



# **Stor-Malmö**

## **Konjunktur och bostadsmarknad**

16 februari 2012

**SBAB BANK**



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

E-mail: [ekonomiskasekretariatet@sbab.se](mailto:ekonomiskasekretariatet@sbab.se)

### Sidan 3

Snabb försvagning av konjunkturen

### Sidan 5

Industrin optimistisk om exporten

### Sidan 6

Handel och tjänster bromsar in

### Sidan 9

Trögt i byggsektorn

### Sidan 11

Prisfall på bostadsmarknaden

### Sidan 13

Fakta om undersökningarna

*SBAB Banks konjunkturbrev är ett nyhetsbrev från SBAB Bank.*

*Konjunktur och bostadsmarknad har sammanställts av SBAB Banks Ekonomiska Sekretariat.*

*Ansvariga för brevet: Tomas Pousette, tfn 08-614 43 88 • Tor Borg, tfn 08-614 38 84*

*Det har baserats på källor som Sekretariatet bedömer som tillförlitliga.*

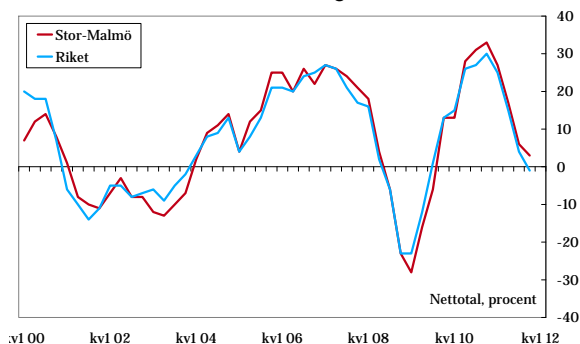
*Dokumentet är inte gjort för att utgöra det enda redskapet vid enskilda beslut om lån och investeringar. SBAB Bank påtar sig inte något ansvar för direkt eller indirekt förlust till följd av beslut grundade på detta dokument. Citera gärna Konjunktur och bostadsmarknad men uppge alltid källa.*

# Snabb försvagning av konjunkturen

Konjunkturen i Malmöregionen har försämrats snabbt och är nu svag. Konjunkturläget är starkast i livsmedelshandeln och svagast i sällanköpshandeln. Mäklarna i Malmöområdet bedömer att bostadspriserna vänder upp under första kvartalet men prisökningarna väntas bli låga.

Konjunkturen i Malmöregionen nådde en topp under fjärde kvartalet 2010 men har sedan försvagats snabbt. Den internationella finansiella och konjunkturella osäkerheten har fått stort genomslag. Förtroendeindikatorn för näringslivet i Stor-Malmö följer samma mönster som för näringslivet i riket men botten i konjunkturen, första kvartalet 2009, var något djupare i Stor-Malmö än i riket och toppen, fjärde kvartalet 2010, var något högre i Stor-Malmö. Fjärde kvartalet förra året var förtroendeindikatorn för näringslivet något högre i Stor-Malmö än i riket. Även om konjunkturen försvagats är den hittills inte alls lika nedpressad som under finanskrisen 2008-2009.

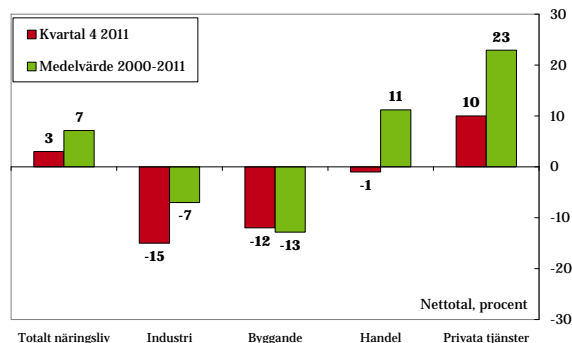
Förtroendeindikatorer för näringslivet



## Svagt konjunkturläge

Fallet i förtroendeindikatorn för näringslivet i Malmöområdet innebar att den under fjärde kvartalet förra året låg något under genomsnittet för perioden 2000-2011. Den internationellt genererade konjunkturedgången har slagit mot den svenska exporten, vilket bidrar till att konjunkturläget i tillverkningsindustrin är klart lägre än det långsiktiga medelvärdet. I byggsektorn har förtroendeindikatorn varit kraftigt negativ i genomsnitt under perioden 2000-2011, så trots att indikatorn var negativ under fjärde kvartalet låg den ändå marginellt över det historiska genomsnittet. För handel och privata tjänster i Malmöregionen var konjunkturläget under fjärde kvartalet betydligt lägre än genomsnittet under den senaste tioårsperioden.

Förtroendeindikatorer för branscher i Stor-Malmö



Konjunkturen har således försvagats snabbt och konjunkturläget för näringslivet i Stor-Malmö under fjärde kvartalet förra året var svagt.<sup>1</sup> I sällanköpshandeln var konjunkturläget mycket svagt och i tillverkningsindustrin och bilhandeln svagt men på gränsen till mycket svagt. Även i partihandeln och i den privata tjänstesektorn var konjunkturläget svagt. Det är bara i livsmedelshandeln och i byggindustrin som konjunkturläget under fjärde kvartalet var starkt men i den senare branschen var det på gränsen till svagt.

Konjunkturläget i Stor-Malmö fjärde kvartalet 2011

Bransch	Konjunkturläge
Tillverkningsindustri	Svagt – mycket svagt
Byggindustri	Starkt – svagt
Handel	Svagt
Livsmedelshandel	Starkt
Sällanköpshandel	Mycket svagt
Bilhandel	Svagt – mycket svagt
Partihandel	Svagt
Privata tjänster	Svagt
Datakonsulter	Svagt
Totala näringslivet	Svagt

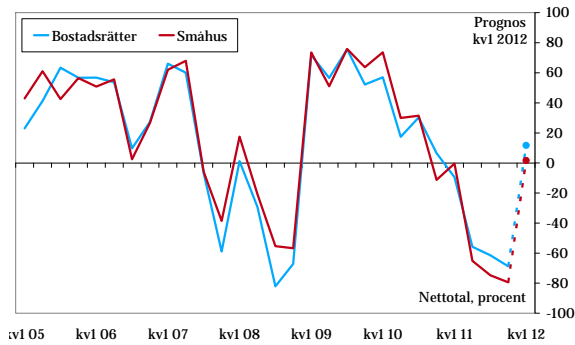
## Bostadspriserna väntas vända uppåt

Priserna på bostadsmarknaden i Malmöområdet har, liksom konjunkturen, försvagats. I SBAB Banks Mäklarbarometer, som är en enkät till fastighetsmäklare, var det under de tre senaste kvartalen förra året en stor övervikt av Malmömäklare som uppgav att priserna på bostadsrätter och småhus minskat. Mäklarnas förväntningar inför det första kvartalet i år är dock att

<sup>1</sup> Förtroendeindikatorns läge i förhållande till det långsiktiga medelvärdet avgör om konjunkturläget klassas som mycket starkt, starkt, svagt eller mycket svagt. Se sidan 13.

bostadspriserna vänder upp.<sup>2</sup> Förväntningarna om stigande bostadspriser bland Malmömäklarna är ändå ganska försiktiga och lägre ställda än bland mäklarna i Stor-Stockholm och Stor-Göteborg.

Priser på bostadsrätter och småhus i Stor-Malmö



## Osäkra konjunkturutsikter

Den stora osäkerhet som präglar konjunkturutsikterna för den internationella och svenska ekonomin gäller givetvis också Malmöregionen. Även om det finns tecken på en stabilisering av konjunkturen, så talar det mesta för att återhämtningen kommer att bli svag. I många länder måste statsfinanserna saneras, vilket kommer att dämpa efterfrågan på svensk export under lång tid. Det går inte heller att bortse från risken att skuldkrisen i euroområdet kan få allvarigare återverkningar framöver med en ytterligare försvagning av konjunkturen som följd.

Huvudscenariot för bostadspriserna är, liksom för konjunkturen, en svag uppgång de närmaste kvartalen. Blir det en ny kraftig konjunkturedgång kommer även bostadsmarknaden att påverkas negativt.

*Tomas Pousette*

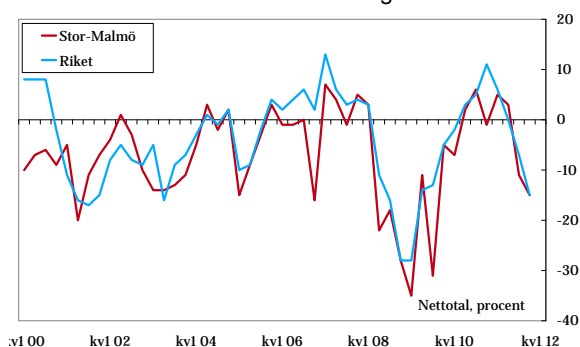
<sup>2</sup> Begreppet netttotal och tolkningen av detta förklaras på sidan 13.

# Industrin optimistisk om exporten

Industrin i Malmö har upplevt samma försvagning av konjunkturen som i riket. Orderingen från hemmamarknaden har dock stabiliserats för Malmöindustrin och under första kvartalet väntas en kraftig uppgång på exportmarknaden.

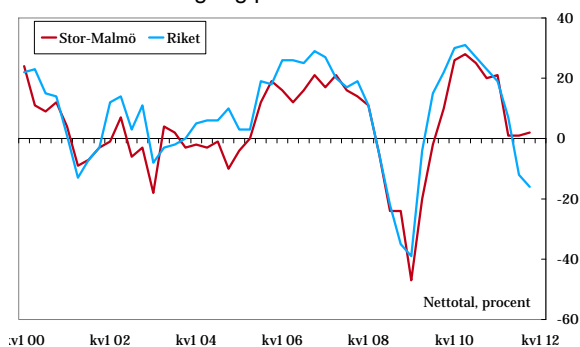
Industrikonjunkturen i Malmöregionen försvagades snabbt under andra halvåret 2011. Förtroendeindikatorn för industrin i Stor-Malmö låg under fjärde kvartalet i föl på samma låga nivå som indikatorn för riket. Trots nedgången ligger förtroendeindikatorn för industrin i Malmöområdet och i riket än så länge på en betydligt högre nivå än under finanskrisen 2008-2009.

## Förtroendeindikatorer för tillverkningsindustrin



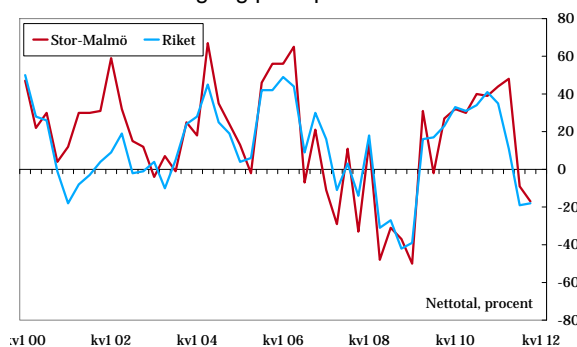
Industrins ordergång från hemmamarknaden utvecklades på ett likartat sätt i Stor-Malmö och i riket fram till andra kvartalet förra året. Under tredje och fjärde kvartalet planade orderingen från hemmamarknaden ut i Malmöområdet medan den minskade kraftigt i riket. Stabiliseringen av orderingen från hemmamarknaden i Malmöregionen kan bero på en mindre konjunkturkänslig industristruktur än i riket men den kan också vara tillfällig.

## Industrins ordergång på hemmamarknaden



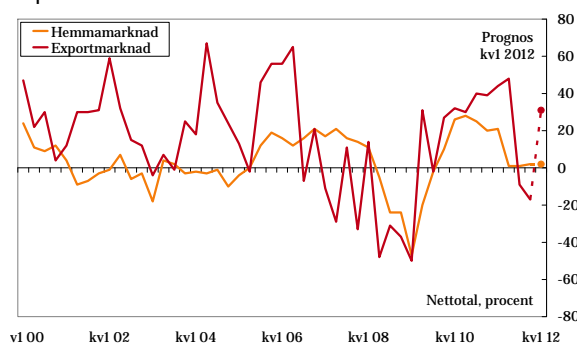
På exportmarknaden är mönstret för industrins ordergång ungefär detsamma i Malmöområdet, som i riket. Försvagningen under de senaste kvartalen är märkbar och industriföretagen uppger att exportorderingen har börjat minska.

## Industrins ordergång på exportmarknaden



Malmöindustrins förväntningar inför första kvartalet i år är att orderingen blir i stort sett oförändrad på hemmamarknaden medan en kraftig ökning väntas på exportmarknaden. Förväntningarna på orderinflödet på hemmamarknaden är något försiktigare än för industrin i riket men optimismen om exportorderingen är större bland industriföretagen i Malmöområdet än i riket.

## Industrins ordergång på hemmamarknaden och exportmarknaden



De senaste två kvartalen har förväntningarna på orderinflödet från exportmarknaden varit högt ställda bland industriföretagen i Malmöregionen men prognoserna har inte infriats. Det återstår att se om industrins optimism om exportorderingen under första kvartalet i år är mer träffsäker.

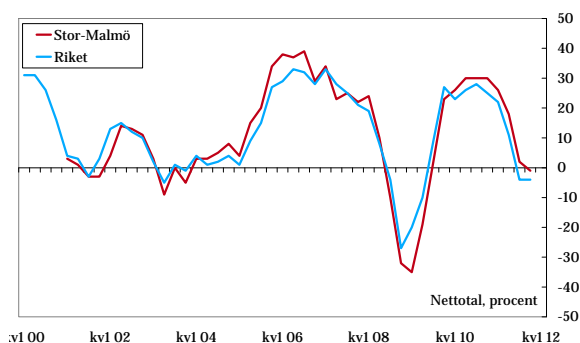
Tomas Pousette

# Handel och tjänster bromsar in

Konjunkturen har försvagats i handeln och privata tjänstesektorn. Den kraftigaste nedgången noteras för sällanköpshandeln och bilhandeln. Ljuspunkten är livsmedelshandeln där konjunkturläget fortfarande är starkt.

Handelssektorn, som omfattar sällanköpshandel, bilhandel, livsmedelshandel och partihandel, har mött en svagare efterfrågan de senaste kvartalen. Mönstret för förtroendeindikatorn är i stort sett detsamma för handeln i Stor-Malmö som i riket. Turbulensen på finansmarknaden och osäkra konjunkturutsikter har gjort hushållen allt försiktigare. Förtroendeindikatorn för handeln i Malmöområdet och i riket ligger nära noll men skillnaden mellan utvecklingen i handelns olika delbranscher är mycket stor.

Förtroendeindikatorer för handel

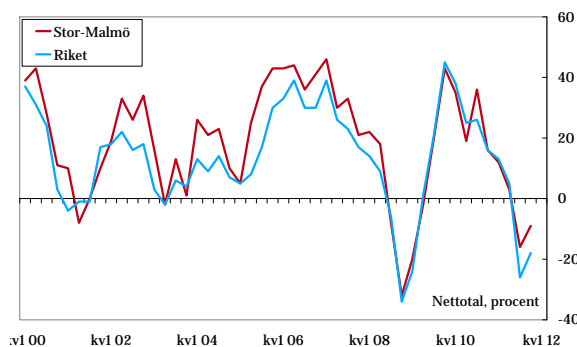


## Kraftig försämring i sällanköpshandeln

För sällanköpshandeln har förtroendeindikatorn fallit kraftigt både i Stor-Malmö och i riket. Till sällanköpsvaror räknas bland annat kosmetika, kläder, möbler, TV, datorer, telefoner och böcker. Det är, som namnet anger, varor som köps mer sällan än dagligvaror. Sällanköpshandeln brukar därför uppvisa en större konjunkturkänslighet genom att inköpen lättare kan förskjutas i tiden beroende på utvecklingen av bland annat inkomster och räntor.

Förtroendeindikatorn för sällanköpshandeln i Stor-Malmö låg under fjärde kvartalet på en något högre nivå än indikatorn för riket. Både i Malmöområdet och i riket var förtroendeindikatorn för sällanköpshandeln mindre negativ fjärde kvartalet än tredje kvartalet, vilket innebär att takten i konjunkturedgången avtog under fjärde kvartalet.

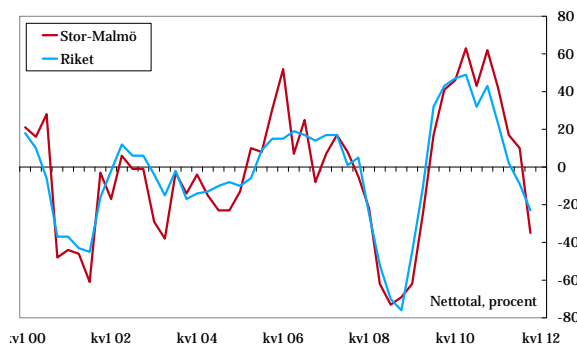
Förtroendeindikatorer för sällanköpshandel



## Bilhandeln bromsar in

Förtroendeindikatorn för bilhandeln i Stor-Malmö nådde en topp under 2010 men har sedan försvagats snabbt. Mönstret är i stort sett detsamma som för bilhandeln i riket. Under fjärde kvartalet var förtroendeindikatorn för bilhandeln något lägre i Malmöregionen än i riket. Svängningarna i bilhandeln i Malmöområdet är dock betydligt större än i riket, så skillnaden under fjärde kvartalet kan vara en tillfällighet.

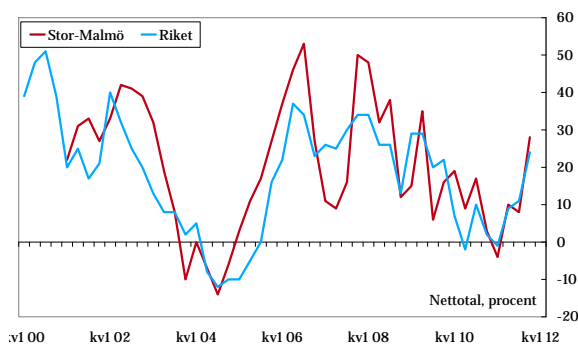
Förtroendeindikatorer för bilhandel



## Livsmedelshandeln går bra

Livsmedelshandeln klarade finanskrisen bra och har hittills gått bra även under den senaste konjunkturedgången. Förtroendeindikatorn för livsmedelshandeln i Stor-Malmö följer ungefär samma mönster som i riket med en stark uppgång under de tre senaste kvartalen. Under fjärde kvartalet hade livsmedelshandeln det starkaste konjunkturläget av samtliga branscher både i Malmöområdet och i riket.

### Förtroendeindikatorer för livsmedelshandel

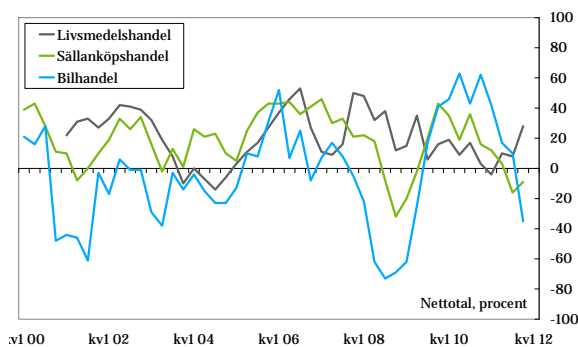


Det verkar som om en del av den minskade efterfrågan i sällanköpshandeln och bilhandeln strömmat över till livsmedelshandeln. Även om hushållen blivit försiktigare med inköp av kapitalvaror som kläder, möbler, TV och bilar, så vill man uppenbarligen fortfarande äta rikligt och gott.

### Konjunktur känsliga kapitalvaror

De olika delbranscherna inom konsumentvaruhandeln uppvisar ett förväntat mönster med störst svängningar för de mest kapitaltunga sektorerna. Fallet i förtroendeindikatorn under finanskrisen 2008-2009 var störst för bilhandeln och mindre för sällanköpshandeln medan livsmedelshandeln var i stort sett opåverkad. Det var samma mönster som i konjunkturedgången efter millennieskiftet även om svängningarna i konsumentvaruhandeln under finanskrisen var betydligt större.

### Förtroendeindikatorer för konsumentvaruhandel



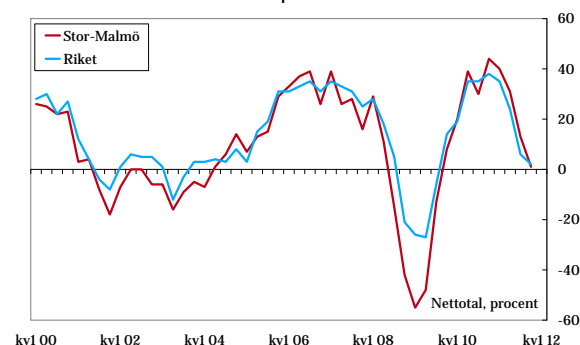
Även i den senaste konjunkturedgången upprepas branschmönstret för konsumentvaruhandeln i Stor-Malmö. Bilhandeln har försvagats mer än sällanköpshandeln medan livsmedelshandeln fortsätter att vara betydligt mindre konjunktur känslig.

### Svagare i partihandeln

Partihandeln omfattar handel med råvaror, insatsvaror, investeringsvaror och konsumtionsvaror. Den breda inriktningen medför att branschen följer den allmänna konjunkturen. Förtroendeindikatorn för partihandeln i Malmöregionen följer nära utvecklingen i

riket med en topp under fjärde kvartalet 2010 och en påtaglig uppbromsning under förra året.

### Förtroendeindikatorer för partihandel



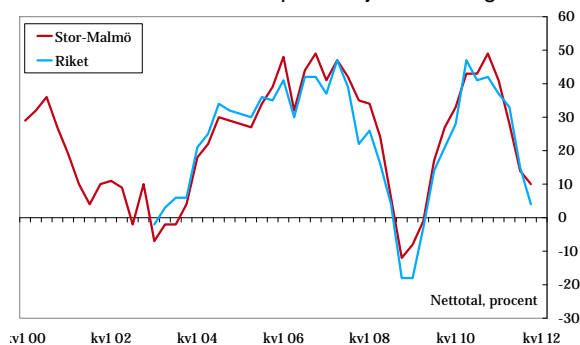
Förtroendeindikatorn för partihandeln i Stor-Malmö låg under fjärde kvartalet på ungefär samma nivå som förtroendeindikatorn för handeln inriktad mot konsumentvaror. Försvagningen av industrikonjunkturen har således än så länge inte slagit så hårt mot partihandeln.

### Dat konsulter ljuspunkt i tjänstesektorn

Förtroendeindikatorn för privata tjänster uppvisade en rejäl återhämtning efter finanskrisen. Fjärde kvartalet 2010 låg indikatorn i Stor-Malmö på samma höga nivå som 2006. Därefter har emellertid nedgången varit snabb både i Malmöregionen och i riket.

I privata tjänstenärningar ingår bland annat hotell och restauranger, transporter och konsultverksamhet. Privata tjänster omfattar således verksamheter av mycket skiftande slag men som främst är inriktade mot hemmamarknaden.

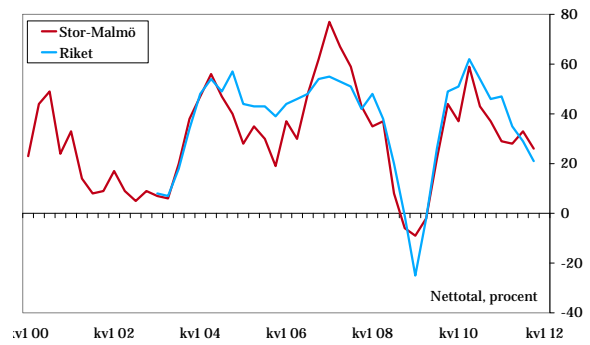
### Förtroendeindikatorer för privata tjänstenärningar



Förtroendeindikatorn för privata tjänster i Stor-Malmö och i riket är fortfarande positiv men nedgången under de senaste kvartalen visar hur den internationella osäkerheten slår igenom även på hemmamarknaden. Kanske kan sänkningen av restaurang- och cateringmomsen från 25 till 12 procent från årsskiftet bidra till att dessa delar av den privata tjänstesektorn får ett uppsving.

För datakonsulter, som redovisas separat, är konjunkturläget betydligt starkare än för privata tjänster i stort. Förtroendeindikatorn har visserligen fallit de senaste kvartalen men nedgången kommer från en mycket hög nivå. Värdet på förtroendeindikatorn för datakonsulter ligger som nummer två av alla branscher i Stor-Malmö tätt efter livsmedelshandeln.

Förtroendeindikatorer för datakonsulter



*Tomas Pousette*



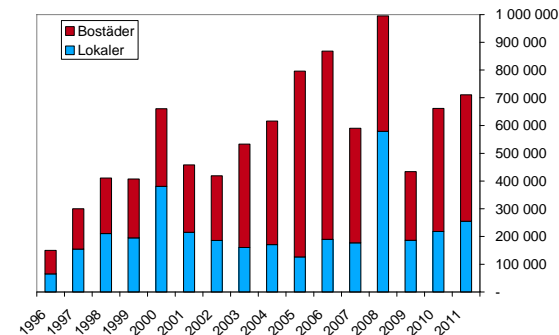
# Trögt i byggsektorn

Stor-Malmös byggsektor har fortsatt att återhämta sig och produktionen har ökat under 2011. Optimismen har dock avtagit och både produktionsstillväxt och produktionsförväntningar har dämpats successivt under året.

## Mycket byggen på gång

Under 2011 beviljades bygglov för nybyggnad av drygt 700 000 kvadratmeter i Stor-Malmö. Av dessa var drygt 450 000 kvadratmeter bostäder och drygt 250 000 kvadratmeter var lokaler för kontor, handel, industri osv. Sammantaget är detta något över genomsnittet för de senaste tio åren och en uppgång jämfört med föregående år. Jämfört med krisåret 2009 är det en uppgång med 84 procent för bostäder och 37 procent för lokaler.

Bygglov, nybyggnad, antal kvadratmeter\*



\* Uppräknat för att kompensera för eftersläpning i inrapporteringen. För 2011 har utfallet för de tre första kvartalen räknats om till årstakt, justerat för normal säsongvariation.

## Trögt för bostadsbyggandet

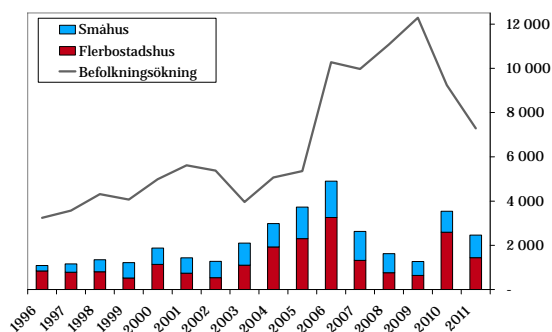
Tillgängliga data avseende byggstarter tyder på att bostadsbyggandet i Stor-Malmö har uppgått till knappt 2 500 påbörjade bostäder under 2011. Detta är nästan 1 000 bostäder färre än 2010 och också lägre än genomsnittet för de senaste tio åren. Framför allt är det byggandet av flerbostadshus som bromsat in från höga nivåer på drygt 2 500 under 2010 till knappt 1 500 under 2011, vilket är något under det långsiktiga genomsnittet.

Småhusbyggandet har däremot ökat något från strax under 1 000 påbörjade byggen under 2010 till strax över 1 000 byggstarter under 2011, vilket är i linje med den genomsnittliga utvecklingen under 2000-talet.

Befolkningen i Stor-Malmö har ökat med nästan 10 000 personer om året de senaste fem åren samtidigt som det byggts 2 300 bostäder om året. Det

innebär att för varje bostad som byggts har befolkningen ökat med fyra nya personer. Även om perspektivet sträcks ut till de senaste tio åren så har det gått tre personer per nybyggd bostad. Mot bakgrund av det låga bostadsbyggandet är det inte konstigt att samtliga kommuner i regionen bedömer att det är brist på bostäder.

Påbörjade bostäder och befolkningsutveckling

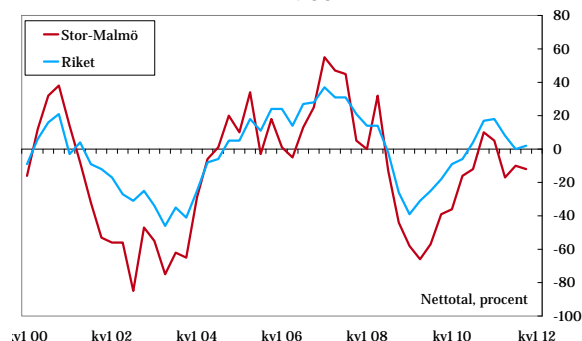


\* Uppräknat för att kompensera för eftersläpning i inrapporteringen. För 2011 har utfallet för de tre första kvartalen räknats om till årstakt, justerat för normal säsongvariation.

## Inbromsning under 2011

Förtroendeindikatorn för byggindustrin i Stor-Malmö föll snabbare än i resten av landet under finanskrisen 2008-09 men återhämtade sig snabbt. Indikatorn nådde dock aldrig upp till de tidigare toppnivåerna. Istället föll den under det första och andra kvartalet 2011 och låg sedan kvar på låga nivåer under det tredje och fjärde kvartalet. Utfallet för det fjärde kvartalet ligger marginellt över det historiska genomsnittet, vilket antyder att det råder en viss balans mellan optimism och pessimism, trots det negativa nettotalet.

Förtroendeindikatorer för byggindustrin



Förtroendeindikatorn för byggindustrin bygger på byggföretagens nulägesomdöme om orderstocken och den förväntade förändringen av antalet sysselsatta. Utvecklingen i Stor-Malmö har ganska väl följt

utvecklingen i riket som helhet. Under lågkonjunkturen 2001-03 låg förtroendet lite lägre i Stor-Malmö än i resten av landet men under 2005-07 låg indikatorerna ganska lika. Under nedgången 2008 gick fallet snabbare i Stor-Malmö och även återhämtningen därefter gick lite långsammare.

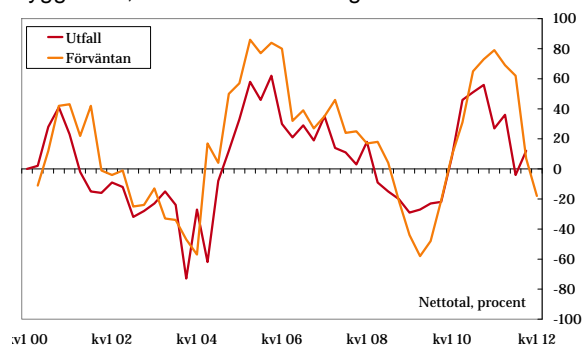
### Avtagande produktionstillväxt

Indikatorn för själva byggproduktionen ger en ljusare bild av de senaste kvartalets utveckling än förtroendeindikatorn. Från bottenivåerna i början av 2009 steg produktionen snabbt. I slutet av 2010 ökade produktionen i mycket snabb takt. Under 2011 har sedan produktionstillväxten avtagit snabbt.

I takt med att produktionsutfallet steg under 2009 och 2010 så skruvades också förväntningarna upp. Under 2011 har dock produktionsutfallet inte levt upp till de höga förväntningarna. Därigenom har även

förväntningarna dämpats och ligger nu under det historiska genomsnittet.

Byggbandet, utfall och förväntningar



Tor Borg

## Stor-Malmö (12 kommuner)



# Prisfall på bostadsmarknaden

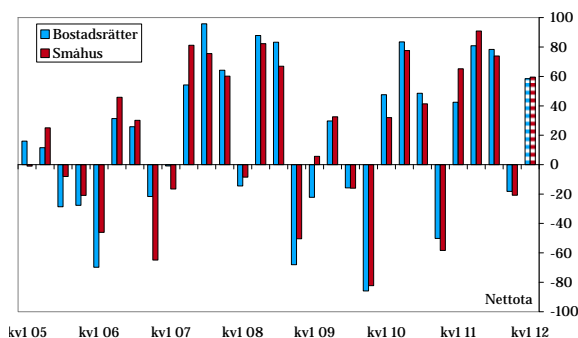
Bostadsmarknaden i Stor-Malmö har drabbats av den ökade osäkerheten kring den ekonomiska och finansiella utvecklingen. Försäljningstiderna har ökat, budgivningarna avtagit och priserna sjunkit. Mäklarna är dock förhållandevis optimistiska och räknar med en stabilisering framöver.

## Viss optimism trots svagt utfall

Sedan början av 2005 mäter SBAB temperaturen på bostadsmarknaderna i storstadsregionerna Göteborg, Stockholm och Malmö varje kvartal. Drygt 200 fastighetsmäklare, varav cirka 60 från Stor-Malmö, tillfrågas om utfall och förväntan för priser, budgivning, försäljningstider och andra förhållanden.

Utbudet av bostäder till salu svänger en hel del, inte minst beror detta på säsongsmässiga svängningar beroende på årstiderna. En majoritet av mäklarna i Stor-Malmö uppgav att utbudet av bostäder till salu minskade under det fjärde kvartalet, efter den, för säsongen vanliga uppgången under det tredje kvartalet. Fjärde kvartalets nedgång var för mäklarna något oväntad, men lägre än vad den säsongsmässigt brukar vara. Inför det första kvartalet väntar sig merparten att utbudet stiger igen, på både bostadsrätts- och småhusmarknaden.

## Utbud på bostadsrätter och småhus



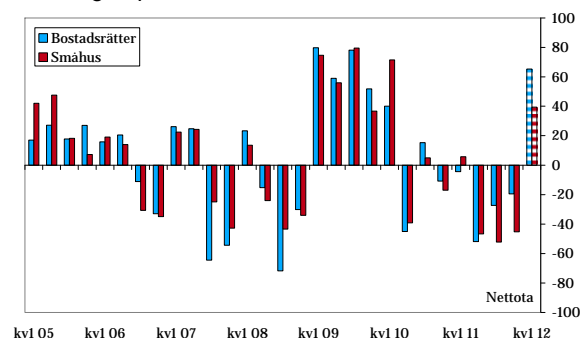
\* De streckade staplarna avser mäklarnas förväntningar inför kvartalet.

Bostadsefterfrågan i Stor-Malmö har varit svag de senaste kvartalen. Stramare lånevillkor, osäkerhet kring den europeiska skuldskrisen, sämre konjunktur-signaler och påverkan från den svaga danska bostadsmarknaden har fått efterfrågan på bostäder att falla under 2011.

En övervikt på 45 procent av mäklarna ansåg att efterfrågan på småhus minskade under det fjärde kvartalet, vilket var i linje med föregående kvartal

utfall men sämre än de förväntningar som fanns innan kvartalet. För bostadsrätter var övervikten lite mindre, 19 procent. Trots den dystra utvecklingen under 2011 så är mäklarna relativt optimistiska inför det första kvartalet. En ganska stor majoritet av mäklarna räknar med att bostadsefterfrågan kommer att öka.

## Efterfrågan på bostadsrätter och småhus

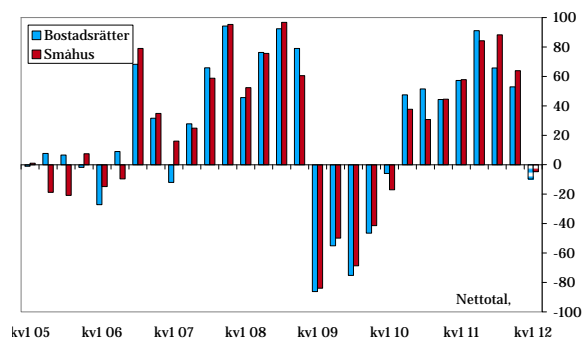


\* De streckade staplarna avser mäklarnas förväntningar inför kvartalet.

## Ökande försäljningstider

Försäljningstiderna kan vara en bra och tidig indikator på vart bostadsmarknaden är på väg. En minskande efterfrågan och ett stort utbud har inneburit att tiden som ett hus eller lägenhet är ute till försäljning innan det är sålt har ökat markant under 2011 i Stor-Malmö. Under det fjärde kvartalet uppgav hälften av bostadsrättsmäklarna och två tredjedelar av småhusmäklarna att försäljningstiderna ökade. Detta var sämre än väntat men en viss förbättring jämfört med föregående kvartal. Trots negativa utfall under 2011 så räknar mäklarna inte med att försäljningstiderna ska fortsätta öka. En liten övervikt räknar istället med att de ska minska under första kvartalet.

## Försäljningstid för bostadsrätter och småhus



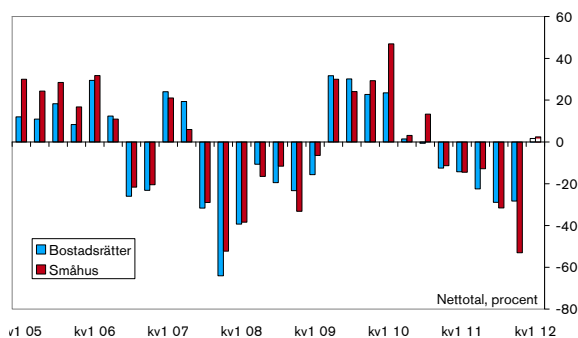
\* De streckade staplarna avser mäklarnas förväntningar inför kvartalet.

## Mindre budgivning

Ett annat bra mått på temperaturen på bostadsmarknaden är hur skillnaden mellan försäljnings- och utgångspris, den så kallade budpremien, utvecklats. På en stark bostadsmarknad kan budgivning pressa upp försäljningspriset en bra bit över utgångspriset, medan en svag marknad kan innebära att försäljningspriset hamnar lägre.

Under 2011 har budpremierna pressats allt längre ned av den svaga marknaden. Under det fjärde kvartalet uppgav en övervikt på 28 procentenheter av mäklarna i Stor-Malmö att skillnaden mellan försäljnings- och utgångspris minskade på bostadsrättsmarknaden. Motsvarande andel för småhusmarknaden var 53 procent. Båda utfallen var sämre än förväntat. Inför det första kvartalet är mäklarna försiktigt optimistiska i sina förväntningar och en liten övervikt väntar sig stigande budpremier.

Skillnad försäljnings- och utgångspris, bostadsrätter och småhus

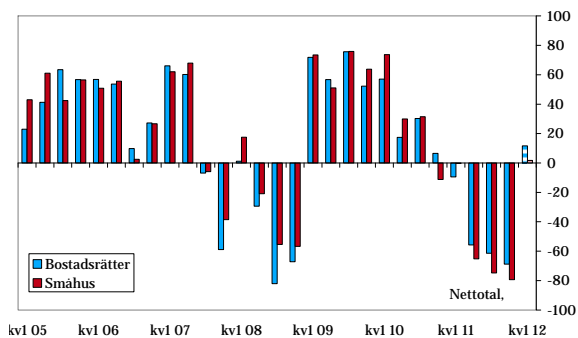


\* De streckade staplarna avser mäklarnas förväntningar inför kvartalet.

## Prisfall på bred front

Mäklarbarometern tyder på att prisutvecklingen på Stor-Malmös bostadsmarknad svängt en del de senaste åren. Kraftiga prisökningar under 2005 och början av 2006 följdes av stillastående priser fram till första halvåret 2007 då skattesänkningar (för både inkomster och fastigheter) eldade på priserna.

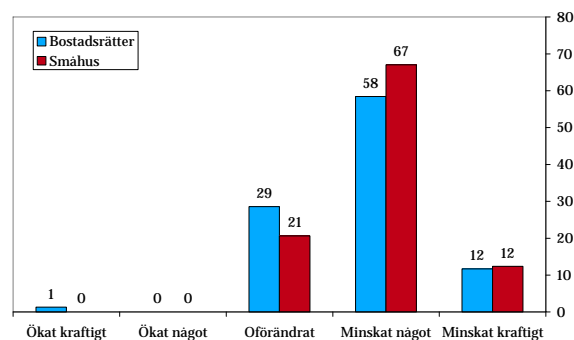
Försäljningspris, bostadsrätter och småhus



\* De streckade staplarna avser mäklarnas förväntningar inför kvartalet.

Under andra halvåret 2007 var prisutvecklingen svag, förmodligen delvis till följd av den begynnande finansorn. Första kvartalet 2008 var det en viss stabilisering av priserna, vilket följdes av prisfall under både det andra, tredje och fjärde kvartalet då finanskris, stigande boräntor och en kraftigt försämrad arbetsmarknad slog hårt mot bostadsmarknaden. Riksbankens kraftiga räntesänkningar fick dock bostadsmarknaden att ändra riktning i början av 2009 och vi såg kraftiga prisuppgångar under 2009 och början av 2010. Därefter har prisutvecklingen successivt dämpats till följd av stigande bolåneräntor och stramare lånevillkor. De senaste kvartalen har den tilltagande finansorn och osäkerheten om konjunkturutvecklingen medfört att priserna pressats nedåt i allt högre takt.

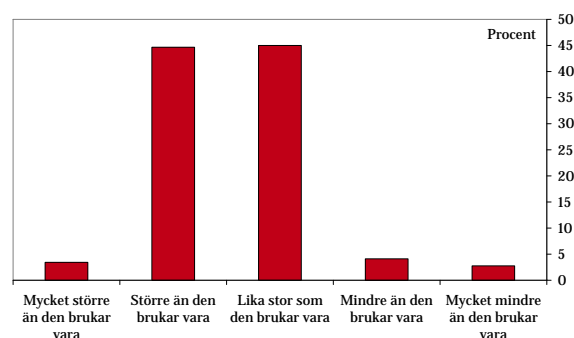
Svarsfördelning, Försäljningspris fjärde kvartalet



En övervikt på 69 procentenheter av mäklarna uppgav att bostadsrättspriserna minskat under det fjärde kvartalet. Motsvarande andel för småhuspriserna var 79 procent. Drygt 10 procent uppgav att prisnedgången var kraftig. Utfallen var svagare än föregående kvartals utfall och låg betydligt under den förväntan som fanns.

Inför det första kvartalet förväntar sig Malmömäklarna en stabilisering av bostadspriserna. Många mäklare anger dock att osäkerheten är större än den brukar vara.

Svarsfördelning, Osäkerhet i prognos av bostadspriserna



Tor Borg

# Fakta om undersökningarna

SBAB Banks Mäklarbarometer och den konjunkturbarometer som Konjunkturinstitutet (KI) tagit fram för SBAB Banks räkning täcker båda Stor-Malmö. Följande tolv kommuner ingår: Burlöv, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Skurup, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommun.

SBAB Banks Mäklarbarometer genomfördes under perioden 9 till 16 januari. Urvalet omfattar 66 fastighetsmäklare i Stor-Malmö. Svar har inkommit från 50, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 76 procent. KI:s konjunkturbarometer genomfördes från 1 till 15 januari. Urvalet omfattar 1005 företag i Stor-Malmö, varav 559 besvarat enkäten, vilket motsvarar en ovägd svarsfrekvens på 56 procent.

Båda undersökningarna bygger på enkäter. Frågorna har i allmänhet tre svarsalternativ: ett positivt, ett neutralt och ett negativt. En av frågorna i Mäklarbarometern, 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 ett mått på läget/förändringen på den aktuella frågan.

## 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.

## Förtroendeindikatorn

De förtroendeindikatorer som presenteras för olika branscher i Stor-Malmö är ett mått på konjunkturläget i näringslivet. Indikatorerna beräknas som ett genomsnitt av ett antal frågor för de olika branscherna.

**Tillverkningsindustri:** orderstocken nulägesomdöme - färdigvarulager nulägesomdöme + produktionsvolym förväntan

**Byggindustri:** Orderstocken nulägesomdöme + antal anställda förväntan

**Handel:** Försäljningsvolym utfall + försäljningsvolym förväntan - varulagren nulägesomdöme

**Privata tjänstenärings:** Utveckling av företagets verksamhet utfall + efterfrågan på företagets tjänster utfall + efterfrågan på företagets tjänster förväntan.

## Förtroendeindikatorn och konjunkturläget

Konjunkturläget klassificeras utifrån förtroendeindikatorns nivå i förhållande till det långsiktiga medelvärdet. Indikatorns variation kring medelvärdet anges med standardavvikelsen. Vid en normalfördelning ligger 68 procent av observationerna inom en standardavvikelse från medelvärdet.

**Mycket starkt:** konfidensindikatorn ligger mer än 1 standardavvikelse över medelvärdet.

**Starkt:** konfidensindikatorn ligger mindre än 1 standardavvikelse över medelvärdet.

**Svagt:** konfidensindikatorn ligger mindre än 1 standardavvikelse under medelvärdet.

**Mycket svagt:** konfidensindikatorn ligger mer än 1 standardavvikelse under medelvärdet.

# SBAB BANK

**SBAB Bank AB (publ)**

Besöksadress: Löjtnantsgatan 21 • Postadress: Box 27308 • 102 54 Stockholm

Tel 08-614 43 00 • Fax 08-611 46 00

Internet: [www.sbab.se](http://www.sbab.se) • E-post: [headoffice@sbab.se](mailto:headoffice@sbab.se) • (Org.nr. 556253-7513)