

Mäklarbarometern



Kvartal 1 • 17 April 2015

SBAB!



Tor Borg
Ekonomiska Sekretariatet, SBAB

E-mail: ekonomiskasekretariatet@sbab.se

Sidan 3

Hur hett kan det bli?

Sidan 7

Indikatorerna på nya toppnivåer

Sidan 8

Stockholmsmarknaden drar iväg

Sidan 10

Priserna rusar i Göteborg

Sidan 12

Stor optimism i Malmö

Sidan 14

Diagrambilaga

Sidan 16

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.

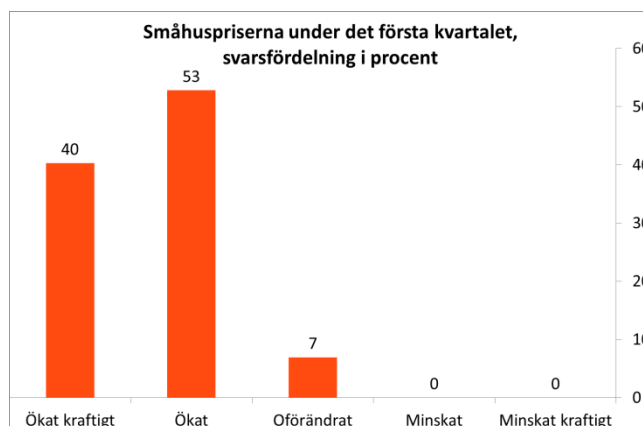
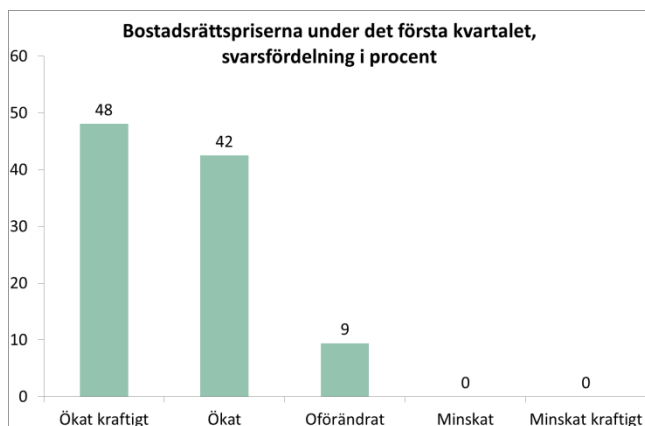
Hur hett kan det bli?

Storstädernas bostadmarknader är hetare än någonsin. Både efterfrågan, budgivning och slutpriser ökar i accelererande takt. Det svaga utbudet innebär att försäljningstiderna fortsätter falla i snabb takt. En liten dämpning väntas framöver men priserna kommer fortsätta öka i snabb takt.

Trots tre års kraftiga prisuppgångar så visar storstadsregionernas bostadsmarknader inga tecken på att mattas, tvärtom så indikerar Mäklarbarometern för det första kvartalet 2015 att utvecklingen snarare accelererar än bromsar in. Indikatorerna för efterfrågan, priser och budgivning har aldrig legat högre under de tio år som mätningarna gjorts. Detta gäller både på bostadsrätts- och småhusmarknaden. Trots att utbudet av bostadsobjekt varit lika stort, eller något större än, vad det var förra kvartalet så har försäljningstiderna fortsatt falla.

I förra enkäten, som gjordes under början av januari, fanns en förväntan om att utbudet av både bostadsrätter och småhus skulle öka en hel del under det första kvartalet. Efterfrågan väntades fortsätta öka i ungefär samma takt som under slutet av 2014. Detta väntades medföra att prisökningarna på både bostadsrätter och småhus skulle bromsa in. Utfallet blev att utbudet av bostäder till salu ökade marginellt, betydligt mindre än väntat, medan efterfrågan satte nya rekord i ökningstakt. Både småhus- och bostadsrättspriserna ökade i, eller nära, rekordhög takt.

Utfallet i den senaste enkäten, som gjordes i slutet av mars, visar att tidigare prisförväntningar överträffats med råge, 91 procent av mäklarna i de tre storstadsregionerna uppger att bostadsrättspriserna stigit under det första kvartalet medan 93 procent uppger stigande småhuspriser. Detta är de högsta noteringarna någonsin i Mäklarbarometerns historia. Inte en enda mäklare på någon av marknaderna uppger att priserna gått ned. Andelarna som uppger kraftigt stigande priser – 48 procent på bostadsrättsmarknaden och 40 procent på småhusmarknaden – är bland de högsta noteringarna någonsin, och en ordentlig uppgång sedan förra kvartalet. Budpremierna, skillnaden mellan slutpris och utgångspris, har också stigit i snabbare takt än någonsin medan försäljningstiderna minskat för både bostadsrätter och villor. Sammantaget visar indikatorerna tydligt att den starka utvecklingen inte bara fortsatt under inledningen av 2015, den har accelererat ytterligare.



Prisuppgången fortsätter under andra kvartalet

Inför det andra kvartalet räknar storstadsmäklarna med fortsatt stigande priser. Återigen har förväntningarna skruvats upp något jämfört med hur de såg ut inför förra kvartalet. Trots det ligger de ändå betydligt lägre än de senaste utfallen. En inbromsning av prisökningstakten ligger alltså i förväntningarna. Andelen mäklare som räknar med ökande bostadsrättspriser är 54 procentenheter fler än de som räknar med nedgång, när det gäller småhuspriserna är övervikten 59 procent. Efterfrågan väntas fortsätta öka, möjligen något långsammare än tidigare, medan mäklarna återigen räknar med en tydlig uppgång i utbudet av bostäder till salu. Försäljningstiderna väntas ligga still eller falla något medan budpremierna fortsätter stiga, dock i långsammare takt. Precis som förra kvartalet är malmömäklarna något mer optimistiska än storstadskollegorna.

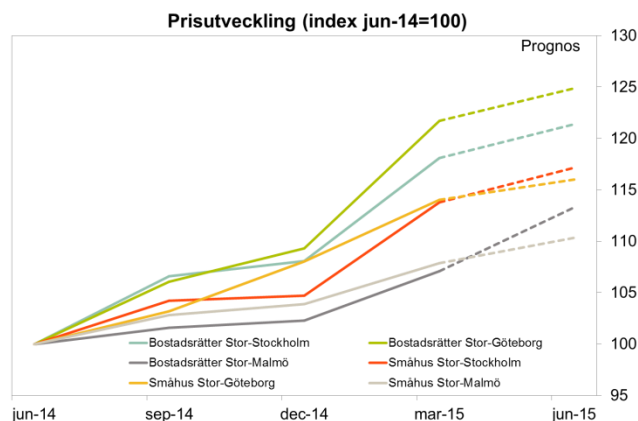
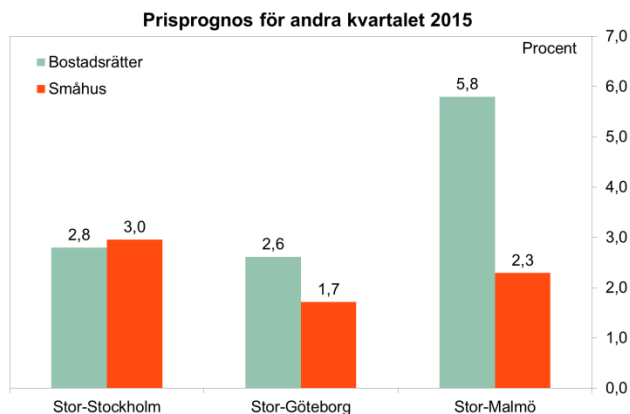
Tack vare att Mäklarbarometern gjorts sedan 2005 så finns det tillräckligt långa tidsserier för att mäklarnas bedömningar ska kunna översättas till prognoser för de faktiska priserna. Detta har gjorts med regressionsanalys. Valueguards bostadsprisindex ligger till grund för beräkningarna.

För bostadsrätter i de tre storstadsområdena är prognosen för det andra kvartalet att priserna stiger med 3 procent i Stor-Stockholm och 2 procent i Stor-Göteborg och 6 procent i Stor-Malmö.

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

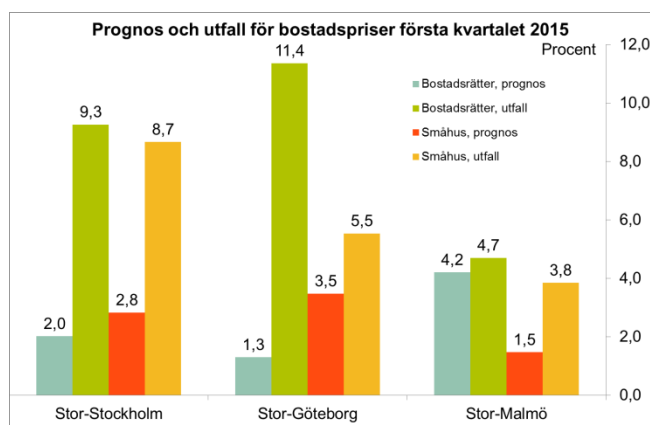
Den prognostiserade uppgången för bostadsrättspriserna under det andra kvartalet innebär att prisnivån i slutet av juni skulle landa omkring 21 procent högre i Stor-Stockholm, 25 procent högre i Stor-Göteborg och 13 procent högre i Stor-Malmö än vid samma tid i fjol.

Den prognostiserade uppgången i småhuspriserna under andra kvartalet innebär att prisnivån i Stor-Stockholm kommer att vara 17 procent högre, i Stor-Göteborg 16 procent högre och i Stor-Malmö 10 procent högre, än samma kvartal förra året.



Förra kvartalets prisprognoser underskattade utfallet

Prisprognoserna inför det första kvartalet var optimistiska. Överlag väntades priserna fortsätta stiga med någon procent. Utfallet överträffade prognoserna med råge, mellan december och mars steg de svenska bostadspriserna med i genomsnitt 7,5 procent enligt Valueguards bostadsprisindex. Priserna ökade på samtliga sex storstadsmarknader, precis som prognostiserat. Däremot låg prognoserna i underkant på samtliga marknader. Den största prognosmissen gjordes på Stor-Göteborgs bostadsrättsmarknad där priserna steg med hela 11 procent mot prognostiserade 1 procent. Sammantaget var prognosfelen, räknat enligt absoluta medelfel och medelkvadratfel högre än förra kvartalet och även högre än 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 2005 kv1 – 2015 kv1. Förklaringsgraderna ligger mellan 0,2 och 0,6.

Stockholm bostadsrätter

$$D\log(\text{pris}) = 0,022 - 0,003 * (\text{prognos_ned}(-1) - \text{prognos_ned}(-2))$$

Göteborg bostadsrätter

$$D\log(\text{pris}) = 0,023 - 0,002 * (\text{prognos_ned}(-1) - \text{prognos_ned}(-2))$$

Malmö bostadsrätter

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

Stockholm villor

$$D\log(\text{pris}) = 0,025 - 0,002 * (\text{prognos_ned}(-1) - \text{prognos_ned}(-2)) - 0,001 * \text{utfall_ned}(-1)$$

Göteborg villor

$$D\log(\text{pris}) = 0,021 - 0,003 * (\text{prognos_ned}(-1) - \text{prognos_ned}(-2)) - 0,001 * \text{utfall_ned}(-2)$$

Malmö villor

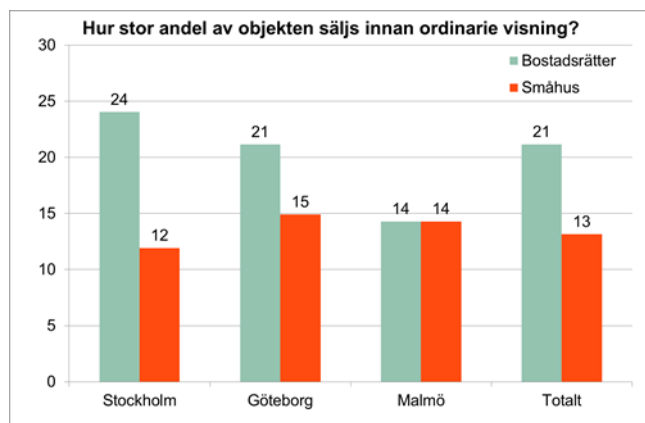
$$D\log(\text{pris}) = -0,020 - 0,001 * (\text{prognos_ned}(-1) - \text{prognos_ned}(-2)) - 0,001 * \text{prognos_ned}(-1)$$

Mer än var femte bostadsrätt säljs innan visning

För det mesta är en öppen visning följt av en budgivning det bästa sättet för att uppnå ett marknadsmässigt pris. Eftersom den potentielle köparen ofta också är säljare av ett annat objekt och säljaren för det mesta också är köpare av ett annat objekt så kan det dock ibland finnas en poäng med en snabb försäljning utan offentlig visning och budgivning. För köparen innebär en affär innan ordinarie visning att andra spekulanter stängs ute och att en, kanske hetsig, budgivning kan undvikas. Säljaren slipper en massa osäkerhet, med köpare som hoppar av, drar tillbaka bud osv, och kan få en enkel och snabb försäljning till ett acceptabelt pris.

Å andra sidan riskerar köparen att betala överpris för en bostad som han kanske inte hunnit göra en ordentlig bedömning av medan säljaren riskerar att priset hamnar under vad det skulle blivit vid en budgivning där alla potentiella spekulanter deltar. Oavsett motiven till att affären görs utan öppen visning och budgivning så är den sortens snabba försäljningsprocesser en indikation på obalans mellan utbud och efterfrågan och att priserna rör sig snabbt uppåt. För att fånga denna aspekt har vi denna gång ställt en kompletterande fråga om hur stor andel av bostäderna som säljs innan ordinarie visning.

På bostadsrättsmarknaden uppger mäklarna att, i genomsnitt, 21 procent av bostäderna säljs innan ordinarie visning. Stockholm är hetast med 24 procent bostadsrätter som säljs innan visning, följt av Göteborg med 21 procent och Malmö med 14 procent. Nästan alla mäklare säljer åtminstone något objekt innan ordinarie visning. I Stockholm uppger till och med var tredje mäklare att de säljer mer än var fjärde bostadsrätt innan visning. På småhusmarknaden går det inte riktigt lika fort som på bostadsrättsmarknaden. Mäklarna bedömer att, i genomsnitt, 13 procent av småhusen säljs innan ordinarie visning. Skillnaderna är små mellan regionerna men Göteborg toppar med 15 procent, följt av Malmö med 14 procent och Stockholm med 12 procent.



Indikatorerna på nya toppnivåer

Temperaturen var rekordhög på storstädernas bostadsmarknader under det första kvartalet. En liten antydning om inbromsning kan dock noteras, tydligast är den i Stockholm. Inför årets första kvartal förväntas fortsatt stadig tillväxt men en viss dämpning.

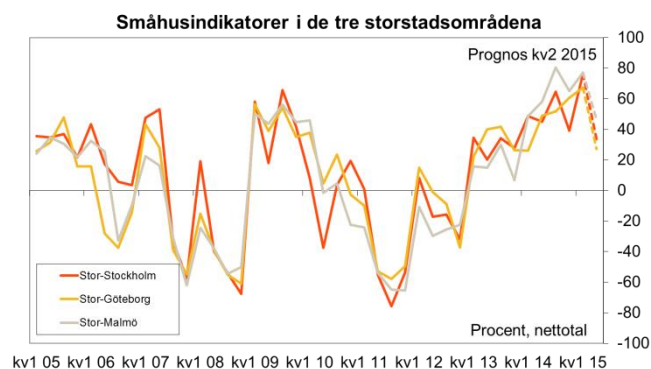
Storstadsregionernas bostadsmarknader nådde en ganska grund botten 2011. Därefter har de stadigt accelererat och under 2013 och 2014 har priserna stigit i god fart och försäljningstiderna minskat. Budgivningen vid försäljningar har, trots införandet av acceptpriser i både Stockholm och Göteborg, blivit allt mer vidlyftig. Våra bostadsindikatorer visar att temperaturen på flera marknader lyft till nya rekordnivåer under det första kvartalet. Indikatorerna väger samman mäklarnas bedömning av försäljningspris, försäljningstid samt skillnad mellan utgångspris och försäljningspris, som är ett mått på budgivningen.

Första kvartalet 2015 var bostadsrättsindikatorn +74 i Stor-Stockholm, +66 i Stor-Göteborg och +78 i Stor-Malmö. När indikatorn är positiv visar den att läget på bostadsmarknaden förstärks och när den är negativ visar den att läget försägas. Indikatorerna steg till nya rekordnivåer i både Stockholm och Malmö men sjönk marginellt i Göteborg. Utfallet var överlag betydligt starkare än väntat.

Småhusindikatorerna var +76 i Stor-Stockholm, +67 i Stor-Göteborg och +77 i Stor-Malmö. Detta var uppgångar i samtliga tre regioner och nya toppnoteringar i både Stockholm och Göteborg. Återigen var det betydligt starkare än förväntat.

Mäklarna har skruvat upp sina förväntningar något inför årets andra kvartal men de är fortfarande modesta. Bostadsrättsindikatorerna väntas falla till +29 i Stor-Stockholm, +30 i Stor-Göteborg och till +36 i Stor-Malmö. Prognoserna för småhusmarknaderna innebär att småhusindikatorn faller till +34 i Stor-Stockholm, till +27 i Stor-Göteborg och till +46 i Stor-Malmö. Uppgraderingen av förväntningarna kan noteras på både småhus- och bostadsrättsmarknaden.

Sammantaget ger indikatorerna en bild av mycket heta bostadsmarknader där försäljningsprocesserna snurrar allt snabbare och hetsiga budgivningar trissar upp slutpriserna i mycket snabb fart. Förväntningarna inför det kommande kvartalet är förhållandevis försiktiga i jämförelse med tidigare utfall men pekar ändå mot en fortsatt expansion. Det verkar inte längre vara någon större skillnad mellan bostadsrätts- och småhusmarknaderna och inte heller finns det några större regionala skillnader.



Stockholmsmarknaden drar iväg

Stockholmsregionens bostadsmarknader höll rekordfart under början av 2015 med kraftiga ökningar i både efterfrågan, priser och budgivning.

Bostadsrätter i Stor-Stockholm

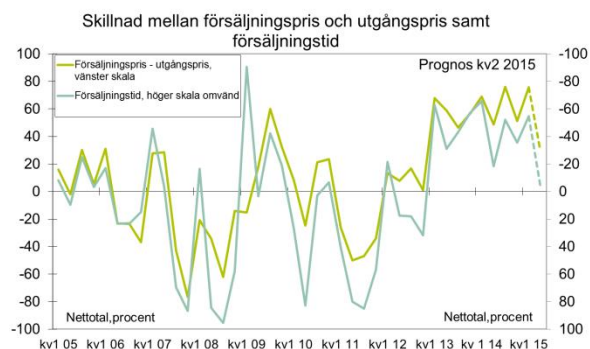
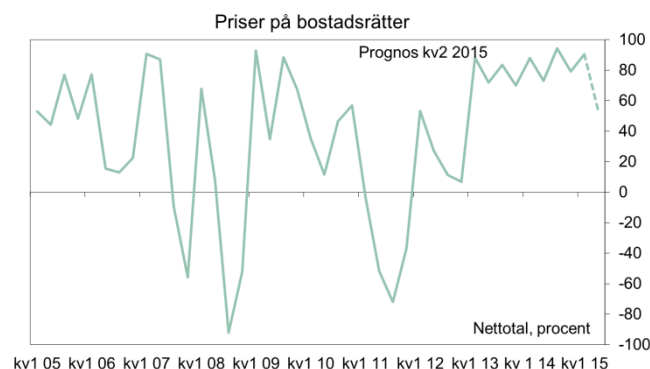
Inför det första kvartalet var det en tydlig övervikt bland Stockholmsmäklarna som väntade sig ett ökat bostadsrättsutbud. Utfallet blev inte riktigt så starkt som väntat. En liten övervikt på 12 procent av mäklarna uppger ändå att utbudet ökade. Inför årets andra kvartal så väntar sig återigen en klar majoritet ett ökat utbud.

Efterfrågan ökade i rekordtakt under det första kvartalet, en tydlig uppgång. Övervikten för de som uppger ökad efterfrågan var 78 procent, högt över förväntan. Under det andra kvartalet väntas efterfrågan öka i snabb takt men en viss dämpning förutses. Övervikten för de som väntar sig ökande efterfrågan är 53 procent.

Andelen Stockholmsmäklare som uppger att bostadsrättspriserna ökade under det första kvartalet var 90 procent. Andelen som anger att priserna ökade kraftigt var 53 procent medan 38 procent svarade att de ökade något. Andelen som säger att priserna varit oförändrade var 10 procent medan ingen uppgav att priserna sjönk. Utfallet är starkt, högt över prognos och en liten uppgång från förra kvartalet. Mäklarna är ganska optimistiska i sina förväntningar på det andra kvartalet även om de räknar med en mindre inbromsning, en övervikt på 59 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 var mer än förväntat, en tydlig uppgång sedan förra kvartalet och en tangering av tidigare rekordnotering. De senaste kvartalen har präglats av tilltagande budgivning. Mycket talar för att det avspeglar att marknaden rör sig snabbt uppåt och att utgångspriserna är något mer trögrörliga än slutpriserna. En övervikt på 30 procent förväntar sig att budpremierna kommer att fortsätta stiga.

Återigen gick det snabbare att få bostadsrätterna sålda i Stockholmsregionen. En övervikt på 55 procent uppger att försäljningstiden blev kortare, förväntan inför kvartalet var snarare att den skulle vara oförändrad. Under det andra kvartalet väntas försäljningstiderna återigen vara oförändrade. På frågan om hur stor andel av bostadsrätterna som säljs innan ordinarie visning svarar Stockholmsmäklarna i genomsnitt 24 procent, vilket är något högre än i de andra regionerna. Var tredje mäklare säljer mer än 25 procent av bostadsrätterna innan ordinarie visning.



Småhus i Stor-Stockholm

Även på småhusmarknaden ökade utbudet något under det första kvartalet, enligt en övervikt på 17 procent. Resultatet var under förväntan. Precis som på bostadsrättsmarknaden så tror mäklarna även här att utbudet kommer att öka en hel del under det andra kvartalet.

En övervikt på 82 procent uppger att efterfrågan på villor ökade under början av 2015, ett mycket starkare utfall än förväntat och även en stor uppgång från förra kvartalet. Inför det andra kvartalet väntas efterfrågan fortsätta stiga i rask takt.

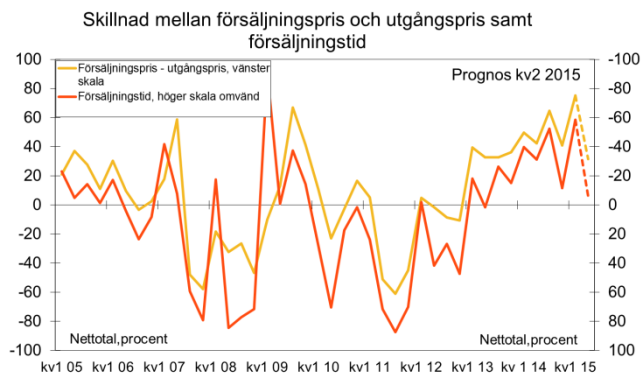
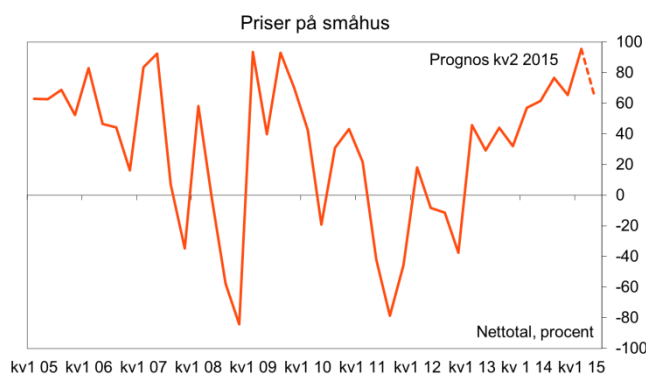
Ökningstakten i villapriserna i Stockholmsregionen slog nya rekord under det första kvartalet enligt mäklarna, vilket var högt över förväntan. Totalt uppger 95 procent av mäklarna att småhuspriserna steg, varav 51 procent att de steg kraftigt. 5 procent svarar att priserna var oförändrade och ingen tycker att priserna sjönk. Prognosen inför andra kvartalet är den ljusaste på sju år, en övervikt på 64 procent av mäklarna svarar att de tror på fortsatt stigande priser.

Budgivningen på Stockholms småhusmarknad fortsatte öka under det första kvartalet. En övervikt på 75 procent svarar att budpremien, skillnaden mellan utgångs- och försäljningspris, ökade. Detta var en ny rekordnotering. Inför det andra kvartalet förväntar sig en övervikt på 32 procent fortsatt stigande budpremier, även detta är en rekordnotering.

Försäljningstiderna föll markant, betydligt snabbare än förra kvartalet och även snabbare än förväntat. En övervikt på 58 procent anger att det gick snabbare från det att objekten kom ut på marknaden tills kontraktet var påskrivet. För det andra kvartalet väger det, trots utfallet, jämnt och de flesta mäklare räknar med oförändrade försäljningstider. På frågan om hur stor andel av småhusen som säljs innan ordinarie visning svarar Stockholmsmäklarna i genomsnitt 12 procent, vilket är något lägre än i de andra regionerna. Åtta av tio mäklare säljer mindre än 25 procent av småhusobjekten innan ordinarie visning.

Rekordhet Stockholmsmarknad

Efter en liten dämpning under det fjärde kvartalet har både bostadsrätts- och villamarknaden varit rekordhet i Stor-Stockholm under det första kvartalet. Indikatorerna är mycket tydliga. Marginella utbudsökningar kan inte matcha rekordökningar i efterfrågan vilket resulterar i kraftiga prisuppgångar, hetsigare budgivning och allt snabbare försäljningstider. Även om marknaden dämpades i linje med mäklarnas försiktiga förväntningar så skulle obalansen mellan utbud och efterfrågan bestå.



Priserna rusar i Göteborg

Priserna har ökat snabbt på bostadsrätts- och småhusmarknaden i Stor-Göteborg under det första kvartalet. Stark efterfrågan och svagt utbud driver på budgivningningen och medför allt snabbare försäljningsprocesser.

Bostadsrätter i Stor-Göteborg

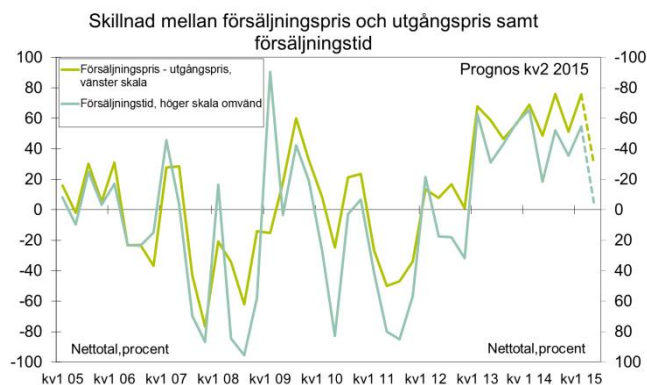
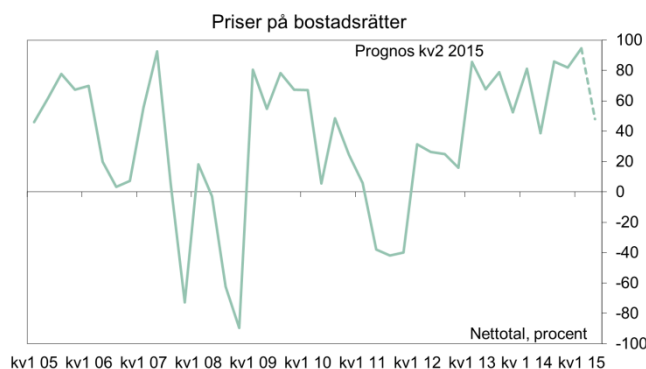
Utbudet av bostadsrätter i Göteborgsregionen ökade betydligt mindre än förväntat under det första kvartalet. En övervikt på 9 procent uppger att utbudet minskade. Inför årets andra kvartal räknar en stor majoritet av mäklarna med ett ökat utbud, övervikten är 68 procent.

Efterfrågan på bostadsrätter ökade ordentligt under det första kvartalet. En övervikt på 70 procent av mäklarna uppger att efterfrågan ökade. Ett utfall som låg i linje med förra kvartalets utfall men var betydligt starkare än väntat. Mäklarna är förhållandevis optimistiska om efterfrågan inför det andra kvartalet, men det är fortfarande bara en övervikt på 39 procent som räknar med efterfrågeuppgång.

Göteborgs bostadsrättspriser steg i rekordtakt under det första kvartalet. Andelen som uppgav stigande priser var 94 procent. Av dessa svarade 48 procent att priserna stigit kraftigt och 46 procent att de stigit något. 6 procent uppgav oförändrade bostadsrättspriser medan ingen ansåg att de föll. Nettotalet landade därmed på 94, väl över de förväntningar som fanns inför kvartalet och något högre än utfallet i Stockholm och Malmö. Inför det andra kvartalet finns det en viss prisoptimism, en övervikt på 54 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 budgivningningen snarare ökat än minskat. Detta visar på marknadens styrka. En övervikt på 61 procent uppgav att budpremierna steg under det första kvartalet. Detta var högt över förväntan och nästan i nivå utfallen under föregående kvartal. Inför nästa kvartal finns det en försiktig förväntan om att budpremierna ska fortsätta öka.

Stark efterfrågan och svagt utbud har inneburit att försäljningstiderna fortsatt pressas ned. Övervikten för de Göteborgsmäklare som uppger att affärerna gick snabbare under det första kvartalet var 41 procent. Inför det andra kvartalet är förväntningarna inställda på en liten nedgång i försäljningstiderna. På frågan om hur stor andel av bostadsrätterna som säljs innan ordinarie visning svarar Göteborgsmäklarna i genomsnitt 21 procent. Sju av tio mäklare säljer mindre än 25 procent av bostadsrätterna innan ordinarie visning.



Småhus i Stor-Göteborg

Utbudet av villor i Göteborgsregionen väntades öka ordentligt under det första kvartalet. Enkäten visar att en liten övervikt på 7 procent av mäklarna såg ett ökat utbud. Inför det andra kvartalet finns det en tydlig övervikt på 56 procent som väntar sig ett ökat utbud.

En övervikt på 80 procent av mäklarna uppger att efterfrågan på småhus stärktes, vilket är en ny toppnotering och betydligt högre än både förväntan och föregående kvartals utfall. Under det andra kvartalet väntas efterfrågan på småhus fortsätta öka, enligt en övervikt på 51 procent.

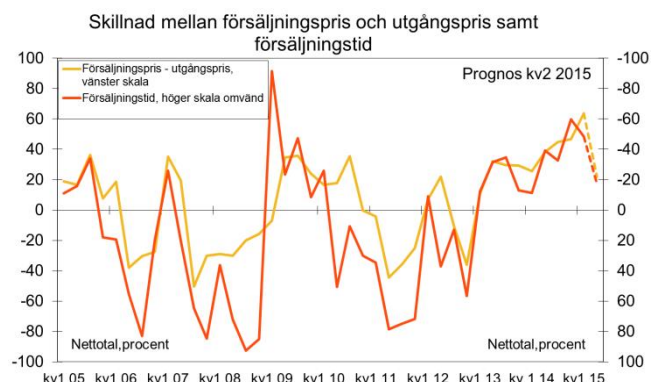
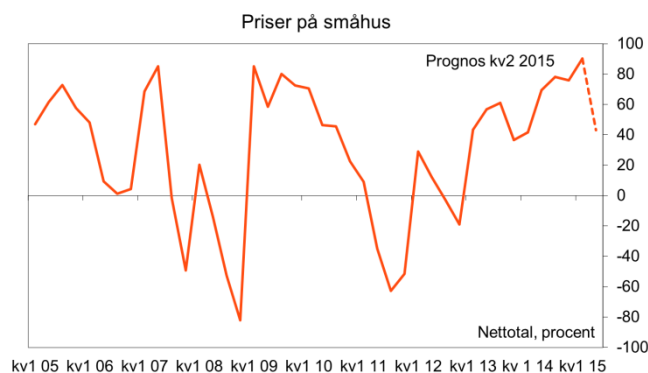
Även på villamarknaden har prisutvecklingen satt nya rekord. Andelen mäklare som uppger att villapriserna steg i Göteborg under det första kvartalet var 90 procent. Av dessa uppgav 28 procent att uppgången var kraftig och 62 procent att priserna ökade något. 10 procent uppgav stillastående villapriser och ingen ansåg att priserna gått ned. Detta innebär att nettotalet blev 90, högsta noteringen någonsin. Det finns en viss optimism även inför det andra kvartalet, en övervikt på 43 procent väntar sig stigande priser.

Budgivningarna på villor i Göteborgsregionen ökade i snabb takt under det första kvartalet. Övervikten för de som svarade att budpremierna ökade var 64 procent, starkare än förväntat och högsta noteringen någonsin. Inför det andra kvartalet räknar en övervikt på 22 procent med fortsatt stigande budpremier.

Försäljningstiderna på Stor-Göteborgs villamarknad fortsatte att avta under det första kvartalet. En övervikt på 48 procent uppger att det gick snabbare, fler än förväntat men färre än förra kvartalet. Inför det andra kvartalet är det en liten övervikt på 17 procent bland mäklarna som räknar med kortare försäljningstider. På frågan om hur stor andel av småhusen som säljs innan ordinarie visning svarar Göteborgsmäklarna i genomsnitt 5 procent, vilket är något högre än i de andra två regionerna. Tre av fyra mäklare säljer dock mindre än 25 procent av småhusobjekten innan ordinarie visning.

Göteborgsmarknaden lite efter

Under det andra halvåret 2014 var Göteborgsmarknaden den starkaste av de tre storstadsmarknaderna. Trots att Stor-Göteborg behållit den snabba prisöknings-takten så har de andra två regionerna till viss del accelererat om. Priserna stiger i ungefär samma takt men i Stockholm och Malmö har budgivning och hastighet i försäljningsprocessen ökat lite snabbare än vad de gjort i Göteborg under det första kvartalet. Det förtar dock inte det faktum att många av Göteborgsindikatorerna ligger på rekordnivåer.



Stor optimism i Malmö

Både efterfrågan och priser ökade i rekordtakt på Malmöregionens bostadsmarknad under det första kvartalet. Minskande försäljningstider och ökad budgivning driver också på marknaden.

Bostadsrätter i Stor-Malmö

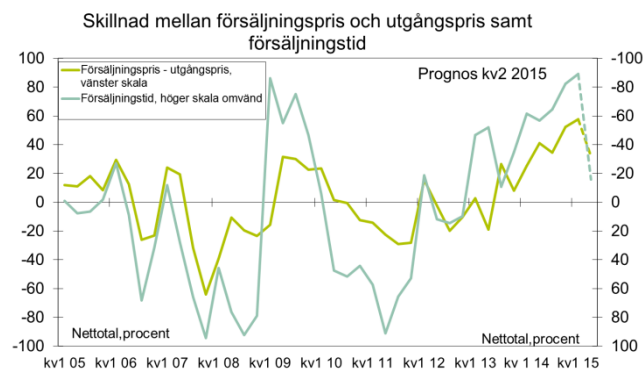
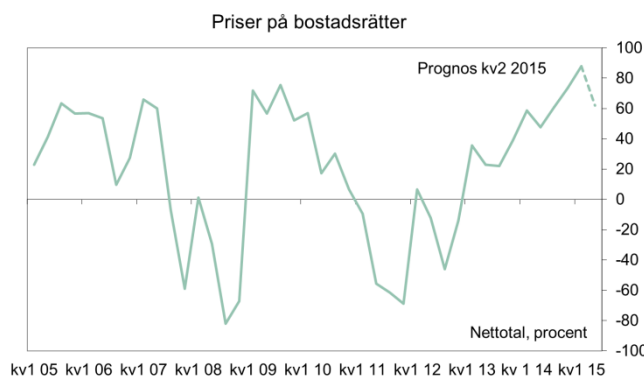
Bostadsrättsmarknaden i Malmö har successivt ökat takten de senaste kvartalen. Under det första kvartalet minskade utbudet av bostadsrätter oväntat. En övervikt på 17 procent uppger att utbudet minskade. I Stockholm och Göteborg ökade utbudet något. Inför det andra kvartalet tror Malmömäklarna fortfarande på en uppgång i utbudet.

Efterfrågan på bostadsrätter steg i den snabbaste takten i Mäklarbarometerens historia. Övervikten för de som uppgav stigande efterfrågan under det första kvartalet var 87 procent, långt över förväntan. Det finns också en tydlig optimism inför kommande kvartal, en övervikt på 73 procent räknar med ökad efterfrågan även andra kvartalet.

Även vad gäller prisutvecklingen har Malmömäklarna en mycket positiv bild, 88 procent av mäklarna uppger att bostadsrättspriserna steg under det första kvartalet och 12 procent att de var oförändrade. Detta utfall är det starkaste någonsin. Malmömäklarna är fortsatt lite mer optimistiska om prisutvecklingen framöver än sina storstadskollegor, en övervikt på 62 procent väntar sig stigande priser på bostadsrättsmarknaden under årets andra kvartal.

Budgivningen ökade på Stor-Malmös bostadsrättsmarknad. Återigen var utfallet en ny rekordnotering och väl över förväntan. En övervikt på 58 procent uppger att budpremien, skillnaden mellan slut- och utgångspris, ökade under det första kvartalet. En övervikt på 32 procent förväntar sig också att den fortsätter öka framöver.

Inför det första kvartalet fanns en viss förväntan om att försäljningstiderna skulle minska. Så skedde också, en övervikt på hela 89 procent bland mäklarna säger att försäljningstiderna blev kortare. Inför det andra kvartalet är mäklarna, trots utfallet, ganska försiktiga i synen på försäljningstiderna, övervikten för de som förväntar sig att försäljningarna ska fortsätta att gå snabbare är bara 16 procent. På frågan om hur stor andel av bostadsrätterna som säljs innan ordinarie visning svarar Malmömäklarna i genomsnitt 14 procent, vilket är något lägre än i Stockholm och Göteborg. Drygt nio av tio mäklare säljer mindre än 25 procent av bostadsrätterna innan ordinarie visning.



Småhus i Stor-Malmö

Utbudet av småhus till salu i Malmöregionen var i princip oförändrat under det första kvartalet, trots förväntningar om att det skulle öka. Inför det andra kvartalet förväntar sig återigen en tydlig övervikt ett ökande utbud.

Efterfrågan på småhus ökade i rekordtakt under det första kvartalet, vilket överträffade högt ställda förväntningar. En övervikt på 85 procent anger ökad efterfrågan. Även inför nästa kvartal har mäklarna ganska högt ställda förväntningar, en övervikt på 70 procent räknar med stigande småhusefterfrågan, betydligt högre än i Stockholm och Göteborg.

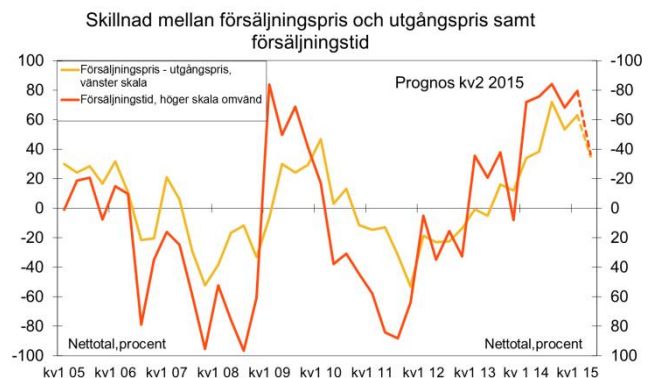
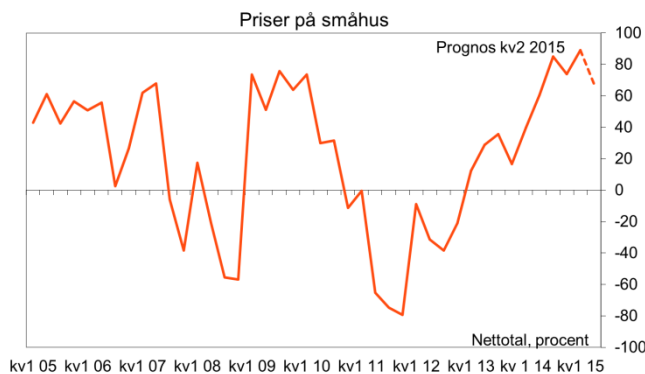
Även prisutvecklingen på Malmöns småhusmarknad gick i rekordfart under det första kvartalet. Andelen som uppger stigande småhuspriser var 89 procent, varav 21 procent säger att prisökningarna var kraftiga. 11 procent svarade att villapriserna var oförändrade. En övervikt på 68 procent räknar med stigande priser på Malmöregionens småhusmarknad även under det andra kvartalet.

Budgivningen fortsatte öka på småhusmarknaden under inledningen av 2015. En övervikt på 63 procent uppger att budpremierna ökade. Detta var något starkare än förra kvartalet och även väl över förväntan. Inför nästa kvartal finns det förväntningar om fortsatt uppgång i budgivningen, övervikten är 35 procent.

Den starka efterfrågan medförde att försäljningstiderna fortsatte pressas mer i Stor-Malmö än i de andra regionerna. En övervikt på 80 procent av mäklarna uppger att tiden mellan försäljningsuppdrag och kontrakt minskade. Detta var mycket snabbare än förväntat och även en viss acceleration från förra kvartalet. En övervikt på 37 procent tror på fallande försäljningstider även under det andra kvartalet. På frågan om hur stor andel av småhusen som säljs innan ordinarie visning svarar Malmömäklarna i genomsnitt 14 procent. Tre av fyra mäklare säljer mindre än 25 procent av småhusobjekten innan ordinarie visning.

Många rekordnoteringar på Malmö-marknaden

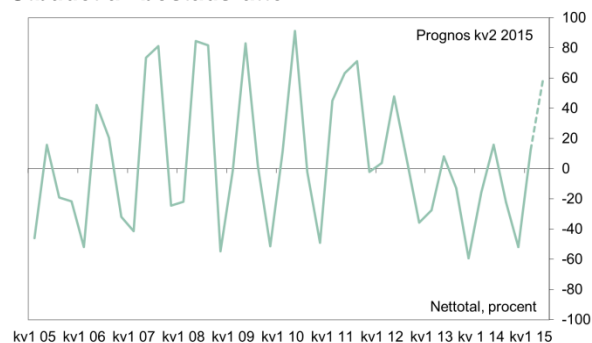
Trenden på Stor-Malmöns bostadsmarknad fortsätter att se mycket positiv ut. Indikatorerna för efterfrågan och prisutveckling satte nya rekord under det första kvartalet på både bostadsrätts- och villamarknaden. Sammantaget ligger indikatorerna lite högre i Malmö än i Stockholm och Göteborg både vad gäller utfall och prognos. Detta signalerar att Stor-Malmöns bostadsmarknad stärks i snabbare takt. Att lite färre objekt säljs innan ordinarie visning i Malmö är dock en indikation på att marknaden (ännu) inte är riktigt lika het som i de två andra regionerna.



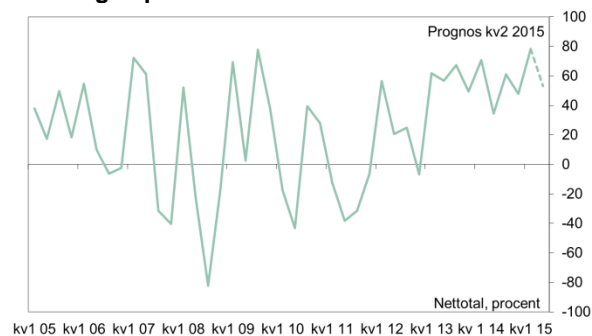
Diagrambilaga

Stor-Stockholm

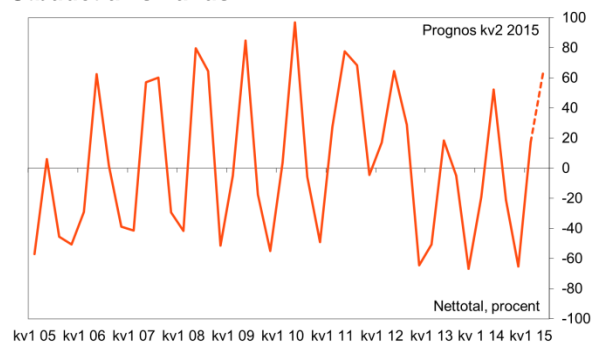
Utbudet av bostadsrätter



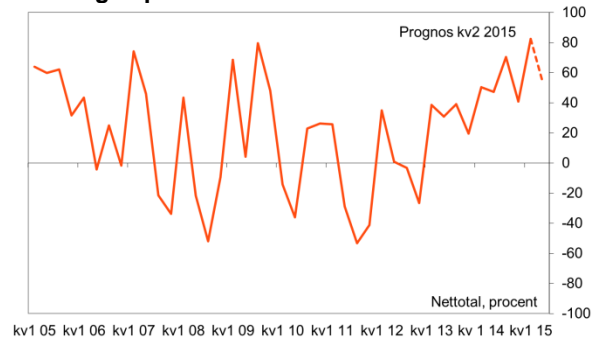
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

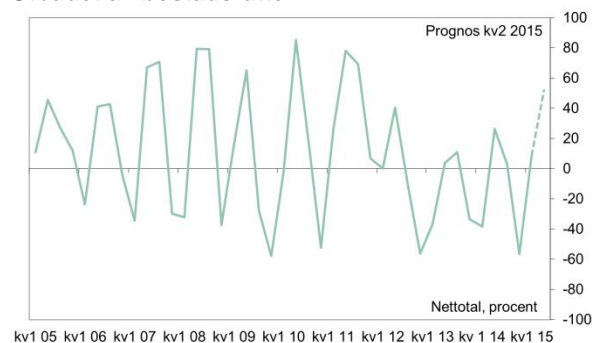


Efterfrågan på småhus

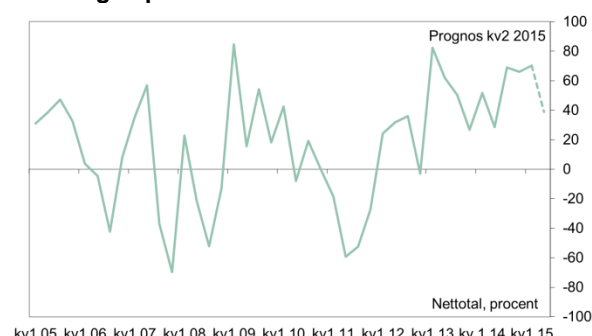


Stor-Göteborg

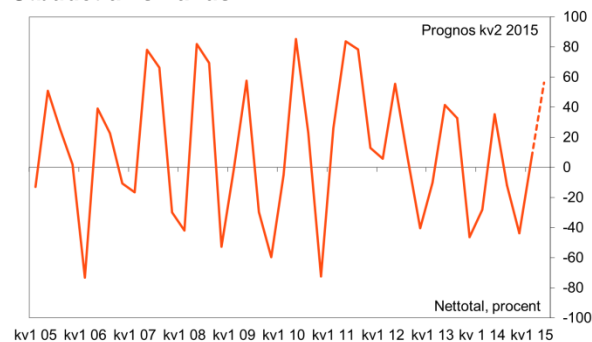
Utbudet av bostadsrätter



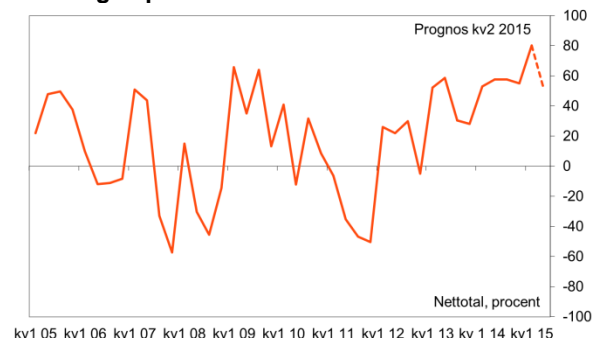
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

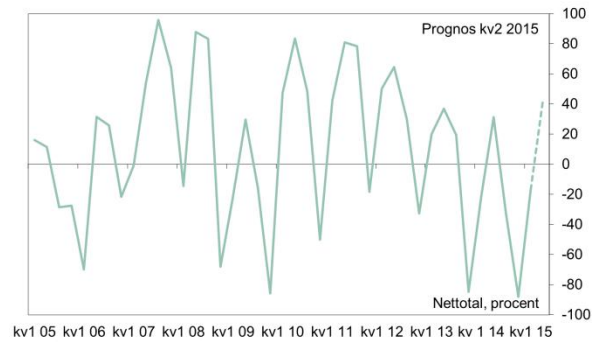


Efterfrågan på småhus

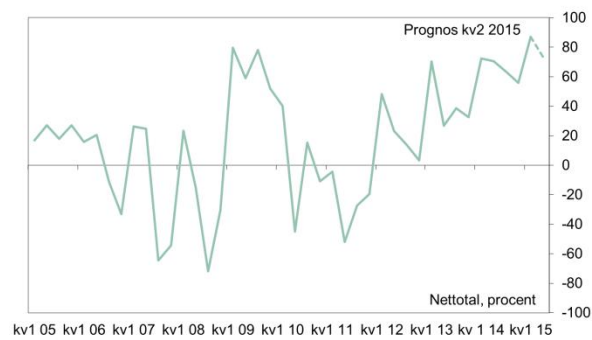


Stor-Malmö

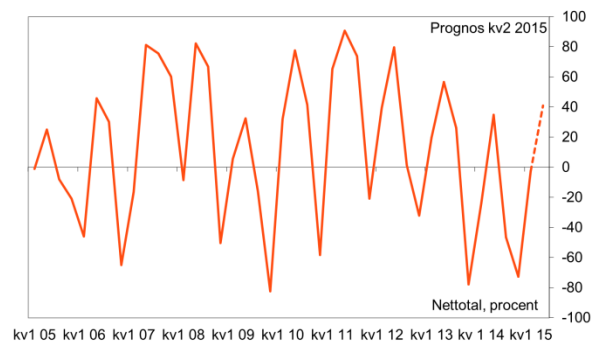
Utbudet av bostadsrätter



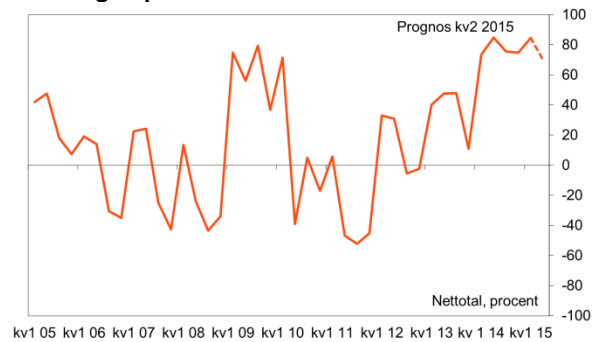
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus



Efterfrågan på småhus



Enkätens uppläggning och metod

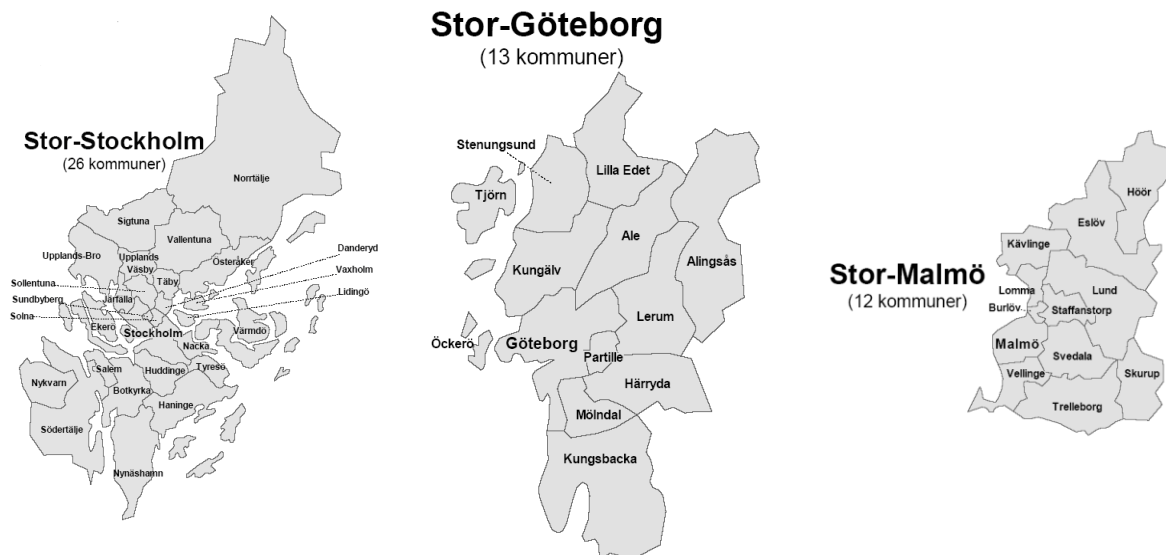
Undersökningen

Undersökningen har genomförts under perioden 16 till 27 mars. 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, 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 (152 stycken).

Stor-Göteborg: Arbetsställen ner till och med 3 anställda (91 stycken).

Stor-Malmö: Arbetsställen ner till och med 3 anställda (71 stycken).

Totalt utgjordes urvalet av 314 arbetsställen. Svar har inkommit från 220 arbetsställen, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 70 procent.

Viktning

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

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

Frågorna

Utbud: Ökat - Minskat = Nettotal

Efterfrågan: Ökat - Minskat = Nettotal

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

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

Försäljningstiden: Längre - Kortare = Nettotal

Bostadsrätts- och småhusindikatorn

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

Tolkningen av nettotal

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

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

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

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

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

Specialfråga – sannolikhet för prisfall

I enkäten ställdes en särskild fråga om försäljning innan ordinarie visning, som formulerades på följande sätt: Hur stor andel av bostadsrätterna/småhusen som ert kontor är mäklare för säljs innan ordinarie visning? (uppskattning).

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: info@sbab.se • (Org.nr. 556253-7513)