

Mäklarbarometern



Kvartal 2 • 26 juni 2014

SBAB!



Tor Borg
Ekonomiska Sekretariatet, SBAB

E-mail: ekonomiskasekretariatet@sbab.se

Sidan 3
Småhusmarknaderna accelererar

Sidan 6
Försiktiga förväntningar

Sidan 7
Dämpad uppgång i Stockholm

Sidan 9
Stabilt uppåt i Göteborg

Sidan 11
Malmö i täten

Sidan 13
Diagrambilaga

Sidan 15
Enkätens uppläggning och metod

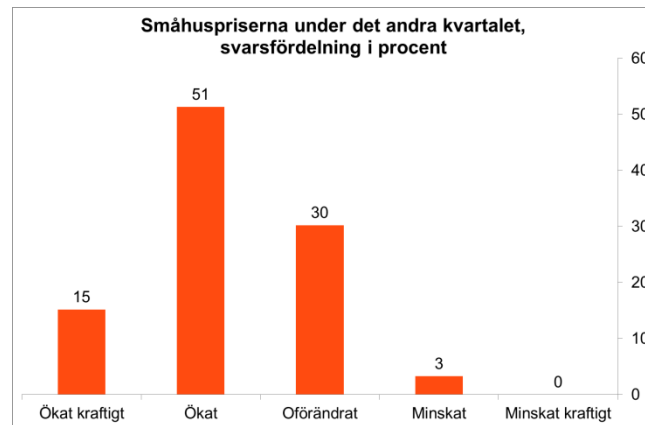
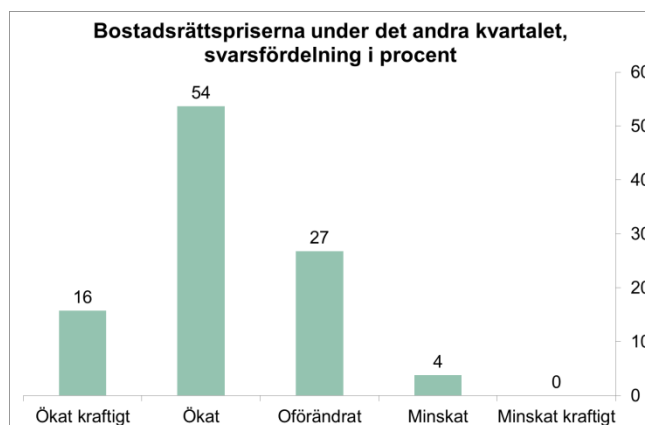
*Mäklarbarometern är en rapport från SBAB.
Enkäten till fastighetsmäklarna görs av CMA Research.
Mäklarbarometern har sammanställts av SBAB:s Ekonomiska Sekretariat.
Ansvarig för rapporten är Tor Borg, tfn 08-614 38 84
Mäklarbarometern har baserats på källor som Ekonomiska Sekretariatet bedömer som tillförlitliga.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

Småhusmarknaderna accelererar

På storstädernas bostadsmarknader fortsätter prisuppgången medan budgivningen tilltar och försäljningstiderna sjunker. På bostadsrättsmarknaden kan en liten inbromsning sedan föregående kvartal noteras medan småhusmarknaden inte varit så stark på fem år.

Storstadsregionernas bostadsmarknader fortsatte att gå för högtryck under det andra kvartalet. Jämfört med tidigare kvartal har trycket på bostadsrättsmarknaden dämpats något medan det fortsatt stiga på småhusmarknaden. Småhusmarknaden verkar därmed vara i det närmaste ikapp bostadsrättsmarknaden när det gäller hur snabbt priser, budgivningar och försäljningstider förändras. I förra enkäten, som gjordes i slutet av mars/början av april, fanns en förväntan om att utbudet av både bostadsrätter och småhus skulle öka kraftigt under det andra kvartalet. På bostadsrättsmarknaderna väntades efterfrågan fortsätta öka, men i något lugnare takt än under inledningen av 2014. Efterfrågan på småhus väntades öka i ungefär samma takt som under det första kvartalet. Detta väntades medföra att prisökningarna på både bostadsrätter och småhus skulle bromsa in. Utfallet blev att utbudet av bostäder till salu ökade, men inte så mycket som väntat, medan efterfrågan steg något mer än väntat. Både småhus- och bostadsrättspriserna ökade snabbare än väntat.

Utfallet i den senaste enkäten, som gjordes under de två första veckorna i juni, visar att prisförväntningarna återigen har överträffats, 69 procent av mäklarna uppger att bostadsrättspriserna stigit under det andra kvartalet medan 67 procent uppger stigande småhuspriser. Andelen mäklare som uppger att priserna gått ned ligger under 5 procent. Andelarna som uppger kraftigt stigande priser – 16 procent på bostadsrättsmarknaden och 15 procent på småhusmarknaden – är en ganska tydlig nedgång för bostadsrätterna men en tangering av rekordnoteringen för småhusen. Budpremierna, skillnaden mellan slutpris och utgångspris, har också stigit snabbare än väntat medan försäljningstiderna fortsatt falla. Sammantaget visar indikatorerna tydligt att den starka utvecklingen fortsatt under det andra kvartalet. På småhusmarknaden har den till och med accelererat något medan en viss inbromsning kan noteras på bostadsrättsmarknaden.



Bopriserna fortsätter uppåt, takten dämpas

Inför det tredje kvartalet räknar storstadsmäklarna med fortsatt stigande priser. Förväntningarna är dock nedskruvade, både jämfört med hur de såg ut inför förra kvartalet och jämfört med de senaste utfallen. En inbromsning av prisökningstakten ligger alltså i förväntningarna. Andelen mäklare som räknar med ökande bostadsrättspriser är 23 procentenheter fler än de som räknar med nedgång, exakt lika stor övervikt som det är när det gäller småhuspriserna. Efterfrågan väntas öka svagt, i betydligt långsammare takt än tidigare, medan mäklarna återigen räknar med en viss nedgång av utbudet. Försäljningstiderna väntas ligga still eller falla något medan budpremierna fortsätter stiga. Malmömäklarna fortsätter att vara mer optimistiska än storstadskollegorna.

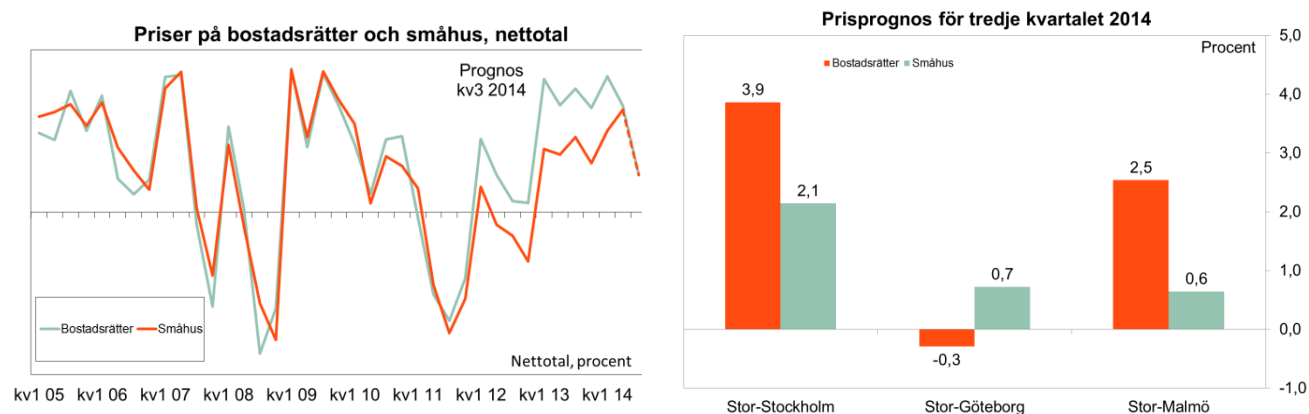
Tack vare att Mäklarbarometern gjorts sedan 2005 så finns det tillräckligt långa tidsserier för att mäklarnas bedömningar ska kunna översättas till prognoser för de faktiska priserna. Detta har gjorts med regressionsanalys. Valueguards bostadsprisindex ligger till grund för beräkningarna.

För bostadsrätter i de tre storstadsområdena är prognosen för det tredje kvartalet att priserna stiger med nästan 4 procent i Stor-Stockholm, ligger still i Stor-Göteborg och stiger med knappt 3 procent i Stor-Malmö.

För småhus är prognosen prisuppgångar på drygt 2 procent i Stor-Stockholm och knappt 1 procent i Stor-Göteborg och Stor-Malmö.

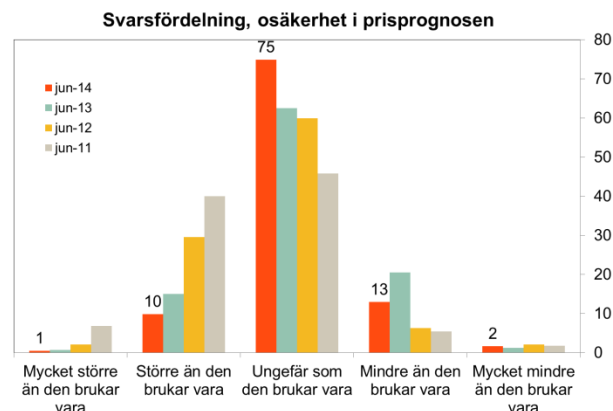
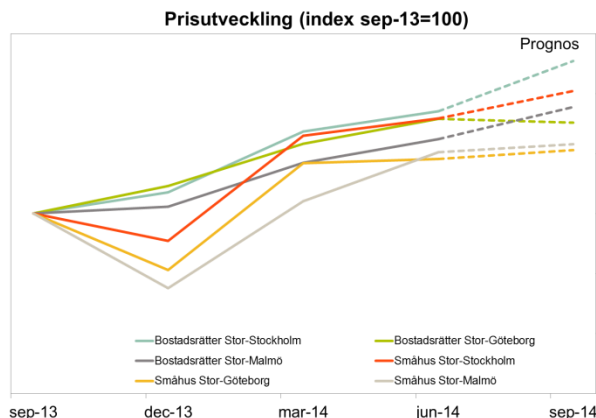
Den prognostiserade uppgången i bostadsrättspriserna under det tredje kvartalet innebär att prisnivån i slutet av september skulle landa omkring 13 procent högre i Stor-Stockholm, 8 procent högre i Stor-Göteborg och 9 procent högre i Stor-Malmö än tredje kvartalet förra året.

Den prognostiserade uppgången i småhuspriserna i Stor-Stockholm och Stor-Göteborg under tredje kvartalet innebär att prisnivån där kommer att vara 10 respektive 5 procent högre än samma kvartal förra året. Uppgången i Stor-Malmö innebär att prisnivåerna kommer att vara 6 procent högre.



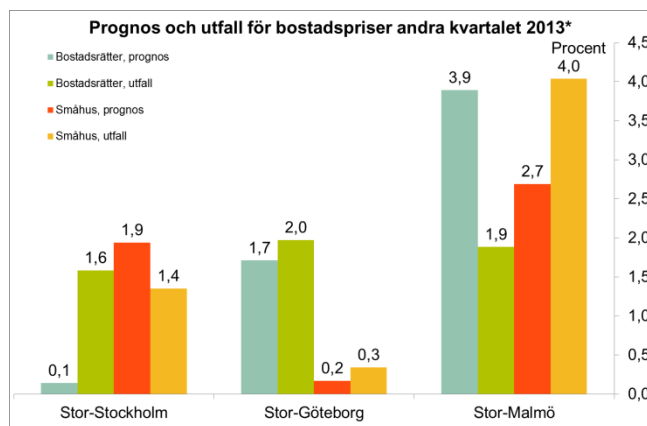
Osäkerheten fortfarande lite mindre än den brukar vara

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 juni var andelen mäklare som bedömer osäkerheten som större än vanligt, 11 procent. Detta är en marginell nedgång sedan sist och kan jämföras med genomsnittet för de senaste tre åren som är 21 procent. En andel på 15 procent av mäklarna bedömer att osäkerheten är mindre än vanligt, i linje med genomsnittet på 17 procent. Andelen som uppger att osäkerheten är ungefär som den brukar vara är 75 procent. Sammantaget verkar osäkerheten fortfarande vara något mindre än vanligt. Malmömäklarna fortsätter att vara lite säkrare på utsikterna än Stockholms- och Göteborgsmäklarna.



God träffsäkerhet i prognoserna

Prisprognoserna inför det andra kvartalet var optimistiska. Än så länge finns det inga utfallssiffror för juni men utfallet för april och maj har varit rätt väl i linje med prognoserna. Mellan mars och maj steg de svenska bostadspriserna med i genomsnitt 1,7 procent enligt Valueguards bostadsprisindex. Priserna ökade på samtliga sex storstadsmarknader, precis som prognostiserat. Prisutvecklingen var starkare än prognostiserat på fyra av sex marknader och svagare på två. Den största prognosmissen gjordes på Malmös bostadsrättsmarknad där priserna steg 2 procent mindre än prognostiserat. Även Stockholms småhuspriser steg lite mer än väntat. Sammantaget var prognosfelen, räknat enligt absoluta medelfel och medelkvadratfel betydligt bättre än föregående kvartal och även bättre än de genomsnittliga prognosfelen.



*Utfallet avser utvecklingen mellan mars och maj

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 2005q1-2014q1. Förklaringsgraderna ligger mellan 0,2 och 0,6.

Stockholm bostadsrätter

$$Dlog(pris) = 0,020 - 0,003 \cdot (prognos_ned(-1) - prognos_ned(-2))$$

Göteborg bostadsrätter

$$Dlog(pris) = 0,019 - 0,002 \cdot (prognos_ned(-1) - prognos_ned(-2))$$

Malmö bostadsrätter

$$Dlog(pris) = -0,014 - 0,001 \cdot (prognos_ned(-1) - prognos_ned(-2)) + 0,001 \cdot utfall_upp(-1)$$

Stockholm villor

$$Dlog(pris) = 0,022 - 0,002 \cdot (prognos_ned(-1) - prognos_ned(-2)) - 0,0005 \cdot utfall_ned(-1)$$

Göteborg villor

$$Dlog(pris) = 0,019 - 0,003 \cdot (prognos_ned(-1) - prognos_ned(-2)) - 0,0005 \cdot utfall_ned(-2)$$

Malmö villor

$$Dlog(pris) = -0,005 - 0,002 \cdot (prognos_ned(-1) - prognos_ned(-2)) + 0,0005 \cdot prognos_upp(-1)$$

Försiktiga förväntningar

Temperaturen på storstädernas bostadsrättsmarknader har dämpats något under det andra kvartalet men på småhusmarknaden har den fortsatt öka. En viss inbromsning väntas under det tredje kvartalet. Bostadsindikatorerna pekar ut Malmö som den hetaste regionen.

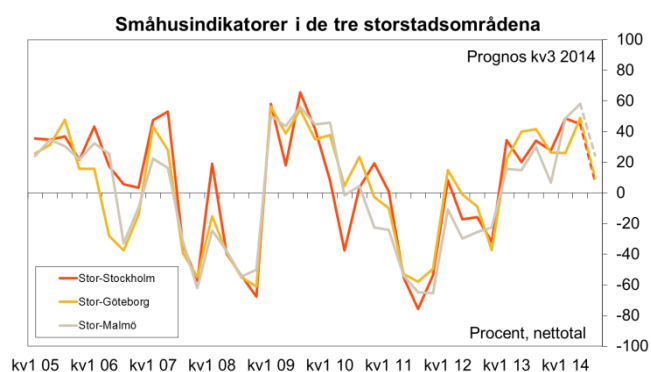
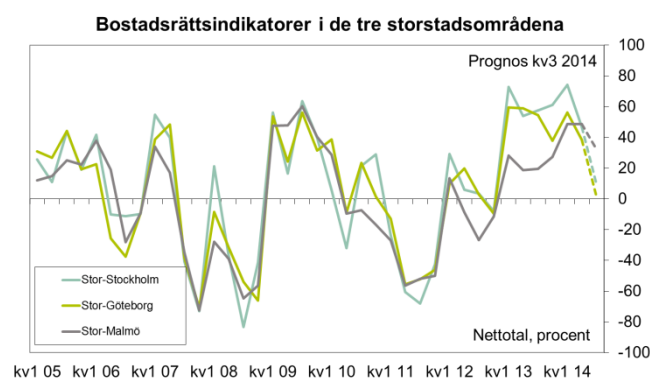
Efter två mellanår under 2011 och 2012 så blev det ordentlig fart på storstadsregionernas bostadsmarknader under 2013. Priserna steg, försäljningstiderna minskade och budgivningen vid försäljningar kom igång. Våra bostadsindikatorer visar att temperaturen på marknaderna stigit ytterligare hittills under 2014. Indikatorerna väger samman mäklarnas bedömning av försäljningspris, försäljningstid samt skillnad mellan utgångspris och försäljningspris, som är ett mått på budgivningen.

Andra kvartalet 2014 var bostadsrättsindikatorn +47 i Stor-Stockholm, +38 i Stor-Göteborg och +49 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 ned i Stockholm och Göteborg men är oförändrad i Malmö. Utfallet var starkare än väntat i samtliga tre regioner.

Småhusindikatorerna var +45 i Stor-Stockholm, +49 i Stor-Göteborg och +58 i Stor-Malmö. I Göteborg och Malmö var detta en uppgång som var starkare än väntat. I Stockholm var det en liten nedgång, men starkare än förväntan.

Trots ett starkt utfall har mäklarna överlag sänkt förväntningarna något inför det tredje kvartalet. Bostadsrättsindikatorerna väntas gå ned till +9 i Stor-Stockholm, +1 i Stor-Göteborg och till +32 i Stor-Malmö. Prognoserna för småhusmarknaderna innebär att småhusindikatorn faller till +7 i Stor-Stockholm och +10 i Stor-Göteborg och till +24 i Stor-Malmö. Det är således fortsatta uppgångar som väntas men i en långsammare hastighet.

Sammantaget ger indikatorerna en bild av att bostadsmarknaderna blir allt starkare. Förväntningarna inför det kommande kvartalet är däremot väldigt försiktiga. Bostadsrättsmarknaderna har länge varit hetare än småhusmarknaderna men det verkar jämna ut sig nu. Malmöregionen har gått om och ligger nu före de andra i kampen om starkaste marknaden.



Dämpad uppgång i Stockholm

Utbud och efterfrågan på villor och bostadsrätter i Stockholmsregionen har ökat under det andra kvartalet. Tilltagande budgivning drev på priserna medan försäljningstiderna sjönk. Trots en antydning till avmattning är Stockholms bostadsrättsmarknad fortfarande den marknad där priserna ökar snabbast.

Bostadsrätter i Stor-Stockholm

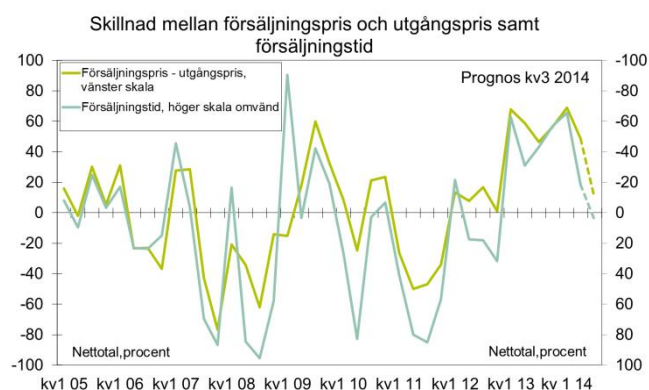
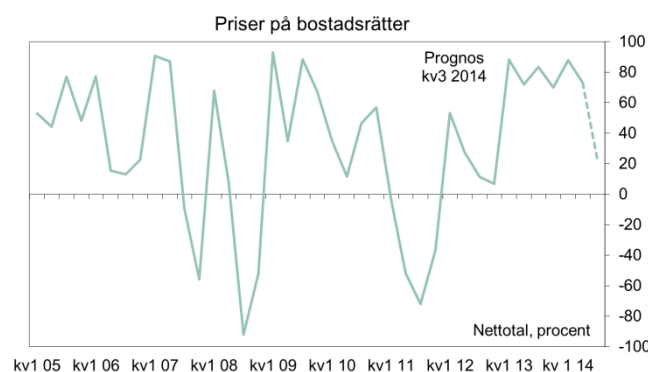
Inför det andra kvartalet väntade sig sju av tio Stockholms-mäklare att utbudet av bostadsrätter skulle öka. Utfallet blev något mer i linje med förväntan än tidigare kvartal, fyra av tio mäklare uppger att utbudet faktiskt ökade och tre av tio att det minskade. Inför sommarkvartalet så tror sju av tio mäklare att utbudet ska minska och nästan ingen att det ska öka.

Efterfrågan fortsatte öka under andra kvartalet men inte i lika snabb takt som tidigare. Övervikten för de som uppger ökad efterfrågan var 35 procent, en nedgång sedan förra kvartalet men högre än förväntat. Under det tredje kvartalet väntas efterfrågan fortsätta öka men i ytterligare nedskruvad takt. Övervikten för de som väntar sig ökande efterfrågan är 15 procent.

En något starkare utbudsutveckling och en något svagare efterfrågeutveckling än tidigare resulterade i att bostadsrättspriserna ökade i lite långsammare takt. Andelen Stockholmsmäklare som uppger en prisuppgång är 76 procent, 16 procent anger att priserna ökade kraftigt och 60 procent att de ökade något. Andelen som säger att priserna varit oförändrade är 21 procent medan 3 procent uppger att priserna på bostadsrätter i huvudstaden sjunkit under det andra kvartalet. Utfallet är starkt och en bra bit över prognos men en tydlig nedgång från första kvartalets rekordnära utfall. Mot bakgrund av de senaste kvartalens starka utfall är mäklarna försiktiga i sina förväntningar på det tredje kvartalet, en övervikt på 22 procent räknar med fortsatt prisuppgång.

En övervikt på 49 procent uppger att budpremierna ökade, det vill säga att skillnaden mellan utgångs- och försäljningspris blev större. Detta är betydligt mer än förväntat, men en nedgång från första kvartalet. De senaste kvartalen har präglats av tilltagande budgivning, trots systemet med acceptpris. Övervikten som tror på stigande budpremier även framöver är dock endast 10 procent.

För sjätte kvartalet i rad gick det snabbare att få bostadsrätterna sålda i Stockholmsregionen. Tre av tio mäklare uppger att försäljningstiden blev kortare, och en av tio att den blev längre. En liten övervikt räknar med att försäljningstiden kommer att öka något under det tredje kvartalet.



Småhus i Stor-Stockholm

Även på småhusmarknaden fanns det förväntningar om att utbudet skulle öka under andra kvartalet. Resultatet låg i linje med förväntan, sju av tio mäklare uppger att utbudet ökade. Precis som på bostadsrättsmarknaden så tror dock mäklarna även här att utbudet kommer att minska under det tredje kvartalet.

Drygt hälften av Stockholmsmäklarna uppger att efterfrågan på villor ökade under våren, medan fyra av tio uppger att den var oförändrad. Ett utfall i linje med förväntan. Inför det tredje kvartalet är förväntan också i linje med detta, dvs. drygt hälften väntar sig en ökning och knappt hälften räknar med oförändrad efterfrågan.

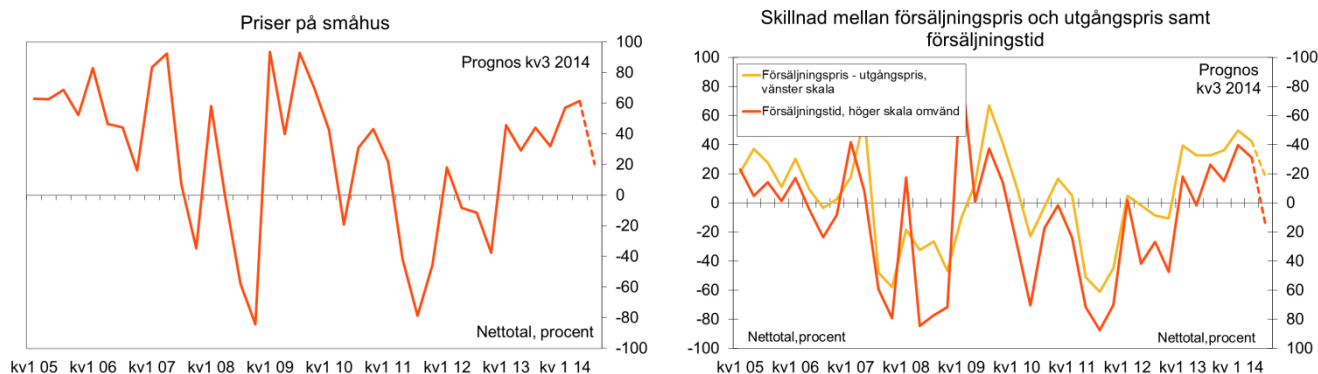
Ökningstakten i villapriserna i Stockholmsregionen steg lite under det andra kvartalet enligt mäklarna, vilket var starkare än vad de trodde inför kvartalet. Uppgången var nästan lika stark som för bostadsrätter. Totalt uppger 66 procent av mäklarna att småhuspriserna steg, varav 16 procent att de steg kraftigt. 30 procent svarar att priserna var oförändrade och 4 procent att priserna sjönk. Prognosen inför tredje kvartalet har skruvats ned, en övervikt på 20 procent av mäklarna svarar att de tror på fortsatt stigande priser.

Budgivningen fortsatte öka. En övervikt på 42 procent svarar att budpremien, skillnaden mellan utgångs- och försäljningspris, ökade vilket var något lägre än tidigare kvartal men över förväntan. Inför det andra kvartalet förväntar sig en övervikt på 17 procent fortsatt högre budpremier.

Försäljningstiderna sjönk lite snabbare än förväntat. En övervikt på 31 procent anger att det gick snabbare från att objekten kom ut på marknaden tills kontraktet var påskrivet. Nästa kvartal väntar sig en övervikt på 16 procent av mäklarna att försäljningstiderna istället ska öka.

Dämpning för bostadsrätter, fortsatt starkare för småhus

Både bostadsrätts- och villamarknaden utvecklades starkt i Stor-Stockholm under det andra kvartalet 2014. Utbudet och efterfrågan steg ungefär som väntat och priserna fortsatte stiga i snabb takt. Småhusmarknaden verkar nu ha kommit ikapp bostadsrättsmarknaden. Budgivningarna fortsätter att öka och försäljningstiderna sjunker på båda marknaderna. Inför det tredje kvartalet är det dock tydligt att mäklarna räknar med en ganska markant dämpning.



Stabilt uppåt i Göteborg

Under det andra kvartalet har både utbud och efterfrågan på bostäder ökat i Stor-Göteborg. Priserna har stigit, budgivningen har tilltagit och försäljningstiderna har sjunkit. Bostadsrättsmarknaden har dämpats något medan småhusmarknaden har accelererat.

Bostadsrätter i Stor-Göteborg

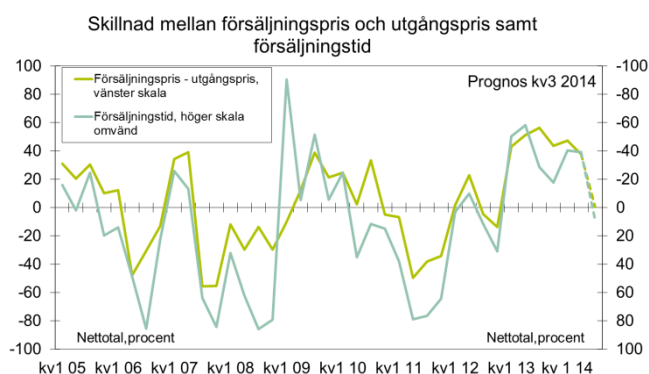
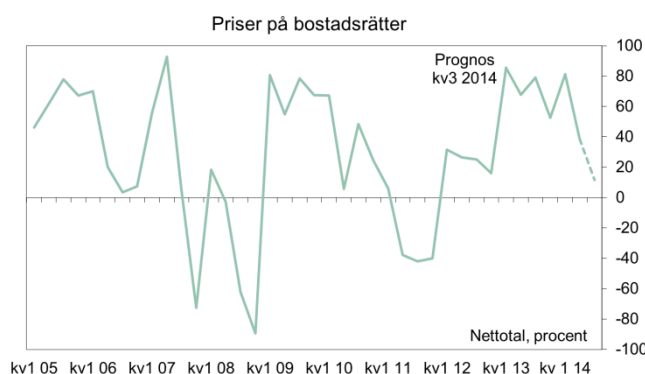
Utbudet av bostadsrätter steg något i Göteborgsregionen under det andra kvartalet, dock mindre än vad prognoserna pekade på. En övervikt på 26 procent av mäklarna i Göteborg uppger att utbudet på marknaden ökade. Inför årets tredje kvartal räknar mäklarna med en ordentlig nedgång i utbudet, övervikten för de som räknar med en minskning är 62 procent.

Efterfrågan ökade i linje med prognosen. Fyra av tio mäklare uppgav att efterfrågan ökade och en av tio att den minskade. Mäklarna är ganska negativa om efterfrågan på bostadsrätter inför det tredje kvartalet, en knapp övervikt räknar med en nedgång. Så negativa förväntningar har inte mäklarna haft på fem år.

Göteborgs bostadsrättspriser fortsatte öka under det andra kvartalet, en viss inbromsning av ökningstakten kan dock noteras. Andelen som uppgav stigande priser under det andra kvartalet var 47 procent. Av dessa svarade 18 procent att priserna stigit kraftigt. 45 procent uppgav oförändrade bostadsrättspriser medan 8 procent ansåg att de föll. Nettotalet landade därmed på 39, i linje med de förväntningar som fanns men tydligt under både förra kvartalets utfall och utfallet i Stockholm och Malmö. Inför det tredje kvartalet är optimismen dämpad, en övervikt på 12 procent räknar dock 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 38 procent uppgav att budpremierna steg under det andra kvartalet. Detta var något lägre än tidigare kvartal men lite högre än väntat. Inför nästa kvartal väger det jämnt mellan de som väntar sig ökande respektive minskande budpremier.

En efterfrågan som överstiger utbudet har inneburit att försäljningstiderna fortsatt pressas ned. Andra kvartalet ser lika starkt ut som det första, en övervikt på 39 procent anger att försäljningarna gick snabbare. Däremot är det 9 procents övervikt för de som förväntar sig att försäljningstiderna ska stiga under det tredje kvartalet.



Småhus i Stor-Göteborg

Utbudet av villor i Göteborgsregionen väntades öka ganska kraftigt under det andra kvartalet, enkäten visar också att en övervikt på 35 procent av mäklarna såg ett ökat utbud. För det tredje kvartalet är det en viss övervikt för de som väntar sig en utbudsminskning, övervikten är 24 procent.

En övervikt på 58 procent av mäklarna uppger att efterfrågan stärktes, vilket är i linje med både föregående kvartal och förväntan. Under det tredje kvartalet väntas efterfrågan på småhus dämpas. En övervikt på 9 procent räknar med dock med efterfrågeuppgång.

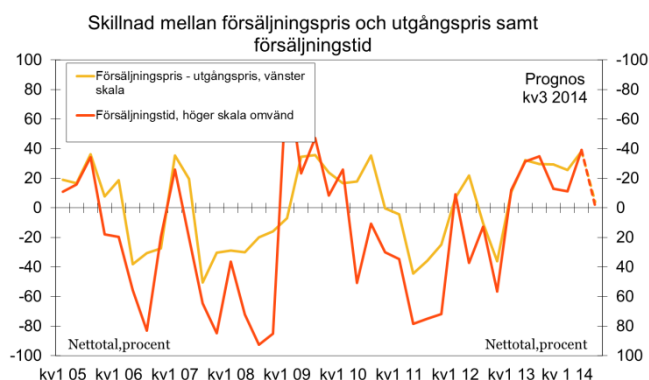
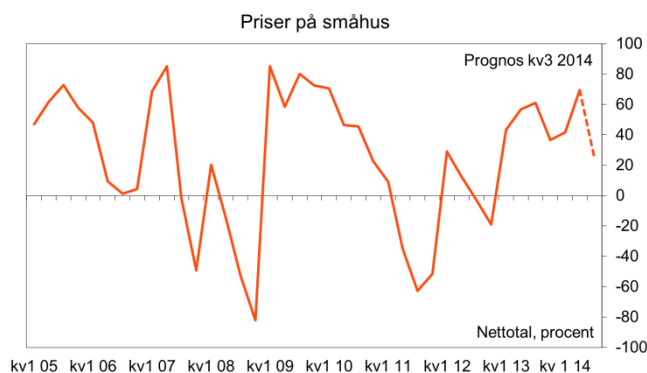
Prisutvecklingen på villor har accelererat sedan förra kvartalet. Andelen mäklare som uppgett att villapriserna steg i Göteborg var 71 procent. Av dessa uppgav 13 procent att uppgången var kraftig. 27 procent uppgav stillastående villapriser och 2 procent tyckte att priserna gick ned. Detta innebär att nettotalet blev 70, lite högre än i Malmö och Stockholm. Optimismen inför det tredje kvartalet är något dämpad men en övervikt på 24 procent väntar sig stigande priser.

Budgivningarna på villor i Göteborgsregionen fortsatte tillta under det andra kvartalet, takten var något högre än under första kvartalet. Övervikten för de som svarade att budpremierna ökade var 38 procent, starkare än förväntat. Däremot räknar inte så många med att denna utveckling håller i sig även under tredje kvartalet, övervikten är 4 procent.

Försäljningstiderna på Stor-Göteborgs villamarknad fortsatte att avta under det andra kvartalet. En övervikt på 39 procent uppger att det gick snabbare, fler än förväntat. Inför det tredje kvartalet är det lika många mäklare som räknar med längre som med kortare försäljningstider.

Göteborgsmarknaden omkörd av Stockholm och Malmö

Fram till mitten av 2013 var Göteborg den storstadsregion där priserna steg mest, budgivningarna var starkast och försäljningstiderna föll mest. De senaste fyra kvartalen har dock först Stockholm och sedan även Malmö gått om. Det innebär dock inte att Göteborgsmarknaden ser svag ut. Under det andra kvartalet 2014 har priserna stigit, budgivningen ökat och försäljningstiderna sjunkit. På bostadsmarknaden har temperaturen sjunkit något medan den ökat på småhusmarknaden. Förväntningarna inför det tredje kvartalet tyder på att Göteborgsmarknaden kommer att fortsätta uppåt, men i mer dämpad takt.



Malmö tar tåten

Stark efterfrågan bidrog till att Malmöregionens bostadsmarknad ökade farten under det andra kvartalet. Försäljningstiderna blev kortare och ökad budgivning drev priserna uppåt. Indikatorerna tyder på att den starka utvecklingen kommer att fortsätta. Malmö-regionen verkar vara på väg om de andra regionerna.

Bostadsrätter i Stor-Malmö

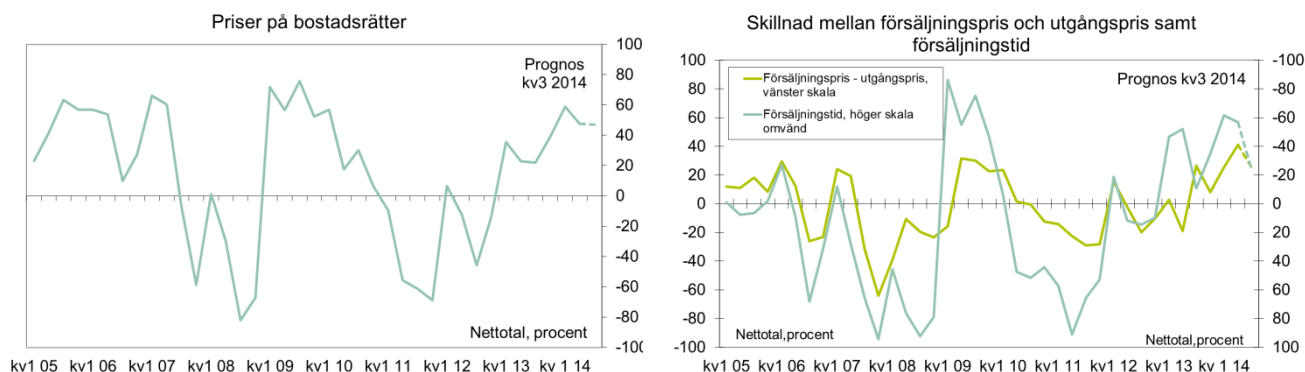
Bostadsrättsmarknaden i Malmö har släpat efter de två andra storstadsregionerna men verkar nu vara i kapp och på god väg om. Under andra kvartalet ökade utbudet av bostadsrätter ungefär som förväntat. En övervikt på 31 procent uppger att utbudet ökade. Inför det tredje kvartalet tror Malmömäklarna på en mindre nedgång i utbudet. Övervikten för minskande utbud är 22 procent.

Efterfrågan på bostadsrätter steg i samma takt som förra kvartalet, snabbare än förväntat. Övervikten för de som uppgav stigande efterfrågan under det andra kvartalet var 71 procent, väl över nivåerna i Stockholm och Göteborg. Optimismen inför kommande kvartal är dock inte särskilt stor, övervikten för de som räknar med ökad efterfrågan är endast 5 procent.

Även vad gäller prisutvecklingen har Malmömäklarna en positiv bild. Hälften av mäklarna uppger att bostadsrättspriserna steg under det andra kvartalet och knappt hälften att de var oförändrade. Nettotalet var 48, lite lägre än både förra utfallet och förväntan. Malmömäklarna är fortsatt mer optimistiska om prisutvecklingen framöver än sina storstadskollegor, en övervikt på 47 procent väntar sig stigande priser på bostadsrättsmarknaden under tredje kvartalet.

Även budgivningen ökade, utfallet var en uppgång från tidigare kvartal och högre än väntat. En övervikt på 41 procent uppgav att budpremien, skillnaden mellan slut- och utgångspris, ökade under det andra kvartalet och en övervikt på 25 procent förväntar sig att den fortsätter öka framöver.

Inför det andra kvartalet fanns en tydlig förväntan om att försäljningstiderna skulle minska. Utfallet överträffade förväntan och en övervikt på 57 procent bland mäklarna säger att försäljningstiderna blev kortare. Detta är också en utveckling som väntas fortsätta under årets tredje kvartal, enligt en övervikt på 24 procent.



Småhus i Stor-Malmö

Utbudet av småhus till salu i Malmöregionen ökade under det andra kvartalet, men inte så mycket som väntat. En övervikt på 35 procent av mäklarna anger att utbudet ökade. Inför det tredje kvartalet finns det dock en liten övervikt som väntar sig minskande utbud.

Efterfrågan på småhus ökade mycket kraftigt, och slog de högt ställda prognoserna. En övervikt på 85 procent anger ökad efterfrågan, betydligt fler än i Stockholm och Göteborg. Inför nästa kvartal har mäklarna skruvat ned förväntningarna, en övervikt på 25 procent räknar med stigande småhusefterfrågan.

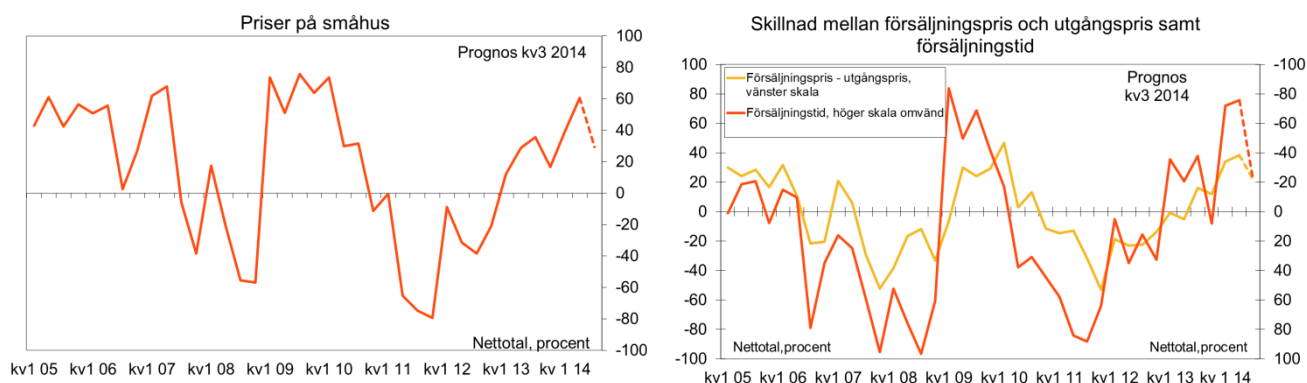
Även prisutvecklingen var stark under det andra kvartalet. Andelen som uppger stigande småhuspriser var 63 procent, varav 14 procent säger att prisökningarna var kraftiga, medan 35 procent svarade att de var oförändrade. En övervikt på 29 procent räknar med stigande priser på Malmöregionens småhusmarknad även under det tredje kvartalet.

Trycket på småhusmarknaden stimulerade till ökad budgivning. En övervikt på 39 procent uppger att budpremierna ökade. Detta var i linje med föregående utfall och förväntan. Inför nästa kvartal finns det förväntningar om en viss fortsatt uppgång i budgivningen, övervikten är 22 procent.

Den starka efterfrågan medförde att försäljningstiderna pressades mer i Stor-Malmö än i de andra regionerna. En övervikt på 76 procent uppger att tiden mellan annons och kontrakt minskade. Detta var snabbare än förväntat och i linje med föregående kvartal. En viss optimism finns om att trenden ska fortsätta och en övervikt 22 procent tror på fallande försäljningstider även under det tredje kvartalet.

Positiva mäklare i Malmö

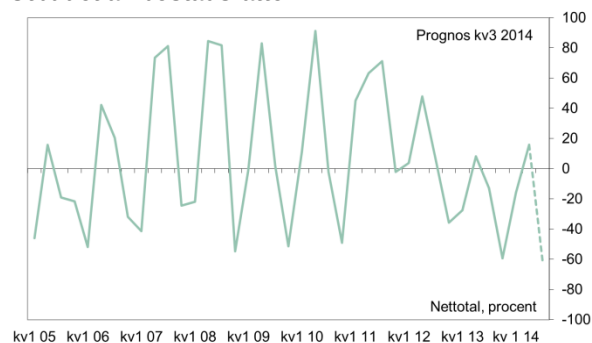
Den positiva trenden på Stor-Malmös bostadsmarknad har fortsatt och till och med förstärkts vad gäller småhus. Efterfrågan och priser stiger samtidigt som budgivning och försäljningstider utvecklas positivt. Den eftersläpning, i förhållande till Stockholms- och Göteborgsregionen, som funnits tidigare är nu uppåten. Malmöregionen har för många indikatorer numera de högsta nettotalen. Optimismen om den framtida utvecklingen är också mycket tydligare hos Malmömäklarna.



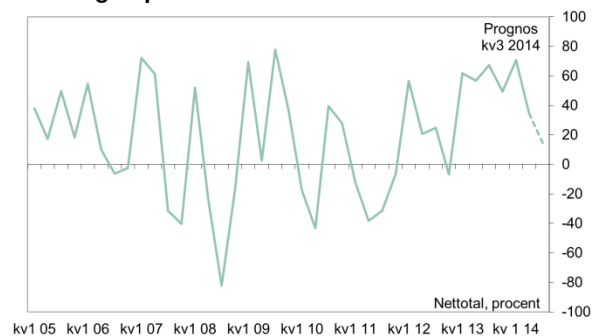
Diagrambilaga

Stor-Stockholm

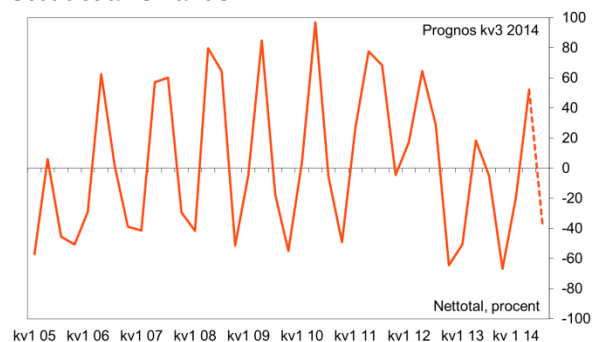
Utbudet av bostadsrätter



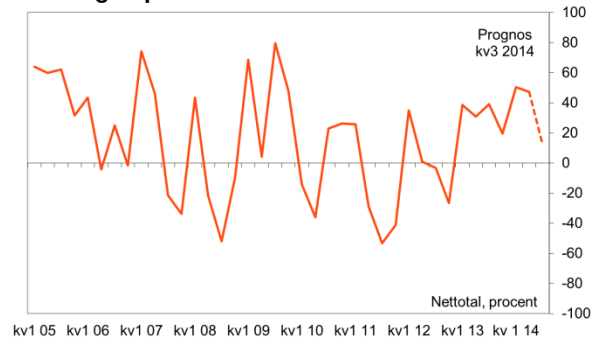
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

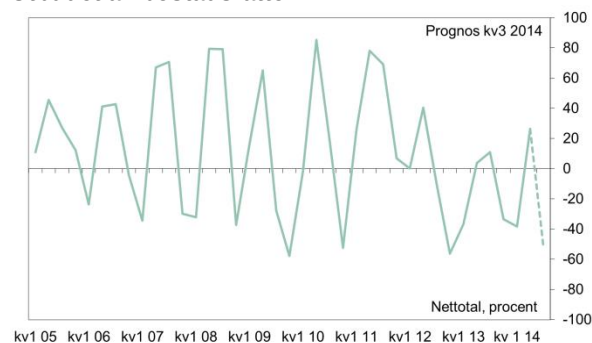


Efterfrågan på småhus

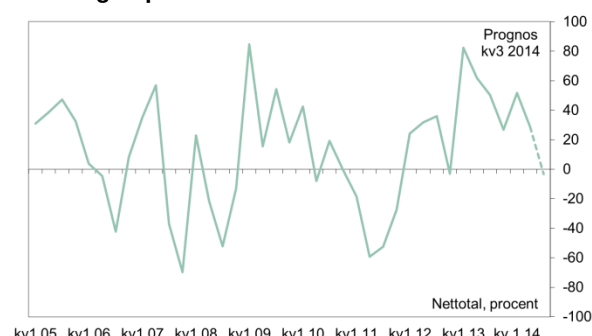


Stor-Göteborg

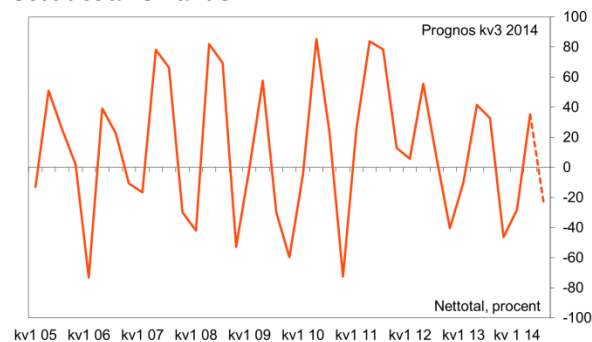
Utbudet av bostadsrätter



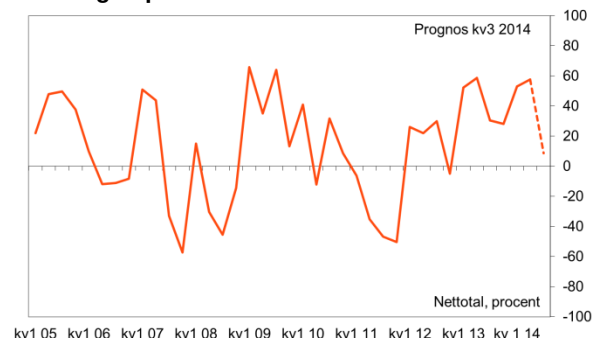
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

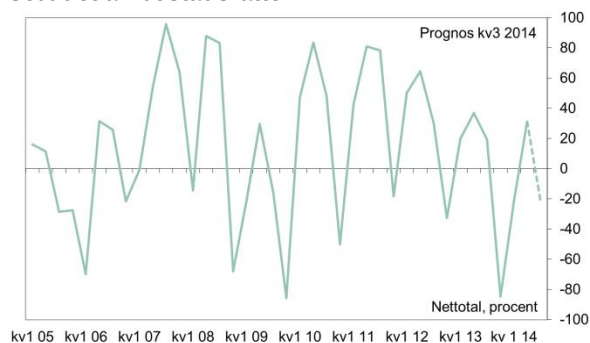


Efterfrågan på småhus

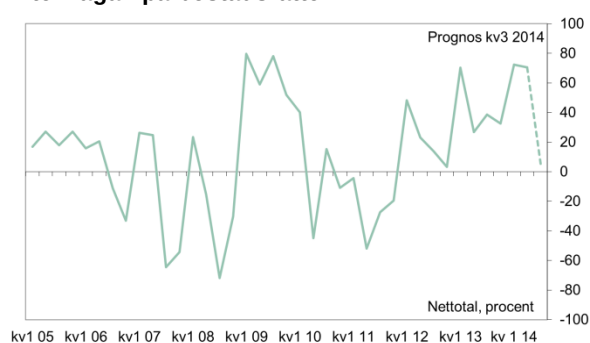


Stor-Malmö

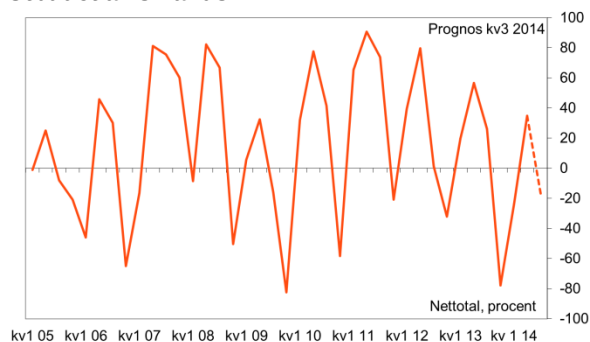
Utbudet av bostadsrätter



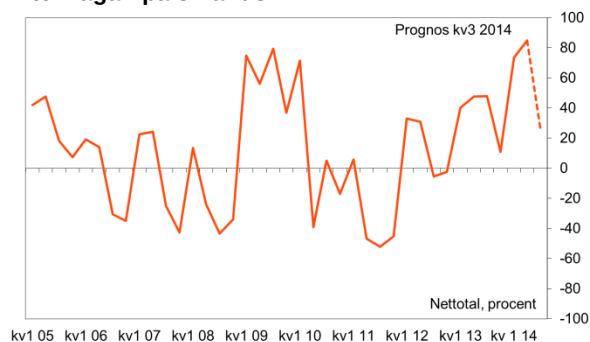
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus



Efterfrågan på småhus



Enkätens uppläggning och metod

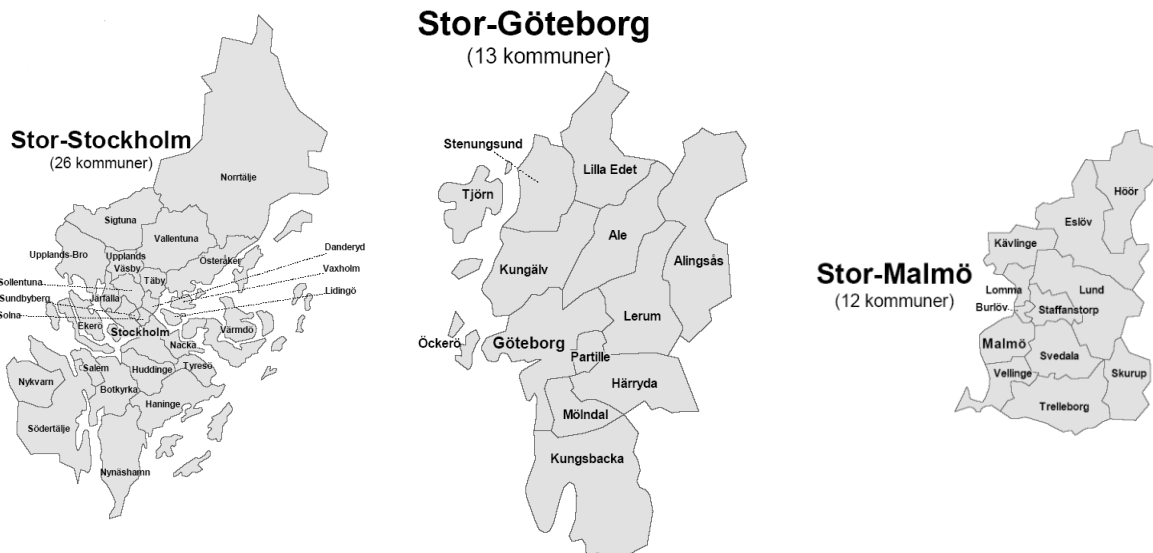
Undersökningen

Undersökningen har genomförts under perioden 2 till 16 juni. 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 (149 stycken).

Stor-Göteborg: Arbetsställen ner till och med 3 anställda (72 stycken).

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

Totalt utgjordes urvalet av 284 arbetsställen. Svar har inkommit från 222 arbetsställen, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 78 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 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)