



Mäklarbarometern

Kvartal 1 ▪ 13 april 2012

SBAB BANK



Sidan 3

Bostadspriserna fortsätter att stiga

Sidan 5

Unison uppgång i storstäderna

Sidan 6

Positiva förväntningar i Stockholm

Sidan 8

Starkare bostadsmarknad i Göteborg

Sidan 10

Malmö släpar efter

Sidan 12

Diagrambilaga

Sidan 14

Enkätens uppläggning och metod

*Från vänster: Tomas Pousette och Tor Borg,
Ekonomiska Sekretariatet, SBAB Bank.*

E-mail: ekonomiskasekretariatet@sbab.se

Mäklarbarometern är en rapport från SBAB Bank.

Enkäten till fastighetsmäklarna görs av CMA Research.

Mäklarbarometern har sammanställts av SBAB Banks Ekonomiska Sekretariat.

Ansvariga för rapporten är Tomas Pousette, tfn 08-614 43 88 och 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 Bank 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.

Bostadspriserna fortsätter att stiga

Priserna på bostadsrätter och småhus i Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö fortsätter att stiga under andra kvartalet. Det visar SBAB Banks Boprisprognos som baseras på svaren i Mäklarbarometern från 220 fastighetsmäklare i Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö.

I den förra enkäten, från januari, räknade mäklarna med en uppgång i bostadspriserna under första kvartalet. För bostadsrätter var det en övervikt på 25 procent av mäklarna som bedömde att priserna skulle stiga och för småhus var andelen 9 procent. Det framstod som en optimistisk prognos med tanke på prisnedgången under större delen av 2011 men utfallet i den här enkäten visar att förväntningarna var träffsäkra. En övervikt på 45 procent av mäklarna rapporterar att priserna på bostadsrätter ökat under första kvartalet och för småhus är andelen 16 procent. Prognoserna i den förra enkäten prickade vändpunkten i prisutvecklingen men styrkan i uppgången underskattades något.

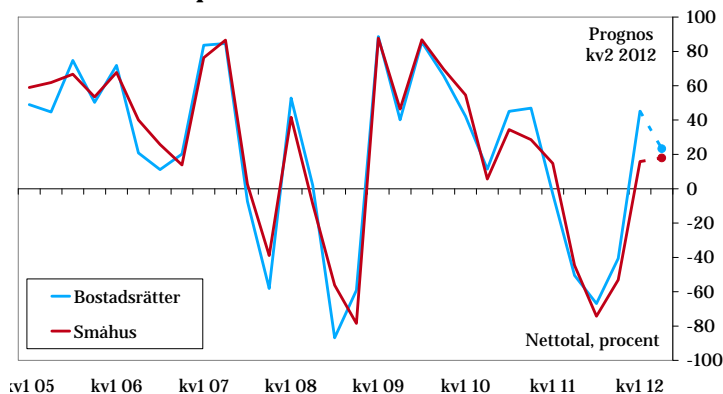
Övriga indikatorer på bostadsmarknaden bekräftar att marknaden för bostadsrätter varit starkare än för småhus under första kvartalet. För bostadsrätter har försäljningstiden blivit kortare och skillnaden mellan försäljningspriset och utgångspriset, som är en indikator på budgivningen, har ökat. För småhus har försäljningstiden bara minskat marginellt och budgivningen har varit i stort sett oförändrad.

Boprisprognosen - fortsatt uppgång andra kvartalet

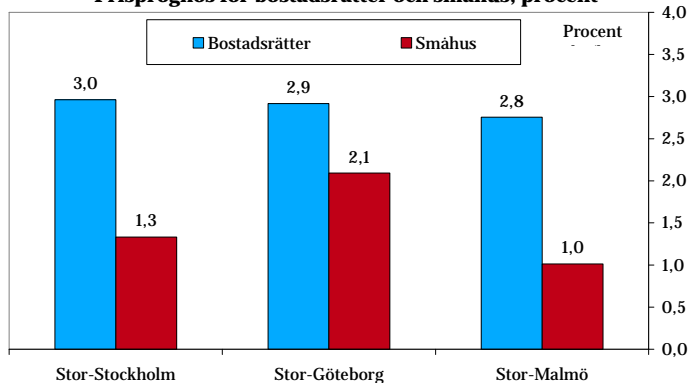
Under andra kvartalet räknar mäklarna i de tre storstadsområdena med att uppgången fortsätter på bostadsmarknaden. Efterfrågan på både bostadsrätter och småhus väntas fortsätta att öka kraftigt och matcha den säsongmässigt normala ökningen av utbudet. För bostadsrätter är det en övervikt på 23 procent av mäklarna som räknar med stigande priser och för småhus är motsvarande andel 18 procent. Det är få som tror på kraftiga prisökningar, utan de flesta mäklare som räknar med högre bostadspriser bedömer att uppgången blir måttlig.

Prognoserna för bostadspriserna är ganska samstämmiga i de tre storstadsområdena men förväntningarna om försäljningstid och budgivning skiljer sig åt. Försäljningstiden väntas bli kortare i Stor-Göteborg och Stor-Malmö men vara i stort sett oförändrad i Stor-Stockholm. Skillnaden mellan försäljnings- och utgångspriset väntas öka i Stor-Göteborg, vara i stort sett oförändrad i Stor-Stockholm och minska något i Stor-Malmö.

Priser på bostadsrätter och småhus, netttotal



Prisprognos för bostadsrätter och småhus, procent



I Boprisprognosen för andra kvartalet har mäklarnas bedömning av prisutvecklingen för bostadsrätter och småhus, i form av netttotal, översatts till procentuell förändring. Mäklarnas prognoser har korrigerats för att ta hänsyn till träffsäkerheten i deras tidigare bedömningar. För bostadsrätter i de tre storstadsområdena är prognosen att priserna ökar med cirka 3 procent från första till andra kvartalet (se diagram sidan 3). För småhus är prognosen något lägre än för bostadsrätter med en prisuppgång på cirka 2 procent i Stor-Göteborg och cirka 1 procent i Stor-Stockholm och Stor-Malmö.

Den prognostiserade uppgången i bostadsrättspriserna i Stor-Stockholm och Stor-Göteborg under andra kvartalet innebär att prisnivån skulle vara 2-4 procent högre än andra kvartalet förra året (se diagrammet nedan). I Stor-Malmö, där bostadsrättspriserna tidigare fallit mer, innebär prognosen att prisnivån andra kvartalet fortfarande skulle vara cirka 3 procent lägre än andra kvartalet i fjol.

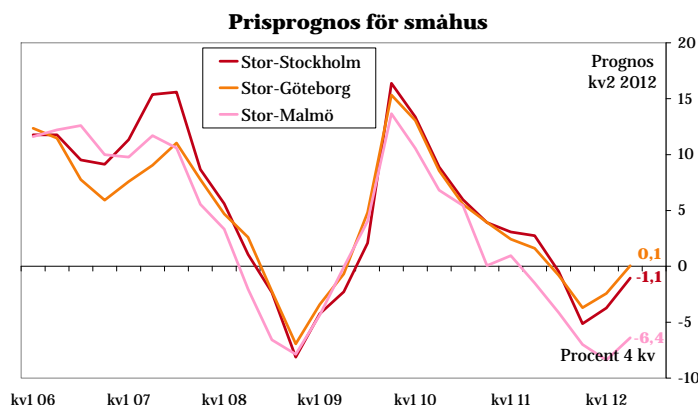
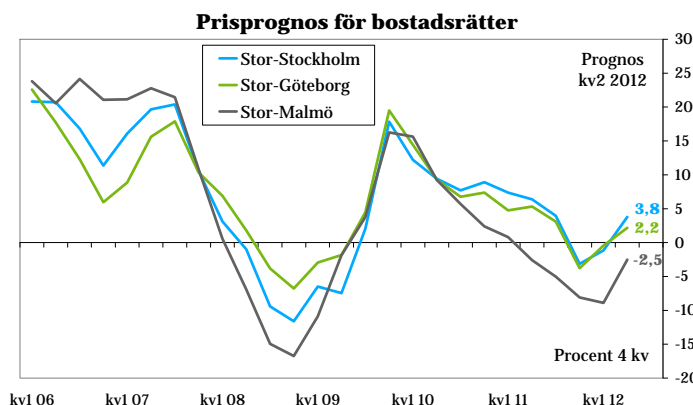
Den prognostiserade uppgången i småhuspriserna i Stor-Göteborg och Stor-Stockholm under andra kvartalet innebär att prisnivån skulle vara tillbaka på ungefär samma läge som andra kvartalet förra året. För Stor-Malmö innebär prognosen om svagt stigande småhuspriser under andra kvartalet att prisnivån skulle vara cirka 6 procent lägre än andra kvartalet i fjol.

Osäkerheten i prisprognosen har minskat

Mäklarnas prognoser av priserna på bostadsmarknaden är osäkra och osäkerheten varierar dessutom över tiden. För att fånga upp detta har mäklarna tillfrågats om hur de bedömer osäkerheten i prognosen av bostadspriserna de kommande tre månaderna. Frågan har fem alternativ: 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.

Osäkerheten i prisprognosen var som störst inför tredje och fjärde kvartalet förra året. Då bedömde nästan hälften av mäklarna att osäkerheten var större eller mycket större än normalt. I den förra enkäten hade denna andel minskat till 39 procent och i den här enkäten har andelen krympt ytterligare till 25 procent. I den här enkäten är det också en lika stor andel av mäklarna, 25 procent, som bedömer att osäkerheten i prisprognosen är mindre eller mycket mindre än normalt. Även om osäkerheten nu bedöms vara normal, så kan mycket hända internationellt som kan kullkasta prisprognosen. De finansiella problemen i euroområdet kan blossa upp igen och den politiska risken kan driva upp oljepriset ytterligare, vilket kan komma att försämra den svenska konjunkturen. Mäklarnas prognos av bostadspriserna under andra kvartalet bör således tolkas försiktigt.

Tomas Pousette



Unison uppgång i storstäderna

Mäklarna bedömer att läget på bostadsmarknaden förbättras ytterligare under andra kvartalet. Bostadsrätts- och småhusindikatorerna är positiva i samtliga tre storstadsområden. Förväntningarna är högre ställda i Stor-Göteborg än i Stor-Stockholm och Stor-Malmö.

Bostadsmarknaden i de tre storstadsområdena förbättrades rejält under första kvartalet. Det visar bostadsindikatorerna som väger samman mäklarnas bedömning av försäljningspris, försäljningstid samt skillnad mellan utgångspris och försäljningspris, som är ett mått på budgivning. Indikatorerna är nu, med undantag för småhus i Stor-Malmö, positiva igen efter en djup vågdal under förra året.

Första kvartalet var bostadsrättsindikatorn 29 i Stor-Stockholm, 10 i Stor-Göteborg och 14 i Stor-Malmö. När indikatorn är positiv visar den att läget på bostadsmarknaden förstärks och när den är negativ visar den att läget på bostadsmarknaden försvagas. Jämfört med fjärde kvartalet förra året har bostadsrättsindikatorn förbättrats kraftigt i samtliga tre storstadsområden.

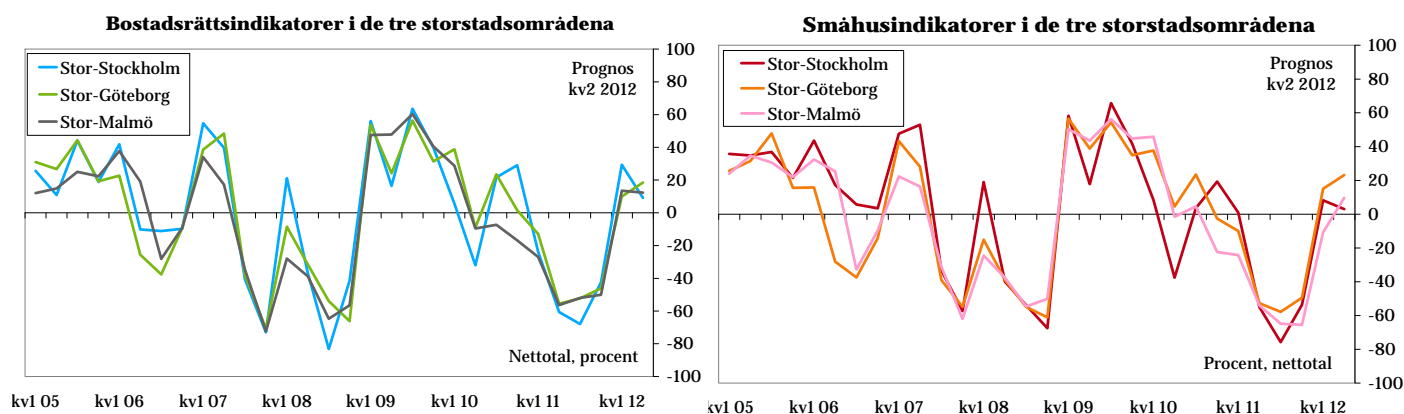
Småhusindikatorn uppvisar, liksom bostadsrättsindikatorn, en markant förbättring under första kvartalet. Indikatorn steg över nollstrecket till 8 i Stor-Stockholm och 15 i Stor-Göteborg, vilket visar att läget på småhusmarknaden förstärktes. I Stor-Malmö steg också småhusindikatorn men var fortfarande negativ, -11, under första kvartalet. Småhusmarknaden i Stor-Malmö fortsatte således att försvagas men i avtagande takt.

Mäklarnas prognoser inför andra kvartalet innebär att bostadsrättsindikatorerna fortsätter att vara positiva. Indikatorn är 9 i Stor-Stockholm, 18 i Stor-Göteborg och 12 i Stor-Malmö. Marknaden för bostadsrätter i Stor-Göteborg och Stor-Malmö väntas således fortsätta att förstärkas under andra kvartalet i ungefär samma takt som under första kvartalet. I Stor-Stockholm väntas uppgången bli något långsammare än under det starka första kvartalet.

Mönstret är ungefär detsamma för småhusindikatorerna i de tre storstadsområdena. Mäklarnas prognoser innebär att småhusindikatorn är 3 i Stor-Stockholm, 23 i Stor-Göteborg och 10 i Stor-Malmö. Småhusmarknaden bedöms således förstärkas i Stor-Göteborg och Stor-Malmö samt stabiliseras i Stor-Stockholm.

Bostadsmarknaden har förstärkts i samtliga tre storstadsområden under första kvartalet. Förväntningarna inför andra kvartalet är högre ställda i Stor-Göteborg än i de två andra storstadsområdena.

Tomas Pousette



Positiva förväntningar i Stockholm

Priserna på bostadsrätter och småhus i Stor-Stockholm ökade under första kvartalet. Under andra kvartalet räknar mäklarna med att bostadspriserna fortsätter att stiga. Försäljningstiden och budgivningen bedöms dock vara i stort sett oförändrade, vilket delvis kan bero på införandet av accepterat pris.

Bostadsrätter i Stor-Stockholm

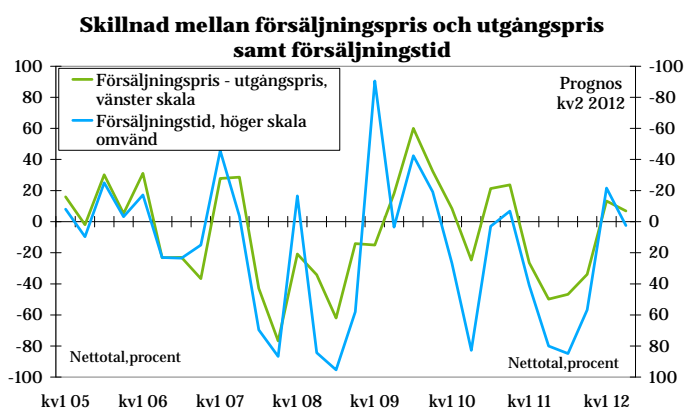
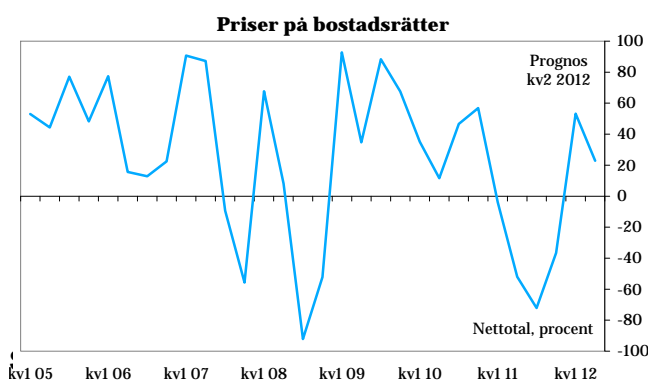
Mäklarnas prognos i den förra enkäten var att priserna på bostadsrätter i Stor-Stockholm skulle öka under första kvartalet. Det var en övervikt på 29 procent av mäklarna som räknade med högre priser. Uppgången i priserna blev dock större än förväntat. Utfallet för första kvartalet visar att det är en övervikt på 53 procent av mäklarna som uppger att bostadsrättspriserna ökat. En förklaring till prisuppgången är att utbudet varit i stort sett oförändrat samtidigt som efterfrågan ökat kraftigt efter att ha minskat under hela förra året (se diagrambilagan).

Mäklarnas prognos är att priserna på bostadsrätter fortsätter att öka under andra kvartalet. Det är en övervikt på 23 procent av mäklarna som tror att priserna på bostadsrätter i Stor-Stockholm kommer att stiga. De flesta mäklare som räknar med stigande priser tror dock att prisuppgången blir måttlig.

Den starka marknaden för bostadsrätter i Stor-Stockholm under första kvartalet avspeglas också i att skillnaden mellan försäljningspriset och utgångspriset, som är en indikator på budaktiviteten, ökat. Det är en övervikt på 13 procent av mäklarna som rapporterar att budaktiviteten ökat, vilket överträffade förväntningarna i den förra enkäten där en övervikt på 9 procent av mäklarna räknade med att budgivningen skulle avta. Inför andra kvartalet bedömer mäklarna att budgivningen fortsätter att öka i ungefär samma takt som under första kvartalet.

Ett annat tecken på den starka bostadsrättsmarknaden i Stor-Stockholm är att försäljningstiden blivit kortare. Det är en övervikt på 22 procent av mäklarna som uppger att försäljningen gått snabbare under första kvartalet. Prognosen i den förra enkäten var att försäljningstiden skulle bli kortare men accelerationen i försäljningsprocessen underskattades. Mäklarnas förväntningar är att försäljningstiden kommer att vara i stort sett oförändrad under andra kvartalet.

Den 1 augusti förra året infördes accepterat pris för bostadsrätter i Stockholms innerstad och i år utvidgades det till bostäder utanför innerstaden. Trots det har således skillnaden mellan försäljningspris och utgångspris ökat under första kvartalet, vilket är ett styrketecken.



Småhus i Stor-Stockholm

I den förra enkäten var det en övervikt på 9 procent av mäklarna som räknade med att priserna på småhus i Stor-Stockholm skulle öka under första kvartalet. Utfallet i den här enkäten, med en övervikt på 18 procent av mäklarna som uppger att småhuspriserna ökat, visar att prognosen var träffsäker. En förklaring till uppgången i småhuspriserna är att efterfrågan på småhus ökat betydligt mer än utbudet (se diagrambilagan).

Under andra kvartalet bedömer mäklarna i Stor-Stockholm att småhuspriserna fortsätter uppåt. Det är en övervikt på 13 procent av mäklarna som tror att priserna ökar. De allra flesta mäklare som tror på stigande priser räknar dock med att uppgången blir måttlig. Efterfrågan väntas vara fortsatt stark och stå emot den säsongmässigt normala ökningen av utbudet på småhus.

Den starka marknaden för småhus i Stor-Stockholm under första kvartalet avspeglas också i att skillnaden mellan försäljnings- och utgångspriset ökat. Trots att accepterat pris för småhus i Stockholm infördes vid årsskifte, så uppger en övervikt på 5 procent av mäklarna att budaktiviteten ökat. Skillnaden är stor gentemot prognosen i den förra enkäten där en övervikt på 15 procent av mäklarna bedömde att budgivningningen skulle avta.

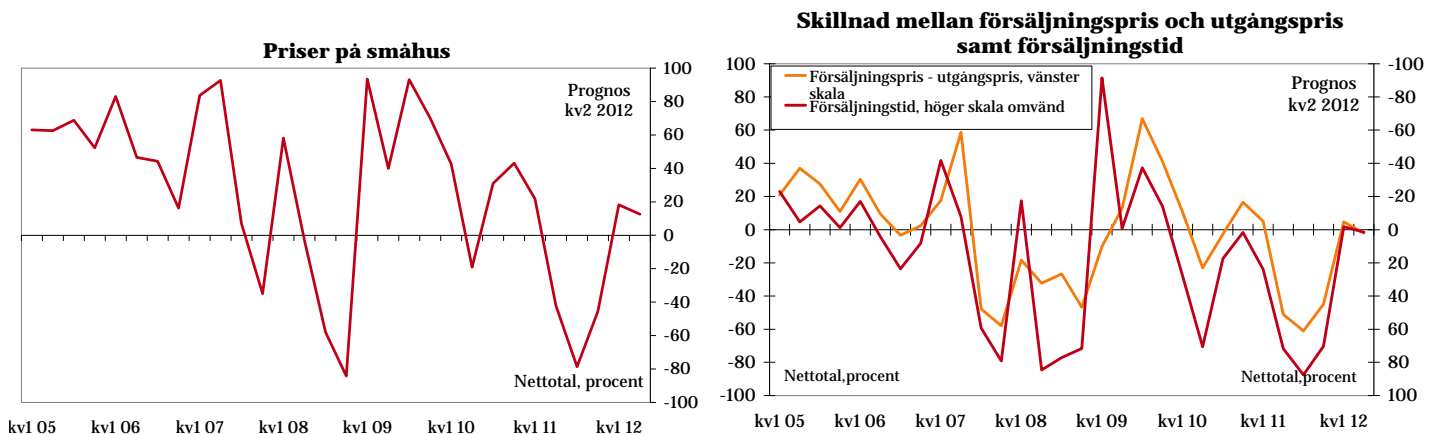
Under andra kvartalet räknar mäklarna med att budaktiviteten på småhusmarknaden i Stor-Stockholm kommer att vara i stort sett oförändrad. En förklaring till att budgivningningen inte väntas öka trots att priserna bedöms stiga kan vara införandet av accepterat pris för småhus vid årsskiftet.

Trots stark efterfrågan och stigande priser på småhus i Stor-Stockholm var försäljningstiden i stort sett oförändrad under första kvartalet, vilket överensstämde väl med förväntningarna i den förra enkäten. Försäljningstiden bedöms också vara i stort sett oförändrad under andra kvartalet. Det är möjligt att införandet av accepterat pris för småhus i Stockholm vid årsskiftet bidrar till att försäljningen tar längre tid än den annars skulle ha gjort.

Normal osäkerhet i prisprognosen

Mäklarna i Stor-Stockholm bedömer att osäkerheten i prisutvecklingen är betydligt mindre inför andra kvartalet än inför första kvartalet. I den förra enkäten var det en övervikt på 28 procent av mäklarna som uppgav att osäkerheten var större eller mycket större än den brukar vara. I den här enkäten är det istället en övervikt på 2 procent som bedömer att osäkerheten är mindre eller mycket mindre än normalt. Det är första gången sedan frågan började ställas, första kvartalet förra året, som osäkerheten i prisprognosen bedöms vara i stort sett normal.

Tomas Pousette



Starkare bostadsmarknad i Göteborg

Stor-Göteborgs bostadsmarknad vände uppåt under det första kvartalet. Priserna steg medan budaktivitet och försäljningstider stabiliserades. Det finns en viss optimism om att marknaden ska fortsätta stärkas även under det kommande kvartalet.

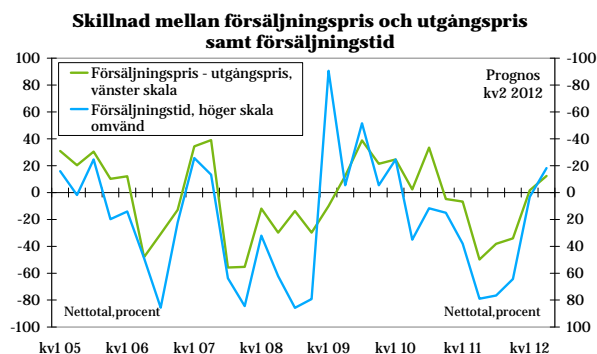
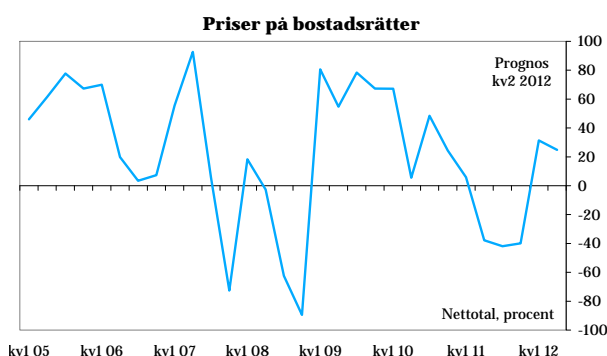
Bostadsrätter i Stor-Göteborg

I förra undersökningen räknade en övervikt av fastighetsmäklarna i Stor-Göteborg med att priserna på bostadsrätter skulle stiga under det första kvartalet. Förväntningarna infriades. En övervikt på 31 procent uppgav att priserna steg vilket är en markant omsvängning sedan förra kvartalet. Utbudet av bostadsrätter på Göteborgsmarknaden var oförändrat under det första kvartalet, en stor uppgång hade väntats. Efterfrågan ökade för första gången på flera kvartal, dock lite mindre än väntat (se diagrambilagan). Bland mäklarna uppgav 38 procent att bostadsrättspriserna ökat något under det första kvartalet, medan 55 procent uppgav oförändrade priser och 6 procent uppgav att priserna minskat något. Ingen uppgav kraftiga prisuppgångar men 1 procent rapporterade kraftiga prisnedgångar.

Göteborgsmäklarna håller kvar sin ganska optimistiska bedömning av prisutvecklingen inför det andra kvartalet. En övervikt på 25 procent räknar med att priserna ska stiga.

Budaktiviteten på bostadsrättsmarknaden i Stor-Göteborg var i praktiken oförändrad under det första kvartalet. En övervikt på 2 procent av mäklarna uppgav att skillnaden mellan försäljningspris och utgångspris, den så kallade budpremien, ökade. Detta var lite svagare än väntat men betydligt starkare än utfallet under tidigare kvartal. Inför det andra kvartalet är Göteborgsmäklarna försiktigt optimistiska i sina förväntningar på budgivningen på bostadsrättsmarknaden. En övervikt på 12 procent räknar med att skillnaden mellan försäljnings- och utgångspris ska öka.

För åttonde kvartalet i rad ökade försäljningstiderna på bostadsrättsmarknaden i Stor-Göteborg. En övervikt på 3 procent av mäklarna uppgav att försäljningstiderna steg. Detta var svagare än väntat men jämfört med tidigare kvartal var det dock en märkbar förbättring. En övervikt på 18 procent av Göteborgsmäklarna räknar med att tiden mellan försäljningsuppdragets början och kontraktskrivningen ska minska under det andra kvartalet.



Småhus i Stor-Göteborg

Prisnedgången på Stor-Göteborgs småhusmarknad vändes till uppgång under det första kvartalet. Nettotalet var +29, vilket var betydligt starkare än utfallet under det fjärde kvartalet och även högre än väntat. Utbudet av småhus steg betydligt mindre än väntat. Efterfrågan steg också något mindre än väntat (se diagrambilagan). Bland mäklarna i Stor-Göteborg uppgav 15 procent att småhuspriserna ökade kraftigt under det första kvartalet, 22 procent uppgav att priserna ökade något. Andelen som uppgav oförändrade priser var 55 procent medan 2 procent uppgav att priserna föll något och 6 procent menade att priserna föll kraftigt.

Inför det andra kvartalet har Göteborgsmäklarna skruvat upp förväntningarna något på utvecklingen av småhuspriserna. En övervikt på 32 procent väntar sig att småhuspriserna kommer att stiga. Detta är en lite högre siffra än i de andra två storstadsregionerna.

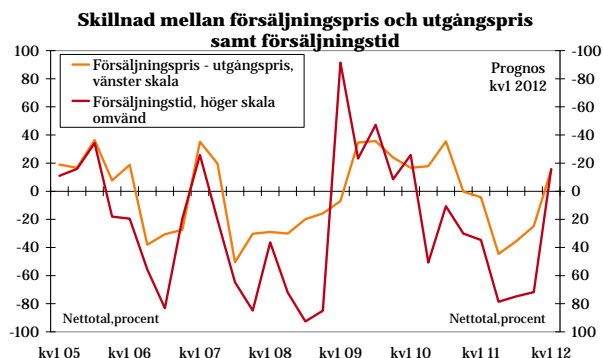
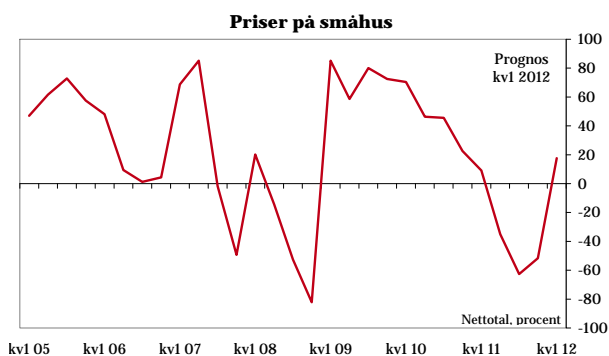
Budaktiviteten på småhusmarknaden i Stor-Göteborg tilltog något under det första kvartalet och skillnaden mellan försäljningspris och utgångspris, budpremien, ökade. Övervikten för andelen som uppgav att budpremien ökade under det första kvartalet var dock inte mer än 7 procent, färre än väntat. Inför det andra kvartalet så är mäklarna mer optimistiska om budgivningen än någonsin, en övervikt på 26 procent, räknar med att skillnaden mellan försäljningspris och utgångspris ska öka.

Försäljningstiderna på Stor-Göteborgs småhusmarknad minskade något under det första kvartalet. En övervikt på 9 procent av mäklarna uppgav att försäljningarna gick snabbare. Det är betydligt starkare än tidigare kvartals utfall och ungefär i linje med förväntan. Göteborgsmäklarna är inställda på att försäljningsprocessen ska gå lite fortare även under det andra kvartalet, en övervikt på 12 procent räknar med kortare försäljningstider.

Lite fler positiva mäklare i Stor-Göteborg

Under 2011 fanns det en lite mindre pessimism på bostadsmarknaden i Stor-Göteborg än i Stor-Stockholm och Stor-Malmö. Under 2012 har skillnaderna jämnat ut sig. Fortfarande är dock Göteborgsmäklarna lite mer positiva än kollegorna. I de totalt tjugo frågor som ställts i undersökningen hamnar Göteborgsmäklarna högst upp i tio och sist i sex. Framför allt är de lite mer optimistiska om småhusmarknaden.

Tor Borg



Malmö släpar efter

Stor-Malmös bostadsmarknad stabiliserades under det första kvartalet med stillastående eller svagt stigande priser, mer stabil budgivning och försäljningstider som slutat stiga. Även om det gror en viss optimism inför det andra kvartalet bland Stor-Malmös mäklare så fortsätter Malmömarknaden att släpa efter de andra storstäderna.

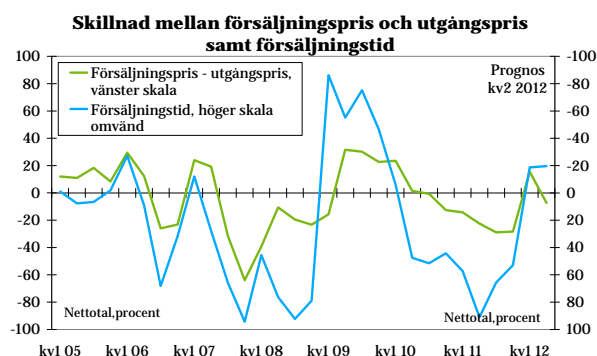
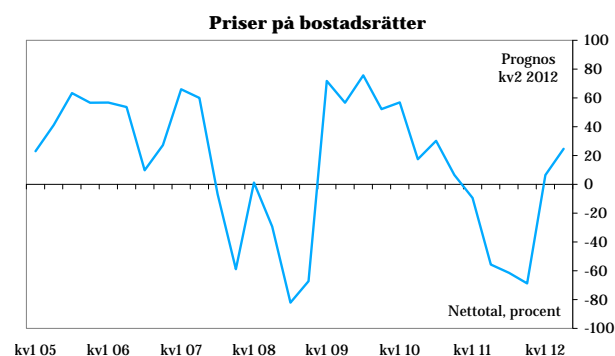
Bostadsrätter i Stor-Malmö

En liten majoritet av mäklarna uppger att priserna på Stor-Malmös bostadsrättsmarknad steg under det första kvartalet. Utfallet, som var marginellt svagare än väntat, är betydligt starkare än förra kvartalets utfall. Trots uppsvinget är Malmös bostadsrättsmarknad fortfarande svagare än Stockholms- och Göteborgsmarknaderna. Utbudet av bostadsrätter ökade ungefär som väntat under det första kvartalet. Även efterfrågan ökade, men mindre än väntat (se diagrambilagan).

Nettoandelen Malmö-mäklare som uppger att priserna steg under det första kvartalet var 6 procent. Andelen som rapporterade att priserna ökade något var 15 procent medan 76 procent uppger att priserna var oförändrade. Andelen som uppger att priserna minskade något var 9 procent. Ingen mäklare rapporterade kraftiga prisförändringar.

Malmömäklarna har blivit mer optimistiska om utvecklingen av bostadsrättspriserna framöver. Inför det kommande kvartalet räknar en övervikt på 25 procent med att bostadsrättspriserna kommer att stiga. Detta är den starkaste prognosen sedan början av 2010.

Budgivningen återhämtade sig mer än väntat under det första kvartalet. En övervikt på 15 procent av bostadsrättsmäklarna i Stor-Malmö angav att skillnaden mellan försäljnings- och utgångspriset ökade. Det var första gången på länge som budpremierna ökade. Malmö-mäklarna räknar dock med att budaktiviteten saktar in igen under det andra kvartalet. En övervikt på 7 procent räknar med att skillnaden mellan försäljnings- och utgångspris ska minska. Under det första kvartalet minskade försäljningstiderna på Stor-Malmös bostadsrättsmarknad för första gången sedan början av 2010. En övervikt på 19 procent av mäklarna i Stor-Malmö angav att försäljningstiderna minskade, vilket var fler än väntat. Bostadsrättsmäklarna i Stor-Malmö är försiktigt optimistiska också om försäljningsprocesserna framöver. En övervikt på 20 procent räknar med att försäljningstiderna på bostadsrättsmarknaden ska fortsätta sjunka under det andra kvartalet.



Småhus i Stor-Malmö

Stor-Malmöns småhusmarknad var den enda småhusmarknad där en övervikt av mäklarna uppgav att priserna gick ned under det första kvartalet. Övervikten var 9 procent, vilket var betydligt starkare än förra kvartalets utfall men något svagare än väntat. Utbudet av småhus till salu ökade något mindre än beräknat, medan efterfrågan steg ungefär som väntat (se diagrambilagan). Andelen mäklare som uppgav att småhuspriserna ökat något var 11 procent medan 69 procent uppgav oförändrade priser. Andelen som uppgav att priserna minskat något var 20 procent.

Malmö-mäklarna är försiktigt optimistiska i sin syn på den framtida småhusprisutvecklingen. En övervikt på 17 procent väntar sig stigande priser under det andra kvartalet. Senast den fanns en sådan spirande optimism var för två år sedan.

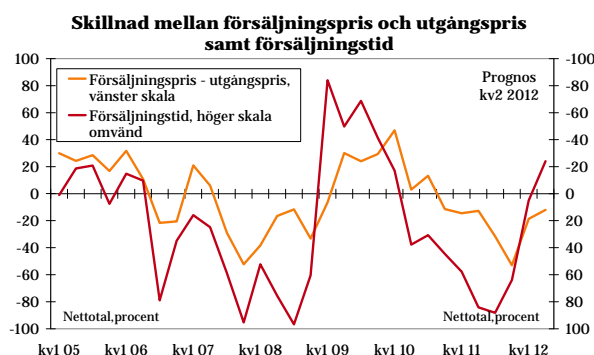
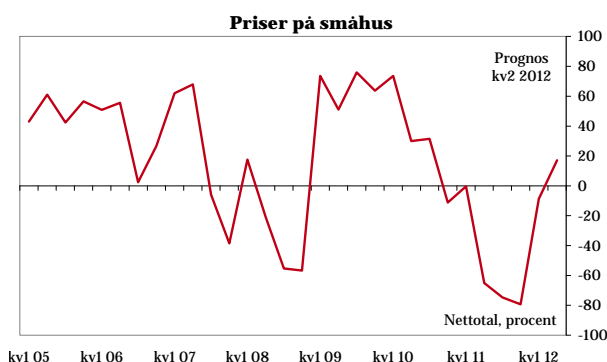
Budaktiviteten på Stor-Malmöns småhusmarknad fortsatte avta under det första kvartalet, om än i långsammare takt än tidigare. En övervikt på 19 procent uppgav att skillnaden mellan försäljnings- och utgångspris för småhus minskade. Det var sjätte kvartalet i rad som budgivningen avtog och Malmö-mäklarna förväntar sig att budaktiviteten på småhusmarknaden ska fortsätta avta. En övervikt på 12 procent räknar med att skillnaden mellan försäljnings- och utgångspris på småhusmarknaden ska öka under det andra kvartalet.

Försäljningstiderna på småhusmarknaden i Stor-Malmö ökade under det första kvartalet för åttonde gången i rad. En övervikt på 5 procent uppgav att tiden mellan uppdrag och kontraktsskrivning ökade. Detta är visserligen fler än förväntat men en markant förbättring sedan föregående kvartal. Malmö-mäklarna är också optimistiska om framtiden och en övervikt på 24 procent räknar med kortare försäljningstider under det andra kvartalet.

Malmö släpar efter men det finns en viss optimism

Malmö-regionens bostadsmarknad har släpat efter Stockholm och Göteborg de senaste kvartalen. Under det första kvartalet verkar priserna återigen ha utvecklats något svagare i Malmö. Utbudet verkar också ha ökat mer än i de två andra storstäderna. På småhusmarknaden är eftersläpningen tydligast, med fortsatt fallande budaktivitet och stigande försäljningstider. Bostadsrättsmarknaden ligger däremot mer i linje med de i Stockholm och Göteborg. Vad gäller prognoser inför det andra kvartalet så är Malmö-mäklarna minst lika optimistiska som storstadskollegorna, med undantag för budaktiviteten som väntas vara fortsatt svag.

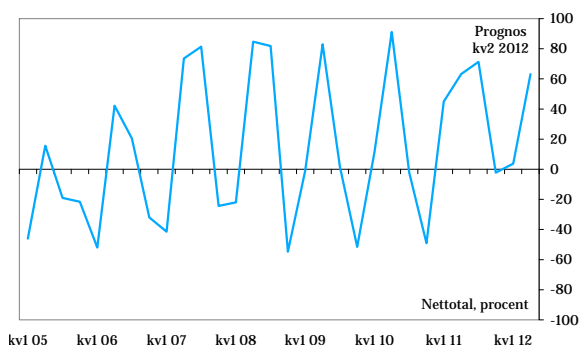
Tor Borg



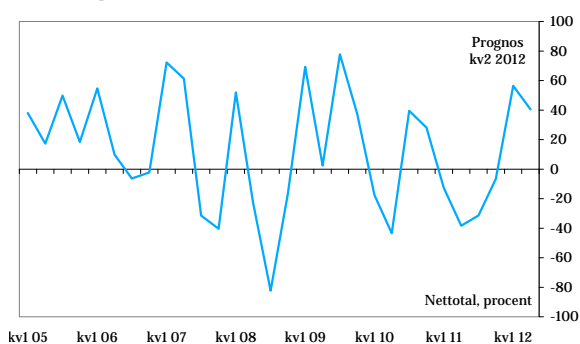
Diagrambilaga

Stor-Stockholm

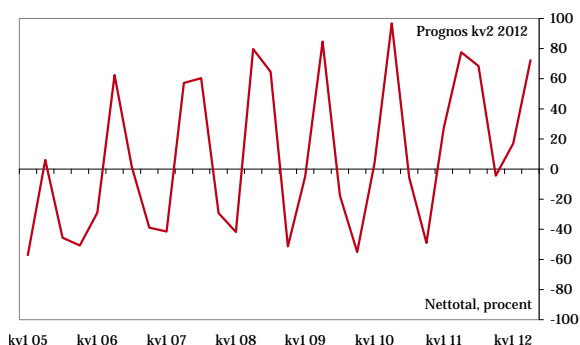
Utbudet av bostadsrätter



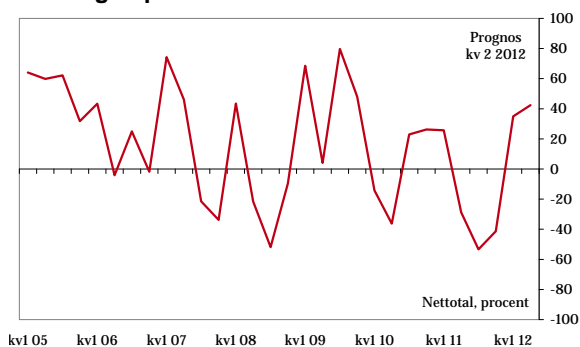
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

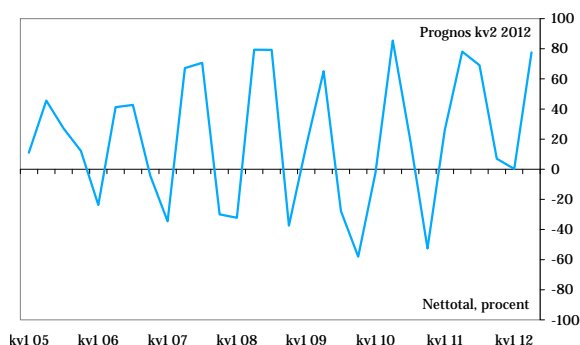


Efterfrågan på småhus

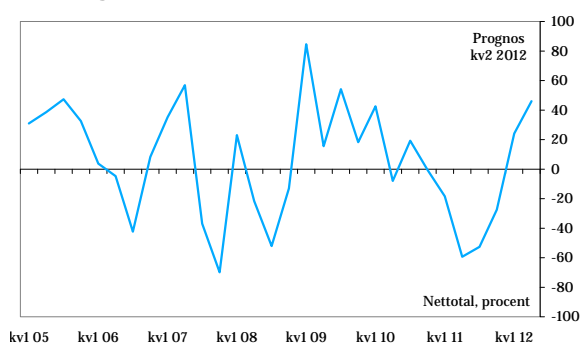


Stor-Göteborg

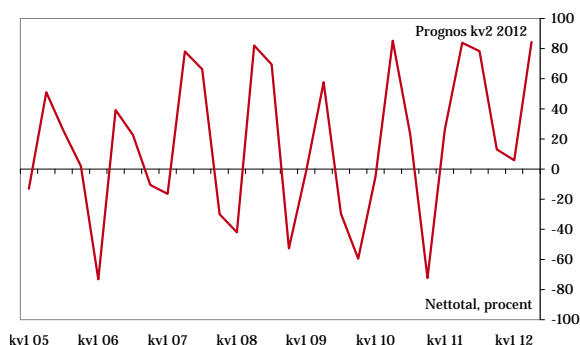
Utbudet av bostadsrätter



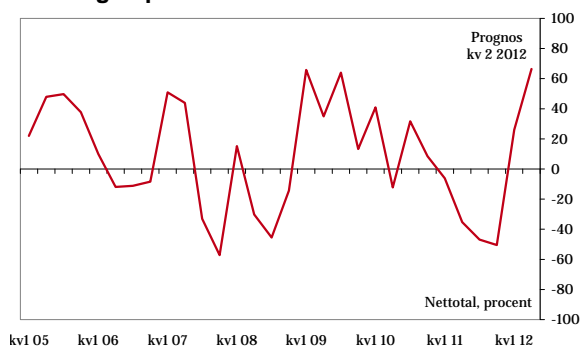
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

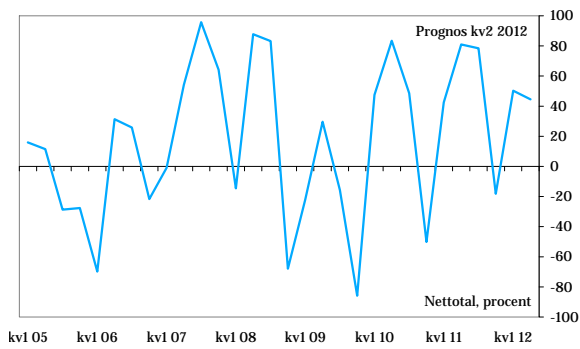


Efterfrågan på småhus

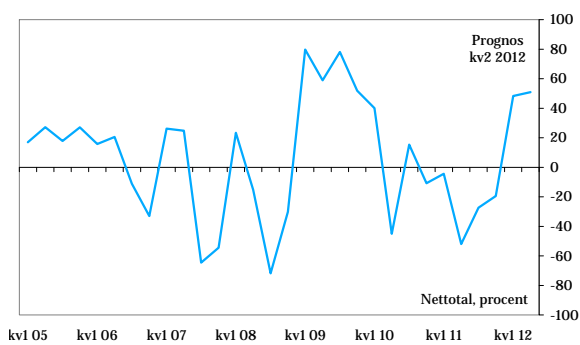


Stor-Malmö

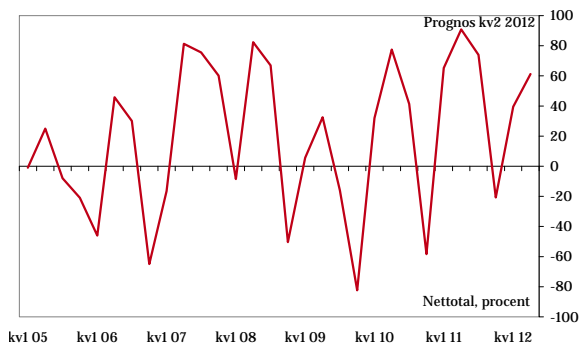
Utbudet av bostadsrätter



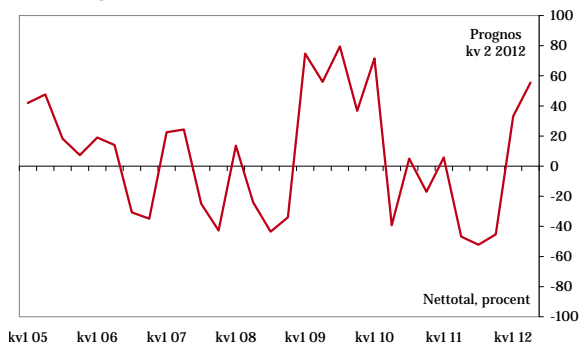
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus



Efterfrågan på småhus



Enkätens uppläggning och metod

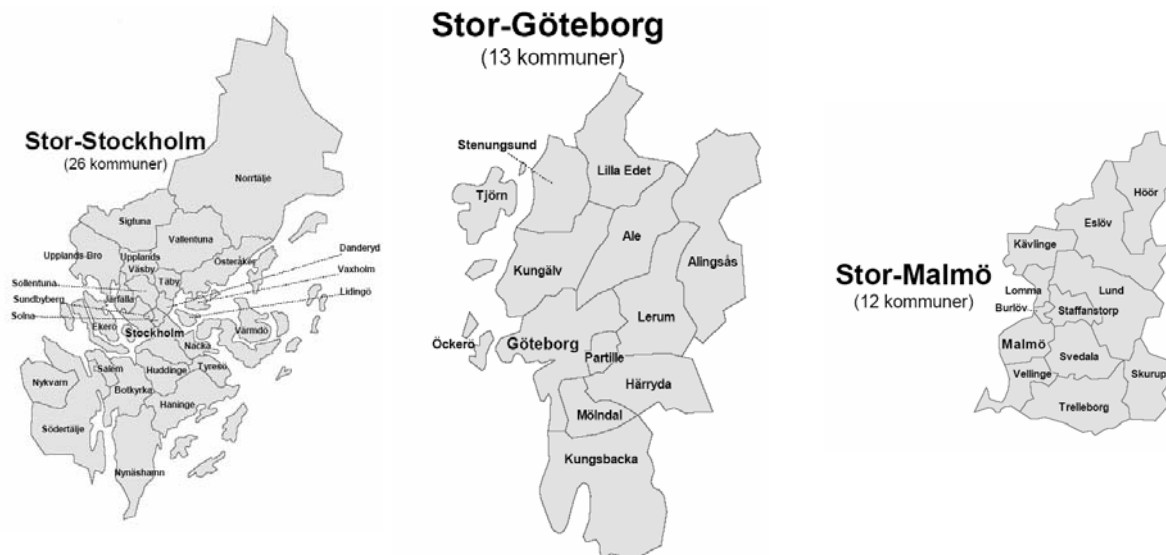
Undersökningen

Undersökningen har genomförts under perioden 22 mars till 3 april. 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 (154 stycken).

Stor-Göteborg: Arbetsställen ner till och med 3 anställda (59 stycken).

Stor-Malmö: Arbetsställen ner till och med 3 anställda (65 stycken).

Totalt utgjordes urvalet av 278 arbetsställen. Svar har inkommit från 220 arbetsställen, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 79 procent.

Viktning

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

Områden: Viktas med antalet försäljningar multiplicerat med medelpris för området för helåret 2010, som är den senaste gemensamma perioden för småhus och bostadsrätter. 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 BANK

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)