

Mäklarbarometern



Utfall kvartal 2 – Utsikter kvartal 3
29 Juni 2017

SBAB!



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

Sidan 3
Bostadsmarknaderna spretar

Sidan 6
Stora regionala skillnader

Sidan 7
Riskerna sprider sig

Sidan 8
Tvär inbromsning i Stockholm

Sidan 10
Fortsatt hett i Göteborg

Sidan 12
Dämpad marknad i Malmö

Sidan 14
Enkätens uppläggning och metod

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.

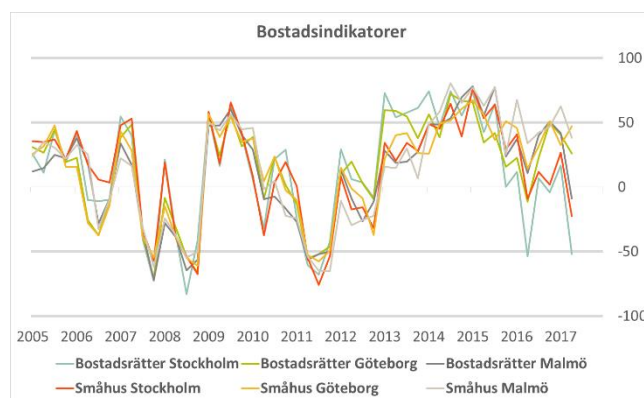
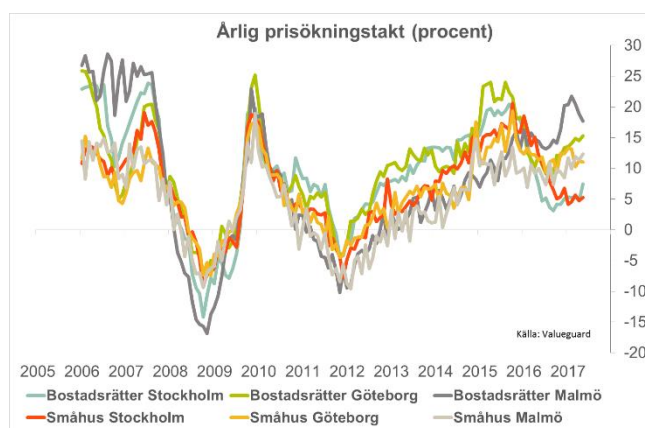
Bostadsmarknaderna spretar

Storstadsregionernas bostadsmarknader går i otakt. Under det andra kvartalet har marknaderna överlag tappat fart. Men medan vi sett en tvär inbromsning på Stockholms bostadsrättsmarknad så rusar Göteborgs och Malmös småhusmarknader på i överhettningssliknande fart. Sannolikt är det uppsvinget i bostadsbyggandet och åtstramningen av villkoren på bolånemarknaden som dämpar marknaderna, men har ojämna regionala effekter.

Det både svänger och spretar på storstädernas bostadsmarknader. Mäklarbarometerns kvartalsvisa mätningar av temperaturen på storstädernas bostadsmarknader startade 2005. Det innebär att den fångat in effekterna av skatteändringar, finanskriser, börsnedgångar, ränteändringar och mycket annat. Under vissa perioder har vi sett prisökningstakter på över 25 procent och under vissa perioder har priserna fallit med 15-20 procent. Och Mäklarbarometern har följt med i svängarna.

Indikatorerna på utbud, efterfrågan, budgivning och försäljningstider ger en bredare bild än den som förmedlas enbart via prisutvecklingen. Tittar vi på de sammanvägda indikatorerna (priser, budgivning och försäljningstid) så kan vi se att nivåer under -50 tenderar att likna recession med mycket svag marknadsutveckling, fallande priser och sjunkande försäljning. Nivåer över +50 liknar däremot överhettning med kraftigt stigande priser, mycket snabba försäljningsprocesser och kraftigt budgivning.

Indikatorerna visar att marknaderna fick en tillfällig dipp under våren 2016. Stockholms bostadsrättsmarknad föll tillfälligt ned till recessionsnivån. Efterföljande kvartal återhämtades dock nedgången och för det första kvartalet låg indikatorerna tydligt på positiva nivåer. Under det andra kvartalet har sedan indikatorerna överlag fallit. Utfallet i de olika regionerna spretar mer än någonsin tidigare. I Stockholm föll indikatorerna markant, för bostadsrätterna ända ned till recessionsnivån. I Göteborg och Malmö var nedgången mindre och indikatorerna ligger betydligt högre, för småhusen till och med nära överhettningssnivån.



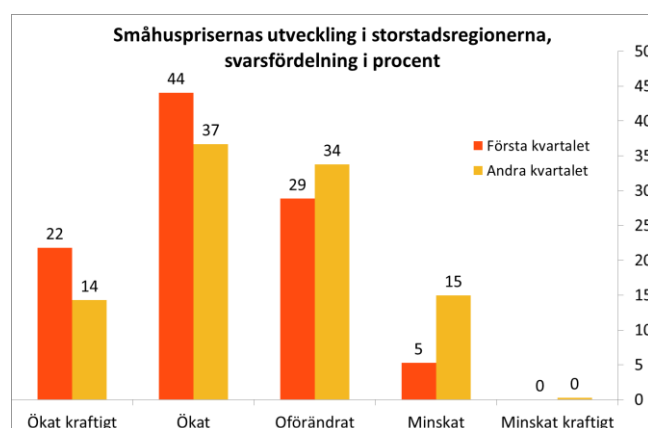
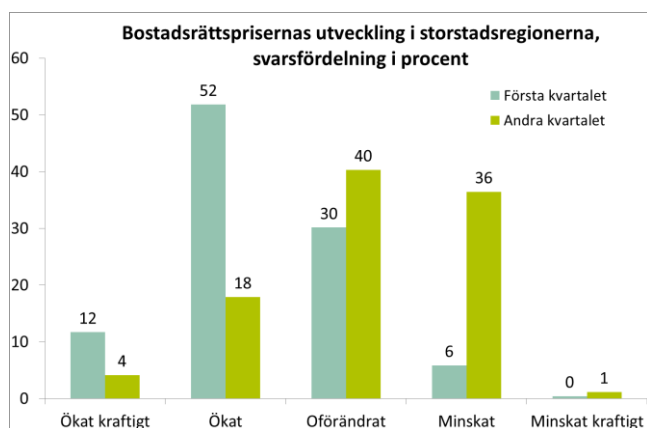
Regionala skillnaderna större än någonsin

Bostadsmarknaden drivs fortfarande av ett stort demografiskt tryck (ökande befolkning, urbanisering och andra demografiska förändringar), låga räntor och skatter och regleringar som hämmar omsättningen i det faktiska bostadsbeståndet. Den försiktiga inbromsning som ändå kunnat observeras de senaste två åren beror sannolikt på en kombination av stillastående boräntor (om än på låg nivå), stramare lånevillkor och en ökad nyproduktion av bostäder. Möjligen finns det också en naturlig broms som slår till när hus- och lägenhetspriserna når väldigt höga nivåer i förhållande till hushållens inkomster.

Det spretiga utfallet kan sannolikt förklaras av att det ökade bostadsbyggandet och åtstramningarna på bolånemarknaden påverkar regionerna olika mycket. I förhållande till befolkningens storlek så har det, de senaste två åren, byggts dubbelt så mycket bostäder i Stor-Stockholm som i Stor-Göteborg och i Stor-Malmö. Det är svårt att uppskatta hur mycket den ökade nyproduktionen påverkar utbud och efterfrågeförhållandena på marknaderna men de dämpande effekter den haft bör vara störst i Stockholm.

Förr ett drygt år sedan skärptes amorteringskravet för nya bolåntagare och flera banker har sedan dess även infört tak för hur höga bolån som beviljas i förhållande till inkomsten. I och med att prisnivåerna, och därmed även lånebeloppen, är väsentligt högre i Stockholm så drabbas bostadsmarknaden där hårdare av den här sortens åtstramningar.

Väger vi ihop de tre regionerna så var pristrycket markant lägre under det andra kvartalet än under det föregående. Bostadsrättsmarknaden ligger efter småhusmarknaden. Strax över 22 procent av mäklarna i de tre storstadsregionerna uppger att bostadsrättspriserna steg under det andra kvartalet medan 51 procent uppger att småhuspriserna stigit. Båda noteringarna är lägre än tidigare. För bostadsrätter har andelen som uppger att priserna minskat gått från 6 procent förra kvartalet till 38 procent detta kvartal medan motsvarande förändring för småhus var från 5 till 15 procent. För bostadsrätter ligger därmed prisutfallet väl under det historiska genomsnittet för Mäklarbarometern medan utfallet för småhus ligger i linje med snittet.

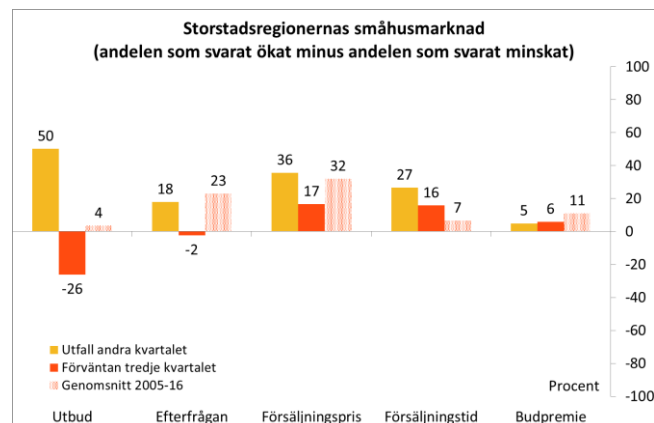
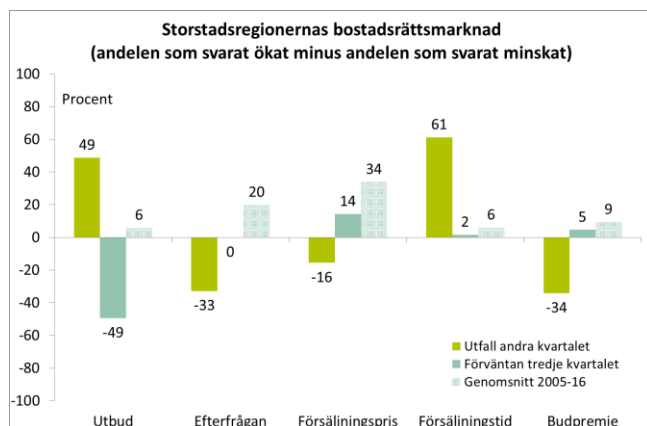


Nedtonade förväntningar på nästa kvartal

Inför det tredje kvartalet har storstadsmäklarna skalat ned sina förväntningar. Utbudet väntas minska ungefär i linje med tidigare säsongsmönster medan efterfrågan bedöms stå still. Prisförväntningarna ligger på plussidan men en bit under det genomsnittliga historiska utfallet de senaste tio åren för både bostadsrätter och småhus. Försäljningstiderna, tiden mellan att försäljningsuppdraget påbörjas och köpekontrakt skrivs, väntas öka något. Mäklarna räknar också med en liten uppgång i budpremien, skillnaden mellan utgångspris och slutpris.

Storstadsmäklarnas förväntningar är således lägre än tidigare och trycket på marknaden bedöms som svagare. Men det finns fortfarande en förhoppning om att det finns tillräckligt mycket efterfrågan för att marknaderna ska kunna tuffa på mot en mjuklandning, där balansen på marknaden kan upprättas och prisökningarna ligger mer i linje med hushållens inkomstutveckling.

Historiskt höga bostadspriser och historiskt hög skuldsättning hos hushållen innebär att det finns risker för att detta gynnsamma scenario förvandlas till något värre. Bostadsmarknaden är i dagsläget mer känslig för oväntade störningar än tidigare. Exempel på störningar som tidigare framkallat problem på bostadsmarknaden är internationell finansoro, börsfall, stigande räntor, skatteändringar och nya eller ändrade regleringar som berör marknaden. I avsaknad av sådana störningar så bör dock den väntade mjuklandningen kunna komma.



Stora regionala skillnader

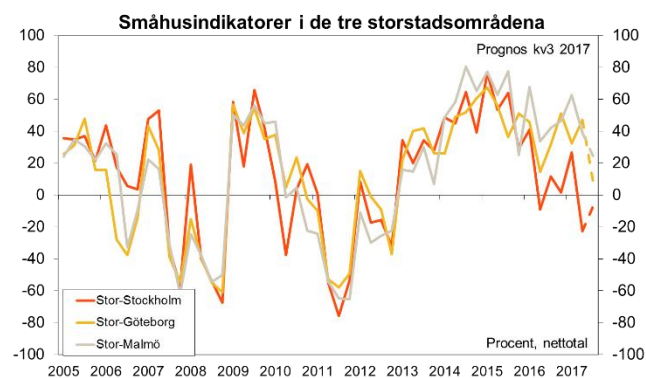
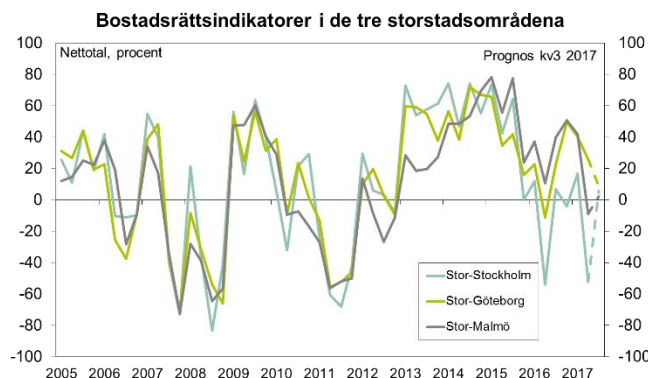
Bostadsrätts- och småhusindikatorerna dämpades överlag under det andra kvartalet. Skillnaderna mellan de olika marknaderna ökade till de högsta nivåerna någonsin, i och med att Stockholmsindikatorerna föll mycket brantare än Göteborgs- och Malmöindikatorerna. Förväntningarna inför det tredje kvartalet är i stort sett neutrala.

Inför amorteringskravets införande den 1 juni 2016 föll indikatorerna en hel del. Sedan följde tre kvartal då storstadsregionernas bostadsmarknader successivt återhämtade större delen av inbromsningen. Under det andra kvartalet i år har dock indikatorerna återigen fallit. Nedgången har varit brantare för bostadsrätter än för småhus och även betydligt kraftigare i Stockholm än i Göteborg och Malmö. Bostadsindikatorerna väger samman mäklarnas bedömning av försäljningspris, försäljningstid samt skillnaden mellan utgångspris och försäljningspris, som är ett mått på budgivningen. Under andra kvartalet har budgivningen vid försäljningar minskat och försäljningsprocesserna tagit längre tid i Stockholm. Bostadsrättspriserna har dämpats medan småhuspriserna stigit i långsammare takt än tidigare. I Göteborg har däremot både budgivning och priser fortsatt öka, på bostadsrättsmarknaden i lite lägre takt och på småhusmarknaden i lite högre takt, medan försäljningstiderna stått still eller minskat. I Malmö tilltog inte budgivningen i samma fart som tidigare och även priserna ökade i lite lägre takt. Försäljningstiderna steg för bostadsrätter och minskade något för småhus.

Andra kvartalet 2017 föll bostadsrättsindikatorn till -52 i Stor-Stockholm, medan den backade något till +26 i Stor-Göteborg och föll till -9 i Stor-Malmö. När indikatorn är positiv visar den att läget på bostadsmarknaden förstärks och när den är negativ visar den att läget försvagas. Utfallet var överlag svagare än väntat. Skillnaden mellan utfallet i Göteborg och Stockholm är den största som uppmätts i Mäklarbarometerns historia.

Småhusindikatorerna föll till -23 i Stor-Stockholm, steg till +47 i Stor-Göteborg och backade till +38 i Stor-Malmö. Detta var oväntat höga siffror i Göteborg och Malmö men betydligt lägre än förväntat i Stockholm. Även på småhusmarknaden är skillnaden mellan Stockholm och Göteborg den största som uppmätts.

Mäklarna har skruvat ned sina förväntningar inför det tredje kvartalet. Bostadsrättsindikatorerna väntas stiga till +6 i Stor-Stockholm och till +2 i Stor-Malmö medan prognosen för Stor-Göteborg är en nedgång till +9. Småhusindikatorerna tros hamna på -7 i Stor-Stockholm, +9 i Stor-Göteborg och +24 i Stor-Malmö.



Riskerna sprider sig

De långsiktiga prisförväntningarna på bostadsmarknaderna har dämpats i Stockholm men stigit i Göteborg och Malmö det senaste året. Därmed förskjuts riskerna från huvudstaden ut i landet.

För de flesta hushåll är bostadsköpet det största ekonomiska beslut de fattar och det fattas ofta med ett långsiktigt perspektiv då de flesta köpare avser att äga bostaden i flera år. Detta gör att bostadsmarknaden blir känslig för svängningar i hushållens långsiktiga förväntningar om bl.a. framtida prisutveckling.

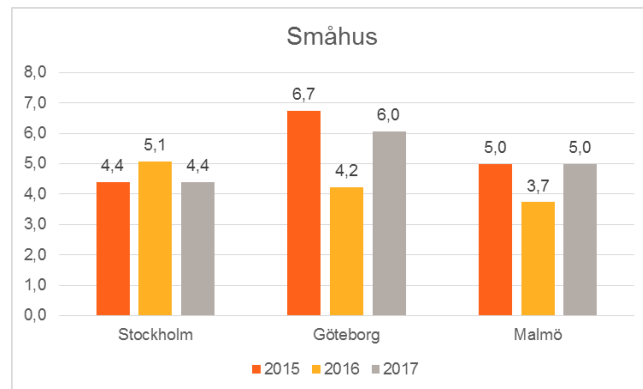
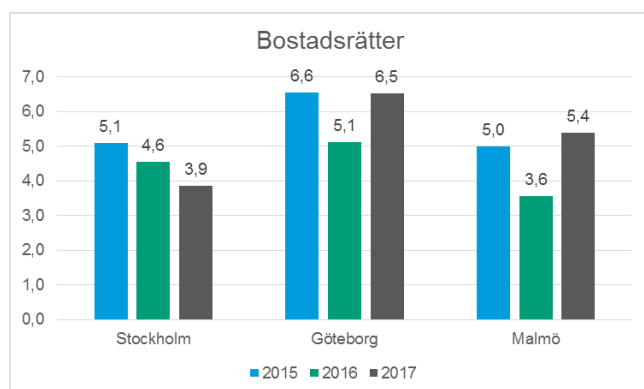
Bostadspriserna har stigit snabbt de senaste åren och det är osäkert om dagens prisnivåer är hållbara om något oförutsett skulle ske. Ju mer framtida prisstegring som köparna räknar med, desto sårbarare blir marknaden. De långsiktiga förväntningarna på framtida prisutveckling blir därmed en god indikator på hur mycket en oväntad händelse skulle kunna slå på bostadsmarknaden. SBAB har därför frågat fastighetsmäklarna hur de ser på prisutvecklingen på fem års sikt. Samma fråga ställdes även under andra kvartalet 2015 och 2016.

Storstadsmäklarna förväntar sig att priserna i genomsnitt ska stiga med 4,8 procent om året för bostadsrätter och 5,0 procent om året för småhus under den kommande femårsperioden. Förväntningarna är därmed lägre än hur den faktiska prisutvecklingen sett ut de senaste fem åren. De har dock ökat något sedan förra årets mätning och ligger dessutom fortfarande i överkant i förhållande till hur hushållens inkomster och löner väntas utvecklas.

De långsiktiga prisförväntningarna har gått ned med drygt en halv procentenhet bland Stockholmsmäklarna och landar därmed kring 4 procent. Däremot har förväntningarna skruvats upp med omkring 1,5 procentenhet i Göteborg och Malmö. I Malmö väntas nu priserna stiga med drygt 5 procent om året fram till 2022. I Göteborg väntas den årliga prisökningstakten ligga över 6 procent.

Omräknat till kronor innebär detta, om förväntningarna slår in, att en bostadsrätt i centrala Stockholm, som idag kostar kring 94 000 kronor per kvadratmeter, kommer att kosta närmare 114 000 kronor per kvadratmeter om fem år. Bostadsrättspriserna i centrala Göteborg kommer under samma period att stiga från 62 000 till 85 000 kronor per kvadratmeter. I centrala Malmö stiger priset från knappt 31 000 kronor i dag till nästan 41 000 kronor per kvadratmeter år 2022.

Hur mycket tror du bostadspriserna kommer att förändras på fem års sikt, procent per år



Tvär inbromsning i Stockholm

Stor-Stockholms bostadsmarknader har bromsat in tvärt under det andra kvartalet. Svag efterfrågeutveckling, fallande budpremier och längre försäljningstider pressade priserna, framför allt på bostadsrättsmarknaden. Förväntningarna är nedskruvade inför det tredje kvartalet.

Utbud och efterfrågan

Bostadsrätts- och småhusutbudet i Stor-Stockholm ökade, i linje med förväntan eller något mer, under det andra kvartalet. Inför det tredje kvartalet räknar en tydlig övervikt av Stockholmsmäklarna med att utbudet ska minska, som det brukar göra under sommarmånaderna.

Efterfrågan på bostadsrätter föll oväntat under kvartalet medan efterfrågan på småhus ökade marginellt. Detta var en markant inbromsning sedan förra kvartalet och utfallet var även svagare än i Göteborg och Malmö. Mäklarna har skruvat ned sina förväntningar en hel del inför det tredje kvartalet. En liten övervikt räknar nu med fallande efterfrågan.

Prisutveckling

Prisbilden förändrades snabbt under det andra kvartalet. För bostadsrätter uppger knappt 14 procent att priserna ökade medan drygt 45 procent säger att priserna minskade, varav 2 procent säger att de minskade kraftigt. Det ger ett nettotal på -31, vilket, med undantag för den tillfälliga dippen det andra kvartalet 2016, då amorteringskravet infördes, är det svagaste utfallet sedan 2011. Inför det tredje kvartalet är mäklarna, trots den senaste utvecklingen, försiktigt optimistiska och en liten övervikt räknar med stigande priser.

Även på Stockholms småhusmarknad så avtog prisökningarna. Knappt 39 procent säger att priserna steg under det andra kvartalet, varav 8 procent att de steg kraftigt. Drygt 22 procent uppger att priserna sjönk, ingen säger dock att de sjönk kraftigt. Det ger ett nettotal på +16, en tydlig nedgång, långt under förväntan och betydligt svagare än utfallet i de två andra storstadsregionerna. Inför det tredje kvartalet väntas småhuspriserna öka marginellt.

Stockholmsmäklarnas långsiktiga prisförväntningar ligger kring 4 procents förväntad årlig prisökning vilket är lägre än vad kollegorna i Göteborg och Stockholm räknar med.

Budgivning

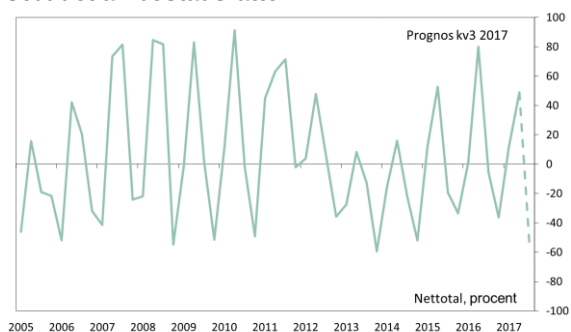
Budgivningen minskade markant på både bostadsrätts- och småhusmarknaden under det andra kvartalet. En tydlig övervikt bland mäklarna uppgav att skillnaden mellan utgångs- och slutpris, budpremien, föll. Förväntningarna var istället att de skulle öka. Inför det tredje kvartalet väntas budpremierna ligga still.

Försäljningstid

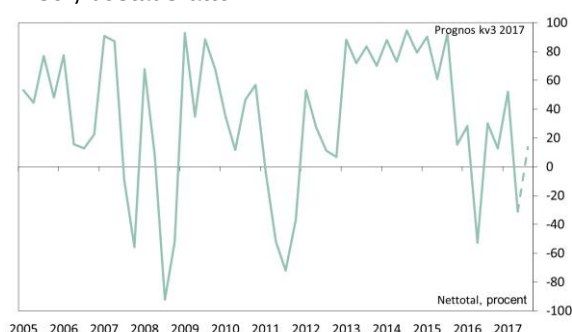
En stor majoritet av Stockholmsmäklarna uppger att försäljningstiderna blev längre under det andra kvartalet, tvärt emot förväntan. Under det tredje kvartalet väntas försäljningstiderna ligga still eller öka något.

Diagram : Stor-Stockholm

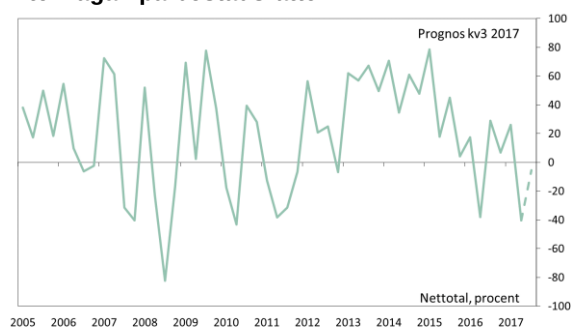
Utbudet av bostadsrätter



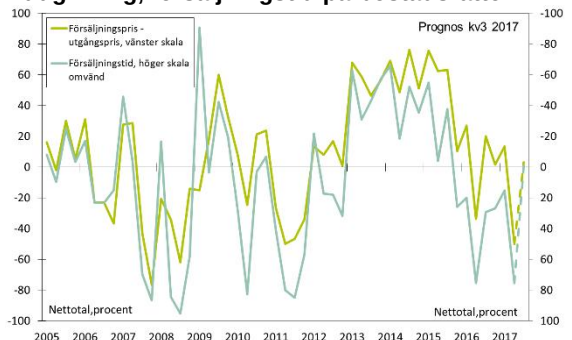
Priser, bostadsrätter



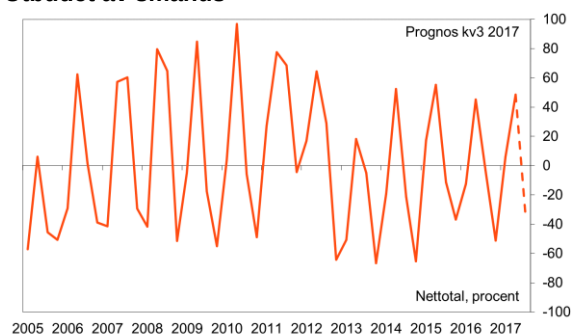
Efterfrågan på bostadsrätter



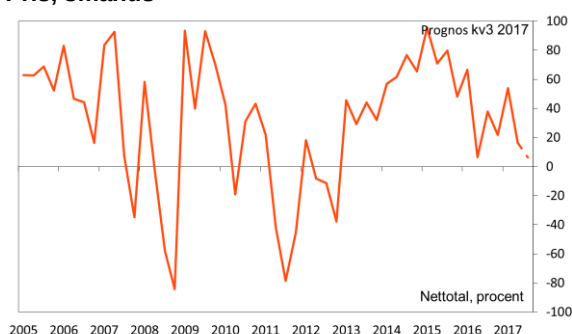
Budgivning, försäljningstid på bostadsrätter



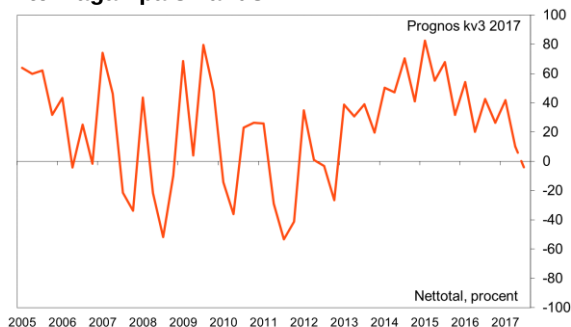
Utbudet av småhus



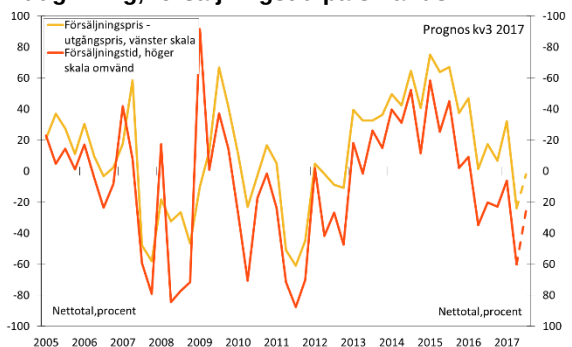
Pris, småhus



Efterfrågan på småhus



Budgivning, försäljningstid på småhus



Fortsatt hett i Göteborg

En liten dämpning kan noteras på Stor-Göteborgs bostadsrättsmarknad under det andra kvartalet men på småhusmarknaden har temperaturen stigit ytterligare. Efterfrågan och priser ökade något långsammare men budpremierna ökade lite mer och försäljningstiderna sjönk, jämfört med förra kvartalet. Mäklarna räknar med fortsatt moderat uppgång under det tredje kvartalet.

Utbud och efterfrågan

Utbudet av bostadsobjekt till salu på Stor-Göteborgs bostadsmarknad ökade under det andra kvartalet, helt enligt förväntan. Mäklarna räknar med en nedgång i utbudet av både bostadsrätter och småhus under det tredje kvartalet, i linje med tidigare säsongsmönster.

Efterfrågan på både bostadsrätter och småhus utvecklades svagare än under förra kvartalet. Utfallet var även svagare än väntat. För bostadsrätter uppger en liten övervikt av mäklarna att efterfrågan minskade. Inför det tredje kvartalet räknar Göteborgsmäklarna med stillastående eller svagt ökande bostadsefterfrågan.

Prisutveckling

Prisökningstakten för bostadsrätter dämpades lite under det andra kvartalet. 57 procent av Göteborgsmäklarna uppger att bostadsrättspriserna steg, varav 18 procent att de steg kraftigt. Drygt 6 procent säger att bostadsrättspriserna gick ned. Detta innebär att nettotalet var +50, en nedgång från +82 föregående kvartal. Detta var en betydligt högre notering än i Stockholm och Malmö och även lite över förväntan. Inför det andra kvartalet räknar en viss övervikt bland mäklarna med fortsatt stigande bostadsrättspriser.

Småhuspriserna utvecklades starkare än bostadsrättspriserna. Drygt 72 procent av Göteborgsmäklarna noterar stigande småhuspriser, varav hela 34 procent kraftigt stigande priser. Knappt 8 procent av mäklarna rapporterar prisfall. Det ger ett nettotal på +64, en liten uppgång sedan förra kvartalet och väl över förväntan. Det finns en viss optimism inför det tredje kvartalet med en liten övervikt för de mäklare som räknar med stigande småhuspriser.

Mäklarnas långsiktiga prisförväntningar, drygt 6 procents årliga prisökningar väntas, är högre än vad de är i Stockholm och Malmö.

Budgivning

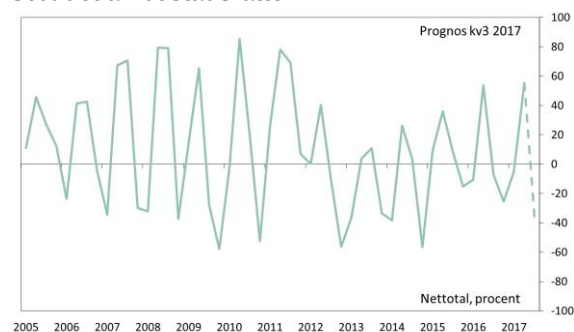
Budgivningen på Göteborgs bostadsrätts- och småhusmarknad tilltog under det andra kvartalet, vilket den gjort under ganska många år nu. Skillnaden mellan utgångs- och slutpris steg i samma eller något snabbare takt som under förra kvartalet. Övervikten var 33 procent för bostadsrätter och 48 procent för småhus. Inför det tredje kvartalet räknar en liten övervikt bland Göteborgsmäklarna med fortsatt ökande budpremier för både bostadsrätter och småhus.

Försäljningstid

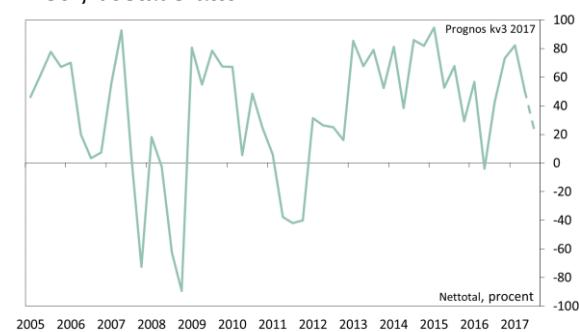
Försäljningstiderna låg i princip still för bostadsrätter men blev något kortare för småhus under årets andra kvartal. Inför det tredje kvartalet väger det ganska jämnt mellan de som räknar med snabbare försäljningsprocesser och de som räknar med att det ska gå långsammare.

Diagram : Stor-Göteborg

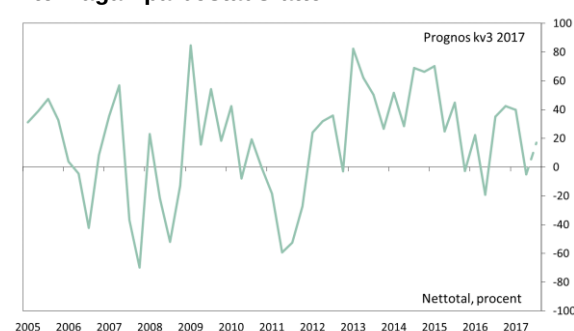
Utbudet av bostadsrätter



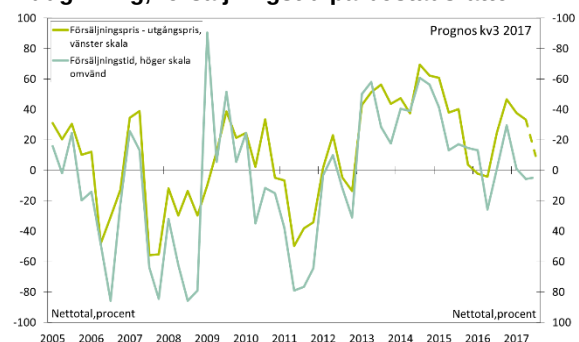
Priser, bostadsrätter



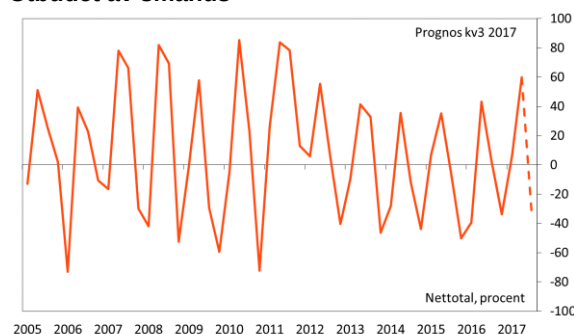
Efterfrågan på bostadsrätter



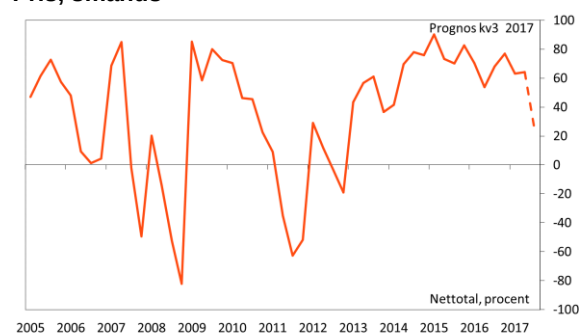
Budgivning, försäljningstid på bostadsrätter



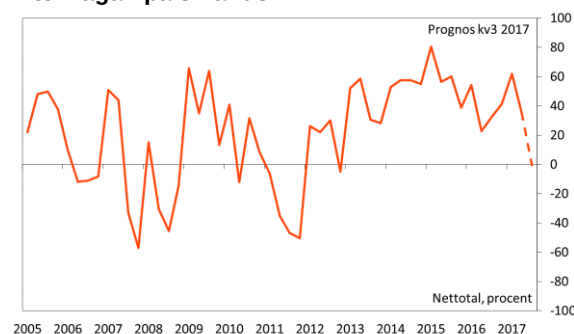
Utbudet av småhus



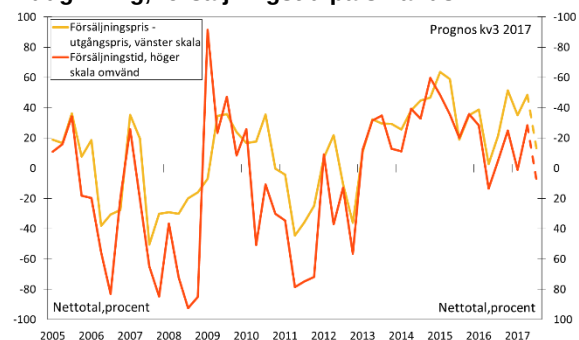
Pris, småhus



Efterfrågan på småhus



Budgivning, försäljningstid på småhus



Dämpad marknad i Malmö

På Stor-Malmös bostadsrättsmarknad stannade prisökningarna upp, budgivningen avtog och försäljningstiderna steg. Småhusmarknaden fortsatte däremot rulla på, men i lite långsammare takt. Mäklarna räknar med att den dämpade uppgången fortsätter under det tredje kvartalet.

Utbud och efterfrågan

Utbudet av bostadsrätter och småhus till salu steg en del under det andra kvartalet enligt Malmömäklarna. Ökningen var dock mindre än väntat. Under det tredje kvartalet väntas utbudet vara oförändrat eller minska något.

Efterfrågan på bostadsrätter föll oväntat under kvartalet medan efterfrågan på småhus ökade mindre än väntat. Inför det tredje kvartalet har förväntningarna skruvats ned och efterfrågan väntas endast öka marginellt.

Prisutveckling

Det tidigare starka pristrycket på Malmö-marknaderna har mattats något. Knappt 34 procent av Malmömäklarna uppger att bostadsrättspriserna steg under det andra kvartalet. Av dessa sa 14 procent att uppgången var kraftig. Knappt 23 procent av mäklarna uppgav att bostadsrättspriserna sjönk. Nettotalet landar därmed på +11, en ordentlig nedgång sedan förra kvartalet och lägre än förväntningarna. Förväntningarna är också nedskruvade, en övervikt på 11 procent räknar med att bostadsrättspriserna ska öka under det tredje kvartalet.

På småhusmarknaden är pristrycket fortfarande högt. Nästan 64 procent av alla Malmömäklare ansåg att priserna steg under det andra kvartalet, (varav 11 procent svarade att de steg kraftigt) medan 2 procent svarade att priserna föll. Detta ger ett nettotal på +62, lite lägre än förra kvartalet men något högre än förväntat. En övervikt på 42 procent räknar med fortsatt stigande småhuspriser under det andra kvartalet.

Vad gäller de långsiktiga prisförväntningarna så ligger Malmömäklarna, med förväntningar på årliga prisökningar kring 5 procent eller strax däröver, högre än Stockholmsmäklarna men en bit under kollegorna i Göteborg.

Budgivning

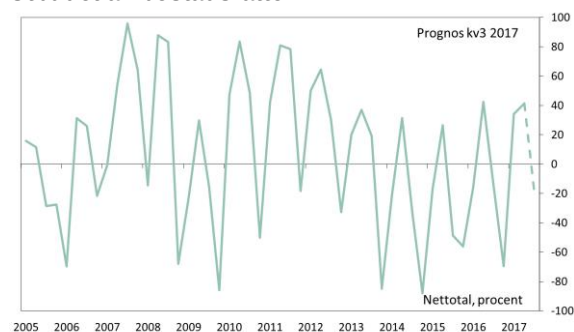
En övervikt på 7 procent uppger fallande budpremier för bostadsrätter medan en övervikt på 42 procent uppgav att de steg för småhus. I båda fallen var det tydliga inbromsningar. Men utfallet för småhusmarknaden låg en bit över förväntan. Inför det tredje kvartalet räknar en övervikt av mäklarna på Stor-Malmös bostadsmarknader med att skillnaderna mellan slut- och utgångspris ska öka.

Försäljningstid

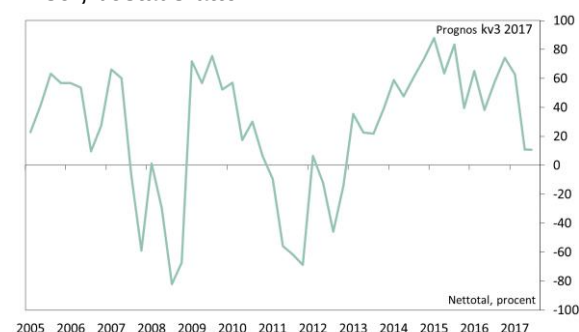
På bostadsrättsmarknaden ökade försäljningstiderna, enligt en övervikt på 31 procent, medan de fortsatte att sjunka på småhusmarknaden, enligt en övervikt på 11 procent, under det andra kvartalet. Denna trend väntas hålla i sig i Stor-Malmö även under det tredje kvartalet.

Diagram : Stor-Malmö

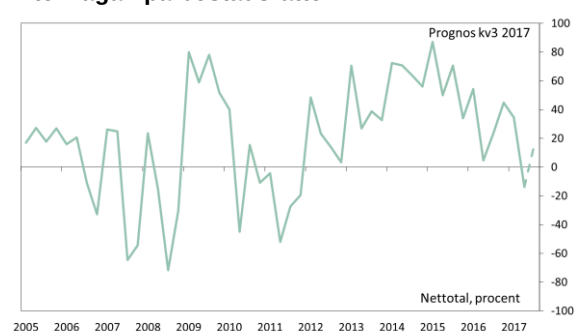
Utbudet av bostadsrätter



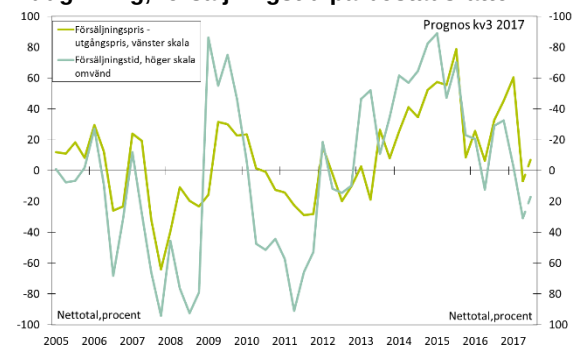
Priser, bostadsrätter



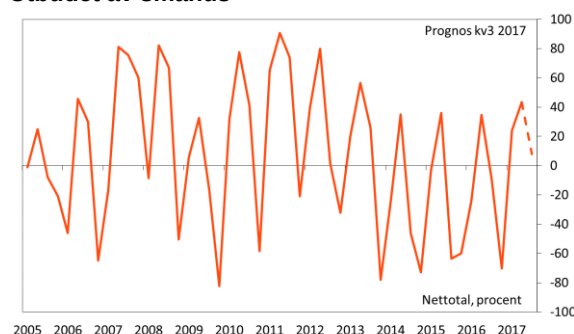
Efterfrågan på bostadsrätter



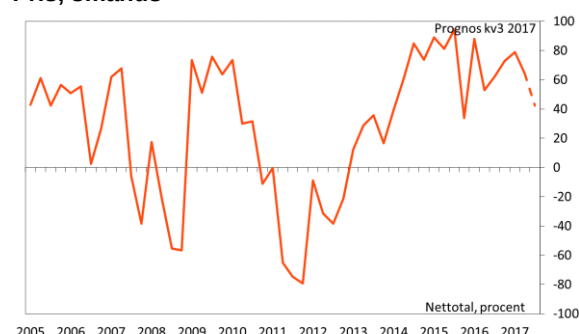
Budgivning, försäljningstid på bostadsrätter



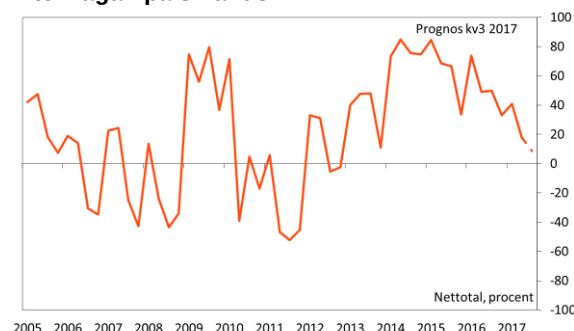
Utbudet av småhus



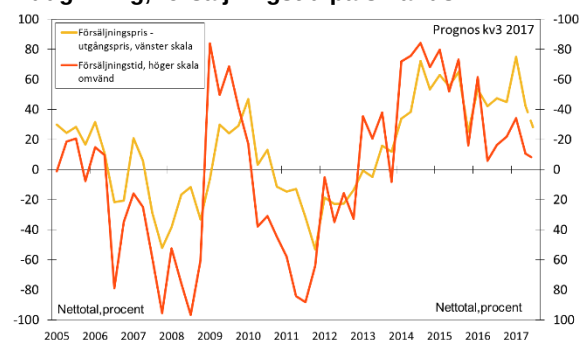
Pris, småhus



Efterfrågan på småhus



Budgivning, försäljningstid på småhus



Enkätens uppläggning och metod

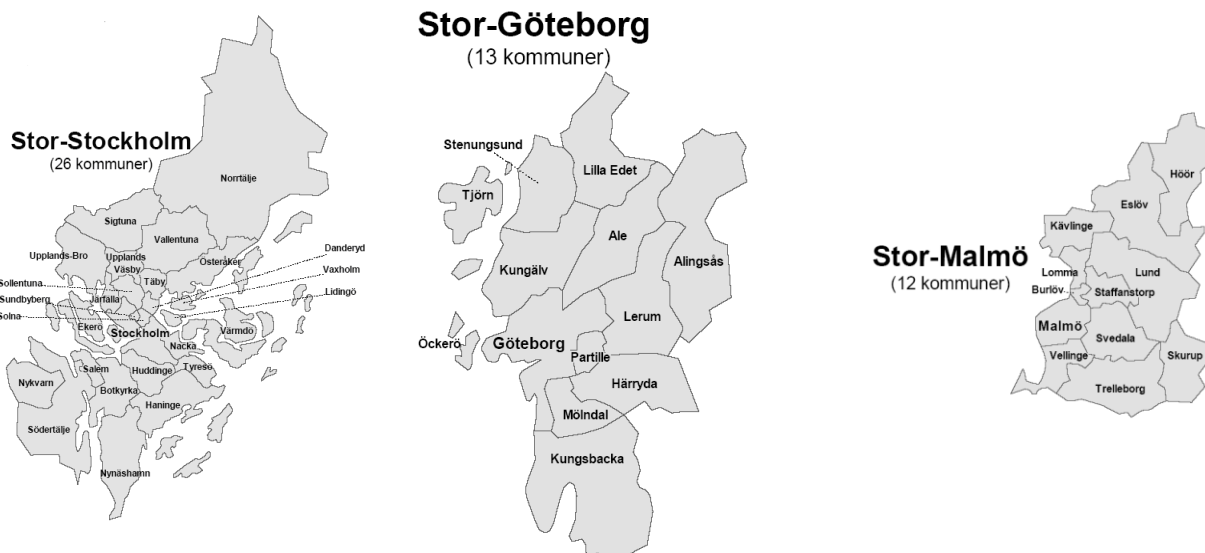
Undersökningen

Undersökningen har genomförts under perioden 1 till 16 juni. Den består av fem frågor som ställs både för utfall (de senaste tre månaderna) och prognos (de kommande tre månaderna). Fyra av frågorna har tre svarsalternativ: ett positivt, ett neutralt och ett negativt. En av frågorna, om försäljningspriset, har fem svarsalternativ: två positiva, ett neutralt och två negativa. Andelen positiva svar minus andelen negativa svar ger ett nettotal som används som mått på läget/förändringen på den aktuella frågan. Resultaten redovisas för områdena Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö.

Stor-Stockholm: Stockholms län

Stor-Göteborg: Ale, Alingsås, Göteborg, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Lilla Edet, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö kommun.

Stor-Malmö: Burlöv, Eslöv, 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 389 arbetsställen. Svar har inkommit från 220 arbetsställen, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 58 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 mäklarnas långsiktiga prisförväntningar, som formulerades på följande sätt: Hur mycket tror du priserna på bostadsrätter kommer att förändras på fem års sikt, i genomsnittlig procent per år? Hur mycket tror du priserna på småhus kommer att förändras på fem års sikt, i genomsnittlig procent per år?

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)