

Mäklarbarometern



Utfall kvartal 3 – Utsikter kvartal 4
19 Oktober 2016

SBAB!



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

Sidan 3
Stabilare bostadsmarknader

Sidan 6
Bostadsindikatorerna återhämtar sig

Sidan 7
Färre bostäder säljs innan visning

Sidan 8
Mindre hets i Stockholm

Sidan 10
Dämpad optimism i Göteborg

Sidan 12
Malmö knappar in

Sidan 14
Enkätens uppläggnings och metod

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

*Mäklarbarometern är en rapport från SBAB. Enkäten till fastighetsmäklarna görs av CMA Research.
Ansvarig för rapporten är Tor Borg, tfn 076-118 09 02.*

Mäklarbarometern har baserats på källor som bedömts som tillförlitliga.

*Dokumentet är inte avsett för att utgöra det enda redskapet vid enskilda beslut om lån och investeringar.
SBAB påtar sig inte något ansvar för direkt eller indirekt förlust till följd av beslut grundade på detta dokument.
Citera gärna Mäklarbarometern men ange alltid källa.*

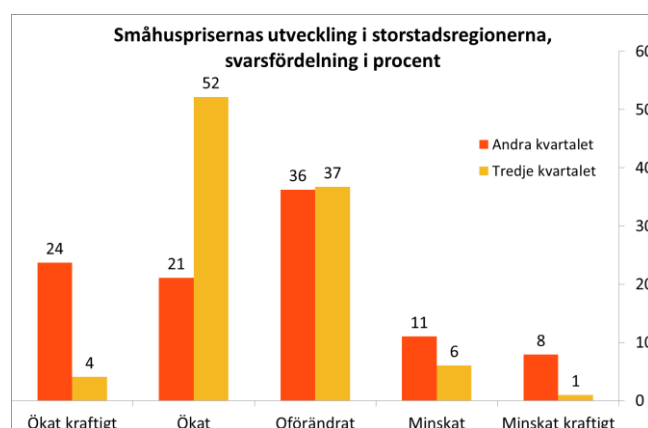
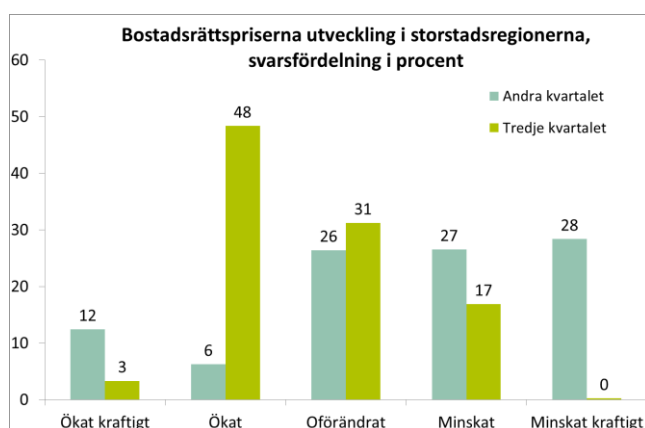
Stabilare bostadsmarknader

Andra kvartalets rätt branta inbromsning på storstadsregionernas bostadsmarknader har följts av återhämtning under det tredje kvartalet. Stigande efterfrågan och ett något lägre utbud har fått priserna att vända uppåt, stimulerat budgivningen och pressat försäljningstiderna. Inför det fjärde kvartalet väntas stabilt utbud, en viss uppgång i både efterfrågan, priser och budgivning medan försäljningstiderna sjunker marginellt.

Mellan slutet av 2011 och hösten 2015 blev storstädernas bostadsmarknader allt hetare. Ständigt stigande efterfrågan och lågt utbud drev upp prisökningstakten, pressade ned försäljningstider och ledde till stegrad budgivning. Under slutet av 2015 syntes indikationer på avsvälning på bostadsrättsmarknaden, senare dök samma indikationer även upp på småhusmarknaden. De senaste fyra kvartalen har det varit vissa svängningar, både uppåt och nedåt, i indikatorerna. Trenden har dock varit nedåt, inte minst verkade marknaderna tappa luften ordentligt under det andra kvartalet. Tredje kvartalet har dock, enligt storstadsmäklarna, präglats av återhämtning och indikatorerna tyder på en ganska stabil utveckling.

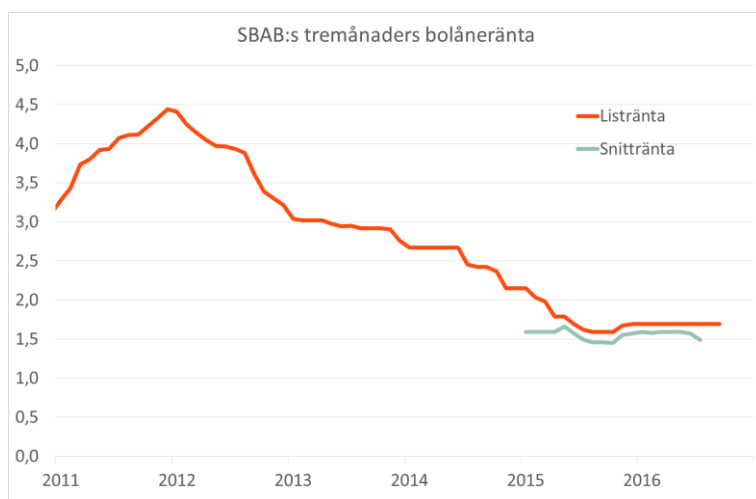
I förra enkäten, som gjordes i slutet av juni, fanns förväntningar om minskat utbud och svag eller fallande efterfrågan, svag prisutveckling med nedgångar på vissa marknader, minskade budpremier (skillnad mellan slut- och utgångspris) och stigande försäljningstider. Utfallet enligt senaste enkäten, som gjordes i månadsskiftet september/oktober, visar att utvecklingen överraskat positivt. Utbudet av bostäder till salu var förhållandevis stabilt, efterfrågan och priser ökade mer än väntat och budpremierna steg något. Försäljningstiderna föll i Göteborg och Malmö men var oförändrade eller något längre i Stockholm.

Pristrycket har ökat på samtliga storstadsmarknader. Bostadsrättsmarknaden fortsätter att vara prismässigt något svagare än småhusmarknaden. 52 procent av mäklarna i de tre storstadsregionerna uppger att bostadsrättspriserna steg under det tredje kvartalet medan 56 procent uppger att småhuspriserna stigit. För bostadsrätter har andelen som uppger att priserna minskat gått från 55 procent förra kvartalet till 17 procent detta kvartal medan motsvarande nedgång för småhus var från 19 till 7 procent. För både bostadsrätter och småhus ligger därmed prisutfallet strax över det historiska genomsnittet.



Långsiktig dämpning med kortsiktiga svängar

Varför är marknaderna svagare nu än vad de var för ett eller två år sedan? Och vad ligger bakom de senaste kvartalens svängningar? Det finns flera faktorer som påverkar bostadsmarknaderna på lång och kort sikt. Vi har underliggande krafter, i form av ett demografiskt tryck och en gynnsam utveckling av sysselsättning och inkomster, som stimulerar efterfrågan på bostäder. Årtionden av lågt bostadsbyggande och en dåligt fungerande hyresmarknad håller samtidigt nere utbudet av bostäder och driver på marknadstrycket. Dessa krafter lär finnas kvar under över-skådlig framtid och borgar för en fortsatt ansträngd efterfråge-utbud-relation. Möj- ligen kan det ökade bostadsbyggandet och en lite lugnare ekonomisk tillväxt minska trycket något framöver. De faktorer som dämpat bostadsmarknaderna det senaste året kan, utöver ett inslag av naturlig inbromsning, nog främst härledas till finansieringsmöjligheterna. Efter en ganska stadig nedgång under väldigt många år har bolåneräntorna legat i princip still sedan början av 2015. Att borän- torna inte faller i samma takt som de gjorde under perioden 2012-15 innebär att bostadsmarknaden får mindre bränsle och blir en naturlig broms för prisutveckl- ingen. Till denna ränteeffekt kommer även de myndighetsåtgärder som vidtagits för att bromsa hushållens skuldsättning, i form av bl.a. bolånetak, amorte- ringskrav, ökade kapitalkrav på bankerna, och allmänt stramare lånevillkor från bankerna. Sammantaget har det successivt blivit allt svårare att finansiera bo- stadsköp vilket begränsat efterfrågan, framför allt från förstagångsköparna.

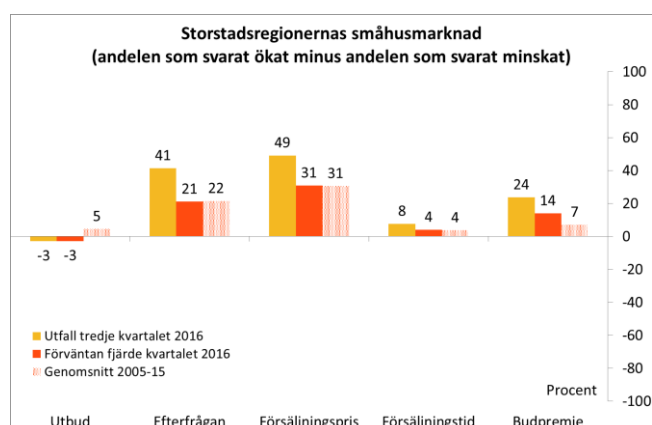
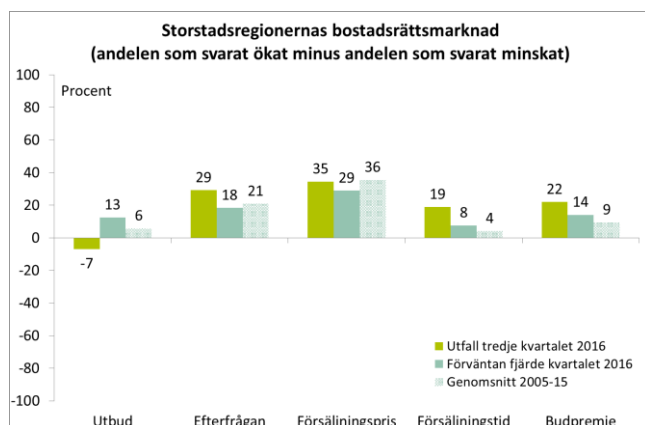


De senaste kvartalets svängningar med en kraftig inbromsning under det andra kvartalet följt av en tydlig uppgång under det tredje kvartalet kan till stor del förklaras med amorteringskravet som infördes den 1 juni. Som kravet är utformat så är det främst de med belåningsgrader mellan 50 och 70 procent som påverkas av de nya reglerna (bankerna har haft amorteringskrav vid belåningsgrader över 70 procent i ett antal år redan). De som ligger i detta belåningsintervall är sannolikt sådana som redan äger ett boende, dvs de är både säljare och köpare på marknaden. Möjligen påverkas förstagångsköpare också i och med att många får ekonomisk hjälp av föräldrar som (kanske) belånar sin bostad för att finansiera barnens bostadsköp. Sammantaget verkar amorteringskravet ha lett till många tidigare lagda bostadsaffärer, vilket ledde till ökat utbud av bostäder till salu under våren. Detta ökade försäljningstiderna, dämpade budgivningen och pressade priserna lite. Efter 1 juni blev affärerna färre, utbudet minskade och då återkom en del av det tidigare trycket på priserna igen.

Försiktig mjuklandning väntas under fjärde kvartalet

Inför det fjärde kvartalet är storstadsmäklarna dämpat optimistiska, förväntningarna ligger i linje med det genomsnittliga historiska utfallet de senaste tio åren. Utbudet av både bostadsrätter och småhus väntas vara lite mer stabilt än vanligt för kvartalet (det är annars inte ovanligt att utbudet faller under årets sista månader). Efterfrågan och priser väntas fortsätta öka, men i lite lägre takt än under det tredje kvartalet. Försäljningstiderna, tiden mellan att försäljningsuppdraget påbörjas och köpekontrakt skrivs, väntas ligga still eller öka marginellt. Mäklarna räknar också med att budpremien, skillnaden mellan utgångspris och slutpris, ökar lite på både bostadsrätts- och småhusmarknaderna.

Förväntningarna pekar mot vad som kan karakteriseras som en mycket försiktig mjuklandning där priserna fortsätter öka samtidigt som säljprocesserna successivt blir lite mindre hetsiga. Möjligen är det lite av önsketänkande från mäklarernas sida men mycket talar för att scenariot kan slå in. Kortsiktigt hänger mycket på den politiska utvecklingen i omvärlden och om de internationella finansmarknaderna förblir lugna trots "Brexit", amerikanskt presidentval och andra oroshärder. Det finns en hög grad av samvariation mellan börskurserna och bostadspriserna och ett internationellt börsfall skulle kunna smitta av sig negativt på den svenska bostadsmarknaden. På lite längre sikt blir ränteutvecklingen en viktig faktor för bostadsmarknaden. Fortsatt låga räntor bör bidra till att hålla uppe efterfrågan men en oväntat snabb ränteuppgång skulle kunna få stora negativa effekter.



Bostadsindikatorerna återhämtar sig

Efter förra kvartalets inbromsning har storstädernas bostadsmarknader varvat upp en del under det tredje kvartalet. Det är dock långt upp till nivåerna under 2014 och 2015 och förväntningarna inför det fjärde kvartalet är dämpat optimistiska.

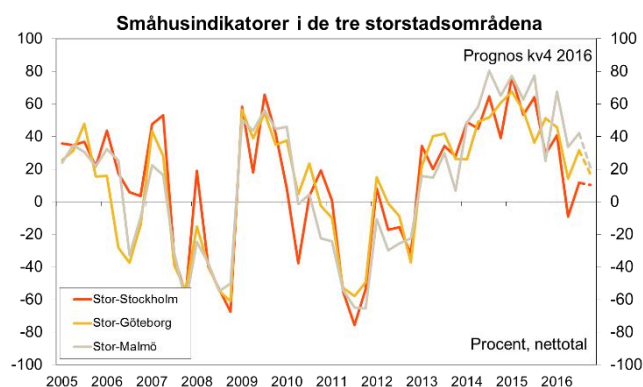
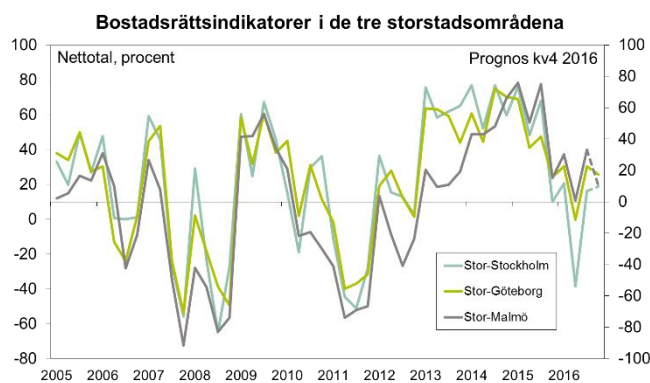
Fram till slutet av förra året eller möjligen början av detta år var storstadsregionernas bostadsmarknader mycket heta. Indikatorerna låg på historiskt höga nivåer. I slutet av 2015 såg vi första indikationen på inbromsning på bostadsrättsmarknaderna. Under det andra kvartalet föll indikatorerna ganska brant och nu har en del av nedgången återhämtats. Bostadsindikatorerna väger samman mäklarnas bedömning av försäljningspris, försäljningstid samt skillnaden mellan utgångspris och försäljningspris, som är ett mått på budgivningen. Budgivningen vid försäljningar har tilltagit något på de flesta marknader medan försäljningstiderna gått åt lite olika håll. Prisökningarna har tilltagit på samtliga marknader. Våra bostadsindikatorer visar därmed att åtminstone en del av den tidigare nedgången återhämtat under det tredje kvartalet.

Tredje kvartalet 2016 var bostadsrättsindikatorn +7 i Stor-Stockholm, +23 i Stor-Göteborg och +40 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 steg i samtliga regioner, utfallet var också starkare än väntat.

Småhusindikatorerna var +12 i Stor-Stockholm, +31 i Stor-Göteborg och +42 i Stor-Malmö. Detta var ganska oväntade uppgångar i samtliga regioner.

Mäklarna har skruvat upp sina förväntningar inför det fjärde kvartalet. Det innebär att indikatorerna väntas ligga kvar kring dagens nivåer. Bostadsrättsindikatorerna väntas stiga till +10 i Stor-Stockholm, gå ned till +17 i Stor-Göteborg och till +19 i Stor-Malmö. Småhusindikatorerna tros hamna på +10 i Stor-Stockholm, +17 i Stor-Göteborg och +20 i Stor-Malmö.

Sammantaget ger indikatorerna en bild av att förra kvartalets negativa utveckling följts av en rekyl uppåt. Det är inte bara mäklarnas bedömning av nuläget som blivit mer optimistiska, även deras förväntningar inför kommande kvartal har skruvats upp. Småhusmarknaden fortsätter utvecklas lite starkare än bostadsrättsmarknaden och Malmö fortsätter utvecklas lite starkare medan Stockholm släpar efter lite..



Färre bostäder säljs innan visning

Mellan 10 och 20 procent av bostadsförsäljningarna sker innan ordinarie visning. I Stockholms- och Göteborgsregionerna har andelen minskat under 2016, ett tecken på att den värsta marknadshetsen börjat avta. I Malmöregionen har däremot andelen ökat, vilket tyder på att marknaden där fortfarande stärks.

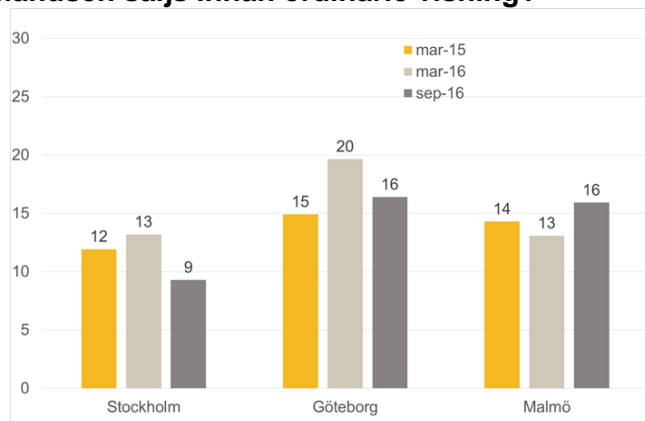
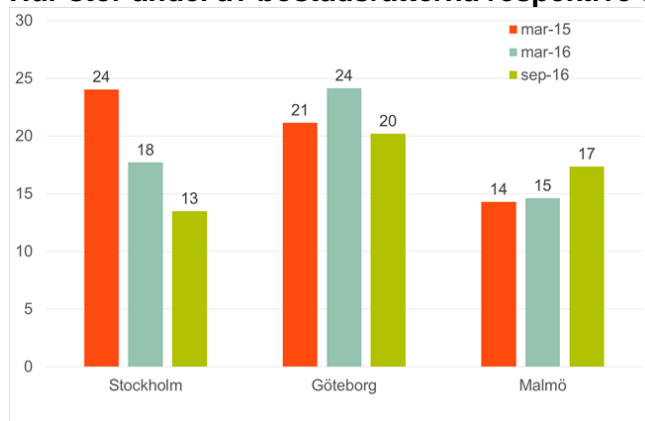
I en hetsig och osäker marknad kan en försäljning innan offentlig visning och utan allmän budgivning vara ett attraktivt sätt för både säljare och köpare att få till en snabb och riskfri affär. Priset kan dock hamna både högre och lägre jämfört med om försäljningen skett mer öppet. Det är svårt att uppskatta exakt hur vanligt den här sortens bostadsaffärer är. Därför har vi frågat mäklarna hur stor andel av bostadsobjekten som säljs innan ordinarie visning.

På bostadsrättsmarknaden uppger mäklarna i Stockholm att, i genomsnitt, 13 procent säljs innan ordinarie visning. Detta är en tydlig minskning sedan i våras då 18 procent såldes innan visning. Även i Göteborg har andelen minskat, till 20 procent, men där är den fortfarande högst av alla undersökta marknader. I Malmö har andelen bostadsrätter som säljs innan visning ökat till 17 procent, vilket är högre än tidigare. Fortfarande är det så att nästan alla mäklare, mer än 95 procent, säljer åtminstone något objekt innan ordinarie visning. Det är emellertid även väldigt ovanligt att mäklare säljer många bostadsrätter innan visning. Mer än 80 procent av mäklarna säljer färre än var fjärde bostadsrätt innan visning.

Småhusmarknaden brukar vara lite trögare än bostadsrättsmarknaden och inte riktigt lika många objekt säljs innan visning. Även denna marknad uppvisar dock ett liknande mönster med färre snabba försäljningar i Stockholm och Göteborg och lite fler i Malmö. I Stockholm bedömer mäklarna att, i genomsnitt, 9 procent av småhusen säljs innan ordinarie visning medan 16 procent säljs tidigt i Göteborg och Malmö.

På både småhus- och bostadsrättsmarknaden verkar Malmöregionen varva upp medan trycket i Stockholm och Göteborg har avtagit. Snittpriserna är lägre i Malmö och möjligen är det så att amorteringskravet inte haft lika stor dämpande effekt där som i de regioner där kvadratmeterpriserna är högre.

Hur stor andel av bostadsrätterna respektive småhusen säljs innan ordinarie visning?



Mindre hets i Stockholm

Temperaturen på Stor-Stockholms bostadsmarknad återhämtade sig en del under det tredje kvartalet efter det tidigare snabba fallet. Lågt utbud, stigande efterfrågan och tilltagande budgivning drev på prisutvecklingen. Försäljningstiderna fortsatte dock att stiga. Mäklarna tror att utvecklingen blir likartad under nästa kvartal.

Utbud och efterfrågan

Stockholmsmäklarna har en splittrad uppfattning om bostadsrätts- och småhusutbud under det tredje kvartalet. En tredjedel uppger att det minskade, en tredjedel att det var oförändrat och en tredjedel att det ökade. Inför det fjärde kvartalet tror en liten majoritet att bostadsrättsutbudet ökar medan småhusutbudet minskar.

Efterfrågan på både bostadsrätter och småhus ökade. På bostadsrättsmarknaden var uppgången i linje med de senaste tio årens genomsnitt medan den var större på småhusmarknaden. Båda utfallen var över förväntan. Inför det fjärde kvartalet räknar mäklarna med en dämpad uppgång i efterfrågan.

Prisutveckling

Prisutvecklingen svängde tillbaka till det positiva under det tredje kvartalet enligt Stockholmsmäklarna. För bostadsrätter uppger 51 procent att priserna ökade, bland dessa säger 3 procent att prisökningarna var kraftiga. 20 procent säger att priserna minskade. Det ger ett nettotal på +30, vilket kan jämföras med förra kvartalets -53 som var det lägsta på fem år. Inför det fjärde kvartalet väntar sig mäklarna en prisutveckling i linje med tredje kvartalets.

Prissvängningarna på Stockholms småhusmarknad har inte varit riktigt lika dramatiska som på bostadsrättsmarknaden. 49 procent säger att priserna steg under det tredje kvartalet, varav 1 procent att de steg kraftigt. 11 procent uppger att priserna sjönk, varav 2 procent att de sjönk kraftigt. Det ger ett nettotal på +38, en uppgång sedan förra kvartalet och över förväntan. Inför det fjärde kvartalet väntas småhuspriserna utvecklas snarlikt tredje kvartalets utveckling, en liten övervikt räknar med prisuppgång.

Både utfallet för tredje kvartalet och förväntningarna inför det fjärde kvartalet är lägre i Stockholm än i Göteborg och Malmö. Det är svårt att säga exakt vad detta beror på. En möjlig förklaring är att den dämpande effekten av det nya amorteringskravet är större i Stockholm, där både prisnivåer och lånebelopp är högre.

Budgivning

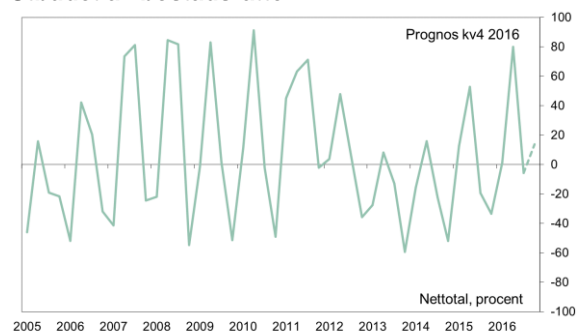
Budgivningen återhämtade sig under det tredje kvartalet. En övervikt på 20 procent uppgav ökad skillnad mellan utgångs- och slutpris på bostadsrättsmarknaden medan 17 procent sa samma sak för småhusmarknaden. Båda utfallen var högre än förra kvartalet och över förväntan. Mäklarna räknar med att budpremierna ska öka något även under nästa kvartal.

Försäljningstid

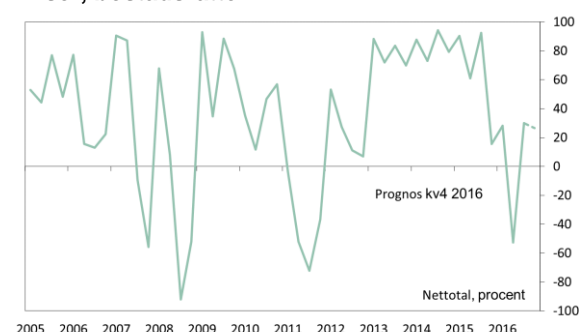
Försäljningstiderna har blivit längre de senaste kvartalen och Stockholmsmäklarna uppger att försäljningstiderna ökade även under tredje kvartalet. Övervikten var 29 respektive 20 procent och är en signal om att marknaderna blivit mindre hetsiga. Förväntan inför nästa kvartal är oförändrade eller svagt stigande försäljningstider.

Diagram : Stor-Stockholm

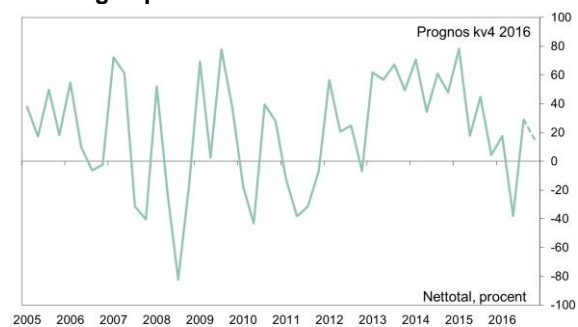
Utbudet av bostadsrätter



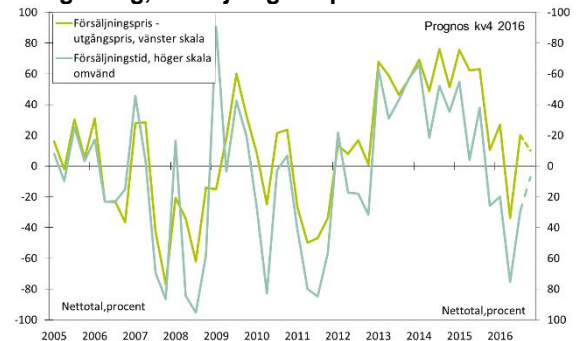
Priser, bostadsrätter



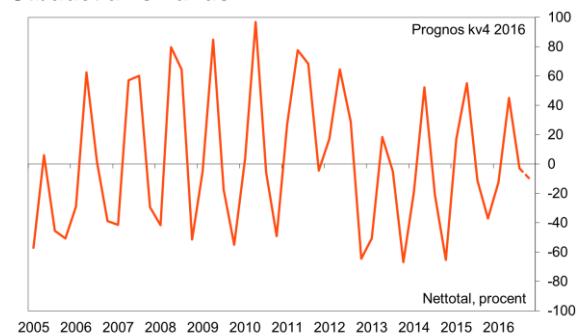
Efterfrågan på bostadsrätter



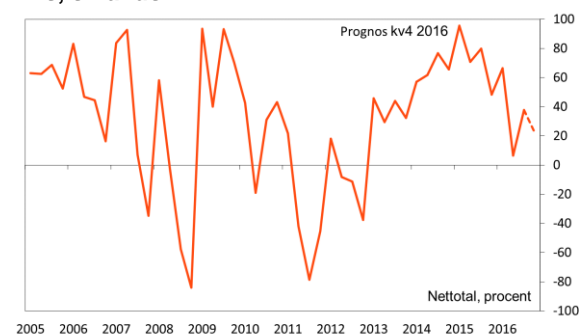
Budgivning, försäljningstid på bostadsrätter



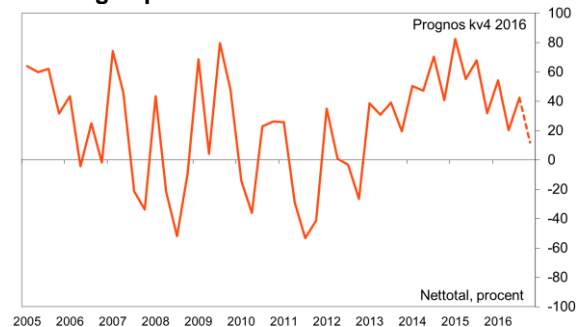
Utbudet av småhus



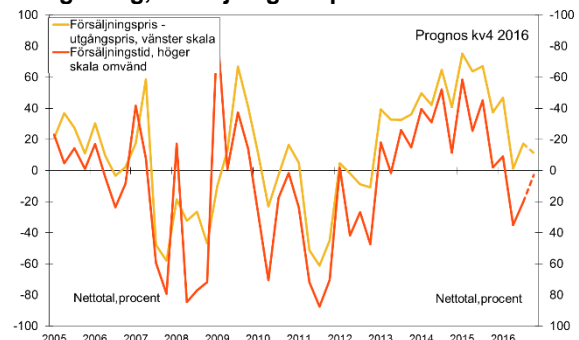
Pris, småhus



Efterfrågan på småhus



Budgivning, försäljningstid på småhus



Dämpad optimism i Göteborg

Under det tredje kvartalet återhämtade Stor-Göteborgs bostadsmarknader större delen av förra kvartalets tillbakagång. Mäklarna räknar med en fortsatt stabil utveckling med en viss ökning i budgivningen, svagt fallande försäljningstider och fortsatt prisuppgång framöver.

Utbud och efterfrågan

Utbudet av bostadsobjekt till salu på Stor-Göteborgs bostadsmarknad minskade marginellt under årets tredje kvartal. Förväntan var dock att minskningen skulle vara kraftigare. Inför det fjärde kvartalet så räknar mäklarna med en liten ökning av utbudet av både bostadsrätter och småhus.

Efterfrågan på både bostadsrätter och småhus ökade under det tredje kvartalet. Båda utfallen var en tydlig uppgång sedan förra kvartalet, högre än väntat och över det historiska genomsnittet. Göteborgsmäklarna väntar sig en fortsatt uppgång i efterfrågan på bostadsrätter och småhus under det fjärde kvartalet.

Prisutveckling

Prisökningstakten för bostadsrätter accelererade under det tredje kvartalet. 55 procent av Göteborgsmäklarna uppger att bostadsrättspriserna steg, varav 4 procent att de steg kraftigt. 23 procent säger att bostadsrättspriserna gick ned, varav 2 procent säger att de gick ned kraftigt. Detta innebär att nettotalet var +42, en kraftig uppgång från -4 föregående kvartal och betydligt högre än vad som förväntades. Inför det fjärde kvartalet räknar en tydlig övervikt bland mäklarna med fortsatt stigande bostadsrättspriser.

Småhuspriserna utvecklades starkare än bostadsrättspriserna även under det tredje kvartalet. 70 procent av Göteborgsmäklarna noterar stigande småhuspriser, varav 11 procent kraftigt stigande priser, medan endast 2 procent av mäklarna rapporterar prisfall. Det ger ett nettotal på +68, en uppgång sedan förra kvartalet, högre än förväntat och den högsta noteringen bland alla undersökta marknader. Det finns en viss optimism inför det fjärde kvartalet med en övervikt för de mäklare som räknar med stigande småhuspriser.

Budgivning

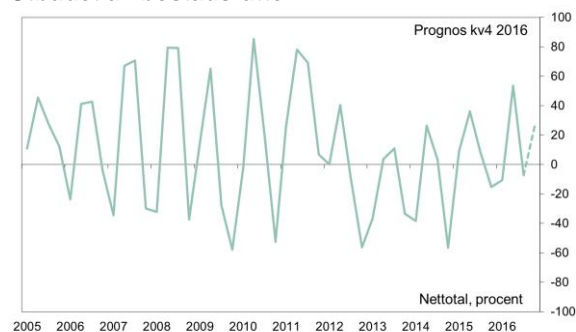
Efter tre tröga kvartal så ökade budgivningen på Göteborgs bostadsrättsmarknad under det tredje kvartalet och skillnaden mellan utgångs- och slutpris steg. Även på småhusmarknaden tilltog budgivningen. En övervikt bland Göteborgsmäklarna väntar sig ökande budpremier även under årets sista månader för både bostadsrätter och småhus.

Försäljningstid

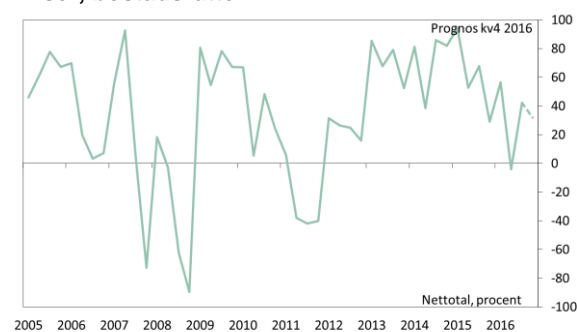
Efter att förra kvartalet, för första gången på fyra år, ha ökat så var försäljningstiderna i princip oförändrade under det tredje kvartalet. Inför det fjärde kvartalet räknar en liten övervikt med att försäljningsprocesserna ska ta lite längre tid.

Diagram : Stor-Göteborg

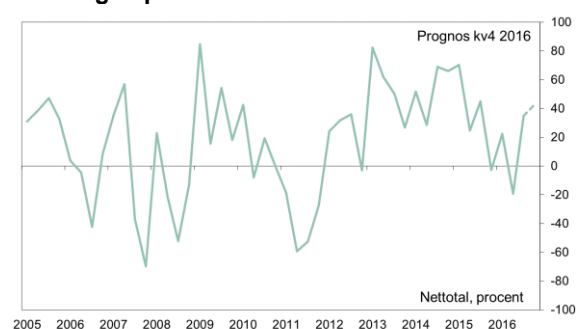
Utbudet av bostadsrätter



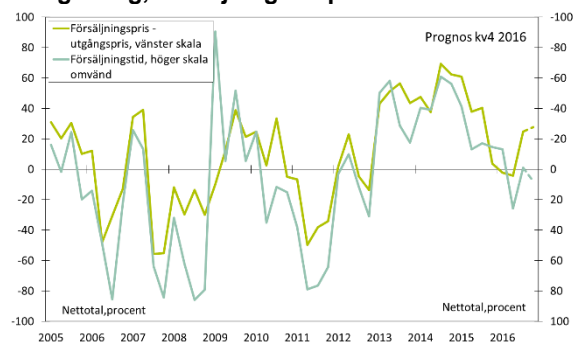
Priser, bostadsrätter



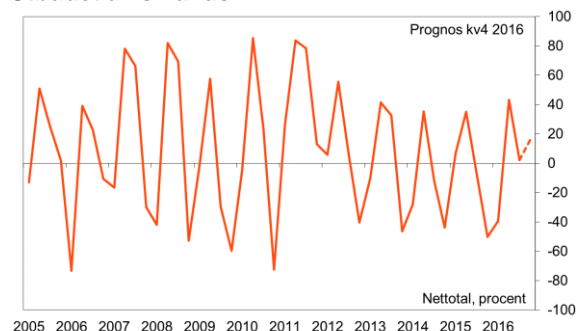
Efterfrågan på bostadsrätter



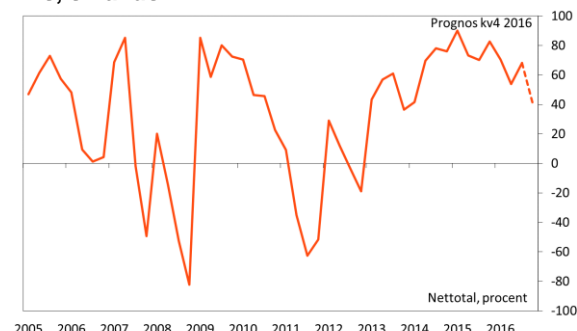
Budgivning, försäljningstid på bostadsrätter



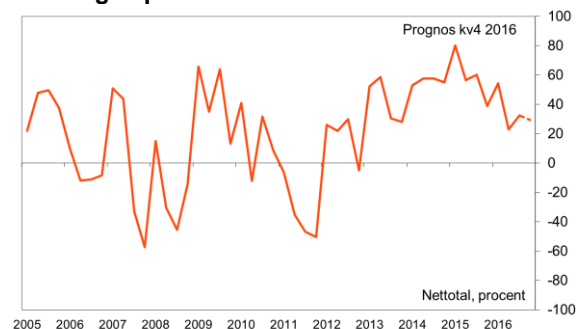
Utbudet av småhus



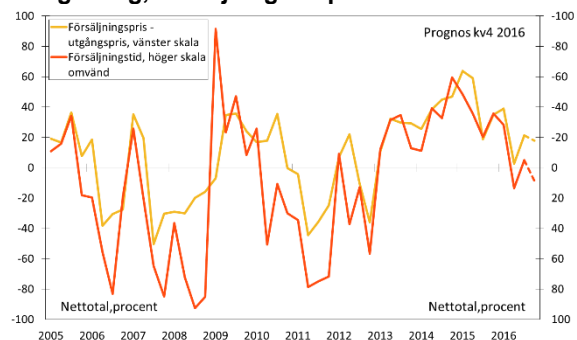
Pris, småhus



Efterfrågan på småhus



Budgivning, försäljningstid på småhus



Malmö knappar in

Stor-Malmös bostadsrätts- och småhusmarknader varvade upp under det tredje kvartalet efter ett svagare andra kvartal. Något lägre utbud och stigande efterfrågan ledde till ökad budgivning, fallande försäljningstider och stigande priser. Malmömarknaden bedöms bli den starkaste storstadsmarknaden även under det fjärde kvartalet.

Utbud och efterfrågan

Enligt en liten övervikt bland Malmömäklarna minskade utbudet av bostadsrätter och småhus under det tredje kvartalet. Minskningen var dock inte så stor som den som förväntades inför kvartalet. Under årets sista kvartal väntas utbudet av bostäder till salu vara oförändrat eller minska något.

Efterfrågan på bostäder har utvecklats starkare i Malmöregionen än i Göteborg och Stockholm de senaste kvartalen. Under det tredje kvartalet steg efterfrågan på både bostadsrätter och småhus i god takt, tväremot den förväntade nedgången. Småhusefterfrågan ökade snabbare än efterfrågan på bostadsrätter. Inför det fjärde kvartalet väntas bostadsefterfrågan öka i en dämpad takt.

Prisutveckling

Pristrycket är högre på Malmö-marknaderna än på Göteborgs- och Stockholmsmarknaderna. 58 procent av Malmömäklarna uppger att bostadsrättspriserna steg under det tredje kvartalet, Av dessa sa 8 procent att uppgången var kraftig. En procent uppgav sjunkande bostadsrättspriser medan 41 procent menade att de stod still under kvartalet. Det ger ett netttotal på +58, väl över både förväntan och det tioåriga genomsnittet. En övervikt på 42 procent räknar med att bostadsrättspriserna ska öka även under avslutningen på året.

Även på småhusmarknaden tilltog prisökningarna något. En bråkdel (1 procent) av Malmömäklarna rapporterade fallande priser. Däremot ansåg 63 procent att priserna ökade (varav 6 procent svarade att de steg kraftigt). Detta ger ett netttotal på +62, högre än förra kvartalet och väl över både förväntan och historiskt genomsnitt. En övervikt på 45 procent räknar med fortsatt stigande småhuspriser under det fjärde kvartalet.

Malmömarknaden släpade under många år prismässigt efter Stockholm och Göteborg, särskilt vad gäller bostadsrätter. Till stor del kan det nog tillskrivas smitta från den danska prisnedgången och en lite annorlunda demografi (Malmö har en jämförelsevis ung befolkning med ganska låga inkomster). Sedan mitten av 2015 har dock Malmö börjat knappa in på de två andra storstäderna.

Budgivning

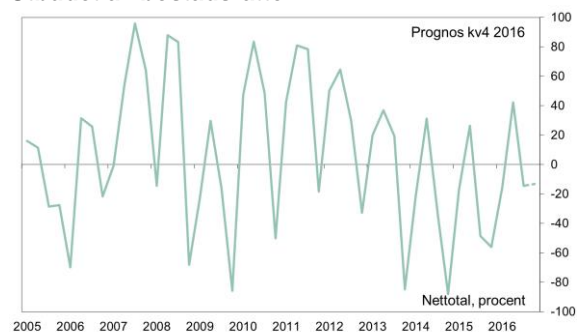
För trettonde kvartalet i rad steg budpremierna på Malmöregionens bostadsmarknader. En övervikt på 33 procent för bostadsrätter och 47 procent för småhus uppgav att skillnaden mellan utgångs- och slutpris ökade. Inför nästa kvartal väntas budpremierna fortsätta öka.

Försäljningstid

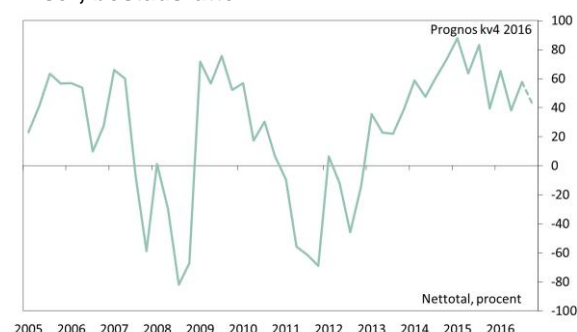
En liten övervikt bland mäklarna uppgav att försäljningsprocesserna gick snabbare både på bostadsrätts- och småhusmarknaden. Däremot väntas försäljningstiderna vara oförändrade under resten av året.

Diagram : Stor-Malmö

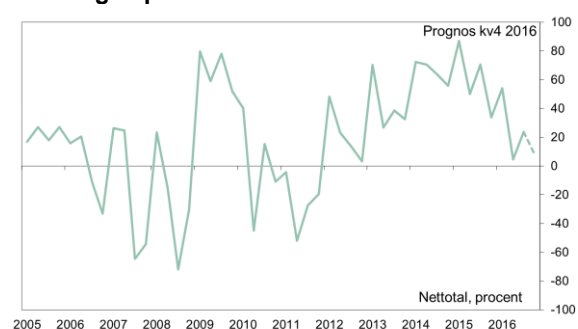
Utbudet av bostadsrätter



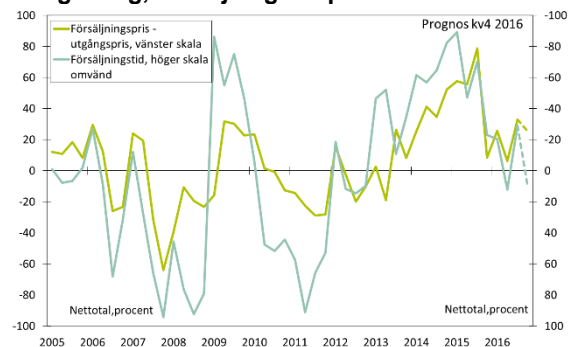
Priser, bostadsrätter



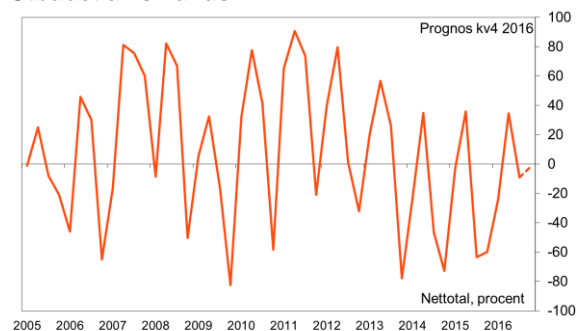
Efterfrågan på bostadsrätter



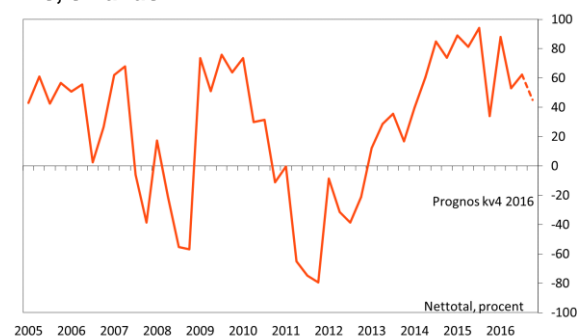
Budgivning, försäljningstid på bostadsrätter



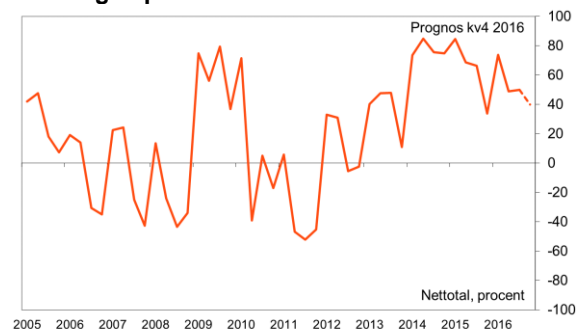
Utbudet av småhus



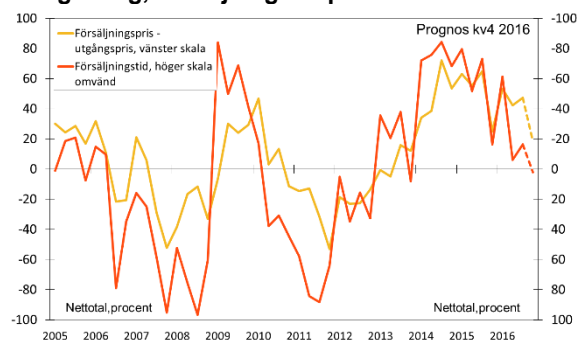
Pris, småhus



Efterfrågan på småhus



Budgivning, försäljningstid på småhus



Enkätens uppläggning och metod

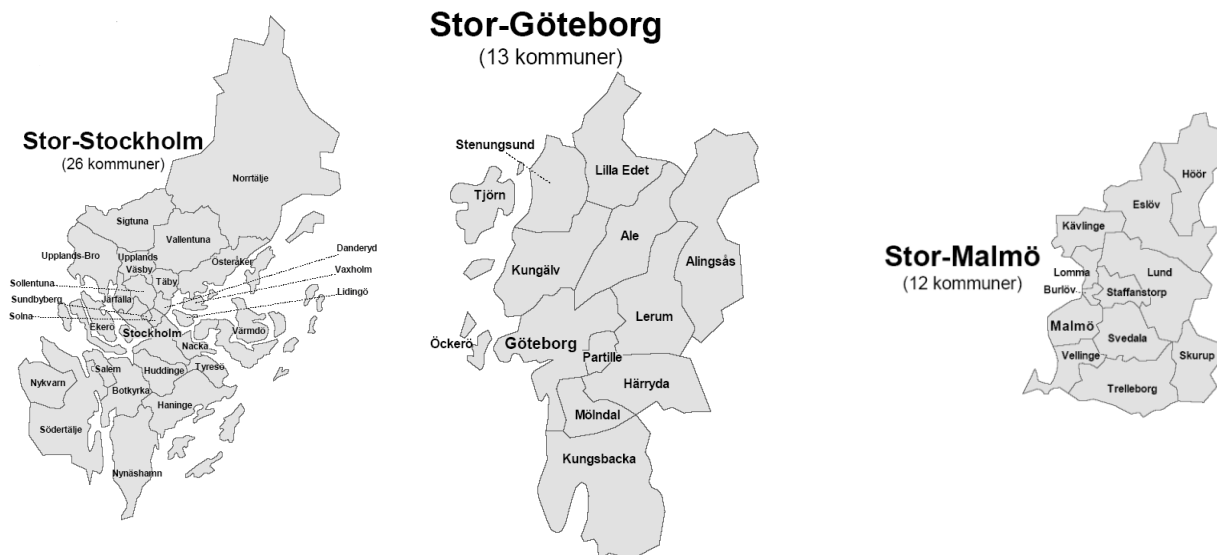
Undersökningen

Undersökningen har genomförts under perioden 19 september till 3 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 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, Eslov, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Skurup, Staffanstorp, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommun.



Urval och svarsfrekvens

Urvalet omfattar branschen fastighetsförmedling med koden 70310 i Svensk Näringsgrensindelning. Urvalsenheten är arbetsställen, det vill säga en adress där ett företag bedriver verksamhet. Varje företag har minst ett arbetsställe. Manuell rensning av branschen har gjorts för att sortera bort förmedlingar av hyresrätter, mäklare av kontors- och affärslokaler etc.

Stor-Stockholm: Arbetsställen ner till och med 4 anställda.

Stor-Göteborg: Arbetsställen ner till och med 3 anställda.

Stor-Malmö: Arbetsställen ner till och med 3 anställda.

Totalt utgjordes urvalet av 306 arbetsställen. Svar har inkommit från 223 arbetsställen, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 73 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 – försäljning innan ordinarie visning

I enkäten ställdes två särskilda frågor om försäljning innan ordinarie visning, som formulerades på följande sätt: Hur stor andel av bostadsrätterna, som ert kontor är mäklare för, säljs innan ordinarie visning? Hur stor andel av småhusen, som ert kontor är mäklare för, säljs innan ordinarie visning?

SBAB!

SBAB Bank AB

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