

Mäklarbarometern

Kvartal 2 ▪ 30 juni 2011

SBAB BANK



Sidan 3

Bostadspriserna på sluttande planet

Sidan 5

Bred regional nedgång

Sidan 6

Trögare försäljning i Stockholm

Sidan 8

Oroligt på Göteborgsmarknaden

Sidan 10

Malmö tappar mest

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 på sluttande planet

Priserna på bostadsrätter och småhus minskade i samtliga tre storstadsområden under andra kvartalet. Nedgången i bostadspriserna väntas fortsätta under tredje kvartalet men bli mindre än under andra kvartalet. Osäkerheten i prisprognoserna har ökat och är större än normalt. Det visar den enkät till drygt 200 fastighetsmäklare i Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö som CMA Research genomfört på uppdrag av SBAB Bank.

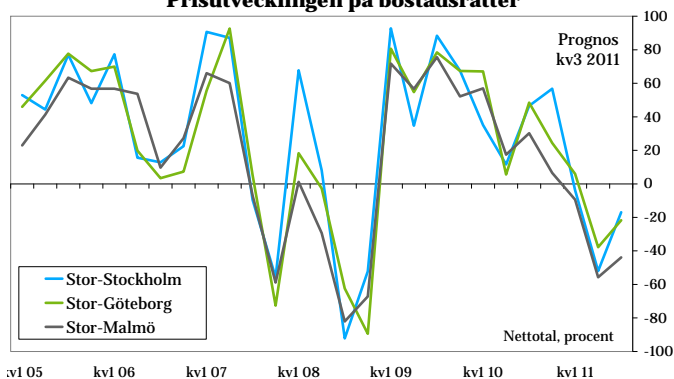
Bostadspriserna har sett ut att vara motståndskraftiga mot stigande boräntor, bolånetak och ökade krav på amorteringar på bolånen. Under andra kvartalet verkar emellertid den samlade effekten av dessa faktorer ha slagit igenom med full kraft. Priserna på bostadsrätter och småhus minskade i samtliga tre storstadsområden. Det är en övervikt på 50 procent av mäklarna som rapporterar att priserna på bostadsrätter minskat under andra kvartalet och för småhus är motsvarande andel 45 procent. De allra flesta av mäklarna som rapporterar att bostadspriserna minskat uppger dock att nedgången varit måttlig.

I den förra enkäten, från april, räknade mäklarna med oförändrade eller svagt fallande priser på bostadsrätter och småhus under andra kvartalet. Den här enkäten visar att utfallet blev betydligt sämre än vad mäklarna prognostiserat. Prisutvecklingen under andra kvartalet har varit mest negativ i Stor-Malmö, följt av Stor-Stockholm medan Stor-Göteborg klarat sig något bättre.

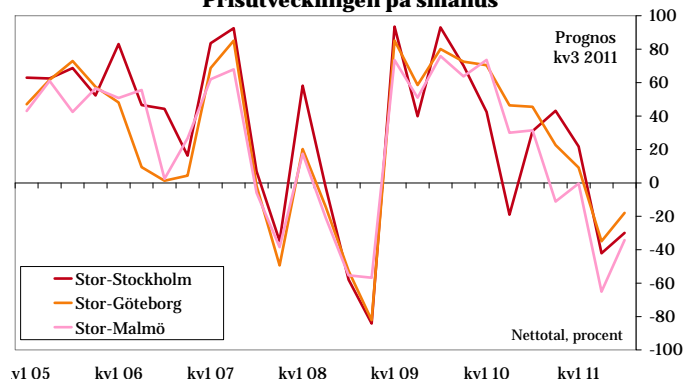
Övriga indikatorer på bostadsmarknaden bekräftar nedgången under andra kvartalet. Försäljningstiden för bostadsrätter och småhus har blivit betydligt längre i samtliga tre storstadsregioner. Det är en övervikt på 81 procent av mäklarna som uppger att försäljningen av bostadsrätter tagit längre tid och motsvarande andel för småhus är nästan lika hög, 76 procent. Skillnaden mellan försäljningspriset och utgångspriset, som är en indikator på budgivningen, har också minskat markant.

Bostadsmarknaden har under andra kvartalet karaktäriserats av att utbudet ökat kraftigt samtidigt som efterfrågan minskat påtagligt. Mäklarnas förväntningar i den förra enkäten var att utbudet av bostäder skulle öka men prognosen var ändå en underskattning. Förväntningarna i den förra enkäten, om en oförändrad efterfrågan på bostadsrätter och en ökning av efterfrågan på småhus, var också alltför optimistiska.

Prisutvecklingen på bostadsrätter



Prisutvecklingen på småhus



Fortsatt prisfall tredje kvartalet

Prognoserna för tredje kvartalet är att priserna på bostadsrätter och småhus i de tre storstadsregionerna fortsätter att falla men att nedgången blir mindre än under andra kvartalet. För bostadsrätter är det en övervikt på 20 procent av mäklarna som räknar med sjunkande priser och för småhus är motsvarande andel 28 procent. Det är emellertid få som tror på kraftiga prisfall, utan de allra flesta mäklare som räknar med fallande bostadspriser bedömer att nedgången blir måttlig.

Den väntade fortsatta försvagningen av bostadsmarknaden under tredje kvartalet avspeglas också i att försäljningen väntas ta ännu längre tid även om förändringen inte väntas bli lika stor som under andra kvartalet. Budgivningen väntas också avta ytterligare under tredje kvartalet, särskilt i Stor-Stockholm.

Översätter man mäklarnas prognoser i form av nettotal till procentuell förändring, så tyder de på att priserna på småhus från andra till tredje kvartalet faller med cirka 1 procent i Stor-Göteborg, med 2 procent i Stor-Stockholm och med 3 procent i Stor-Malmö. För bostadsrätter tyder nettotalen på att priserna från andra till tredje kvartalet minskar med cirka 2 procent i Stor-Göteborg, med 3 procent i Stor-Malmö och med 4 procent i Stor-Stockholm.

Ökad osäkerhet i prisprognosen

Mäklarnas prognoser av priserna på bostadsmarknaden är givetvis osäkra, vilket inte minst visas av underskattningen av priset under andra kvartalet. Mycket oväntat kan hända som kan förändra prognosbilden och osäkerheten i prisprognoserna är dessutom olika stor vid olika tillfällen. För att fånga upp detta har vi frågat mäklarna 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.

Svaren visar att osäkerheten i prisprognosen har ökat sedan förra enkäten i april. I den förra enkäten bedömde 29 procent av mäklarna att osäkerheten var större än den brukar vara medan andelen ökat till 40 procent i den här enkäten. Andelen av mäklarna som anser att osäkerheten är mycket större än normalt har också ökat från 3 till 7 procent.

Greklandskrisen, svaga konjunktursignaler och nedgången på aktiemarknaden under de senaste månaderna kan vara faktorer som ökat osäkerheten i mäklarnas prognoser av bostadspriserna. Det kan också finnas en osäkerhet bland mäklarna om hur stor den samlade effekten är på bostadsefterfrågan av stigande boräntor, bolånetak och ökade krav på amorteringar på bolånen. Mäklarna verkar också för närvarande ha svårt att bedöma utbudet på bostadsmarknaden. Prognoserna om en fortsatt nedgång i bostadspriserna under tredje kvartalet är således mer osäkra än vanligt och bör tolkas försiktigt.

Tomas Pousette

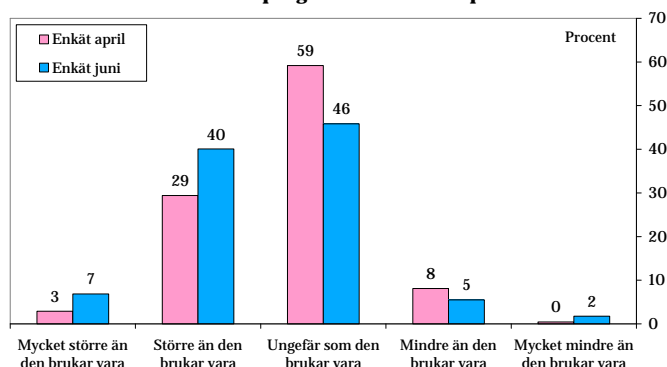
Prognos för bostadspriser tredje kvartalet 2011,

procentuell fördelning av svar

	Ökar	Oförändrat	Minskar	Nettotal
Bostadsrätter				
Stor-Stockholm	11	61	28	-17 (-52)
Stor-Göteborg	3	72	25	-22 (-38)
Stor-Malmö	0	56	44	-44 (-56)
Småhus				
Stor-Stockholm	5	60	35	-30 (-42)
Stor-Göteborg	10	61	29	-18 (-35)
Stor-Malmö	0	66	34	-34 (-65)

Anm: Nettotalet för andra kvartalet anges inom parentes

Osäkerheten i prognosen av bostadspriserna



Bred regional nedgång

Mäklarnas prognoser inför tredje kvartalet är att läget på bostadsmarknaden i storstadsområdena försvagas ytterligare. Nedgången väntas dock inte bli lika kraftig som under andra kvartalet. Skillnaderna mellan mäklarnas syn på Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö är små.

Bostadsmarknaden i de tre storstadsområdena försvagades kraftigt under andra kvartalet. Det visar bostadsindikatorerna som väger samman mäklarnas bedömning av försäljningspris, försäljningstid samt skillnad mellan utgångspris och försäljningspris, som är ett mått på budgivningen. Nedgången var betydligt större än vad mäklarna räknade med i den förra enkäten.

Andra kvartalet var bostadsrättsindikatorn -61 i Stor-Stockholm och -56 i både Stor-Göteborg och 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. Samtliga tre variabler som ingår i indikatorn bidrar till de stora negativa värdena, som är på samma låga nivå som under finanskrisen.

Småhusindikatorn uppvisar en liknande försämring som bostadsrättsindikatorn. Lägre priser på småhus, längre försäljningstider och minskad budgivning bidrar till att småhusindikatorn faller till -55 i Stor-Stockholm, -54 i Stor-Malmö och -53 i Stor-Göteborg. Småhusmarknaden i de tre storstadsregionerna försvagades således kraftigt under andra kvartalet.

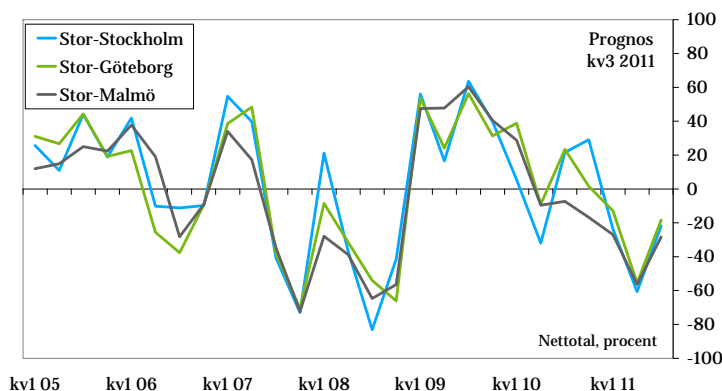
Mäklarnas prognoser inför tredje kvartalet innebär att bostadsrättsindikatorn stiger men att den fortsätter att vara negativ. Indikatorn är -22 i Stor-Stockholm, -18 i Stor-Göteborg och -28 i Stor-Malmö. Marknaden för bostadsrätter väntas således försvagas ytterligare men inte lika mycket som under andra kvartalet.

Mönstret är ungefär detsamma för småhusindikatorn i de tre storstadsområdena, som fortsätter att vara negativ men ändå stiger från andra kvartalets låga nivåer. Mäklarnas prognoser innebär att småhusindikatorn är -30 i Stor-Stockholm, -22 i Stor-Göteborg och -23 i Stor-Malmö. Småhusmarknaden bedöms således fortsätta att försvagas men i avtagande takt.

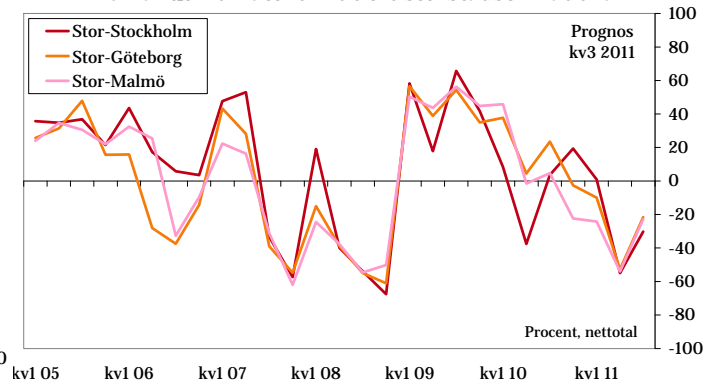
Nedgången på bostadsmarknaden har slagit lika hårt mot de tre storstadsområdena under andra kvartalet och de regionala skillnaderna är små även i prognoserna inför tredje kvartalet. Den stora skillnaden mellan prognos och utfall under andra kvartalet bidrar till att mäklarnas förväntningar inför tredje kvartalet bör tolkas försiktigt.

Tomas Pousette

Bostadsrättsindikatorer i de tre storstadsområdena



Småhusindikatorer i de tre storstadsområdena



Trögare försäljning i Stockholm

Priserna på bostadsrätter och småhus i Stor-Stockholm minskade under andra kvartalet. Bostadsmarknaden väntas vara fortsatt svag under tredje kvartalet. Mäklarna räknar med att bostadspriserna faller ytterligare, budgivningen avtar och försäljningen tar längre tid.

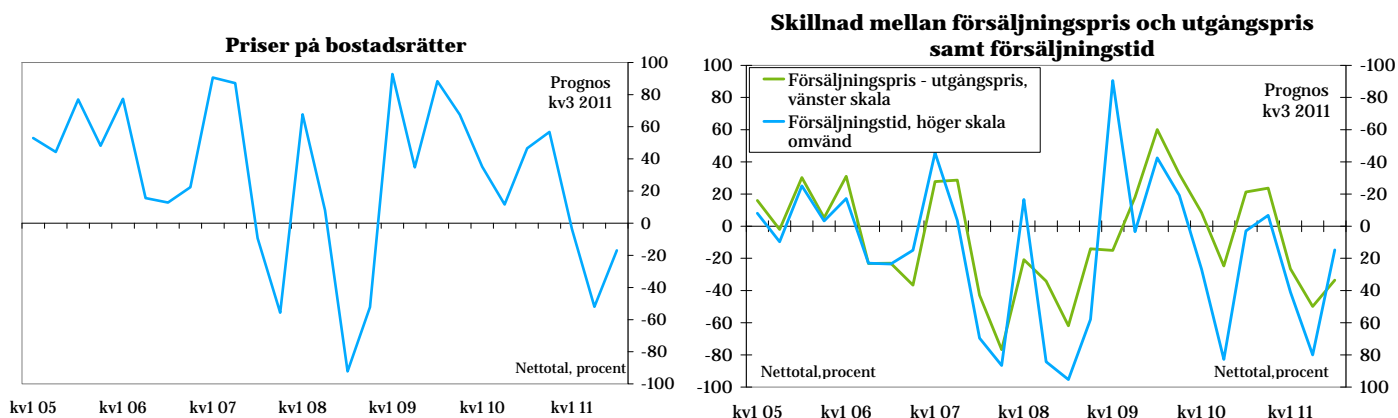
Bostadsrätter i Stor-Stockholm

Mäklarnas prognos i den förra enkäten var att priserna på bostadsrätter i Stor-Stockholm skulle minska något under andra kvartalet. Det var en övervikt på 22 procent av mäklarna som räknade med lägre priser. Fallet i priserna blev dock betydligt kraftigare än förväntat. Utfallet för andra kvartalet visar att det är en övervikt på 52 procent av mäklarna som uppger att bostadsrättspriserna minskat. En förklaring till nedgången i bostadsrättspriserna är att utbudet ökat kraftigt samtidigt som efterfrågan minskat (se diagrambilagan).

Mäklarnas prognos är att priserna på bostadsrätter fortsätter ner under tredje kvartalet men att nedgången blir mindre än under andra kvartalet. Det är en övervikt på 17 procent av mäklarna som tror att priserna på bostadsrätter i Stor-Stockholm kommer att minska. De allra flesta som räknar med fallande priser tror att prisnedgången blir måttlig.

Den svaga marknaden för bostadsrätter i Stor-Stockholm under andra kvartalet avspeglas också i att skillnaden mellan försäljningspriset och utgångspriset, som är en indikator på budaktiviteten, minskat. Det är en övervikt på 50 procent av mäklarna som rapporterar att budaktiviteten minskat. Förväntningarna i den förra enkäten om en mindre nedgång i budaktiviteten under andra kvartalet var således en underskattning. En övervikt på 34 procent av mäklarna räknar med att budgivningen kommer att avta ytterligare under tredje kvartalet.

Ett annat tecken på den svagare bostadsrättsmarknaden i Stor-Stockholm är att försäljningstiden blivit betydligt längre. Det är en övervikt på hela 80 procent av mäklarna som uppger att försäljningen gått långsammare under andra kvartalet. Prognosen i den förra enkäten om något längre försäljningstid underskattade således trögheten i försäljningen. Mäklarnas förväntningar är att försäljningen fortsätter att gå långsammare, även om förändringen inte väntas bli lika stor som under andra kvartalet. Det är en övervikt på 15 procent av mäklarna som räknar med längre försäljningstid under tredje kvartalet.



Småhus i Stor-Stockholm

I den förra enkäten bedömde mäklarna att priserna på småhus i Stor-Stockholm skulle vara i stort sett oförändrade under andra kvartalet. Utfallet visar emellertid att priserna istället minskat. Det är en övervikt på 42 procent av mäklarna som uppger att småhuspriserna minskat. En förklaring till nedgången i småhuspriserna är att utbudet av småhus ökat rejält samtidigt som efterfrågan minskat (se diagrambilagan).

Under tredje kvartalet bedömer mäklarna i Stor-Stockholm att småhuspriserna fortsätter att falla. Det är en övervikt på 30 procent av mäklarna som tror att priserna minskar, vilket är den mest negativa prognosen sedan fjärde kvartalet 2008. De allra flesta av mäklarna som tror på fallande priser räknar dock med att nedgången blir måttlig.

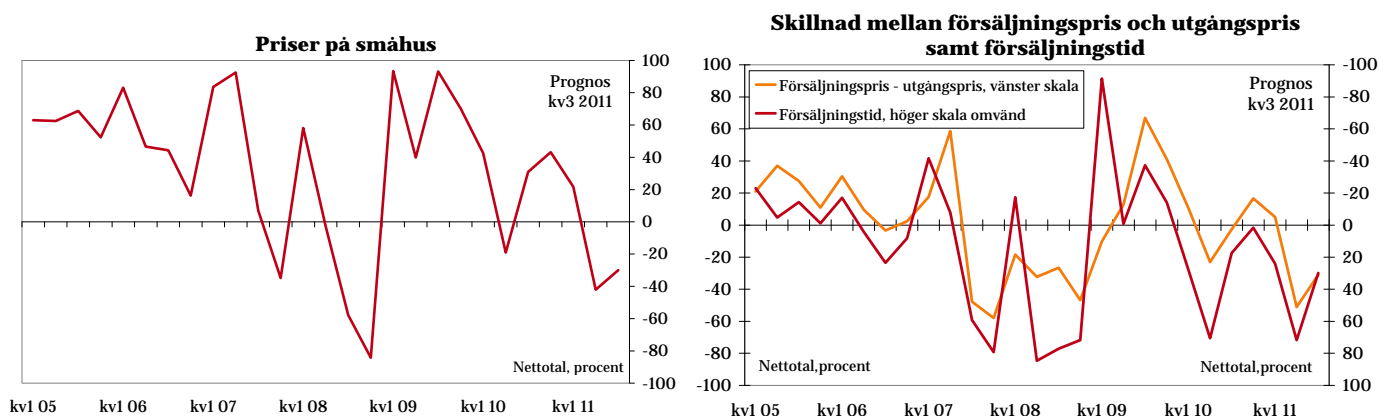
Den svaga marknaden för småhus i Stor-Stockholm under andra kvartalet avspeglas också i att skillnaden mellan försäljnings- och utgångspriset minskat. Det är en övervikt på 51 procent av mäklarna som uppger att budaktiviteten avtagit. Prognosen i den förra enkäten om en marginellt avtagande budgivning slog således fel.

Under tredje kvartalet räknar mäklarna med att budgivningen på småhusmarknaden i Stor-Stockholm fortsätter att minska. Det är en övervikt på 31 procent av mäklarna som bedömer att skillnaden mellan försäljningspriset och utgångspriset krymper.

Ett ytterligare tecken på försvagningen på marknaden för småhus i Stor-Stockholm är att försäljningstiden blev betydligt längre under andra kvartalet. Det är en övervikt på 72 procent av mäklarna som uppger att försäljningen tagit längre tid. Prognosen i den förra enkäten om en marginell ökning av försäljningstiden underskattade således trögheten i försäljningsprocessen.

Försäljningstiden bedöms fortsätta att öka under tredje kvartalet även om förändringen väntas bli mindre än under andra kvartalet. Det är en övervikt på 30 procent av mäklarna som räknar med längre försäljningstid för småhus i Stor-Stockholm.

Tomas Pousette



Oroligt på Göteborgsmarknaden

Samtliga indikatorer tyder på att Stor-Göteborgs bostadsmarknad bromsade in ordentligt under det andra kvartalet. Prisnedgångar har kombinerats med minskande budaktivitet och snabbt stigande försäljningstider. Göteborgsmäklarnas förväntningar pekar mot att bostadsmarknaden fortsätter försvagas under det tredje kvartalet.

Bostadsrätter i Stor-Göteborg

I förra undersökningen räknade en liten övervikt av fastighetsmäklarna i Stor-Göteborg med att priserna på bostadsrätter skulle stiga under det andra kvartalet. Utfallet blev inte som väntat, en övervikt på 38 procent uppger att priserna minskade. Utbudet av bostadsrätter steg, som det brukar göra under det andra kvartalet, medan efterfrågan föll kraftigt (se diagrambilagan). Trots prisnedgången är noteringen för nettotalet i Stor-Göteborg, -38, något högre än i Stor-Malmö och Stor-Stockholm. Ingen mäklare uppgav att bostadsrättspriserna ökade kraftigt under det andra kvartalet, men 3 procent uppgav att priserna ökade något och 56 procent uppgav oförändrade priser. Andelen som uppgav att priserna minskade något var 36 procent och andelen som uppgav att priserna minskade kraftigt var 5 procent.

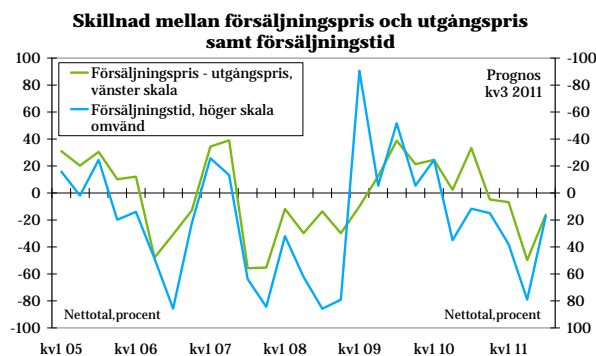
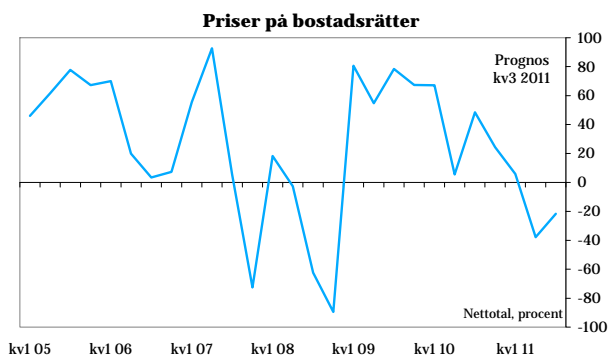
Göteborgsmäklarna är pessimistiska i sin bedömning av prisutvecklingen inför det tredje kvartalet. Övervikten för andelen som räknar med fortsatt prisnedgång är 22 procent.

Budaktiviteten på bostadsrättsmarknaden i Stor-Göteborg fortsatte dämpas under det andra kvartalet. En övervikt på 50 procent av Göteborgsmäklarna uppgav att skillnaden mellan försäljningspris och utgångspris, den så kallade budpremien, minskade. Detta var det svagaste utfallet sedan slutet av 2007.

Inför kommande kvartal är Göteborgsmäklarna försiktiga i sina förväntningar på budgivningen på bostadsrättsmarknaden. En övervikt på 16 procent räknar med att skillnaden mellan försäljnings- och utgångspris ska fortsätta minska under det tredje kvartalet.

För femte kvartalet i rad ökade försäljningstiderna på bostadsrättsmarknaden i Stor-Göteborg. En övervikt på 79 procent av mäklarna uppger att försäljningstiderna steg, vilket är i nivå med utfallet under krishösten 2008.

Trots det negativa utfallet under det andra kvartalet så räknar Göteborgsmäklarna med att ökningen av försäljningstiderna inte blir lika kraftig framöver. En övervikt på 17 procent räknar med att tiden mellan försäljningsuppdragets början och kontraktsskrivningen kommer att öka.



Småhus i Stor-Göteborg

Priserna på Stor-Göteborgs småhusmarknad har ökat varje kvartal sedan slutet av 2008. Styrkan i prisuppgången har dock successivt avtagit och under det andra kvartalet har priserna fallit. Nettotalet var -35, vilket var lägre än väntat men högre än utfallet i både Malmö och Stockholm. Utbudet av småhus steg i linje med säsongmönstret, medan efterfrågan fortsatte falla (se diagrambilagan). Bland mäklarna i Stor-Göteborg uppgav 6 procent att småhuspriserna ökat något under det andra kvartalet, ingen uppgav kraftiga prisökningar. Drygt 39 procent uppgav att priserna minskat något medan 2 procent uppgav att prisminskningarna var kraftiga. Oförändrade småhuspriser uppgavs av 54 procent.

Inför det tredje kvartalet har Göteborgsmäklarna ganska lågt ställda förväntningar på utvecklingen av småhuspriserna. En övervikt på 18 procent väntar sig att småhuspriserna kommer att fortsätta sjunka. Pessimismen är dock lite mindre än i de andra två storstadsregionerna.

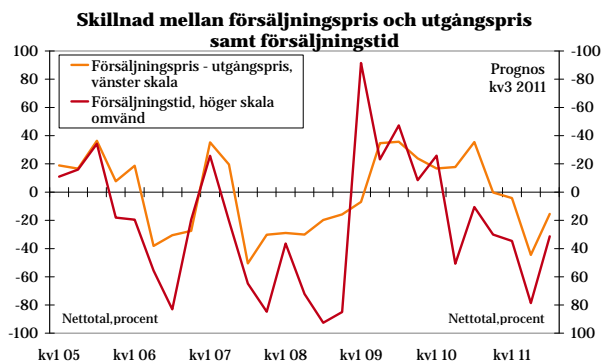
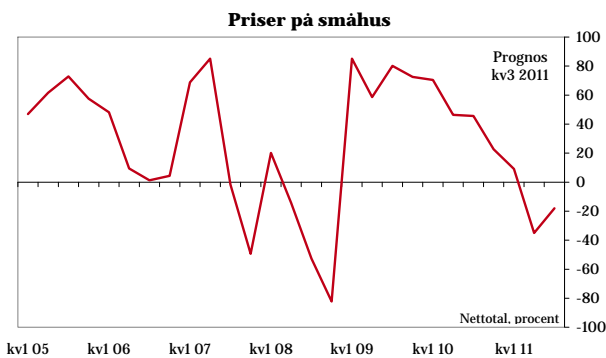
Budaktiviteten på småhusmarknaden i Stor-Göteborg har avtagit under 2011 och skillnaden mellan försäljningspris och utgångspris, budpremiem, har minskat. Övervikten för andelen som uppgav att budpremiem minskade under det andra kvartalet var 45 procent. Detta är det näst sämsta utfallet i Mäklarbarometerens historia.

Inför det tredje kvartalet så är mäklarna visserligen fortfarande pessimistiska men en viss uppgång av nettotalet väntas. En övervikt på 15 procent, räknar med att skillnaden mellan försäljningspris och utgångspris ska fortsätta minska.

Försäljningstiderna på Stor-Göteborgs småhusmarknad ökade återigen oväntat mycket under det andra kvartalet. En övervikt på 79 procent av mäklarna uppgav att försäljningarna gick långsammare än tidigare. Det var femte kvartalet i rad som försäljningsprocessen tar längre tid.

Göteborgsmäklarna är inställda på att försäljningstiderna fortsätter stiga under det tredje kvartalet, en övervikt på 31 procent räknar med längre försäljningstider.

Tor Borg



Malmö tappar mest

Stor-Malmös bostadsmarknad fortsatte försvagas under det andra kvartalet med fallande priser, minskad budgivning och allt längre försäljningstider. Fastighetsmäklarna räknar med en fortsatt skakig bostadsmarknad under det tredje kvartalet.

Bostadsrätter i Stor-Malmö

En klar majoritet av mäklarna uppger att priserna på Stor-Malmös bostadsrättsmarknad har backat under det andra kvartalet. Utfallet, som var betydligt svagare än väntat, är nästan i linje med slutet av 2008. Utbudet av bostadsrätter ökade som det brukar under det andra kvartalet, men efterfrågan minskade oväntat kraftigt (se diagrambilagan).

Nettoandelen mäklare som uppger att priserna sjönk under det andra kvartalet var 56 procent. Ingen av mäklarna uppger att priserna ökat, men 44 procent uppger att priserna varit oförändrade. Andelen som uppger att priserna minskat något var 51 procent och andelen som uppger kraftig prisminskning var 5 procent.

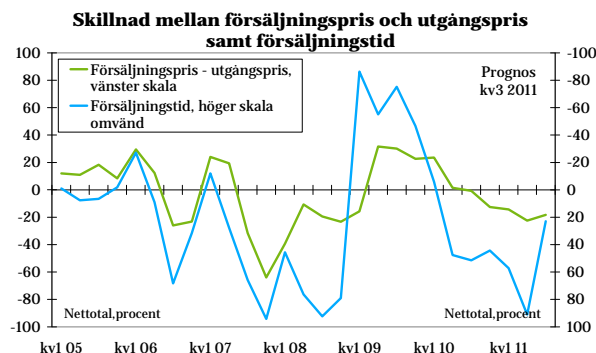
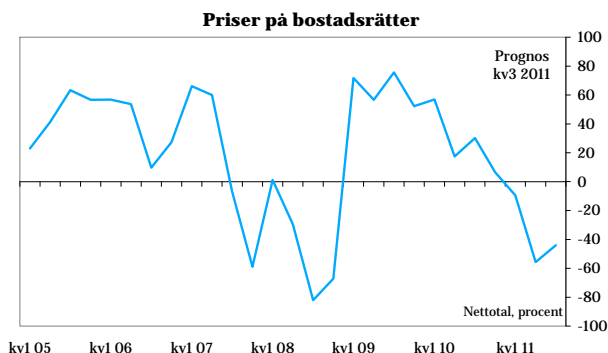
Malmö-mäklarna är mer pessimistiska än storstadskollegorna om utvecklingen av bostadsrättspriserna framöver. Inför det kommande kvartalet räknar en övervikt på 44 procent med att bostadsrättspriserna fortsätter nedåt.

Budgivningen fortsatte tappa fart under det andra kvartalet. En övervikt på 22 procent av bostadsrättsmäklarna i Stor-Malmö angav att skillnaden mellan försäljnings- och utgångspriset minskade. Det var fjärde kvartalet i rad som budpremierna minskade.

Inför det tredje kvartalet så räknar Malmö-mäklarna med att budaktiviteten fortsätter försämrats. En övervikt på 18 procent räknar med att skillnaden mellan försäljnings- och utgångspris fortsätter minska.

För femte kvartalet i följd ökar försäljningstiderna. En övervikt på hela 91 procent av mäklarna i Stor-Malmö angav att försäljningstiderna steg under det andra kvartalet. Detta är i nivå med de sämsta utfallen under 2007 och 2008 och sämre än utfallen i Stockholm och Malmö.

Trots de negativa överraskningarna så är bostadsrättsmäklarna i Stor-Malmö inte överdrivet pessimistiska om försäljningsprocesserna. En övervikt på 23 procent räknar med att försäljningstiderna på bostadsrättsmarknaden ska fortsätta öka under det tredje kvartalet, betydligt gynnsammare än föregående kvartal.



Småhus i Stor-Malmö

En stor andel av småhusmäklarna i Stor-Malmö uppgav att priserna gick ned under det andra kvartalet. Övervikten var 65 procent, vilket var det svagaste utfallet för samtliga marknader. Det var också det svagaste utfallet som noterats för denna marknad någonsin. Utbudet av småhus till salu steg kraftigt, mer än vanligt för säsongen. Efterfrågan föll kraftigt, snabbare än under hösten 2008 (se diagrambilagan).

Ingen mäklare uppgav kraftiga prisökningar medan 1 procent uppgav att priserna ökat något. Drygt 32 procent uppgav att priserna varit oförändrade under det andra kvartalet. Andelen som uppgav att priserna minskat något var 61 procent, medan 5 procent uppgav kraftiga prisnedgångar.

Malmö-mäklarna är lite mer negativa i sin syn på den framtida småhusprisutvecklingen än de i Stockholm och Göteborg. En övervikt på 34 procent väntar sig fallande priser under det tredje kvartalet.

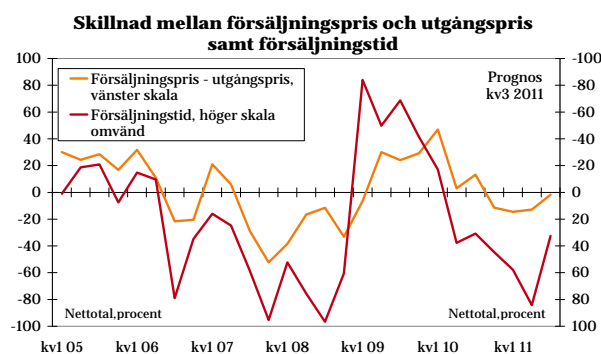
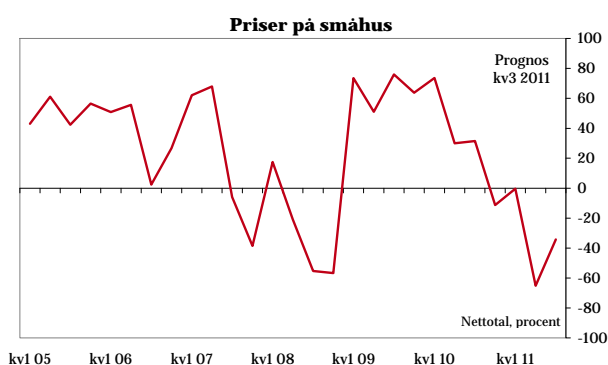
Budaktiviteten på Stor-Malmös småhusmarknad avtog under det andra kvartalet, men inte i samma snabba takt som i de andra två storstadsregionerna. En övervikt på 13 procent uppgav att skillnaden mellan försäljnings- och utgångspris för småhus minskade.

Malmö-mäklarna har inga större förväntningar på att budaktiviteten ska förändras. En marginell övervikt på 2 procent räknar med att skillnaden mellan försäljnings- och utgångspris på småhusmarknaden ska fortsätta minska under det tredje kvartalet.

Försäljningstiderna på småhusmarknaden i Stor-Malmö har ökat de senaste kvartalen. Denna trend fortsatte under det andra kvartalet, som var mer negativt än tidigare kvartal. En övervikt på 84 procent uppgav att tiden mellan uppdrag och kontraktsskrivning ökade. Detta är svagare än utfallet i både Stockholm och Göteborg.

Det negativa utfallet under det andra kvartalet har dämpat Malmö-mäklarnas förväntningar en del. En övervikt på 33 procent räknar med fortsatt stigande försäljningstider under det tredje kvartalet.

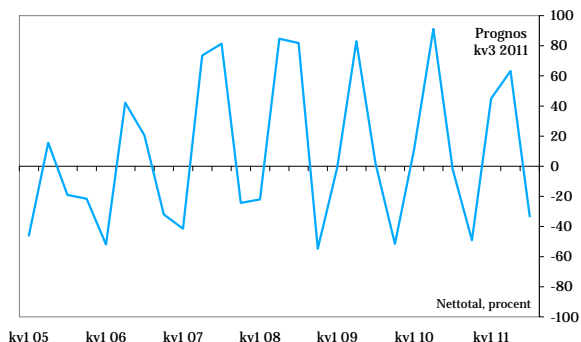
Tor Borg



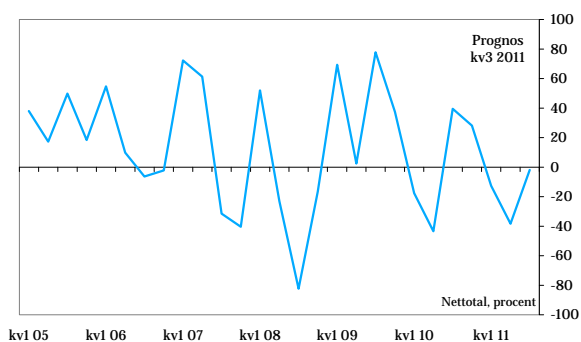
Diagrambilaga

Stor-Stockholm

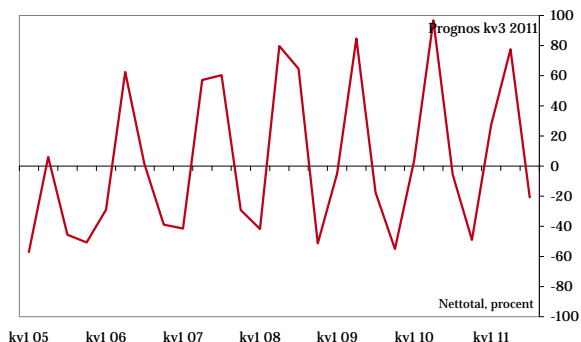
Utbudet av bostadsrätter



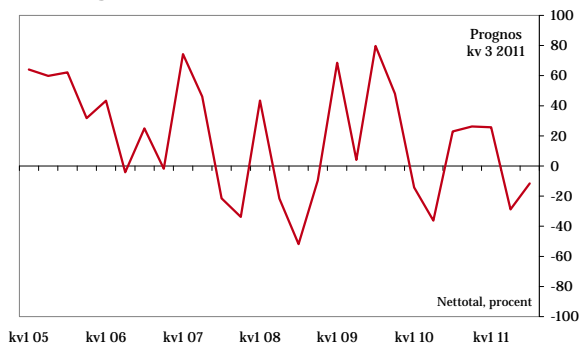
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

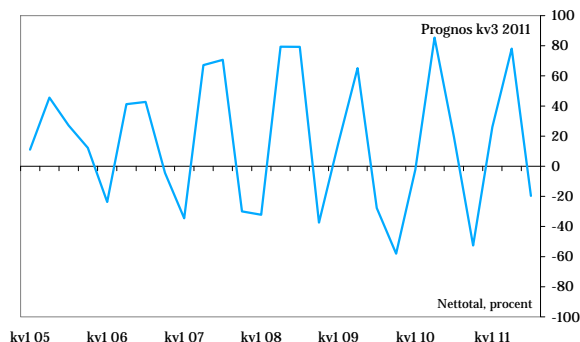


Efterfrågan på småhus

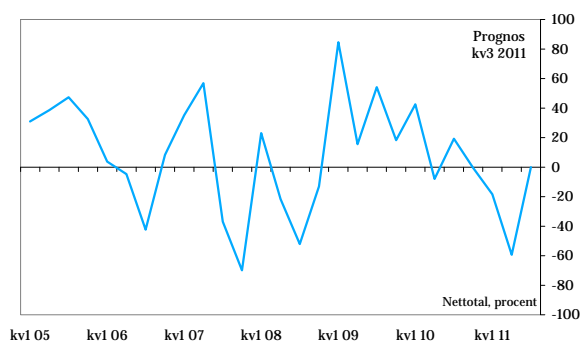


Stor-Göteborg

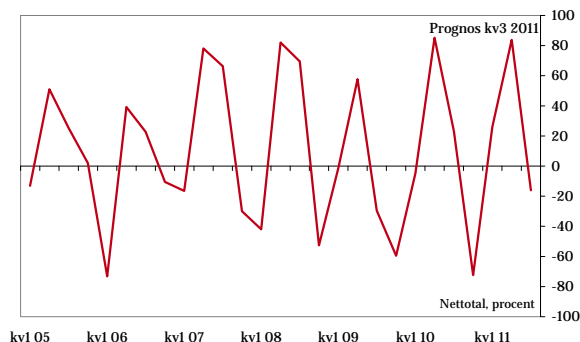
Utbudet av bostadsrätter



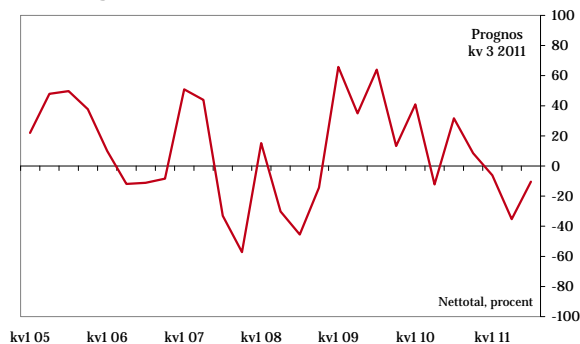
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus

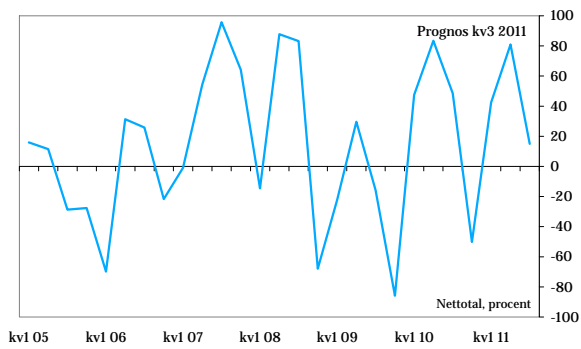


Efterfrågan på småhus

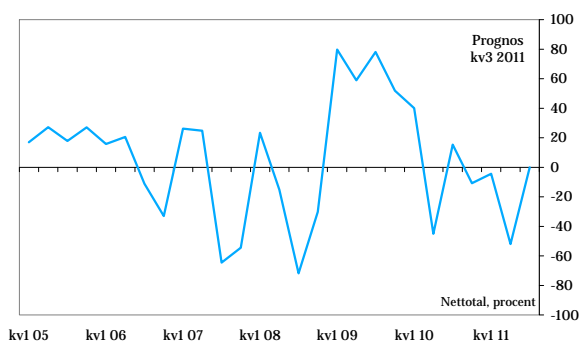


Stor-Malmö

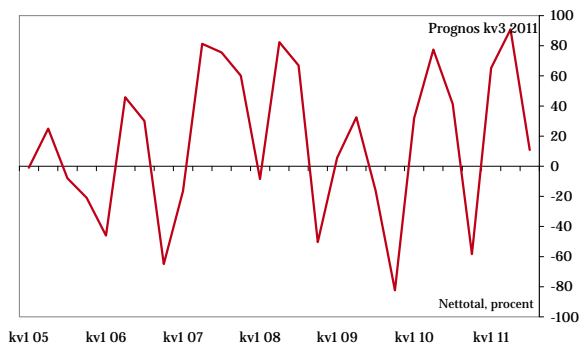
Utbudet av bostadsrätter



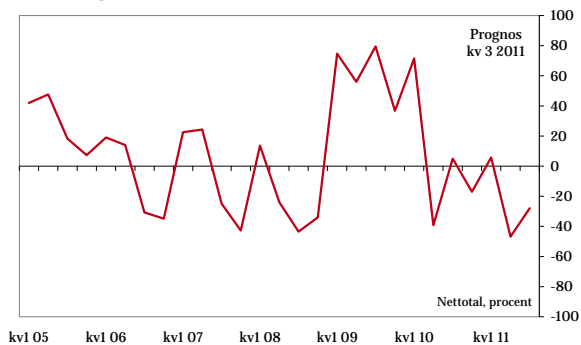
Efterfrågan på bostadsrätter



Utbudet av småhus



Efterfrågan på småhus



Enkätens uppläggning och metod

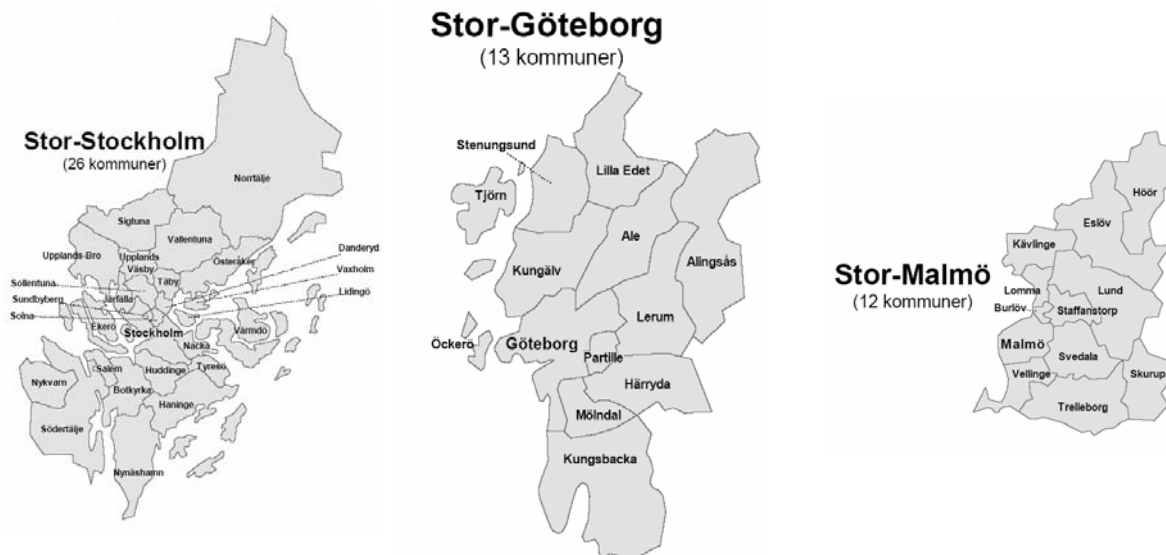
Undersökningen

Undersökningen har genomförts under perioden 7 till 17 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, Eslov, 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 (68 stycken).

Totalt utgjordes urvalet av 281 arbetsställen. Svar har inkommit från 221 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)