Mäklarbarometern

Kvartal 4 • 31 januari 2014

SBAB!

Tor Borg
Ekonomiska Sekretariatet, SBAB

E-mail: ekonomiskasekretariatet@sbab.se

Sidan 3
Uppgången fortsätter

Sidan 6
Optimismen frodas

Sidan 7
Stockholm i täten

Sidan 9
Stark bostadsmarknad i Göteborg

Sidan 11
Förväntningarna skruvas upp i Malmö

Sidan 13
Diagrambilaga

Sidan 15
Enkätens uppläggning och metod

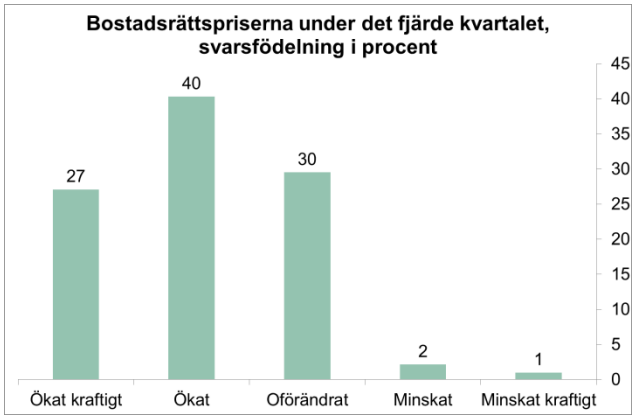
Mäklarbarometern är en rapport från SBAB.
Enkäten till fastighetsmäklarna görs av CMA Research.
Mäklarbarometern har sammanställts av SBAB:s Ekonomiska Sekretariat.
Ansvarig för rapporten är Tor Borg, tfn 08-614 38 84
Mäklarbarometern har baserats på källor som Ekonomiska Sekretariatet bedömer som tillförlitliga.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

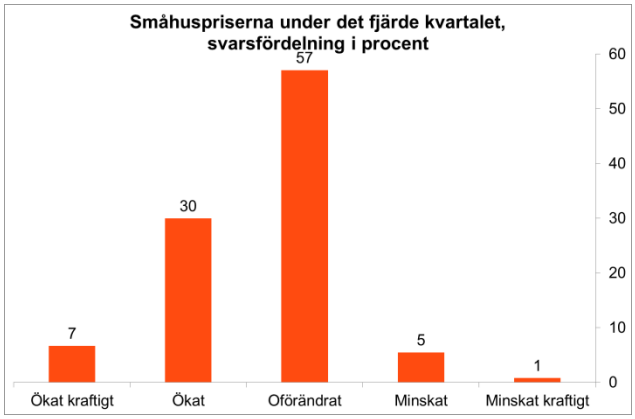
Uppgången fortsätter

Rekordlågt utbud och en efterfrågan som var starkare än väntat medförde att trycket på storstädernas bostadsmarknader var hårt under det fjärde kvartalet. Uppgången väntas fortsätta under det första kvartalet 2014.

Temperaturen på storstadsregionernas bostadsmarknader har skruvats upp under 2013. Även under det sista kvartalet gick marknaderna för högtryck. I förra enkäten som gjordes i slutet av september fanns en viss förväntan om att ett stigande utbud och en inbromsande efterfrågetillväxt skulle medföra att prisökningstakt och budgivning dämpades lite under det fjärde kvartalet samtidigt som försäljningstiderna varken skulle öka eller minska.

Utfallet i den senaste enkäten som gjordes i mitten av januari visar att förväntningarna återigen har överträffats, 67 procent av mäklarna uppger att bostadsrättspriserna stigit under det fjärde kvartalet medan 37 procent uppger stigande småhuspriser. Andelen som uppger kraftigt stigande priser – 27 procent på bostadsrättsmarknaden och 7 procent på småhusmarknaden - är bland de högsta på fyra år. Utbudet av bostadsrätter och småhus har minskat betydligt snabbare än förväntat. Trycket på bostadsmarknaderna har ökat eftersom efterfrågan samtidigt har stigit mer än väntat. Detta har bidragit till ökande budpremier och fallande försäljningstider. Sammantaget visar indikatorerna att den starka utvecklingen i allt väsentligt fortsatt under det fjärde kvartalet.





Priserna fortsätter stiga

Inför det första kvartalet räknar storstadsmäklarna överlag med stigande priser, förväntningarna är uppskruvade jämfört med hur de såg ut inför förra kvartalet. Andelen mäklare som räknar med ökande bostadsrättspriser är 45 procentenheter fler än de som räknar med nedgång. En övervikt på 49 procent räknar med ökande småhuspriser. Både utbud och efterfrågan väntas öka i snabb takt. Försäljningstiderna väntas fortsätta sjunka samtidigt som mäklarna är rekordoptimistiska om budpremiernas utveckling. Malmömäklarnas prognoser är överlag något mer optimistiska än storstadskollegornas.

Tack vare att Mäklarbarometern gjorts sedan 2005 så finns det tillräckligt långa tidsserier för att mäklarnas bedömningar ska kunna översättas till progno-

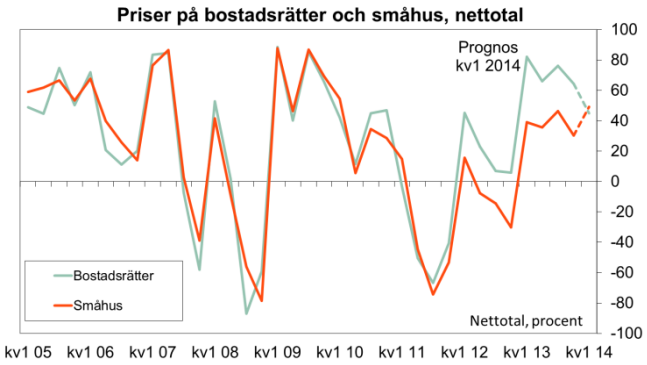
ser för de faktiska priserna. Detta har gjorts med regressionsanalys. Valueguards bostadsprisindex ligger till grund för beräkningarna.

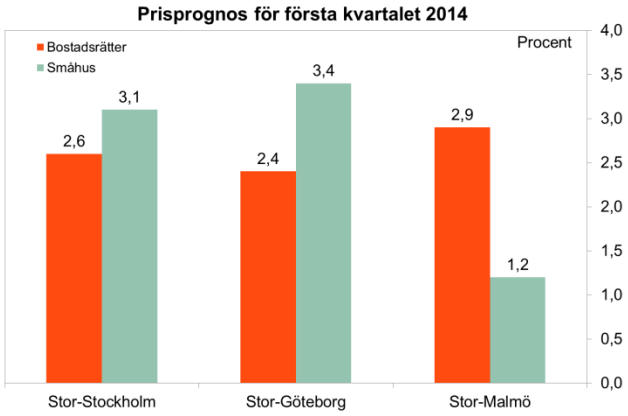
För bostadsrätter i de tre storstadsområdena är prognosen för det första kvartalet att priserna stiger med nästan 3 procent i Stor-Stockholm, med drygt 2 procent i Stor-Göteborg och med knappt 3 procent i Stor-Malmö.

För småhus är prognosen prisuppgångar på drygt 3 procent i Stor-Stockholm och Stor-Göteborg medan priserna i Stor-Malmö väntas öka med drygt 1 procent.

Den prognostiserade uppgången i bostadsrättspriserna under det första kvartalet innebär att prisnivån i slutet av mars skulle landa omkring 10 procent högre i Stor-Stockholm, 9 procent högre i Stor-Göteborg och 4 procent högre i Stor-Malmö än fjärde kvartalet förra året.

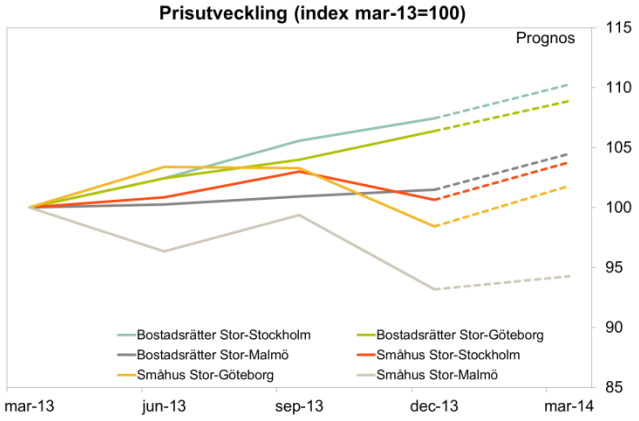
Den prognostiserade uppgången i småhuspriserna i Stor-Stockholm och Stor-Göteborg under första kvartalet innebär att prisnivån där kommer att vara 4 respektive 2 procent högre än samma kvartal förra året. Uppgången i Stor-Malmö kompenserar inte fullt ut för tidigare nedgångar utan prisnivåerna där kommer att vara 6 procent lägre än första kvartalet i fjol.

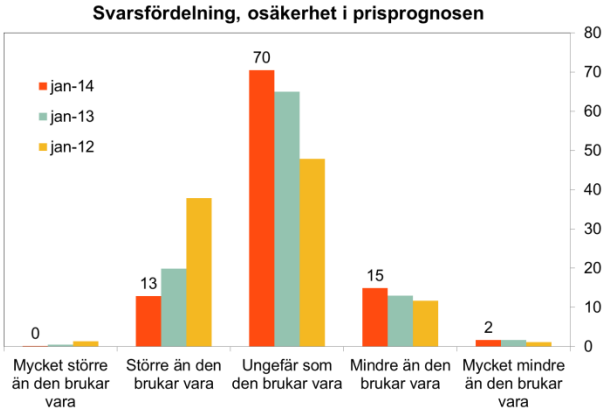




Osäkerheten mindre än den brukar vara

För att fånga upp hur mäklarna bedömer förutsättningarna för att göra en korrekt prisprognos för det kommande kvartalet ställer vi även en kompletterande fråga om hur stor de bedömer att osäkerheten är. I januari var andelen mäklare som bedömer osäkerheten som större än vanligt 13 procent. Detta är en liten nedgång sedan sist och kan jämföras med genomsnittet för de senaste tre åren som är 26 procent. En andel på 17 procent av mäklarna bedömer att osäkerheten är mindre än vanligt, i linje med genomsnittet på 16 procent. Andelen som uppger att osäkerheten är ungefär som den brukar vara var 70 procent. Sammantaget verkar osäkerheten vara betydligt mindre nu än vid föregående årsskifte. Malmömäklarna känner sig för tillfället lite säkrare på utsikterna än Stockholms- och Göteborgsmäklarna.

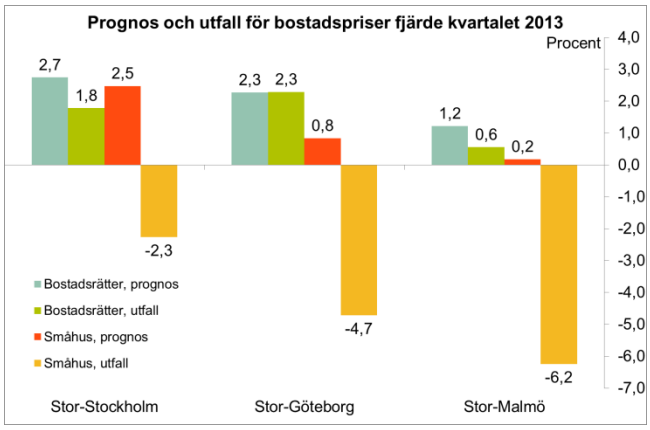




Prognoserna missade säsongsnedgången i småhuspriserna

Prisprognoserna inför det fjärde kvartalet var optimistiska. Priserna väntades gå upp på samtliga sex marknader. Överlag var dock utfallet inte så starkt som de optimistiska prognoserna. Framför allt gäller det småhusmarknaden. Mellan september och december sjönk de svenska bostadspriserna med 2,0 procent enligt Valueguards bostadsprisindex. Bostadsrättspriserna ökade på samtliga storstadsmarknader medan småhuspriserna föll. Småhuspriserna brukar säsongsmässigt gå ned under det sista kvartalet men denna gång var nedgången oväntad. Tre av sex prognoser (de för bostadsrättsmarknaderna) hade rätt prisriktning – uppåt – men prisutvecklingen var svagare än förväntat på dessa marknader. De största prognosmissarna gjordes på Göteborgs och Malmös småhusmarknad där priserna sjönk nästan 6 procent mer än prognostiserat. På Stockholms småhusmarknad sjönk priserna men nedgången var lite mindre där. Största prisuppgången under det fjärde kvartalet, knappt 3 procent, noteras på Stockholms bostadsrättsmarknad. Detta var väl linje med prognosen. Sammantaget var prognosfelen, räknat enligt absoluta medelfel och medelkvadratfel, större än vad de varit tidigare kvartal.

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 logdifferentierade prisindex för perioden 2005q1-2013q4. Förklaringsgraderna ligger mellan 0,3 och 0,6.

Stockholm bostadsrätter
Dlog(pris) = 0,019 – 0,003*(prognos_ned(-1) - prognos_ned(-2))
Göteborg bostadsrätter
Dlog(pris) = 0,019 – 0,002*(prognos_ned(-1) - prognos_ned(-2))
Malmö bostadsrätter
Dlog(pris) = -0,014 – 0,001*(prognos_ned(-1) - prognos_ned(-2)) + 0,0008*utfall_upp(-1)
Stockholm villor
Dlog(pris) = 0,021 – 0,002*(prognos_ned(-1) - prognos_ned(-2)) – 0,0004*utfall_ned(-1)
Göteborg villor
Dlog(pris) = 0,016 – 0,003*(prognos_ned(-1) – prognos_ned(-2)) -0,0004*utfall_ned(-2)
Malmö villor
Dlog(pris) = -0,008 – 0,002*(prognos_ned(-1) - prognos_ned(-2)) + 0,0004*prognos_upp(-1)

Optimismen tilltar

Storstädernas bostadsmarknader har fortsatt att stärkas under det fjärde kvartalet och optimismen har ökat markant. Bostadsrättsmarknaden fortsäter vara starkare än småhusmarknaden och Stockholm har gått om Göteborg som den hetaste regionen.

Storstadsregionernas bostadsmarknader gick på sparlåga under 2011 och 2012. Men under 2013 har det lossnat. Priserna har stigit, försäljningstiderna minskat och budgivningen vid försäljningar har kommit igång på allvar. Under det fjärde 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 dock dämpats något från förra kvartalets nivåer. Samtliga marknader ligger dock kvar på höga noteringar.

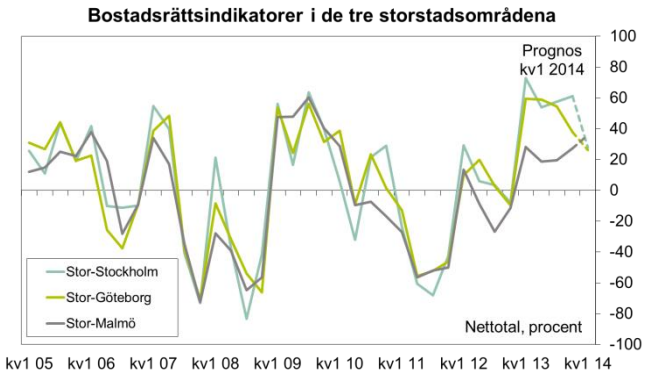
Fjärde kvartalet var bostadsrättsindikatorn +61 i Stor-Stockholm, +38 i Stor-Göteborg och +27 i Stor-Malmö. När indikatorn är positiv visar den att läget på bostadsmarknaden förstärks och när den är negativ visar den att läget försvagas. Indikatorerna har gått upp något i Stockholm och Malmö sedan det tredje kvartalet. I Göteborg gick indikatorn ned något. För alla tre regionerna var utfallet betydligt starkare än väntat.

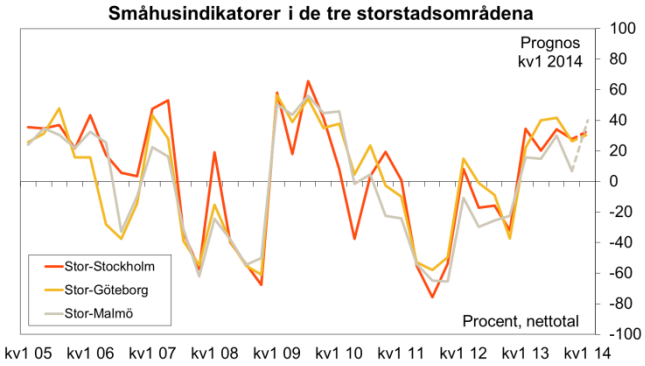
Småhusindikatorerna gick ned till +28 i Stor-Stockholm, till +26 i Stor-Göteborg och till +7 i Stor-Malmö. Även här var utfallet bättre än väntat. Återigen har dock avståndet mellan bostadsrättsindikatorerna och småhusindikatorerna ökat.

Mäklarnas ganska försiktiga prognoser inför det fjärde kvartalet innebär att bostadsrättsindikatorerna överlag dämpas. Indikatorerna faller till +28 i Stor-Stockholm, +26 i Stor-Göteborg men stiger till +36 i Stor-Malmö. Prognoserna för småhusmarknaderna innebär att småhusindikatorn stiger till+33 i Stor-Stockholm, +31 i Stor-Göteborg och +40 i Stor-Malmö. Även småhusmarknaden bedöms således stärkas i hyfsad takt. Trots det blandade utfallet under det fjärde kvartalet så har mäklarna skruvat upp sina prognoser inför det första kvartalet en hel del. Faktum är att man får gå ett par år bakåt för att hitta lika stor optimism bland mäklarna.

Sammantaget ger indikatorerna en bild av att bostadsmarknaderna fortsätter stärkas. Förväntningarna om den framtida utvecklingen är mycket optimistiska. Bostadsrättsmarknaderna fortsätter att vara lite hetare än småhusmarknaderna men det går bra överallt. Stockholmsregionen har nu definitivt gått om Göteborgsregionen i kampen om starkaste marknaden.

Tor Borg





Stockholm i täten

En oväntat stor nedgång i utbudet på både villor och bostadsrätter överraskade marknaden under det fjärde kvartalet. I kombination med fortsatt stark efterfrågan bidrog detta till stegrad budgivning och sjunkande försäljningstider. Priserna fortsatte stiga i snabb takt. Stockholmsmarknaden för bostadsrätter och småhus väntas fortsätta vara stark under början av året.

Bostadsrätter i Stor-Stockholm

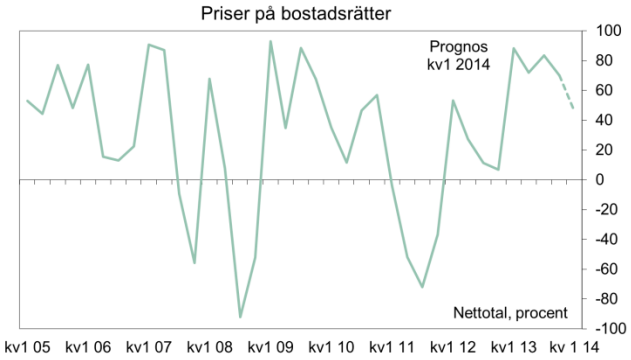
Inför det fjärde kvartalet väntade sig tre av fyra Stockholms-mäklare att utbudet av bostadsrätter skulle öka eller ligga still. Utfallet blev precis tvärtom, två av tre mäklare uppger att utbudet faktiskt blev mindre. Det är den största utbudsminskningen i Stockholmsregionen under ett enskilt kvartal i barometerns historia. Trots detta så tror mäklarna på att utbudet ska öka under det första kvartalet, övervikten är 64 procent.

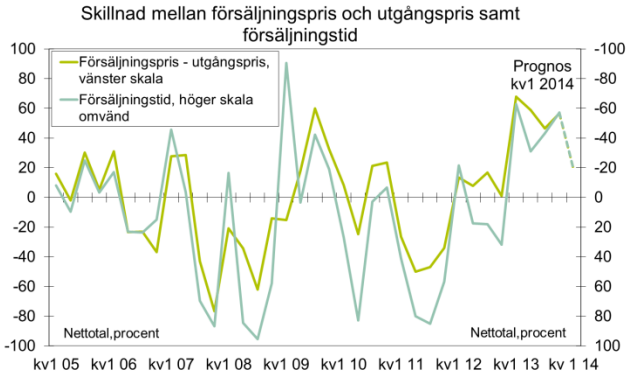
Efterfrågan fortsatte öka i snabb takt under det fjärde kvartalet och slog prognosen. Övervikten, som var 50 procent, var dock lite mindre än föregående kvartal vilket antyder att en liten inbromsning skett. Under det första kvartalet väntas efterfrågan fortsätta öka i samma takt. Övervikten för de som väntar sig ökande efterfrågan är 48 procent vilket innebär att optimismen är på den högsta nivån sedan början av 2009.

Rekordlågt utbud och stark efterfrågan resulterade i att bostadsrättspriserna steg i slutet av året. Andelen Stockholmsmäklare som uppger en prisuppgång är 72 procent, 33 procent anger att priserna ökade kraftigt och 39 procent att de ökade något. Andelen som säger att priserna varit oförändrade är 27 procent medan 1 procent uppger att priserna på bostadsrätter i huvudstaden sjunkit under det fjärde kvartalet. Utfallet ligger en bit över en redan optimistisk prognos. Under det första kvartalet väntas priserna fortsätta stiga enligt en övervikt på 46 procent av mäklarna.

En övervikt på 57 procent uppger att budpremierna ökade, det vill säga att skillnaden mellan utgångs- och försäljningspris blev större. Detta var en uppgång sedan förra kvartalet och även högre än väntat. Hela 2013 verkar ha präglats av tilltagande budgivning, trots systemet med acceptpris. Övervikten som tror på stigande budpremier även det första kvartalet är 19 procent.

För fjärde kvartalet i rad gick det också snabbare att få objekten sålda. Sex av tio mäklare uppger att försäljningstiden blev kortare, och bara några få att den blev längre. Prognosen för det första kvartalet pekar på att försäljningstiden kommer att sjunka något även framöver.





Småhus i Stor-Stockholm

Även på småhusmarknaden var det många mäklare som väntade sig ett oförändrat eller ökat utbud under slutet av 2013. Resultatet blev istället en dramatisk nedgång, sju av tio mäklare uppger att utbudet minskade. Det har aldrig hänt tidigare att så många uppgett detta. Precis som på bostadsrättsmarknaden så tror dock mäklarna även här att utbudet ska komma igång under 2014. En övervikt på 60 procent räknar med att antalet småhus till salu blir fler under det första kvartalet.

En övervikt på 20 procent av mäklarna uppger att efterfrågan på villor ökade under slutet av 2013, vilket både är lite lägre än tidigare under 2013 och under förväntan. Inför det första kvartalet är dock optimismen stor och en övervikt på 59 procent räknar med stigande efterfrågan.

Villapriserna i Stockholmsregionen fortsatte uppåt under det fjärde kvartalet enligt mäklarna. Uppgången var dock inte lika kraftig som för bostadsrätter och låg även under både föregående kvartals utfall och förväntan inför kvartalet. Totalt uppger 38 procent av mäklarna att småhuspriserna steg, varav 9 procent att de steg kraftigt. 56 procent svarar att priserna var oförändrade och 6 procent att priserna sjönk. Prognosen inför första kvartalet har skruvats upp och en övervikt på 52 procent av mäklarna svarar att de tror på stigande priser.

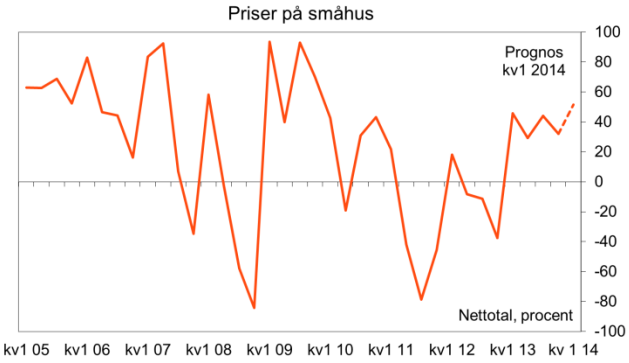
Det låga utbudet triggade igång fler budgivningar. En övervikt på 36 procent svarar att budpremien, skillnaden mellan utgångs- och försäljningspris, ökade vilket var över förväntan men ungefär i nivå med utfallen tidigare under året. Första kvartalet förväntar sig en övervikt på 28 procent fortsatt högre budpremier.

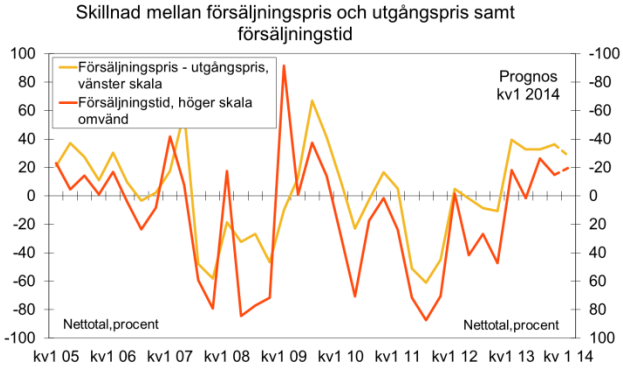
Försäljningstiderna sjönk ungefär som förväntat. En övervikt på 15 procent anger att det gick snabbare från att objekten kom ut på marknaden tills kontraktet var påskrivet. Nästa kvartal väntar sig en övervikt på 20 procent av mäklarna att försäljningstiderna fortsätter att sjunka.

Liten dämpning för bostadsrätter, fortsatt starkare för småhus

Både bostadsrätts- och villamarknaden utvecklades starkt i Stor-Stockholm under slutet av 2013. Framför allt överraskade utbudet av bostäder till salu på nedsidan. Efterfrågan steg på både marknaderna medan budgivningarna återigen var kraftigare än väntat. Försäljningstiderna faller, trycket verkar dock vara lite större på bostadsrättsmarknaden än på småhusmarknaden. Detta gäller även prisutvecklingen. Inför det första kvartalet är det dock tydligt att en liten dämpning väntas på bostadsrättsmarknaden medan småhusmarknaden väntas tuffa på i samma takt som tidigare eller snabbare.

Tor Borg





Stark bostadsmarknad i Göteborg

Göteborgs bostadsmarknad avslutade 2013 storstilat med stigande priser, ökad budgivning och fallande försäljningstider. En bidragande orsak var en oväntad nedgång i utbudet av bostäder till salu. Efterfrågan fortsatte stärkas och prognoserna pekar på att trenden håller i sig under första kvartalet även om det finns små tecken på en mindre inbromsning.

Bostadsrätter i Stor-Göteborg

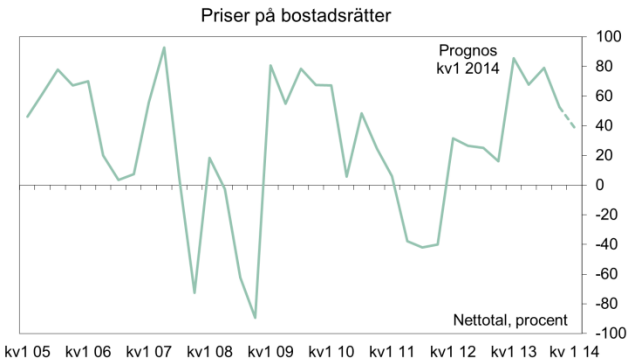
Utbudet av bostadsrätter sjönk i Göteborgsregionen under det fjärde kvartalet, i motsats till prognoserna som pekade på att utbudet skulle öka något. En övervikt på 33 procent av mäklarna i Göteborg uppger att utbudet på marknaden minskade. Inför årets första kvartal räknar dock mäklarna med en ordentlig vändning av utbudet, övervikten för de som räknar med en uppgång är 67procent.

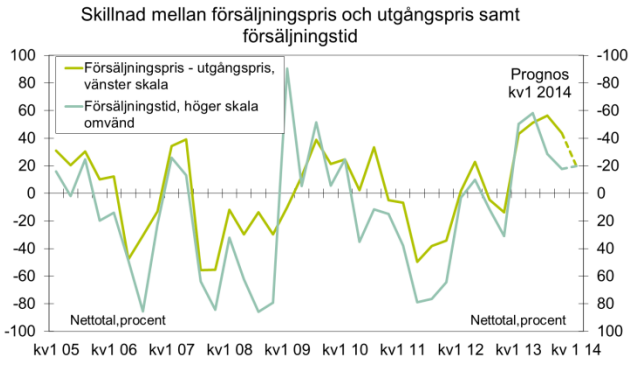
Efterfrågan ökade i linje med prognosen, vilket var svagare än i Stockholm. Andelen som uppgav att efterfrågan ökade var 44 procent medan 17 procent svarade att den minskade. Även avseende efterfrågan på bostadsrätter finns det en viss optimism, en övervikt på 53 procent räknar med en fortsatt uppgång.

Göteborgs bostadsrättspriser fortsatte öka under slutet av 2013, en viss inbromsning av ökningstakten kan dock noteras. Andelen som uppgav stigande priser under det fjärde kvartalet var 57 procent. Av dessa svarade 16 procent att priserna stigit kraftigt. 39 procent uppgav oförändrade bostadsrättspriser medan 4 procent såg att de föll. Nettotalet landade därmed på 52, lägre än tidigare kvartal men över förväntan. Inför det första kvartalet finns det fortfarande optimism kvar, en övervikt på 39 procent räknar med prisuppgång.

Systemet med acceptpriser finns i Göteborg sedan drygt ett år tillbaka. Mäklarnas bedömning av budpremierna, skillnaden mellan utgångs- och slutpris, tyder dock på att dessa snarare ökat än minskat. Troligtvis är det så att den starka marknaden inneburit att prisutvecklingen varit så snabb att justeringarna av acceptpriserna inte hunnit med. En övervikt på 44 procent uppgav att budpremierna steg under det fjärde kvartalet. Detta var i linje med tidigare kvartal och lite högre än väntat. Inför nästa kvartal väntar sig en övervikt på 20 procent fortsatt ökande budpremier.

Lågt utbud och stigande efterfrågan innebär att försäljningstiderna pressats ned, dock inte lika mycket som tidigare. En övervikt på 18 procent anger att försäljningarna gick snabbare, och ungefär lika många – 20 procent – förväntar sig att denna trend håller i sig även under första kvartalet 2014.





Småhus i Stor-Göteborg

Utbudet av villor i Göteborgsregionen väntades öka något under det fjärde kvartalet, men enkäten visar att en övervikt på 46 procent av mäklarna istället såg ett ökat utbud. För det första kvartalet är det ganska många som väntar sig en utbudsökning, övervikten är 54 procent.

En övervikt på 28 procent av mäklarna uppger att efterfrågan stärktes, vilket var något under föregående kvartal men klart över förväntan. Under det första kvartalet väntas efterfrågan ta ordentlig fart. En övervikt på 54 procent räknar med efterfrågeuppgång.

Prisutvecklingen på villor verkar ha bromsat in något jämfört med tidigare kvartal men är fortfarande stark. Andelen mäklare som uppgett att villapriserna steg i Göteborg var 39 procent, Av dessa uppgav 6 procent att uppgången var kraftig. 59 procent uppgav stillastående villapriser och 2 procent tyckte att priserna gick ned. Detta innebär att nettotalet blev 37, högst av de tre storstadsregionerna. Optimismen inför det första kvartalet är påtaglig pch en övervikt på 45 procent väntar sig stigande priser.

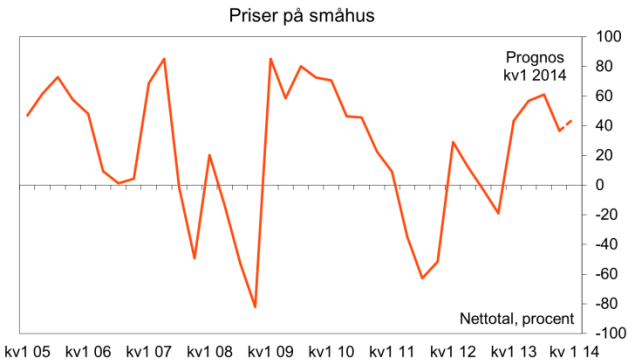
Budgivningarna på villor i Göteborgsregionen fortsatte tillta i samma takt som förra kvartalet. Övervikten för som svarade att budpremierna ökade var 30 procent, i linje med förväntan. Ungefär lika många, 31 procent, räknar med att denna utveckling håller i sig även under årets första månader.

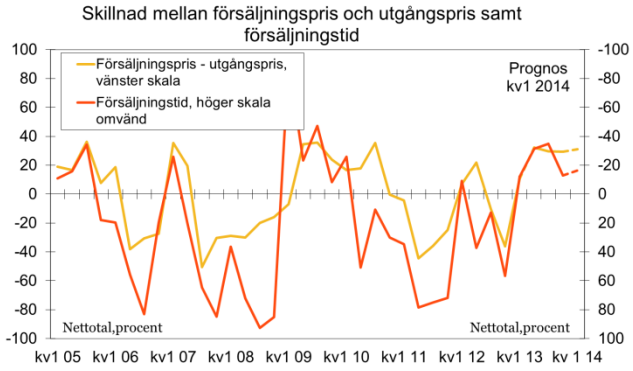
Försäljningstiderna på Stor-Göteborgs villamarknad fortsatte att avta under det fjärde kvartalet. Nedgång verkar dock inte ha varit lika kraftig som tidigare under 2013. En övervikt på 13 procent uppger att det gick snabbare, något över förväntan. Även för det första kvartalet finns det förväntningar om fallande försäljningstider, övervikten är 16 procent.

Stark Göteborgsmarknad men viss inbromsning på gång

Göteborg var länge den storstadsregion där priserna steg mest, budgivningarna var starkast och försäljningstiderna föll mest. Under det andra halvåret har dock Stockholm (åter)tagit täten bland de två. Det innebär dock inte att Göteborgsmarknaden ser svag ut. Under slutet av 2013 har ett fallande utbud i kombination med fortsatt ökad efterfrågan bidragit till stigande priser, ökande budgivning och sjunkande försäljningstider. Det finns vissa små tecken på att uppgången inte sker med riktigt samma styrka som tidigare, men dessa är än så länge små. Bostadsrättsmarknaden har varit starkare än småhusmarknaden under det fjärde kvartalet, men förväntningarna tyder på att denna skillnad kan komma att jämna ut eller till reverseras under de kommande månaderna.

Tor Borg





Förväntningarna skruvas upp i Malmö

Bostadsmarknaden i Malmöregionen blir successivt allt starkare. Under det fjärde kvartalet har ett svagt utbud bidragit till att läget stärkts ytterligare. Optimismen verkar nu också ha fått ordentligt fäste och även om regionen, i vissa avseenden, fortfarande släpar efter andra så finns det tydliga förväntningar om att man är på väg ikapp.

Bostadsrätter i Stor-Malmö

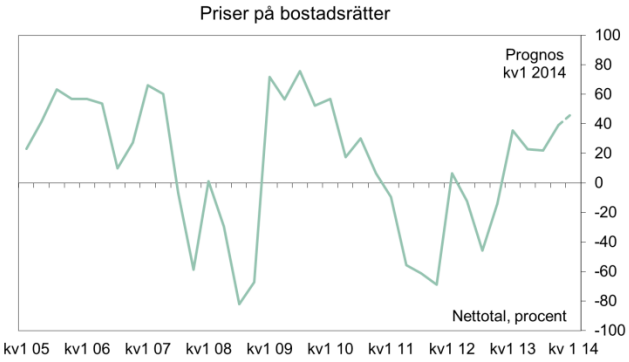
Bostadsrättsmarknaden i Malmö släpar fortfarande efter de två andra storstadsregionerna. Men läget fortsätter att ljusna. Under det fjärde kvartalet minskade utbudet av bostadsrätter mer i Malmöregionen än i Stockholm och Göteborg. En övervikt på hela 85 procent uppger att utbudet minskade. Förväntan inför kvartalet var snarare att utbudet skulle öka. Inför det första kvartalet är Malmömäklarna dock övertygade om att utbudet ska komma tillbaka. Övervikten för stigande utbud är 81 procent.,

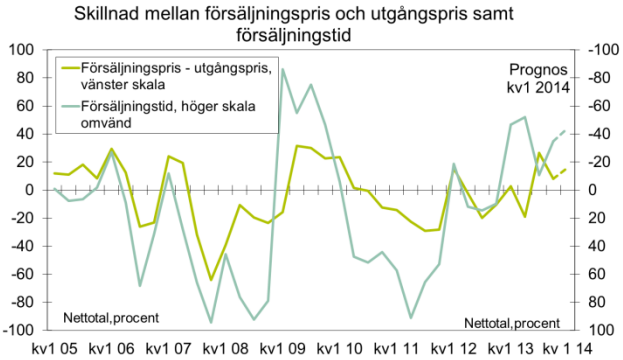
Efterfrågan på bostadsrätter steg i linje med tidigare kvartals utfall, men mer än förväntat. Övervikten för de som uppgav stigande efterfrågan under det sista kvartalet 2013 var 33 procent. Optimismen inför kommande kvartal har ökat markant och övervikten för de som räknar med ökad efterfrågan är 55 procent.

Även vad gäller prisutvecklingen har Malmömäklarna en positiv bild även om den inte är lika positiv som i de två andra storstäderna. Drygt hälften av mäklarna uppger att bostadsrättspriserna steg under det fjärde kvartalet, omkring en tredjedel att de var oförändrade och en av tio att de sjönk. Detta ger ett nettotal på 39 som både är lite högre än förväntat och högre än utfallen de senaste kvartalen. Prisoptimismen har tilltagit och en övervikt på 48 procent väntar sig stigande priser på bostadsrättsmarknaden under inledningen av 2014.

Även budgivningen tilltog lite grann, men här verkar Malmö släpa efter de andra två städerna. En övervikt på 9 procent uppgav att budpremien, skillnaden mellan slut- och utgångspris, ökade under det sista kvartalet och en övervikt på 16 procent förväntar sig att den fortsätter öka framöver.

Inför det sista kvartalet fanns en viss förväntan om att försäljningstiderna skulle öka. Utfallet visar att istället är det en övervikt på 35 procent bland mäklarna som säger att försäljningstiderna blev kortare. Detta är också en utveckling som väntas fortsätta under årets första kvartal, enligt en övervikt på hela 44 procent.





Småhus i Stor-Malmö

Utbudet av småhus till salu i Malmöregionen föll oväntat mycket under det fjärde kvartalet. En övervikt på 78 procent av mäklarna anger att utbudet minskade. Inför det första kvartalet finns det dock en klar övervikt som väntar sig ökande utbud.

Efterfrågan på småhus ökade som förväntat, men ökningen var lite långsammare än tidigare kvartal. En övervikt på 11 procent anger ökad efterfrågan. Inför nästa kvartal har dock mäklarna skruvat upp förväntningarna ordentligt, en övervikt på hela 78 procent räknar med stigande småhusefterfrågan.

Även prisutvecklingen verkar ha dämpats lite grann under slutet av 2013. Andelen som uppger stigande småhuspriser var 29 procent medan 59 procent svarade att de var oförändrade och 12 procent tyckte att de backade. Trots detta ligger Malmömäklarnas prisförväntningar inför det kommande kvartalet i nivå med storstadskollegornas. En övervikt på 46 procent räknar med stigande priser på Malmöregions småhusmarknad.

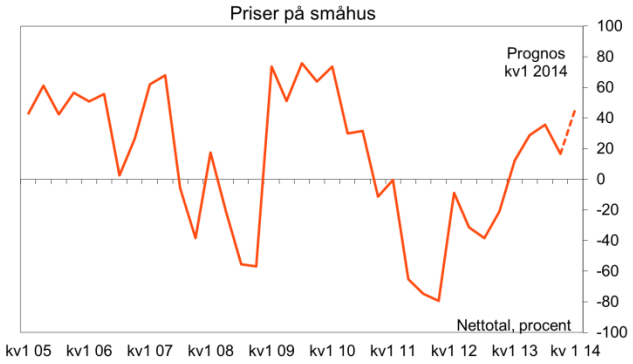
Det lägre utbudet bidrog sannolikt till att budpremierna återigen steg. En övervikt på 12 procent uppger att budpremierna ökade. Detta var något bättre än förväntat och inför nästa kvartal har också förväntningarna höjts något så att en övervikt på 25 procent räknar med att trenden med ökad budgivning fortsätter.

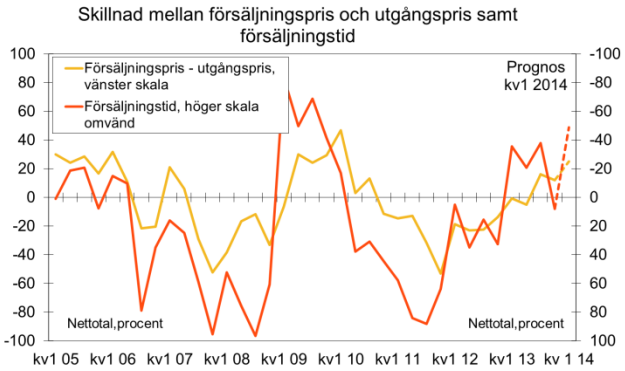
Efterfrågetrycket på småhusmarknaden var inte tillräckligt starkt för att få försäljningstiderna att gå ned som på de andra marknaderna. En liten övervikt på 9 procent uppger istället att det tog längre tid mellan annons och kontrakt. Detta var i linje med förväntan. Trots detta så räknar mäklarna med en liten islossning under första kvartalet, En övervikt 49 procent tror nämligen på fallande försäljningstider.

Tecken på att Malmö är på väg i kapp de andra

Den positiva trenden på Stor-Malmös bostadsmarknad från föregående kvartal höll i sig under det fjärde kvartalet även om en liten antydan till inbromsning kan skönjas. Efterfrågan och priser stiger samtidigt som budgivning och försäljningstider utvecklas positivt. Fortfarande finns det en viss eftersläpning i förhållande till Stockholms- och Göteborgsregionen. Den kraftiga uppgången i Malmömäklarnas förväntningar tyder dock på att denna eftersläpning kan vara på väg att slutas

Tor Borg

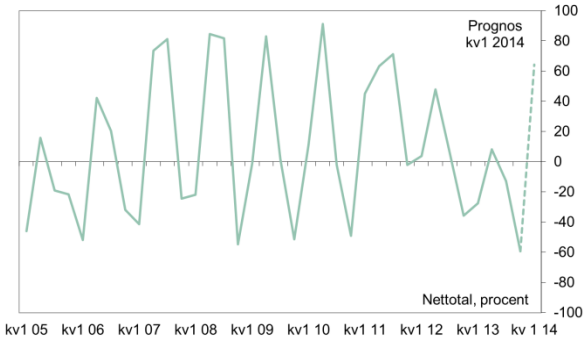




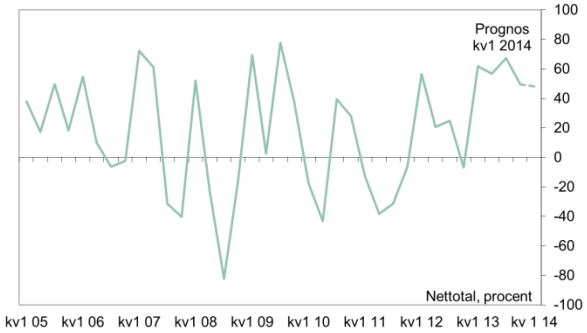
Diagrambilaga

Stor-Stockholm

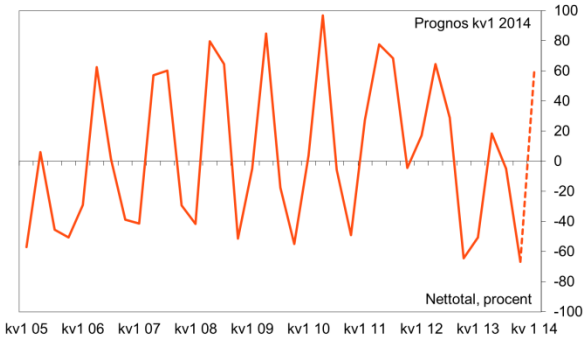
Utbudet av bostadsrätter



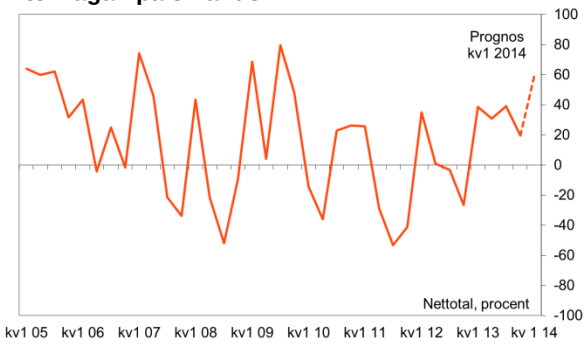
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

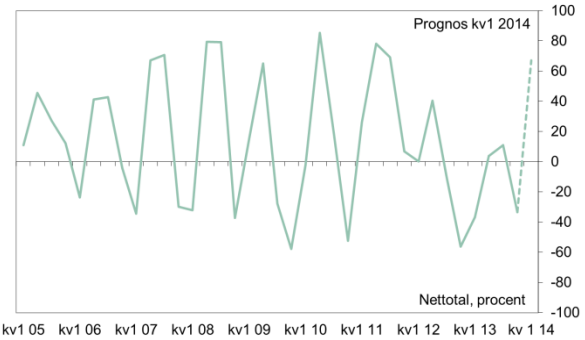


Efterfrågan på småhus

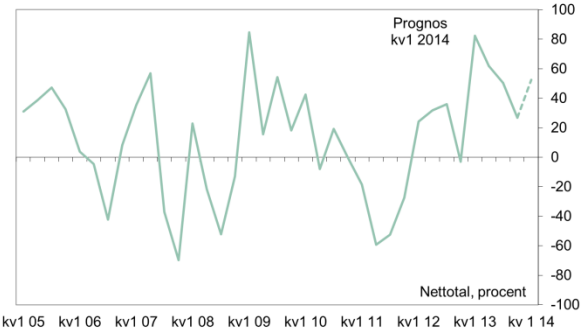


Stor-Göteborg

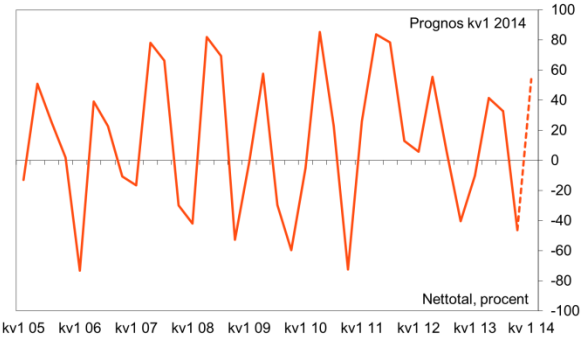
Utbudet av bostadsrätter



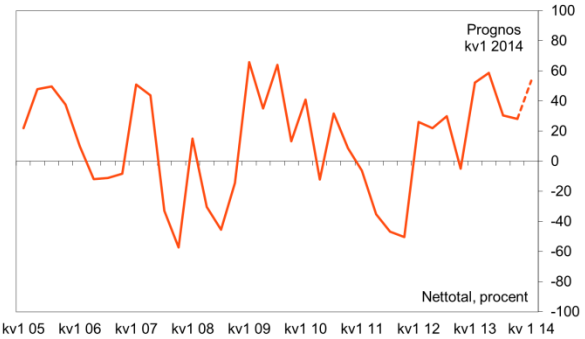
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

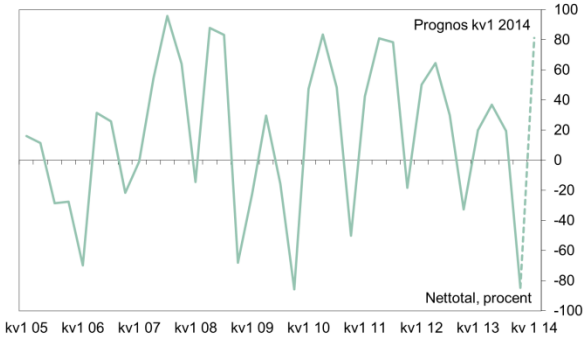


Efterfrågan på småhus

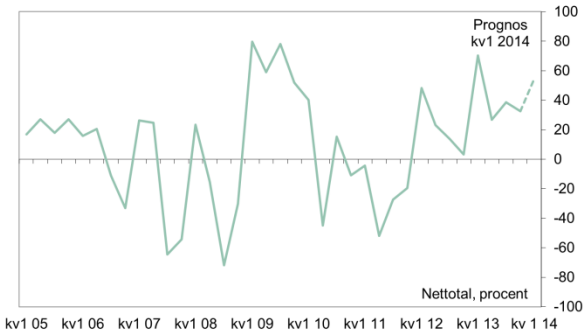


Stor-Malmö

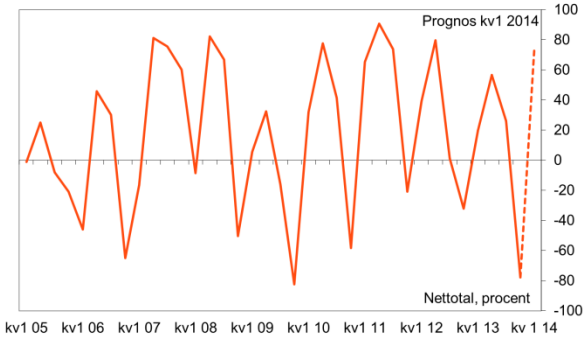
Utbudet av bostadsrätter



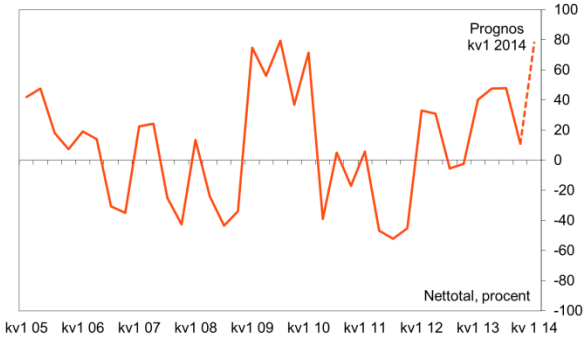
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus



Efterfrågan på småhus



Enkätens uppläggning och metod

Undersökningen

Undersökningen har genomförts under perioden 7 till 21 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, Eslöv, 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 (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 287 arbetsställen. Svar har inkommit från 220 arbetsställen, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 77 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!

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)