

Mäklarbarometern



Kvartal 3 • 16 Oktober 2014

SBAB!



Tor Borg
Ekonomiska Sekretariatet, SBAB

E-mail: ekonomiskasekretariatet@sbab.se

Sidan 3

Storstäder sätter nya bostadsrekord

Sidan 6

Indikatorer i topp

Sidan 7

Prisrekord i Stockholm

Sidan 9

Acceleration i Göteborg

Sidan 11

Optimism 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.

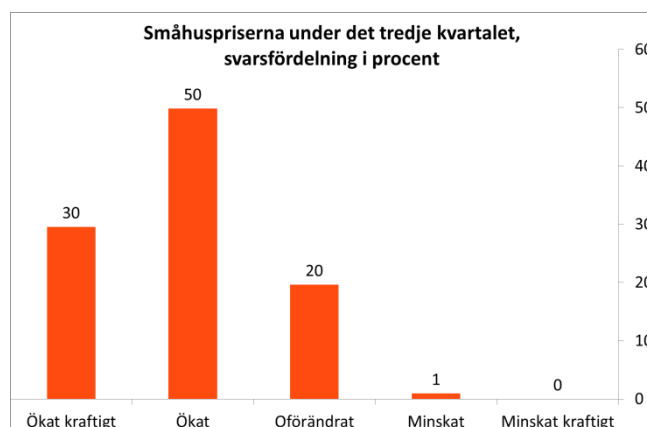
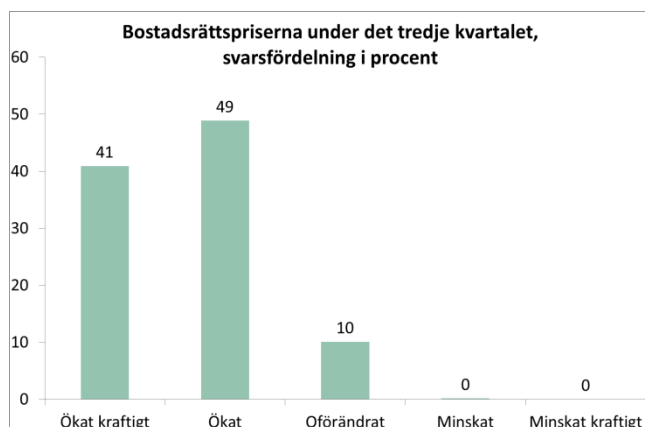
Citera gärna Mäklarbarometern men ange alltid källa.

Storstäder sätter nya bostadsrekord

Storstädernas bostadsmarknader blir allt hetare. Kraftigt stigande efterfrågan i kombination med fallande utbud innebär att försäljningstiderna blir allt kortare. Snabba budgivningar medför att slutpriserna ökar i – eller nära - rekordfart. Priserna väntas fortsätta öka under slutet av året.

Från ett redan starkt läge har storstadsregionernas bostadsmarknader blivit ännu hetare under det tredje kvartalet. På så gott som samtliga marknader har de flesta indikatorer stigit. Småhusmarknaden, som tidigare varit lite långsammare, är nu ikapp bostadsrättsmarknaden när det gäller hur snabbt efterfrågan ökar och hur mycket försäljningstiderna minskar. När det gäller prisutvecklingen och budgivningarna är bostadsrättsmarknaden fortfarande något vassare. I förra enkäten, som gjordes i mitten av juni, fanns en förväntan om att utbudet av både bostadsrätter och småhus skulle minska en del under det tredje kvartalet. Efterfrågan väntades fortsätta öka, men i något lugnare takt än tidigare. Detta väntades medföra att prisökningarna på både bostadsrätter och småhus skulle bromsa in. Utfallet blev att utbudet av bostäder till salu minskade, men inte så mycket som väntat, medan efterfrågan steg både mer än föregående kvartal och mer än väntat. Både småhus- och bostadsrättspriserna ökade mer än väntat och i snabbare takt än tidigare.

Utfallet i den senaste enkäten, som gjordes under slutet av september och början av oktober, visar att prisförväntningarna återigen har överträffats, 90 procent av mäklarna uppger att bostadsrättspriserna stigit under det tredje kvartalet medan 79 procent uppger stigande småhuspriser. Andelen mäklare som uppger att priserna gått ned ligger nära 0 procent. Andelarna som uppger kraftigt stigande priser – 41 procent på bostadsrättsmarknaden och 30 procent på småhusmarknaden – överträffas bara av utfallet för det första kvartalet 2009 (då priserna tog ett jätteskutt uppåt efter massiva räntesänkningar). Budpremierna, skillnaden mellan slutpris och utgångspris, har också stigit i rekordsnabb takt medan försäljningstiderna minskat kraftigt för både bostadsrätter och villor. Sammantaget visar indikatorerna tydligt att den starka utvecklingen inte bara fortsatt, utan till och med accelererat under det tredje kvartalet



Bopriserna fortsätter stiga under årets sista kvartal

Inför det fjärde kvartalet räknar storstadsmäklarna med fortsatt stigande priser. Förväntningarna är något uppskruvade jämfört med hur de såg ut inför förra kvartalet men ligger betydligt lägre än de senaste utfallen. En inbromsning av prisökningstakten ligger i förväntningarna. Andelen mäklare som räknar med ökande bostadsrättspriser är 37 procentenheter fler än de som räknar med nedgång, när det gäller småhuspriserna är övervikten 31 procent. Efterfrågan väntas fortsätta öka, men något långsammare än tidigare, medan mäklarna räknar med i princip oförändrat utbud. Försäljningstiderna väntas ligga still eller falla något medan budpremierna fortsätter stiga, dock i långsammare takt. Malmömäklarna fortsätter att vara mer optimistiska än storstadskollegorna.

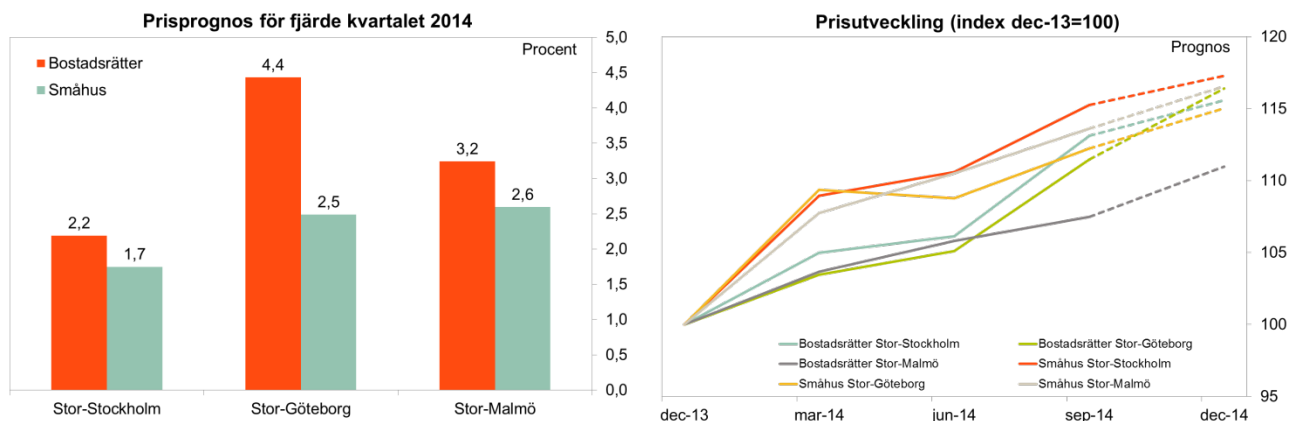
Tack vare att Mäklarbarometern gjorts sedan 2005 så finns det tillräckligt långa tidsserier för att mäklarnas bedömningar ska kunna översättas till prognoser för de faktiska priserna. Detta har gjorts med regressionsanalys. Valueguards bostadsprisindex ligger till grund för beräkningarna.

För bostadsrätter i de tre storstadsområdena är prognosen för det fjärde kvartalet att priserna stiger med drygt 2 procent i Stor-Stockholm, drygt 4 procent i Stor-Göteborg och med drygt 3 procent i Stor-Malmö.

För småhus är prognosen prisuppgångar på knappt 2 procent i Stor-Stockholm, drygt 2 procent i Stor-Göteborg och knappt 3 procent i Stor-Malmö.

Den prognostiserade uppgången i bostadsrättspriserna under det fjärde kvartalet innebär att prisnivån i slutet av december skulle landa omkring 16 procent högre i Stor-Stockholm och Stor-Göteborg och 11 procent högre i Stor-Malmö än i slutet av förra året.

Den prognostiserade uppgången i småhuspriserna i Stor-Stockholm och Stor-Malmö under fjärde kvartalet innebär att prisnivån där kommer att vara 17 procent högre än samma kvartal förra året. Uppgången i Stor-Göteborg innebär att prisnivåerna kommer att vara 15 procent högre.

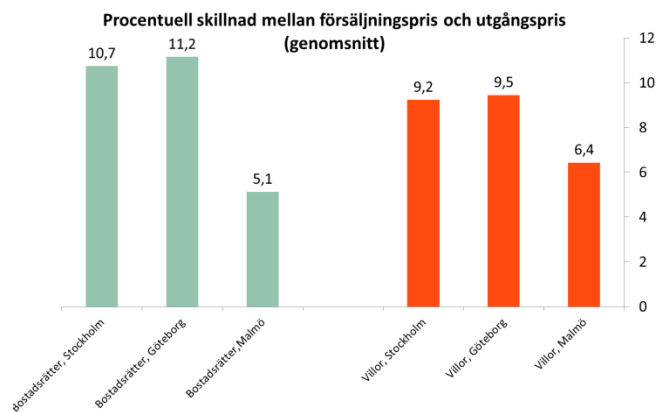
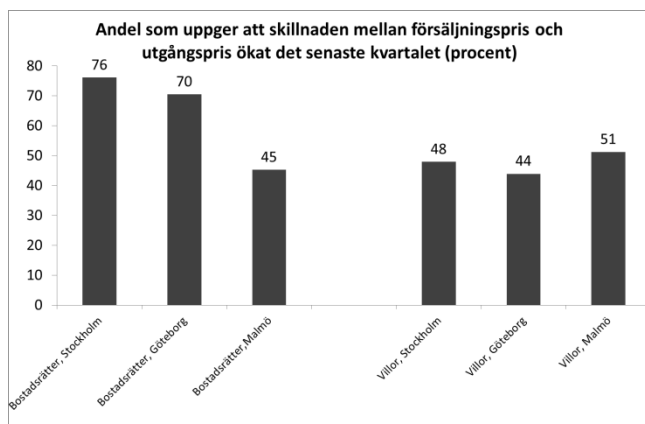


Stark budgivning

För att fånga upp mäklarnas bedömning av budgivningen har vi denna gång ställt en kompletterande fråga om hur mycket slutpriserna skiljer sig från utgångspriserna i procent. Sju av tio mäklare uppger att budpremien, skillnaden mellan slut- och utgångspris, ökade på bostadsrättsmarknaderna under det tredje kvartalet. Andelen är högre i Stockholm och Göteborg än i Malmö. På villamarknaden svarade fem av tio att budpremien ökade. Här är det inga större skillnader mellan regionerna.

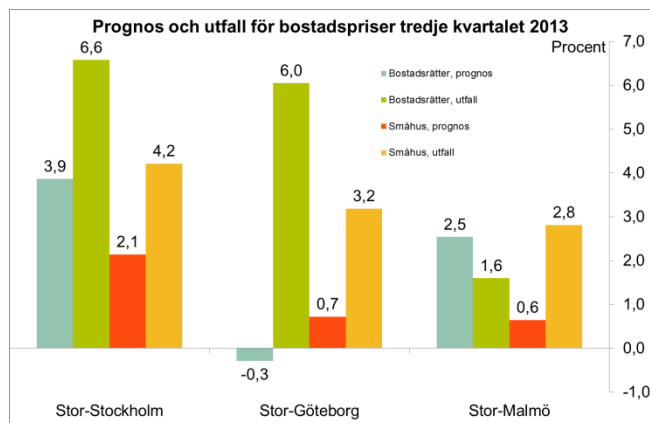
Mäklarna bedömer att bostadsrättspriserna bjöds upp med i genomsnitt 10 procent och villa priserna med 9 procent. Medianerna ligger nära genomsnittet. I Stor-Stockholm och Stor-Göteborg bedöms den genomsnittliga budpremien vara

11 procent på bostadsrättsmarknaden medan den är 5 procent i Stor-Malmö. På villamarknaden resulterar budgivningen i prisuppgångar på i genomsnitt 6 procent i Stor-Malmö, 9 procent i Stor-Stockholm och 10 procent i Stor-Göteborg, enligt mäklarnas bedömningar.



Förra kvartalets prisprognoser underskattade utfallet

Prisprognoserna inför det tredje kvartalet var optimistiska. Överlag väntades priserna fortsätta stiga. Mellan juni och september steg också de svenska bostadspriserna med i genomsnitt 3,8 procent enligt Valueguards bostadsprisindex. Priserna ökade kraftigt på samtliga sex storstadsmarknader, precis som prognostiserat. Prisutvecklingen var dock starkare än prognostiserat på fem av sex marknader och svagare på bara en – Malmös bostadsrättsmarknad. Den största prognosmissen gjordes på Göteborgs bostadsrättsmarknad där priserna steg med 6 procent medan en liten nedgång var prognostiserad. Sammantaget var prognosfelen, räknat enligt absoluta medelfel och medelkvadratfel sämre än förra kvartalet, men i linje med de genomsnittliga prognosfelen.



Prognosekvationer

I ekvationerna kopplas mäklarnas kvalitativa bedömningar (andelen som uppger fallande respektive stigande priser i prognos eller utfall) till den kvantitativa prisutvecklingen enligt Valueguards prisindex. Skattningar har gjorts på logdifferentierade prisindex för perioden 2005q1-2014q3. Förklaringsgraderna ligger mellan 0,2 och 0,6.

Stockholm bostadsrätter

$$\text{Dlog}(\text{pris}) = 0,021 - 0,003 * (\text{prognos_ned}(-1) - \text{prognos_ned}(-2))$$

Göteborg bostadsrätter

$$\text{Dlog}(\text{pris}) = 0,021 - 0,002 * (\text{prognos_ned}(-1) - \text{prognos_ned}(-2))$$

Malmö bostadsrätter

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

Stockholm villor

$$\text{Dlog}(\text{pris}) = 0,024 - 0,002 * (\text{prognos_ned}(-1) - \text{prognos_ned}(-2)) - 0,0005 * \text{utfall_ned}(-1)$$

Göteborg villor

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

Malmö villor

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

Indikatorer i topp

Temperaturen på storstädernas bostadsmarknader har fortsatt stiga under det tredje kvartalet. Både bostadsrätts- och villamarknaderna går för högtryck. Sista kvartalet förväntas gå i samma stil men mäklarna räknar med en viss dämpning.

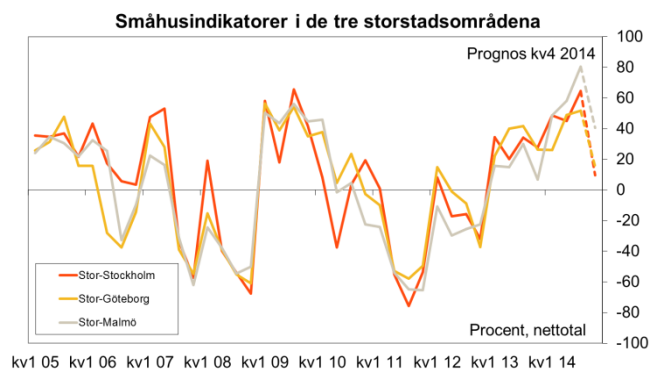
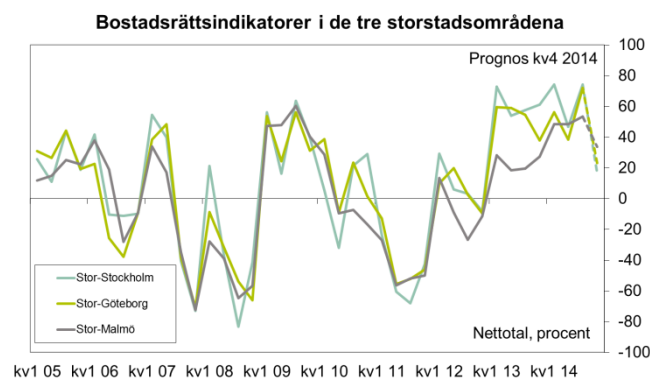
Storstadsregionernas bostadsmarknader har haft två mycket bra år under 2013 och 2014. Priserna har stigit, försäljningstiderna minskat och budgivningen vid försäljningar kommit igång ordentligt. Våra bostadsindikatorer visar att temperaturen på marknaderna stigit under det tredje kvartalet och nu ligger på eller nära tidigare rekordnivåer. Indikatorerna väger samman mäklarnas bedömning av försäljningspris, försäljningstid samt skillnad mellan utgångspris och försäljningspris, som är ett mått på budgivningen.

Tredje kvartalet 2014 var bostadsrättsindikatorn +74 i Stor-Stockholm, +72 i Stor-Göteborg och +53 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 stigit i samtliga regioner och utfallet var betydligt starkare än väntat.

Småhusindikatorerna var +64 i Stor-Stockholm, +52 i Stor-Göteborg och +80 i Stor-Malmö. Återigen var det idel uppgångar sedan förra kvartalet och även starkare än förväntan överlag.

Trots det starka utfallet har mäklarna ganska modesta förväntningar inför årets sista kvartal. Bostadsrättsindikatorerna väntas falla till +17 i Stor-Stockholm, +23 i Stor-Göteborg och till +34 i Stor-Malmö. Prognoserna för småhusmarknaderna innebär att småhusindikatorn faller till +10 i Stor-Stockholm och +15 i Stor-Göteborg och till +41 i Stor-Malmö. En liten uppgradering av förväntningarna kan noteras, fortsatta uppgångar väntas men i en långsammare hastighet.

Sammantaget ger indikatorerna en bild av allt hetare bostadsmarknader. Förväntningarna inför det kommande kvartalet är däremot förhållandevis försiktiga. Bostadsrättsmarknaderna har länge varit hetare än småhusmarknaderna men det verkar jämna ut sig nu. Stockholm och Göteborg följs åt väldigt väl medan Malmöregionen släpar lite när det gäller bostadsrätter men ligger i täten när det gäller villor.



Prisrekord i Stockholm

Utbudet minskade medan efterfrågan på villor och bostadsrätter ökade kraftigt i Stockholmsregionen under det tredje kvartalet. Accelererande budgivning drev priserna att öka i nära rekordfart medan försäljningstiderna sjönk.

Bostadsrätter i Stor-Stockholm

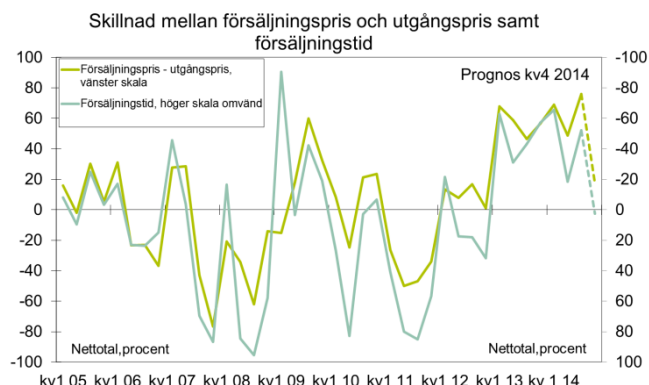
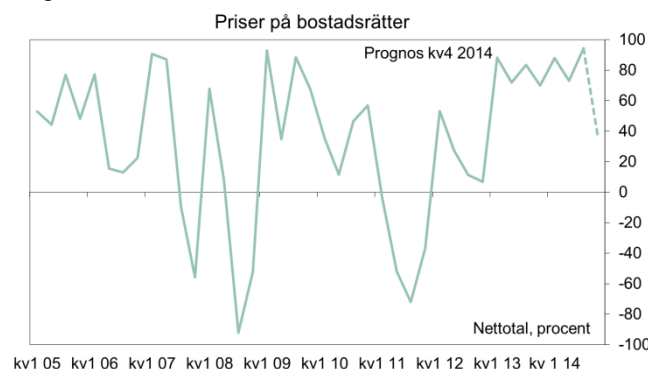
Inför det tredje kvartalet väntade sig sju av tio Stockholms-mäklare att bostadsrättsutbudet skulle minska. Utfallet låg hyfsat i linje med förväntan, fyra av tio mäklare uppger att utbudet minskade och två av tio att det ökade. Inför årets sista kvartal så väger det jämnt mellan de som tror på minskat respektive ökat utbud.

Efterfrågan fortsatte öka under det tredje kvartalet och takten verkar ha ökat. Övervikten för de som uppger ökad efterfrågan var 61 procent, en uppgång sedan förra kvartalet och betydligt högre än förväntat. Under det fjärde kvartalet väntas efterfrågan fortsätta öka men i lite långsammare takt. Övervikten för de som väntar sig ökande efterfrågan är 29 procent.

Andelen Stockholmsmäklare som uppger en prisuppgång är hela 94 procent, den högsta andelen sedan mätningarna inleddes 2005. Andelen som anger att priserna ökade kraftigt var 46 procent medan 49 procent svarade att de ökade något. Andelen som säger att priserna varit oförändrade är 6 procent medan inte en enda mäklare uppger att priserna på bostadsrätter i huvudstaden sjunkit under det tredje kvartalet. Utfallet är rekordstarkt, högt över prognos och över utfallet i de två andra regionerna. Mäklarna är hyfsat optimistiska i sina förväntningar på det fjärde kvartalet, en övervikt på 36 procent räknar med fortsatt prisuppgång.

En övervikt på 76 procent av Stockholmsmäklarna uppger att budpremierna ökade, det vill säga att skillnaden mellan utgångs- och försäljningspris blev större. Detta är den högsta noteringen någonsin och betydligt mer än förväntat. De senaste kvartalen har präglats av tilltagande budgivning, trots systemet med acceptpris. Sannolikt är det så att utgångspriserna är något mer trögrörliga och därför inte justeras uppåt i den takt som marknaden kräver. Den genomsnittliga budpremien bedöms vara 11 procent, motsvarande 290 000 kronor för en genomsnittslägenhet. Övervikten som tror på stigande budpremier även framöver är förhållandevis låga 17 procent.

För sjunde kvartalet i rad gick det snabbare att få bostadsrätterna sålda i Stockholmsregionen. Fem av tio mäklare uppger att försäljningstiden blev kortare, och nästan ingen att den blev längre. Under det fjärde kvartalet väntas försäljningstiderna vara oförändrade.



Småhus i Stor-Stockholm

Även på småhusmarknaden fanns det förväntningar om att utbudet skulle falla under det tredje kvartalet. Resultatet låg i linje med förväntan, fyra av tio mäklare uppger att utbudet minskade. Precis som på bostadsrättsmarknaden så tror mäklarna även här att utbudet kommer att vara oförändrat under det fjärde kvartalet.

Sju av tio stockholmsmäklare uppger att efterfrågan på villor ökade under sommaren, medan tre av tio uppger att den var oförändrad. Ett starkare utfall än förväntat. Inför det fjärde kvartalet är förväntan något höjd, en tredjedel väntar sig en ökning och resten räknar med oförändrad efterfrågan.

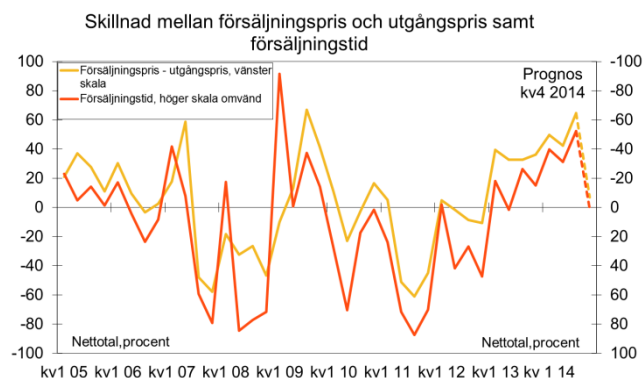
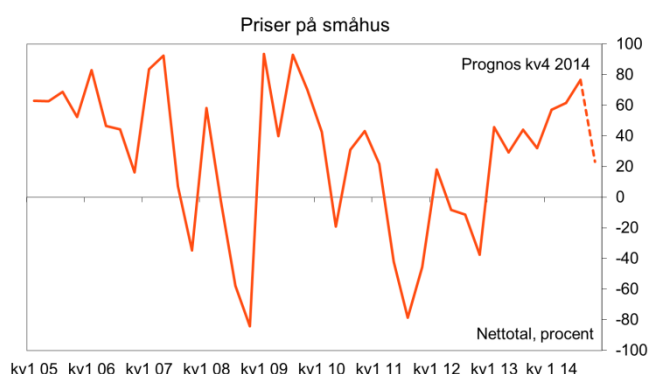
Ökningstakten i villapriserna i Stockholmsregionen steg under det tredje kvartalet enligt mäklarna, mer än vad de trodde inför kvartalet. Uppgången var nästan lika stark som för bostadsrättspriserna. Totalt uppger 78 procent av mäklarna att småhuspriserna steg, varav 40 procent att de steg kraftigt. 20 procent svarar att priserna var oförändrade och 2 procent att priserna sjönk. Prognosen inför fjärde kvartalet är i princip oförändrade, en övervikt på 23 procent av mäklarna svarar att de tror på fortsatt stigande priser.

Budgivningen fortsatte öka i snabb takt. En övervikt på 65 procent svarar att budpremien, skillnaden mellan utgångs- och försäljningspris, ökade vilket var den högsta noteringen på fem år. I genomsnitt räknar mäklarna med en budpremie på 9 procent på villamarknaden i Stockholm, vilket motsvarar 390 000 kronor för genomsnittsvillan. Inför det fjärde kvartalet förväntar sig en övervikt på 7 procent fortsatt stigande budpremier.

Försäljningstiderna snabbt, tvärt emot förväntan. En övervikt på 52 procent anger att det gick snabbare från att objekten kom ut på marknaden tills kontraktet var påskrivet. För det fjärde kvartalet väger det jämnt och mäklarna räknar med oförändrade försäljningstider.

Naturlig dämpning från rekordnivåerna

Både bostadsrätts- och villamarknaden utvecklades starkt i Stor-Stockholm under det tredje kvartalet 2014. Utbudet minskade ungefär som väntat medan efterfrågan steg i snabbare takt. På bostadsrättsmarknaden sattes nya rekord för mäklarnas bedömning av prisutveckling och budgivning men även småhuspriserna steg snabbt. Säljprocesserna präglas allt mer av snabba affärer och kraftig budgivning. Den starka trenden väntas hålla i sig under årets sista kvartal men en viss naturlig dämpning ligger i mäklarnas förväntningar.



Acceleration i Göteborg

Under det tredje kvartalet har efterfrågan på bostadsrätter och villor ökat i Stor-Göteborg. Priserna har stigit, budgivningen har tilltagit och försäljningstiderna har sjunkit. Bostadsrättsmarknaden är lite starkare än villa-marknaden.

Bostadsrätter i Stor-Göteborg

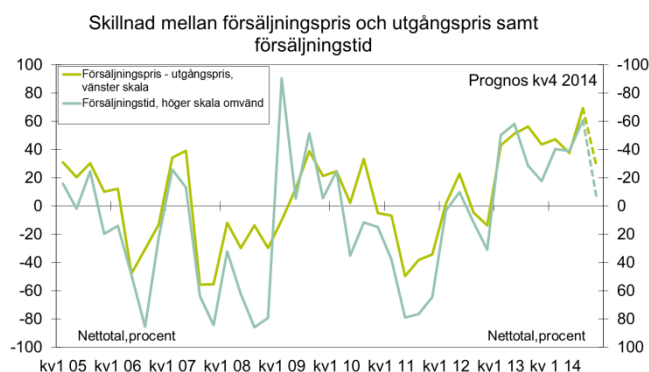
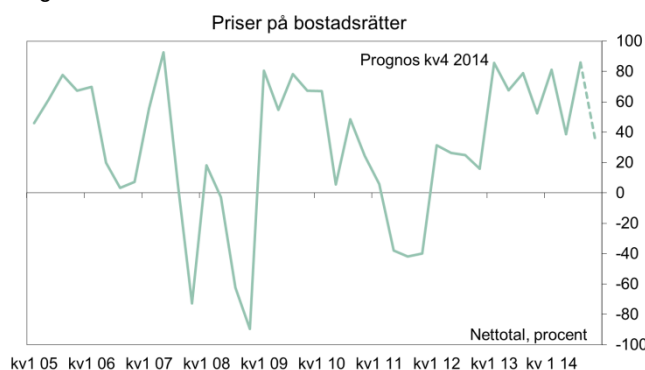
Utbudet av bostadsrätter var i princip oförändrat i Göteborgsregionen under det tredje kvartalet, trots förväntningar om en nedgång. Svarsandelarna är jämnt fördelade på ökat, oförändrat och minskat. Inför årets fjärde kvartal räknar en liten majoritet av mäklarna med ett ökat utbud, övervikten är 17 procent.

Efterfrågan på bostadsrätter ökade kraftigt under det tredje kvartalet. Sju av tio mäklare uppgav att efterfrågan ökade och nästan ingen att den minskade. Ett utfall som var betydligt starkare än väntat. Mäklarna är lite mindre pessimistiska inför det fjärde kvartalet än vad de var inför det förra, en övervikt på 22 procent räknar med efterfrågeuppgång.

Göteborgs bostadsrättspriser fortsatte öka under det tredje kvartalet, en markant uppgång i ökningstakten kan noteras. Andelen som uppgav stigande priser under det tredje kvartalet var 87 procent. Av dessa svarade 38 procent att priserna stigit kraftigt och 49 procent att de stigit något. 12 procent uppgav oförändrade bostadsrättspriser medan 1 procent ansåg att de föll. Nettotalet landade därmed på 86, högt över de förväntningar som fanns inför kvartalet och i linje med utfallet i Stockholm. Inför det fjärde kvartalet finns det en viss optimism, en övervikt på 36 procent räknar med fortsatt prisuppgång.

Systemet med acceptpriser finns i Göteborg sedan slutet av 2012. Mäklarnas bedömning av budpremierna, skillnaden mellan utgångs- och slutpris, tyder dock på att budgivningen snarare ökat än minskat. Troligtvis är det så att den starka marknaden inneburit att prisutvecklingen varit så snabb att justeringarna av acceptpriserna inte hunnit med. En övervikt på rekordhöga 69 procent uppgav att budpremierna steg under det tredje kvartalet. Detta var högt över tidigare utfall och förväntningar. Den genomsnittliga budpremien på bostadsrättsmarknaden bedöms vara 11 procent, motsvarande 225 000 kronor för snittlägenheten. Inför nästa kvartal finns det en viss förväntan på att budpremierna ska fortsätta öka.

Ökande efterfrågan och oförändrat utbud har inneburit att försäljningstiderna fortsatt pressas ned. Sex av tio Göteborgsmäklare uppgav att affärerna gick snabbare under det tredje kvartalet, nästan ingen tyckte de gick långsammare. Inför det fjärde kvartalet är dock förväntningarna inställda på oförändrade försäljningstider.



Småhus i Stor-Göteborg

Utbudet av villor i Göteborgsregionen väntades gå ned något under det tredje kvartalet. Enkäten visar också att en övervikt på 12 procent av mäklarna såg ett minskat utbud. För det fjärde kvartalet väger det jämnt mellan de som väntar sig minskat respektive ökat utbud.

En övervikt på 58 procent av mäklarna uppger att efterfrågan stärktes, vilket är i linje med föregående kvartal men väl över förväntan. Under det fjärde kvartalet väntas efterfrågan på småhus fortsätta öka, enligt en övervikt på 30 procent.

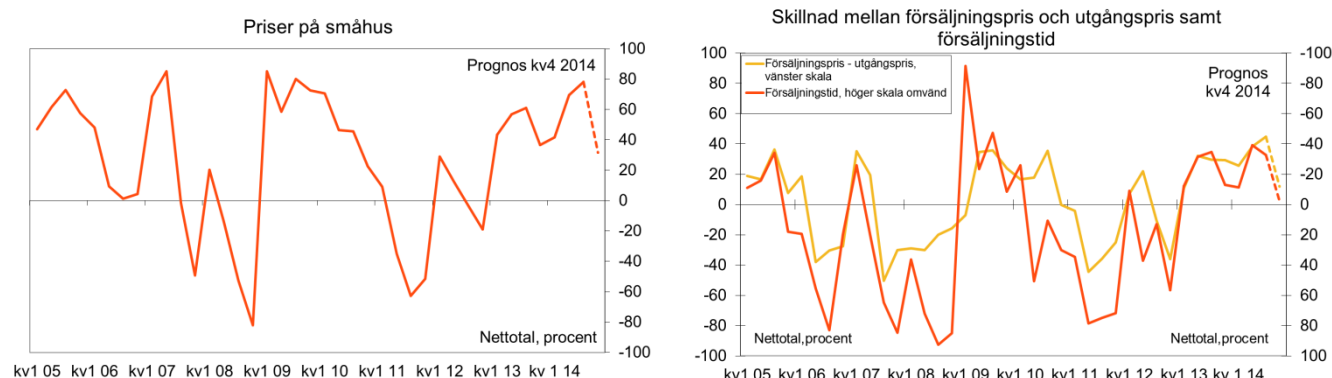
Prisutvecklingen på villor har återigen accelererat. Andelen mäklare som uppger att villapriserna steg i Göteborg under det tredje kvartalet var 78 procent. Av dessa uppgav 21 procent att uppgången var kraftig och 58 procent att priserna ökade något. 22 procent uppgav stillastående villapriser och ingen ansåg att priserna gått ned. Detta innebär att nettotalet blev 78, i nivå med Malmö och Stockholm. Optimismen inför det fjärde kvartalet är fortsatt något dämpad, men en övervikt på 31 procent väntar sig stigande priser.

Budgivningarna på villor i Göteborgsregionen fortsatte tillta under det tredje kvartalet, takten var ungefär samma som under det förra kvartalet. Övervikten för de som svarade att budpremierna ökade var 45 procent, starkare än förväntat. Göteborgsmäklarna bedömer att den genomsnittliga budpremien på villamarknaden ligger på 9,5 procent i dagsläget, 330 000 kronor för typvillan. Inför det fjärde kvartalet räknar en övervikt på 12 procent med fortsatt stigande budpremier.

Försäljningstiderna på Stor-Göteborgs villamarknad fortsatte att avta under det tredje kvartalet. En övervikt på 33 procent uppger att det gick snabbare, fler än förväntat men färre än förra kvartalet och färre än i Stockholm och Malmö. Inför det fjärde kvartalet är det ungefär lika många mäklare som räknar med längre som med kortare försäljningstider.

Göteborgsmarknaden accelererar ikapp Stockholm

Från mitten av 2013 fram till förra kvartalet tappade Göteborg, trots en stark utveckling, lite mark gentemot de två andra regionerna, främst Stockholm. Detta kvartal har Göteborg dock accelererat ikapp Stockholm på bostadsrättsmarknaden och ligger inte långt efter på villamarknaden. Priserna har stigit, budgivningen ökat och försäljningstiderna sjunkit. På bostadsrättsmarknaden har temperaturen tydligt stigit medan uppgången inte är lika markant på villamarknaden. Förväntningarna inför det fjärde kvartalet tyder på att Göteborgsmarknaden kommer att fortsätta uppåt, men i mer dämpad takt.



Optimism i Malmö

Malmöregionens bostadsmarknad ökade farten ytterligare under det tredje kvartalet. Försäljningstiderna blev kortare och ökad budgivning drev priserna uppåt. Indikatorerna tyder på att den starka utvecklingen kommer att fortsätta, det finns en tydlig optimism hos Malmö-mäklarna.

Bostadsrätter i Stor-Malmö

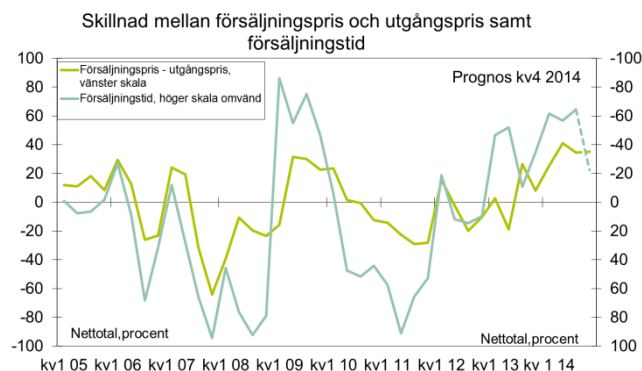
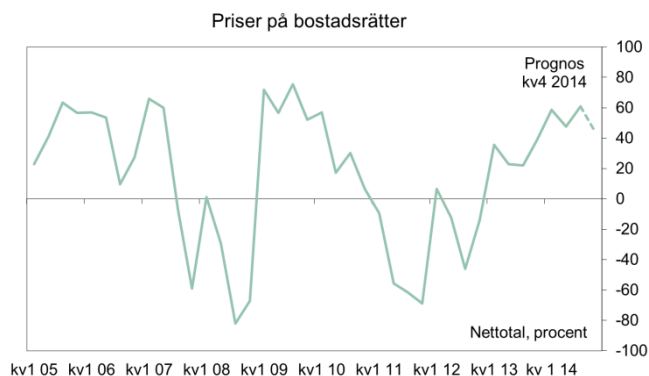
Bostadsrättsmarknaden i Malmö var trög fram till slutet av 2013. Därefter har den successivt blivit allt hetare. Under det tredje kvartalet minskade utbudet av bostadsrätter ungefär som förväntat. En övervikt på 33 procent uppger att utbudet ökade. Inför det fjärde kvartalet tror Malmömäklarna på i princip oförändrat utbud.

Efterfrågan på bostadsrätter steg i ungefär samma takt som förra kvartalet, snabbare än förväntat. Övervikten för de som uppgav stigande efterfrågan under det tredje kvartalet var 64 procent. Optimismen inför kommande kvartal är förhållandevis stor, en övervikt på 58 procent räknar med ökad efterfrågan, väl över nivåerna i Stockholm och Göteborg.

Även vad gäller prisutvecklingen har Malmömäklarna en positiv bild, 61 procent av mäklarna uppger att bostadsrättspriserna steg under det tredje kvartalet och 39 procent att de var oförändrade. Starkare än förra kvartalet och över förväntan. Malmömäklarna är fortsatt lite mer optimistiska om prisutvecklingen framöver än sina storstadskollegor, en övervikt på 44 procent väntar sig stigande priser på bostadsrättsmarknaden under fjärde kvartalet.

Även budgivningen ökade, utfallet var i nederkant av tidigare kvartal men något högre än väntat. En övervikt på 35 procent uppgav att budpremien, skillnaden mellan slut- och utgångspris, ökade under det tredje kvartalet och en lika stor övervikt förväntar sig att den fortsätter öka framöver. I snitt bedöms budpremien vara 5 procent, 68 000 kronor, på Stor-Malmös bostadsrättsmarknad.

Inför det tredje kvartalet fanns en viss förväntan om att försäljningstiderna skulle minska. Så skedde också, en övervikt på 65 procent bland mäklarna säger att försäljningstiderna blev kortare. Detta är också en utveckling som väntas fortsätta under årets sista kvartal, enligt en övervikt på 22 procent.



Småhus i Stor-Malmö

Utbudet av småhus till salu i Malmöregionen föll oväntat mycket under det tredje kvartalet. En övervikt på 46 procent av mäklarna anger att utbudet minskade, betydligt fler än i Stockholm och Göteborg. Inför det fjärde kvartalet finns det dock en liten övervikt som väntar sig ökande utbud.

Efterfrågan på småhus ökade kraftigt, men lite långsammare än förra kvartalet. En övervikt på 76 procent anger ökad efterfrågan, fler än i Stockholm och Göteborg. Inför nästa kvartal har mäklarna rätt höga förväntningar, en övervikt på 55 procent räknar med stigande småhusefterfrågan.

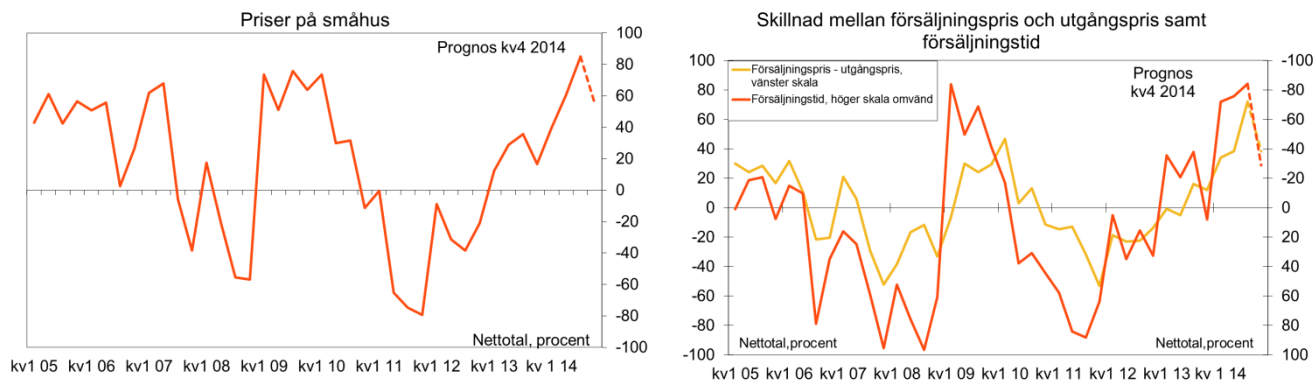
Även prisutvecklingen var stark under det tredje kvartalet. Andelen som uppger stigande småhuspriser var 85 procent, den högsta noteringen någonsin, varav 9 procent säger att prisökningarna var kraftiga. 15 procent svarade att villapriserna var oförändrade. En övervikt på 55 procent räknar med stigande priser på Malmöregionens småhusmarknad även under det fjärde kvartalet.

Trycket på småhusmarknaden stimulerade till ökad budgivning. En övervikt på 72 procent uppger att budpremierna ökade. Detta var väl över både förväntan, föregående utfall och utfall i de andra storstadsregionerna. Den genomsnittliga budpremien i en villaaffär bedöms vara 6 procent, vilket motsvarar 185 000 kronor för en såld medianvilla. Inför nästa kvartal finns det förväntningar om fortsatt uppgång i budgivningen, övervikten är 38 procent.

Den starka efterfrågan medförde att försäljningstiderna fortsatte pressas mer i Stor-Malmö än i de andra regionerna. En övervikt på 84 procent uppger att tiden mellan annons och kontrakt minskade. Detta var en rekordnotering och snabbare än förväntat. En viss optimism finns om att trenden ska fortsätta och en övervikt på 29 procent tror på fallande försäljningstider även under det fjärde kvartalet.

Positiva förväntningar bland Malmömäklarna

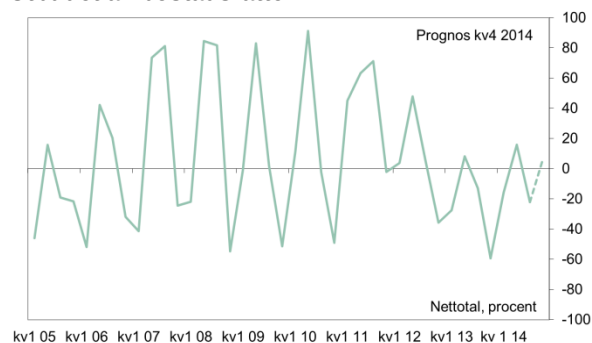
Den positiva trenden på Stor-Malmös bostadsmarknad har fortsatt. Villamarknaden, som släpat efter lite tidigare, visar den tydligaste uppgången. Efterfrågan och priser stiger samtidigt som budgivning och försäljningstider utvecklas positivt. För många indikatorer har Malmöregionen numera de högsta nettotalen. Framför allt finns det en mycket tydligare optimism om den framtida utvecklingen hos Malmömäklarna än hos storstadskollegorna.



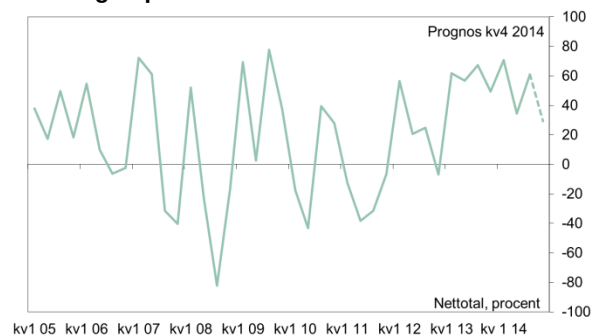
Diagrambilaga

Stor-Stockholm

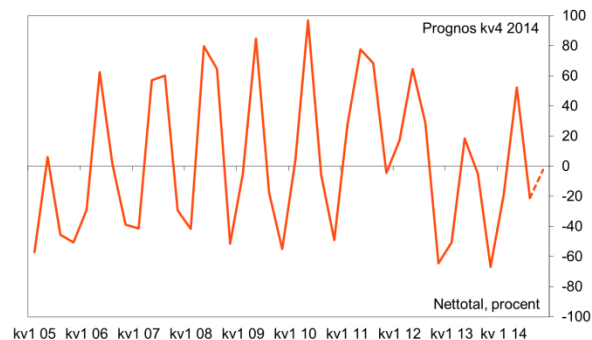
Utbudet av bostadsrätter



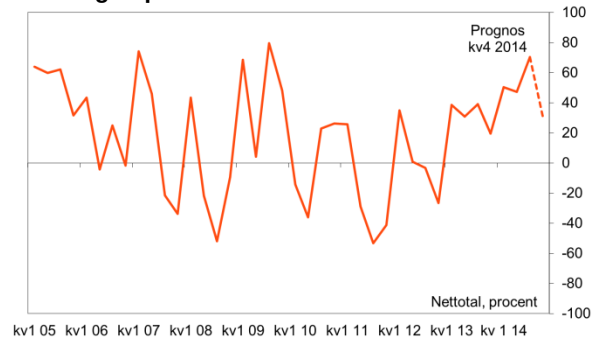
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

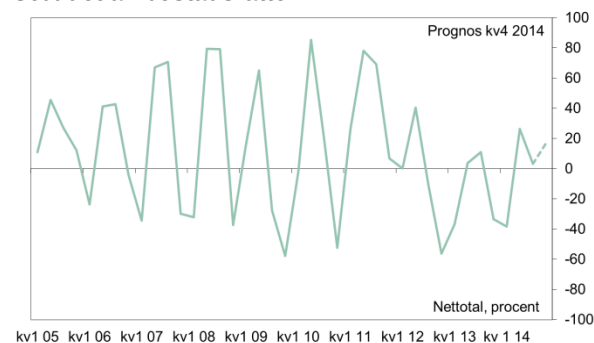


Efterfrågan på småhus

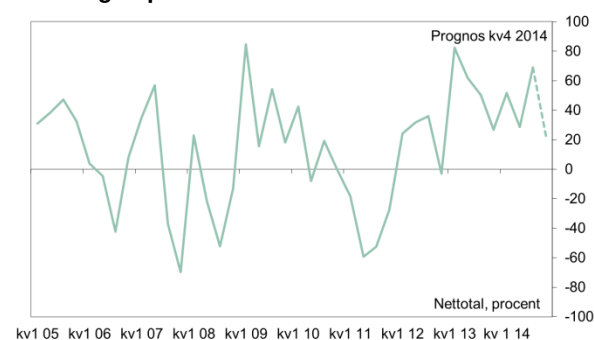


Stor-Göteborg

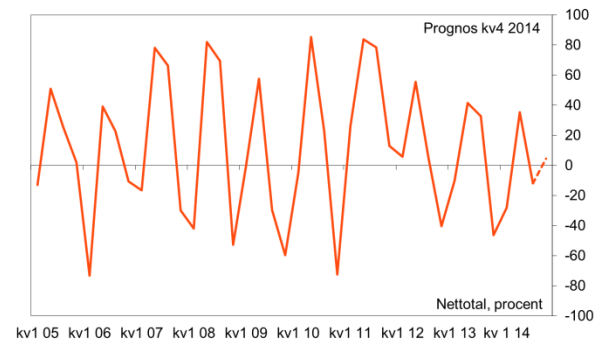
Utbudet av bostadsrätter



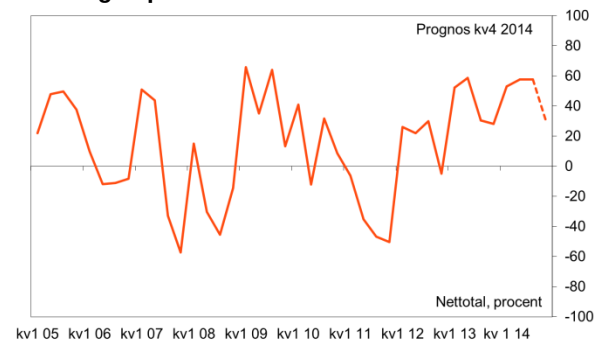
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

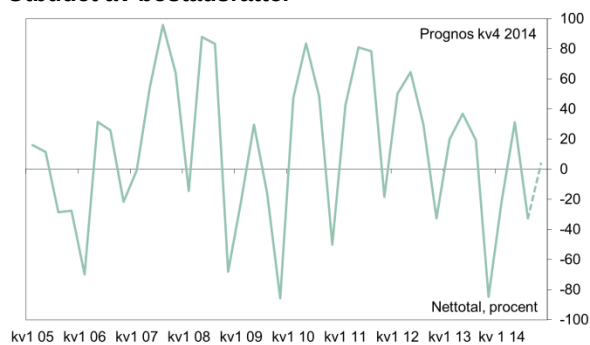


Efterfrågan på småhus

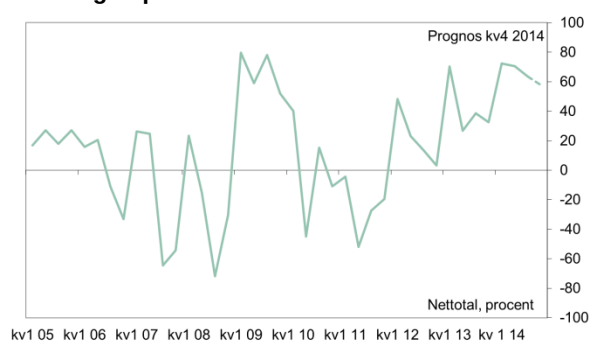


Stor-Malmö

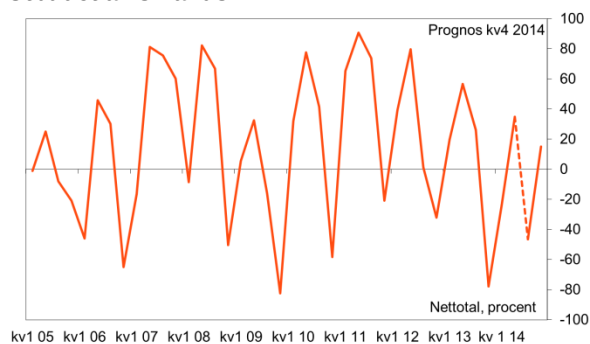
Utbudet av bostadsrätter



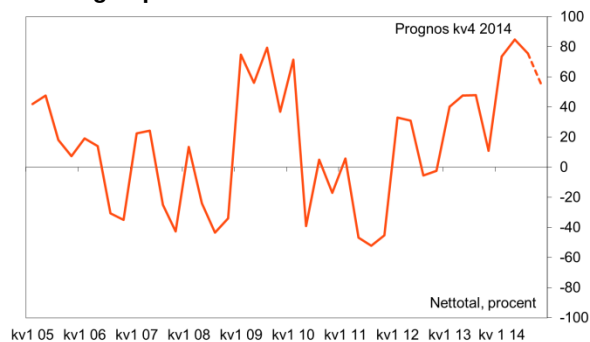
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus



Efterfrågan på småhus



Enkätens uppläggning och metod

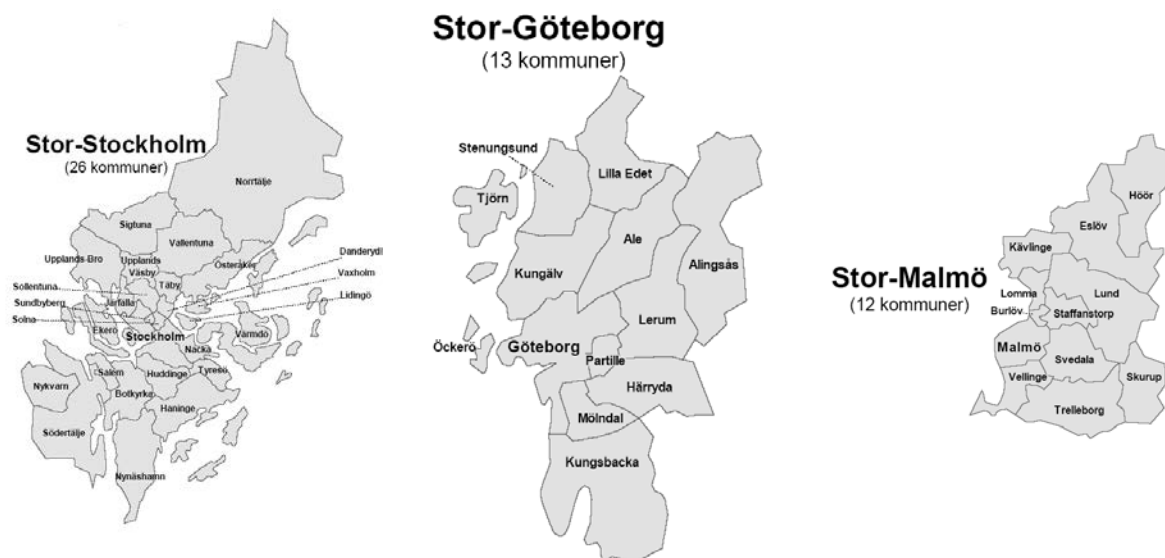
Undersökningen

Undersökningen har genomförts under perioden 22 september till 7 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 (163 stycken).

Stor-Göteborg: Arbetsställen ner till och med 3 anställda (73 stycken).

Stor-Malmö: Arbetsställen ner till och med 3 anställda (67 stycken).

Totalt utgjordes urvalet av 303 arbetsställen. Svar har inkommit från 223 arbetsställen, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 74 procent.

Viktning

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

Områden: Viktas med antalet försäljningar multiplicerat med medelpris för området för helåret 2012. Försäljningsuppgifterna hämtas från Statistiska centralbyråns bostadsstatistik.

Frågorna

Utbud: Ökat - Minskat = Nettotal

Efterfrågan: Ökat - Minskat = Nettotal

Försäljningspris: (Ökat kraftigt + Ökat något) – (Minskat kraftigt + Minskat något) = Nettotal

Skillnad mellan försäljnings- och utgångspris: Ökat - Minskat = Nettotal

Försäljningstiden: Längre - Kortare = Nettotal

Bostadsrätts- och småhusindikatorn

Bostadsrättsindikatorn och småhusindikatorn är ett sammanfattande mått på läget på marknaden för bostadsrätter respektive småhus. Indikatorn är ett genomsnitt av nettotalet för tre olika frågor: försäljningspris, skillnad mellan försäljningspris och utgångspris samt försäljningstiden där den senare variabeln ingår med omvänt tecken.

Tolkningen av nettotal

Nettotalet är, som nämnts, skillnaden mellan andelen positiva och andelen negativa svar på en fråga. Vid tolkningen av nettotalet kan fyra fall särskiljas.

Nettotalet är positivt och stiger: variabeln ökar i högre takt än under förra perioden.

Nettotalet är positivt och faller: variabeln ökar men i lägre takt än under förra perioden.

Nettotalet är negativt och faller: variabeln minskar i högre takt än under förra perioden.

Nettotalet är negativt och stiger: variabeln minskar men i lägre takt än under förra perioden.

Specialfråga – osäkerhet i prisprognosen

I enkäten ställdes en särskild fråga om budgivningen, som formulerades på följande sätt. Hur mycket skiljer sig slutpriserna från utgångspriserna i nuläget för bostadsrätter respektive småhus i procent? Resultaten redovisas både som genomsnitt och median.

SBAB!

SBAB Bank AB

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