befolkningsökning, lågt bostadsbyggande i storstadsregionerna och en dåligt fungerande hyresmarknad. Möjligen är det dock så att priserna nu nått sådana nivåer att inte ens dessa krafter förmår hålla uppe prisökningstakterna längre och att det därför är en naturlig inbromsning. Stockholmsbörsen, som brukar vara en hyfsat bra ledande indikator för prisutvecklingen på bostadsmarknaden, återhämtade under det fjärde kvartalet en del nedgången under tidigare kvartal. Hittills under 2016 har dock börskurserna fortsatt falla och de ligger i genomsnitt kring 15 procent under toppnivåerna från april 2015. Detta får ses som en tydlig riskfaktor inför kommande kvartal.

Förväntan om stabilt men dämpat första kvartal

Trots inbromsningen under slutet av 2015 är storstadsmäklarna försiktigt optimistiska inför det första kvartalet 2016. Utbudet av både bostadsrätter och småhus väntas öka lite mer än det brukar göra under årets första kvartal. Efterfrågan väntas öka lite mer än den gjorde förra kvartalet, dock inte i nivå med hur det sett ut tidigare under 2014 och 2015. Priserna väntas öka ungefär i nivå med det historiska genomsnittet. Det motsvarar drygt 1 procent per kvartal, väsentligt lägre än prisökningarna de senaste två åren. Försäljningstiderna, tiden mellan att försäljningsuppdraget påbörjas och köpekontrakt skrivs, väntas gå ned något medan mäklarna räknar med att budpremien, skillnaden mellan utgångspris och slutpris, ökar i linje med det historiska genomsnittet.



Tor Borg

Bostadsindikatorerna faller

Efter att ha legat på höga nivåer under ganska många kvartal har temperaturen på storstädernas bostadsmarknader svalnat en del under slutet av 2015. Marknaderna väntas tuffa på i ungefär samma dämpade takt även under det första kvartalet 2016.

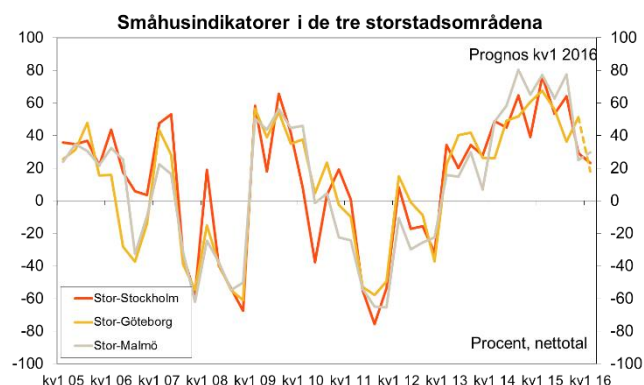
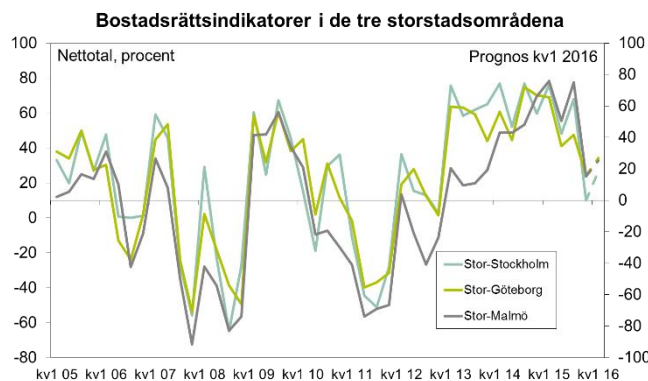
De senaste 2-3 åren har storstadsregionernas bostadsmarknader varit mycket heta. Indikatorerna har överlag legat högt även om det varit lite rörelse upp och ned. Inför det sista kvartalet 2015 fanns det förväntningar bland mäklarna om en liten dämpning. I stort slog förväntningarna in, dämpningen blev lite hårdare än väntat på bostadsrättsmarknaderna men lite mjukare än väntat på småhusmarknaderna. Bostadsindikatorerna väger samman mäklarnas bedömning av försäljningspris, försäljningstid samt skillnaden mellan utgångspris och försäljningspris, som är ett mått på budgivningen. Budgivningen vid försäljningar har inte ökat lika snabbt som tidigare och försäljningstiderna har inte sjunkit lika snabbt. Priserna har därmed ökat i långsammare takt under det fjärde kvartalet. Våra bostadsindikatorer visar därmed att temperaturen sjunkit under det fjärde kvartalet. Däremot är det en bra bit kvar till bottennivåerna, det är fortfarande glöd kvar.

Fjärde kvartalet 2015 var bostadsrättsindikatorn 0 i Stor-Stockholm, +16 i Stor-Göteborg och +24 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 backade i samtliga regioner och utfallet var svagare än väntat.

Småhusindikatorerna var +29 i Stor-Stockholm, +51 i Stor-Göteborg och +25 i Stor-Malmö. Detta var en ganska väntad nedgång i Stockholm och Malmö men en oväntad uppgång i Göteborg.

Mäklarna har i stort sett samma förväntningar inför kommande kvartalet 2016 som de hade inför förra kvartalet. Det innebär små uppgångar på bostadsrättsmarknaderna och en mindre ytterligare dämpning på villamarknaderna. Bostadsrättsindikatorerna väntas stiga till +19 i Stor-Stockholm, +27 i Stor-Göteborg och till +33 i Stor-Malmö. Medan småhusindikatorerna faller till +23 i Stor-Stockholm, till +18 i Stor-Göteborg och stiger till +30 i Stor-Malmö.

Sammantaget ger indikatorerna en bild av bostadsmarknader som svalnat av betänkligt under det fjärde kvartalet men som inte väntas tappa mer fart under det första kvartalet. Inbromsningen är tydligare för bostadsrätter än för småhus. Den är också lite tydligare i Stockholm än i Göteborg och Malmö.

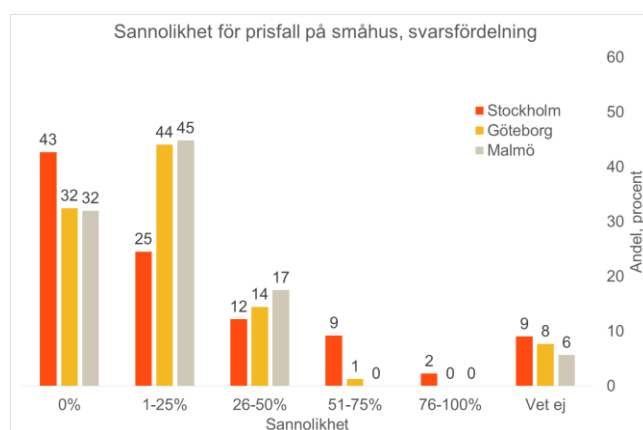
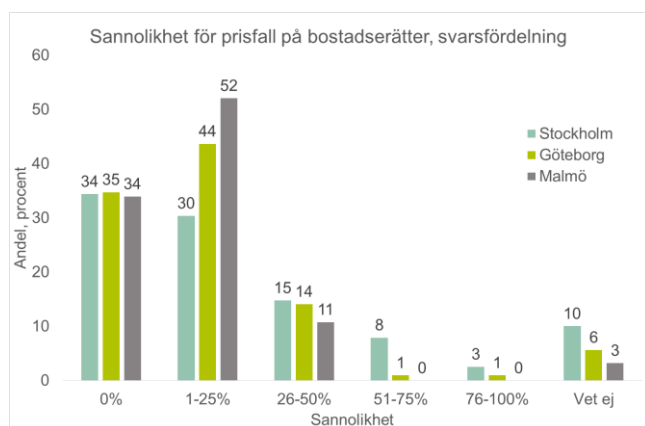


Låg risk för prisfall

Mer än var tredje storstadsmäklare anser att ett prisfall under 2016 är helt osannolikt medan färre än var tionde sätter sannolikheten till över 50 procent. I genomsnitt bedöms sannolikheten för prisfall ligga kring 15 procent. Risken för prisfall bedöms som lite högre i Stockholm än i Göteborg och Malmö.

För att fånga upp mäklarnas bedömning av prisutsikterna har vi denna gång ställt en kompletterande fråga om hur stor sannolikheten för prisfall under 2016 är. I genomsnitt bedöms sannolikheten för prisfall vara 16 procent på bostadsrättsmarknaderna och 15 procent på småhusmarknaderna. Detta är någon procentenhet under den sannolikhet som samma fråga generade när den ställdes inför 2015. Mediansvaret, dvs det vanligaste, var 10 procent. Färre än en av tio mäklare uppger att sannolikheten ligger över 50 procent medan däremot fler än tre av tio är så säkra på marknadens styrka att de sätter sannolikheten till noll procent.

På bostadsrättsmarknaden sätter Stockholmsmäklarna sannolikheten för prisfall något högre än kollegorna i Göteborg och Malmö. Andelen osäkra är också lite högre i Stockholm. Även på småhusmarknaden är Stockholmsmäklarna lite mer benägna att tro på sjunkande priser, trots att många inte ser någon sannolikhet alls för prisfall. På båda marknaderna är Malmömäklarna mer benägna att sätta låg sannolikhet för prisfall.



Tor Borg

Stark vår för småhus i Stockholm

Året avslutades med oförändrade priser på bostadsrätter och stigande priser på småhus i Stockholm. Mäklarna räknar överlag med att småhusmarknaden ska fortsätta gå starkare än bostadsrätter.

Utbud och efterfrågan

Fastighetsmäklarna i Stockholm bedömer att bostadsrättsutbudet minskade under det sista kvartalet 2015. Den starkaste bedömningen var att utbudet minskade (46 procent), men många tyckte även att utbudet var oförändrat (42 procent). En del av förklaringen till det ligger i att en av de tre månaderna som ingick i bedömningen var december, då färre transaktioner brukar ske. Människor har annat att göra än att köpa och sälja bostäder. Samma tendens, men något mer förstärkt var det för småhusmarknaden, drygt hälften, 52 procent av fastighetsmäklarna upplevde att utbudet av småhus till salu minskade, 33 procent att utbudet var oförändrat och övriga (15 procent) att utbudet ökade.

Drygt hälften (54 procent) av fastighetsmäklarna upplevde att efterfrågan var oförändrad under årets sista tre månader. En oförändrad efterfrågan kan tolkas lite olika beroende på marknadsläge. Uppfattningen är dock att efterfrågan varit fortsatt hög, vilket gör att oförändrat kan tolkas som en fortsatt hög efterfrågan på bostadsrätter. Övriga bedömde att efterfrågan ökade (25 procent) och minskade (21 procent). Skillnaden i bedömning förklaras delvis av vilken marknad mäklaren som bedömer är verksam i. Och kanske mer av vilka bostadsrätter som förmedlas. Den generella uppfattningen är att efterfrågan varit fortsatt stark för små lägenheter. Hälften av fastighetsmäklarna i Stockholm upplevde det som att efterfrågan på småhus var oförändrad under årets sista månader, 41 procent uppfattade en minskning och 9 procent att efterfrågan ökade. Prognosen säger att efterfrågan kommer att öka på bostadsrätter och småhus, 55 respektive 40 procent av fastighetsmäklarna gör den bedömningen inför årets inledande månader.

Prisutveckling

Närmare hälften (46 procent) av fastighetsmäklarna i Stockholm gjorde bedömningen att priserna på bostadsrätter var oförändrade de sista tre månaderna under 2015. 35 procent bedömde att priserna ökade, fördelat på ökade något 30 procent och ökade kraftigt 5 procent. 19 procent uppfattade det som att priserna minskade något. Ingen gjorde dock bedömningen att bostadsrättspriserna minskade kraftigt. Närmare sex av tio (58 procent) fastighetsmäklare upplevde det som att priserna ökade på småhus under det sista kvartalet 2015. Fördelat på ökat något, 50 procent, och ökat kraftigt, 8 procent. 33 procent var av uppfattningen att priserna på småhus var oförändrade, 10 procent att de minskade.

Det kan noteras en viss skillnad i hur mäklarna bedömer prisutvecklingen för bostadsrätter respektive småhus. 58 procent av fastighetsmäklarna bedömde det som att priserna för småhus steg, 30 procent delade den uppfattningen för bostadsrätter under sista kvartalet 2015. Detta indikerar att det var störst tryck på småhusmarknaden

Prognosen över kommande tre månader ser olika ut för bostadsrätter och småhus. Sett till hur fastighetsmäklarna bedömer utvecklingen kommer småhus i Stockholmsområdet att gå en stark vår till mötes. 52 procent tror att priserna på småhus ökar, 46 att priserna ökar något och 6 procent att priserna ökar kraftigt.

Prognosen för bostadsrätter är inte lika stark som den för småhus, 39 procent tror att priserna stiger, fördelat på 36 procent ökar något och resterande 3 procent att priserna på bostadsrätter stiger kraftigt.

Budgivning

Nästan hälften av fastighetsmäklarna i Stockholm uppfattade det som att skillnaden mellan utannonserat och slutpris var oförändrat (47 procent). 32 procent upplevde en ökning mellan utannonserat pris och slutligt pris och 21 procent att skillnaden minskade något. Starkast bedömning för småhus är att skillnaden mellan annonserat och slutligt pris ökade för småhus under sista kvartalet (48 procent). 42 procent upplevde att förmedlingstiden var oförändrad och 10 procent att skillnaden minskat. Här noteras tydlig skillnad i bedömning mellan bostadsrätts- och småhusmarknaden. Större ökning för småhus och kraftigare minskning mellan ut- och slutpris för bostadsrätter.

Försäljningstid

Fastighetsmäklarna i Stockholm har olika syn på hur försäljningstiden under det fjärde kvartalet har utvecklats. 42 procent bedömde oförändrat och lika många bedömde att den blivit längre. Det är ganska anmärkningsvärt att uppfattningen skiljer sig så pass mycket åt, och får att få en helt förklarande bild krävs mer djuplodande undersökning. En bidragande faktor kan vara att december dragit ned tempot något på vissa delmarknader. Men samtidigt ska man ha i åtanke att försäljningsprocesserna på Stockholm bostadsrättsmarknad under flera år präglats av obalans mellan utbud och efterfrågan och mycket korta försäljningstider för många affärer. Sex av tio medverkade fastighetsmäklare upplevde att förmedlingstiden var oförändrad för småhus. 20 procent att den var kortare och 18 procent att den blivit längre.

Det kan diskuteras om det verkligen är klokt att göra sitt livs kanske största affär på så kort tid som det blir ibland. För många är det livets största privatekonomiska affär som ska avslutas på några dagar. Tillväjnningen till kortare försäljningstider har skett gradvis och är starkt sammankopplad med obalansen mellan utbud och efterfrågan. För den som redan sålt sin bostad och letar efter en ny kan en snabb affär vara en förutsättning för att hinna flytta innan de nya ägarna ska flytta in. Och har man redan sålt och letar nytt, kan det i dagens marknad med litet utbud vara svårt att hitta något nytt. När något väl kommer ut till försäljning vill många därför agera snabbt. Det har blivit mer vanligt att köpare och säljare når en uppgörelse redan innan allmän visning. Denna företeelse påverkar både vår uppfattning om utbudet och naturligtvis också försäljningstiden. Snabba försäljningsprocesser blir ett varaktigt marknadsfenomen. Har en viss bostad inte sålts inom en viss tid kan köpare som letar nytt reagera med att tro att det är något fel med just den bostaden, utan att det är det.

Claudia Wörmann

Småhusoptimism i Göteborg

Göteborgsmäklarna är mer optimistiska om småhusefterfrågan än storstadskollegerna. I kombination med svagt utbud innebär detta att småhuspriserna pressats upp mest på i Göteborgsregionen.

Utbud och efterfrågan

De sista tre månaderna 2015 bedömde drygt hälften (53 procent) av fastighetsmäklarna i Göteborg att bostadsrättsutbudet var oförändrat. 31 procent upplevde att utbudet minskade. Säsongsvariationerna över året återspeglas i fastighetsmäklarnas bedömning av årets sista kvartal. Av de tillfrågade fastighetsmäklarna upplevde 16 procent att utbudet av bostadsrätter till salu ökade. Den starkaste bedömningen för årets sista kvartal är att antalet småhus till salu minskade, 55 procent av de tillfrågade fastighetsmäklarna i Göteborg delade den uppfattningen. 41 procent upplevde att antalet småhus till salu var oförändrat.

Den generella tendensen är att bostadsmarknaden går ned i tempo över jul och nyår. Och speciellt tydligt är det på villasidan, medan bostadsrättsmarknaden inte är lika "slagig". En delförklaring är att den traditionella bostadsrätten i flerbostadshus lättare går att visa och se i sin helhet oavsett om det är snö och kallt.

Sex av tio fastighetsmäklare uppfattade det som att efterfrågan på bostadsrätter var oförändrad under perioden. 22 procent bedömer att efterfrågan minskade och övriga (19 procent) bedömer en ökning i efterfrågan på bostadsrätter. 55 procent av de medverkande fastighetsmäklarna uppfattade det som att efterfrågan på småhus varit oförändrad under sista perioden 2015. 42 procent att efterfrågan ökade. Även prognosen för de kommande tre månaderna indikerar en fortsatt mycket stark efterfrågan på framför allt småhus i Göteborg. Sex av tio fastighetsmäklare gör bedömningen att efterfrågan kommer att öka på småhus under årets inledande månader 2016. Detta utmärker Göteborg i relation till Stockholm och Malmö, med den allra starkaste bedömningen på att efterfrågan på småhus kommer att öka. I och med att drygt hälften uppfattade det som att utbudet minskat på småhus i kombination med ökad efterfrågan som kommer att öka ännu mer kan man dra slutsatsen att småhusmarknaden i Göteborgsområdet kommer att få en raketstart 2016.

Prisutveckling

51 procent av fastighetsmäklarna i Göteborg gjorde bedömningen att priserna på bostadsrätter ökade de sista tre månaderna under 2015, fördelat på ökade något, 44 procent, och ökade kraftigt 7 procent. Övriga anger att priserna var oförändrade (27 procent) och att de minskade något (22 procent). Prognosen för bostadsrätter i Göteborg är att priserna kommer att öka något, 54 procent delar den uppfattningen. Hela 83 procent av de medverkande fastighetsmäklarna uppger att priserna på småhus steg under de avslutande månaderna 2015. Fördelat på ökat något, 65 procent och ökat kraftigt 18 procent. Övriga 17 procent uppfattade det som att priserna var oförändrade under perioden. Prognosen är att priserna kommer att vara oförändrade, 57 procent av mäklarna verksamma i Göteborg tror det.

Prognosen över kommande tre månader skiljer sig åt för bostadsrätts- och småhusmarknaden. Sett till hur fastighetsmäklarna gör bedömningen framöver kommer priserna på bostadsrätter att öka något, 54 procent gör den prognosen.

Småhusmarknaden kommer inte att öka i samma omfattning, 41 procent gör prognosen att småhuspriserna i Göteborg kommer att öka.

Budgivning

Sex av tio fastighetsmäklare i Göteborg upplevde att skillnaden mellan utannonserat pris och slutpris var oförändrad på bostadsrättsmarknaden. 21 procent tyckte att skillnaden ökade, och 17 procent att den minskade. Variationerna har att göra med på vilken slags marknad fastighetsmäklaren som gör bedömningen är verksam. Det påverkas också av vilken slags bostadsrätt man säljer. Den allmänna uppfattningen är att det fortsatt är störst efterfrågan på små bostadsrätter. Hälften (51 procent) av Göteborgsmäklarna upplevde det som att skillnaden mellan annonserat och slutligt pris var oförändrad för småhus under sista kvartalet. 42 procent att skillnaden ökade och 7 procent att skillnaden minskat. Här noteras en viss skillnad i bedömning mellan bostadsrätts- och småhusmarknaden. Större ökning för småhus och kraftigare minskning mellan ut- och slutpris för bostadsrätter.

Försäljningstid

62 procent bedömde att försäljningstiden för bostadsrätter i Göteborg var oförändrad under årets sista månader. 26 procent tyckte att den blivit kortare och övriga 12 procent att förmedlingstiden blivit längre. 60 procent av de medverkade fastighetsmäklarna upplevde att förmedlingstiden var oförändrad för småhus. 38 procent att den blivit kortare och endast 2 procent att den blivit längre.

Förändringar i försäljningstid kan ske lite då och då. I en ganska föränderlig marknad kan det ske om köpare och säljare har olika uppfattning om marknadsläget. Ibland kan det som säljare vara svårt att ta till sig att priserna gått ned, det är av naturliga skäl oftast lättare för köpare. Och köpare av bostäder kan ibland ha svårt att följa med uppåt, vilket är lättare för säljare. Dramatiska förändringar av förmedlingstid kan indikera just detta, men så är det inte nu. Obalans mellan utbud och efterfrågan bidrar förstås, ett överskott ger längre förmedlingstider, du kan som köpare titta på flera bostäder och hinna jämföra utan större konkurrens med andra. Det motsatta är vanligt på landets storstadsmarknader just nu, ett underskott av bostäder som gör att du måste agera snabbt för att hinna med.

Claudia Wörmann

Jämn fart på Malmömarknaden

I Malmö går bostadsrätts- och småhusmarknaderna i samma takt. Det innebär att det är lite mindre press på småhuspriserna och lite mer press på bostadsrättspriserna än i Stockholm och Göteborg.

Utbud och efterfrågan

De sista tre månaderna 2015 bedömde sex av tio fastighetsmäklare att bostadsrättsutbudet i Malmö minskade. En tredje del upplevde att utbudet var oförändrat och endast ett fåtal att utbudet ökade. Sju av tio fastighetsmäklare räknar med att utbudet av bostadsrätter till salu ökar kommande kvartal. 74 procent av de tillfrågade fastighetsmäklarna i Malmö uppfattade det som att antalet småhus till salu minskade. Ett fåtal att utbudet ökade (15 procent) och övriga (11 procent) att utbudet minskade. Åtta av tio bedömer att utbudet av småhus till salu kommer att öka.

97 procent bedömde det som att efterfrågan på bostadsrätter varit bibehållen till ökande under årets sista kvartal, fördelat på 59 procent oförändrad och 38 procent ökad efterfrågan. Och denna utveckling lär fortsätta, fastighetsmäklarna bedömer framtiden på samma sätt som nuläget. I Malmö bedöms bostadsrätts- och småhusmarknaden exakt lika vad avser efterfrågan varit och hur den kommer att bli. 59 procent gör bedömningen att efterfrågan varit oförändrad och 38 procent att den ökat för småhus. Det är unikt för Malmö i jämförelse med övriga storstadsregioner. Även prognosen ser likadan ut, 59 procent gör bedömningen att efterfrågan på både bostadsrätter och småhus kommer att vara oförändrad, 38 procent gör prognosen att efterfrågan kommer att öka.

Prisutveckling

Hälften av fastighetsmäklarna i Malmö uppfattade det som att priserna på bostadsrätter ökade de sista tre månaderna under 2015, fördelat på ökade något, 44 procent, och ökade kraftigt 4 procent. 42 procent tyckte att priserna var oförändrade och ett fåtal (9 procent) att priserna minskade något. Ingen delade uppfattningen att priserna sjönk kraftigt. Prognosen för bostadsrätter i Malmö är stillastående till ökande priser kommande tremånadersperiod, 47 respektive 53 procent. Drygt hälften (52 procent) av de medverkande fastighetsmäklarna uppger att priserna på småhus steg under de avslutande månaderna 2015. Fördelat på ökat något, 43 procent och ökat kraftigt 9 procent. Tre av tio uppfattade det som att priserna var oförändrade under perioden, ett fåtal att de minskade något. Prognosen är stillastående till ökande priser, 53 procent respektive 47 procent.

Prognosen över kommande tre månader skiljer sig inte åt för bostadsrätts- och småhusmarknaden i Malmö, utan samma utveckling bedöms med stillastående till ökande priser. Prognosen för småhus är liknande den för bostadsrätter i Malmö - stillastående till ökande priser kommande tremånadersperiod, 47 respektive 53 procent.

Budgivning

Sex av tio fastighetsmäklare i Malmö upplevde att skillnaden mellan utannonserat pris och slutpris var oförändrad på bostadsrätter. 25 procent att tiden ökat och

övriga att den minskat (16 procent). Sex av tio fastighetsmäklare i Malmö upplevde det som att skillnaden mellan annonserat och slutligt pris var oförändrad för småhus under sista kvartalet.

Försäljningstid

72 procent bedömde att förmedlingstiden för bostadsrätter i Malmö var oförändrad under årets sista månader. 25 procent tyckte att den blivit kortare och endast 2 procent att förmedlingstiden blivit längre. 48 procent av de medverkade fastighetsmäklarna upplevde att förmedlingstiden var oförändrad för småhus. 34 procent att den var kortare och 18 procent att den blivit längre.

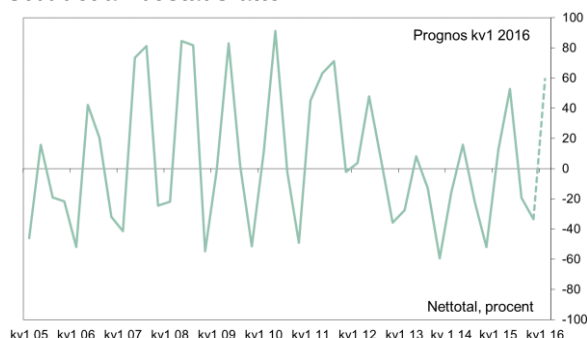
Obalans mellan utbud och efterfrågan påverkar i hög grad försäljningstiden. Ibland kan efterfrågan på en viss typ av bostäder uppstå, med stor målgrupp som potentiella köpare, det påverka förstås också.

Claudia Wörmann

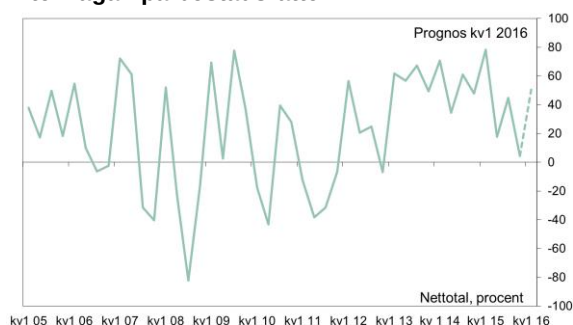
Diagrambilaga

Stor-Stockholm

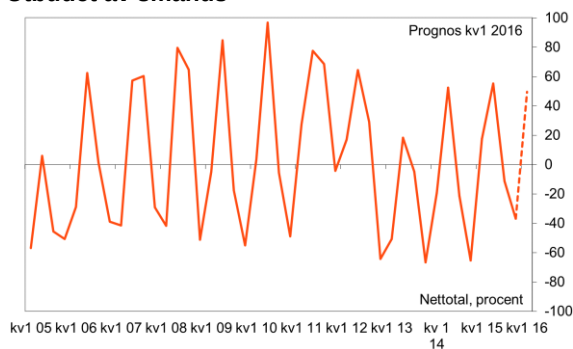
Utbudet av bostadsrätter



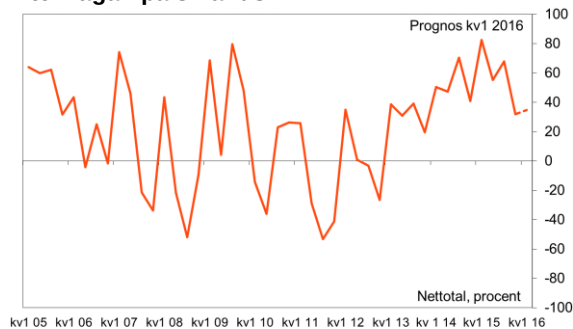
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

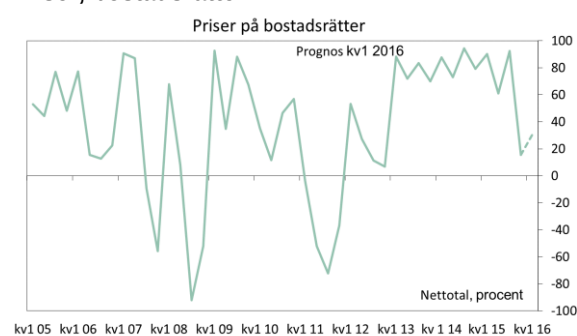


Efterfrågan på småhus

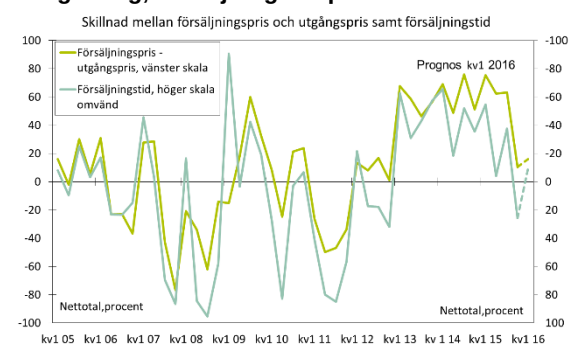


Stor-Stockholm

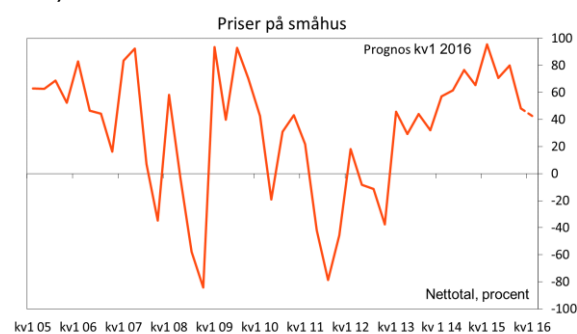
Priser, bostadsrätter



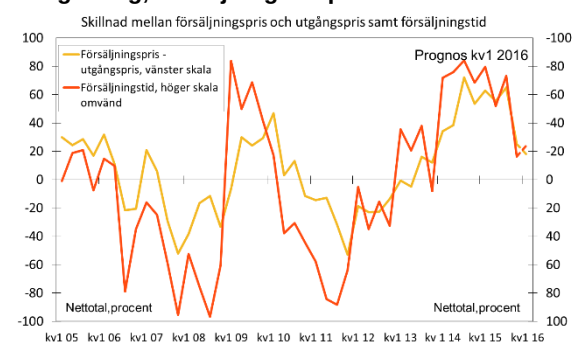
Budgivning, försäljningstid på bostadsrätter



Pris, småhus

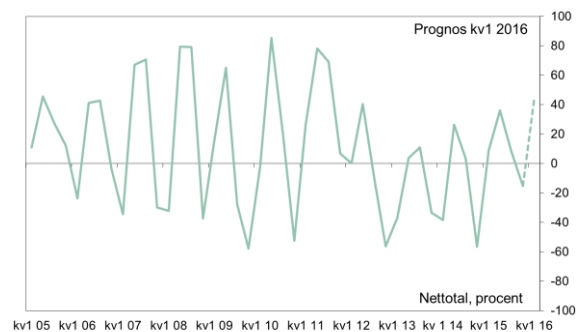


Budgivning, försäljningstid på småhus

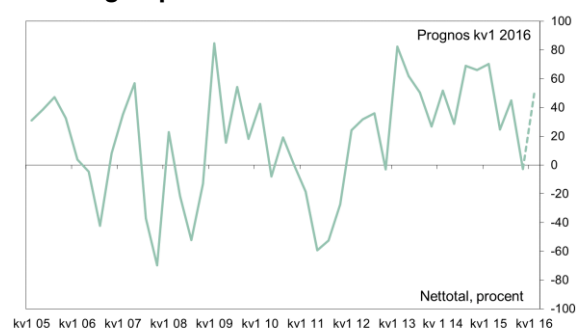


Stor-Göteborg

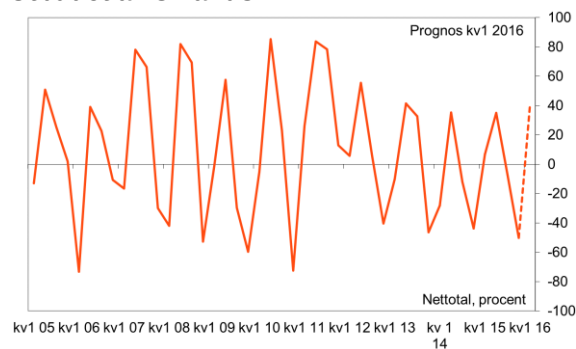
Utbudet av bostadsrätter



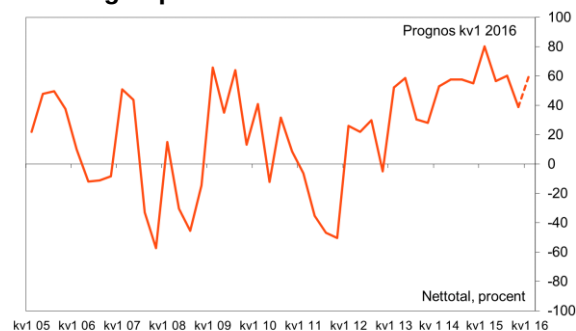
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

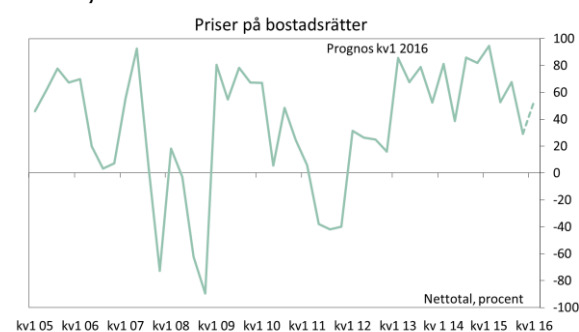


Efterfrågan på småhus

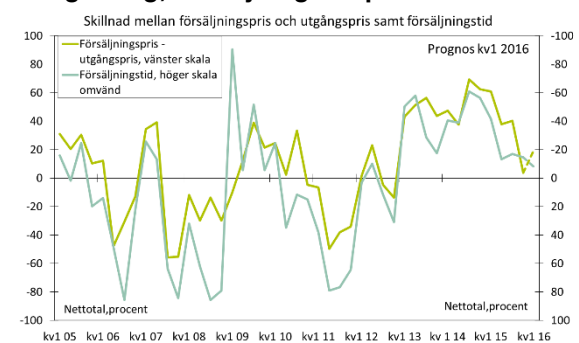


Stor-Göteborg

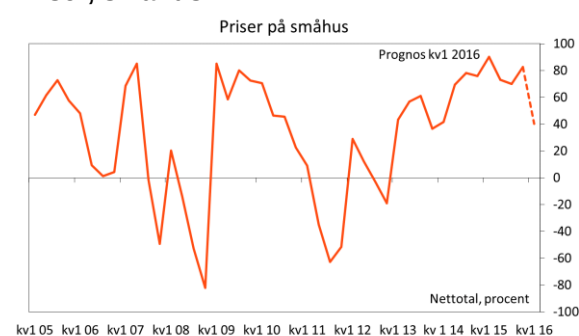
Priser, bostadsrätter



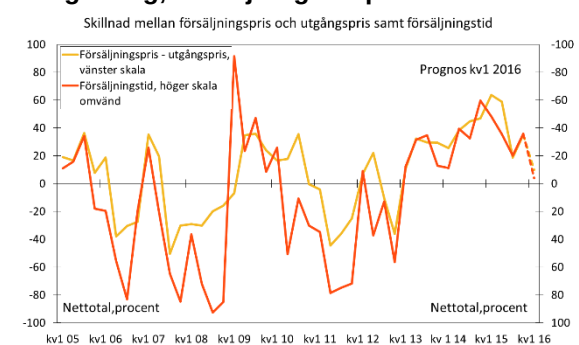
Budgivning, försäljningstid på bostadsrätter



Priser, småhus

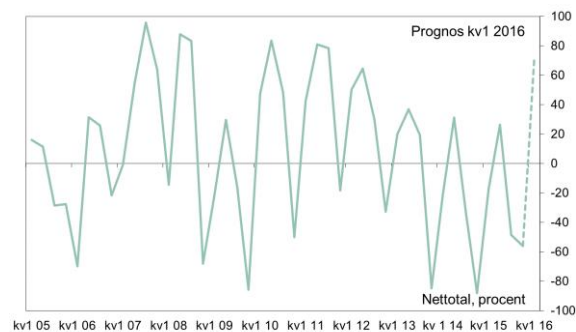


Budgivning, försäljningstid på småhus

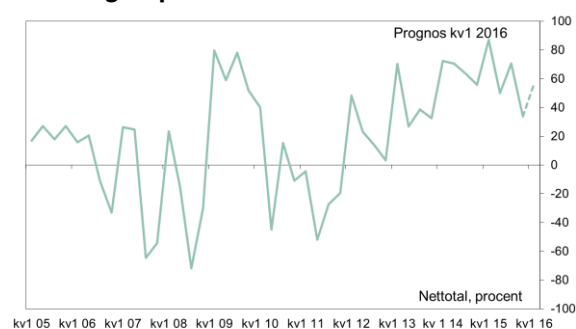


Stor-Malmö

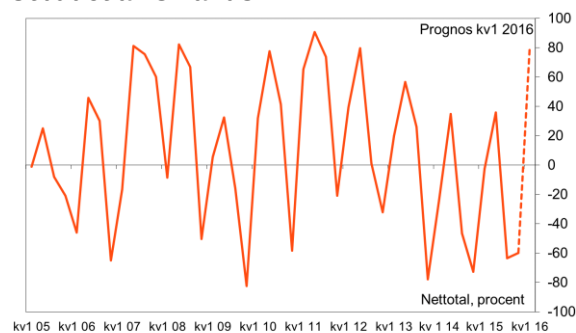
Utbudet av bostadsrätter



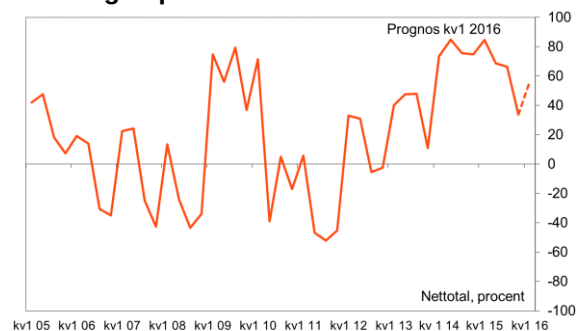
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

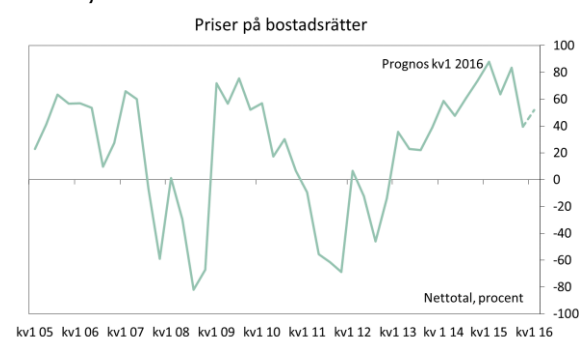


Efterfrågan på småhus

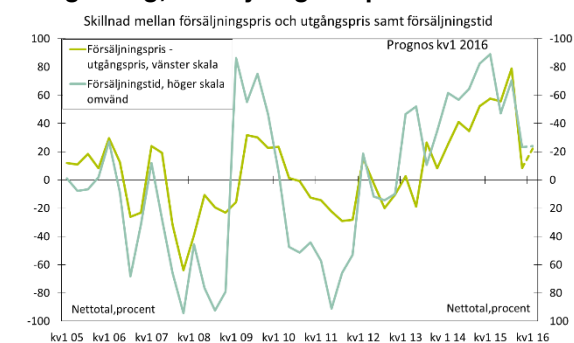


Stor-Malmö

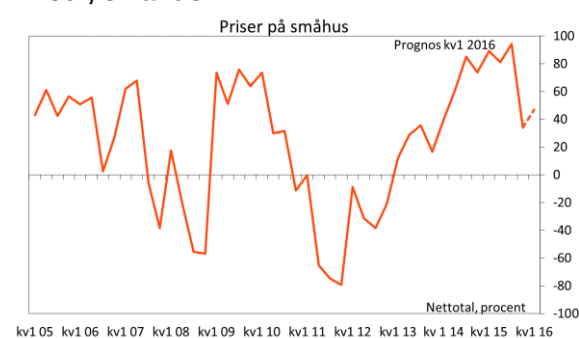
Priser, bostadsrätter



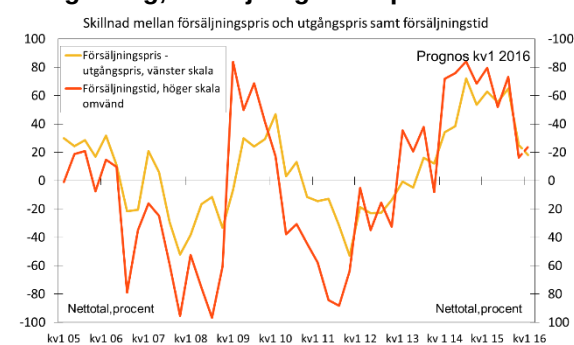
Budgivning, försäljningstid på bostadsrätter



Priser, småhus



Budgivning, försäljningstider på småhus



Enkätens uppläggning och metod

Undersökningen

Undersökningen har genomförts under perioden 7 till 20 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, 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 (155 stycken).

Stor-Göteborg: Arbetsställen ner till och med 3 anställda (90 stycken).

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

Totalt utgjordes urvalet av 310 arbetsställen. Svar har inkommit från 220 arbetsställen, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 71 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 två särskilda frågor om sannolikheten för prisfall under 2016, som formulerades på följande sätt: Hur stor sannolikhet anser du det är för prisfall under 2016 gällande bostadsrätter, det vill säga att priserna är lägre i slutet av 2016 än i slutet av 2015? Hur stor sannolikhet anser du det är för prisfall under 2016 gällande småhus?

SBAB!

SBAB Bank AB

Besöksadress: Svetsarvägen 24 • Postadress: Box 4209 • 171 04 Solna •
Tfn 08-614 43 00 • Internet: www.sbab.se • E-post: info@sbab.se • (Org.nr. 556253-7513)