



Stor-Göteborg

Konjunktur och bostadsmarknad

10 november 2011

SBAB BANK



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

E-mail: ekonomiskasekretariatet@sbab.se

Sidan 3

Stark konjunktur blir svagare

Sidan 5

Optimism om industrins export

Sidan 6

Nedgång för handel och tjänster

Sidan 9

Inbromsning i byggsektorn

Sidan 11

Bostadsmarknaden saktar in

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.

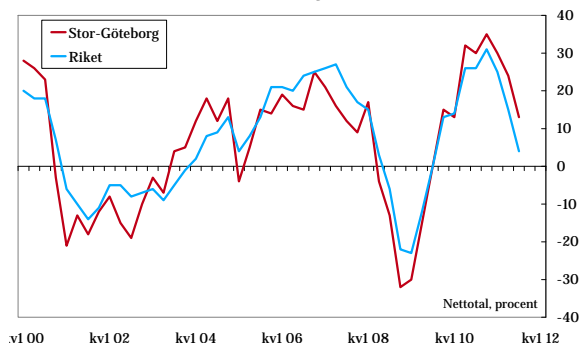
Dokumentet är inte gjort för att utgöra det enda redskapet vid enskilda beslut om lån och investeringar. SBAB Bank påtar sig inte något ansvar för direkt eller indirekt förlust till följd av beslut grundade på detta dokument. Citera gärna Konjunktur och bostadsmarknad men uppge alltid källa.

Stark konjunktur blir svagare

Konjunkturen i Göteborgsregionen har försvagats snabbt men är fortfarande stark. Konjunkturläget är starkast i industrin och svagast i sällanköpshandeln. Industriföretagen tror att orderingen från exportmarknaden kommer att öka. Mäklarna i Göteborgsområdet bedömer att bostadspriserna fortsätter att falla under fjärde kvartalet men i avtagande takt.

Konjunkturen i Göteborgsregionen 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-Göteborg följer samma mönster som för näringslivet i riket. Till skillnad mot nedgången under finanskrisen är förtroendeindikatorn för näringslivet i Göteborgsregionen de senaste kvartalen något högre än indikatorn för näringslivet i riket.

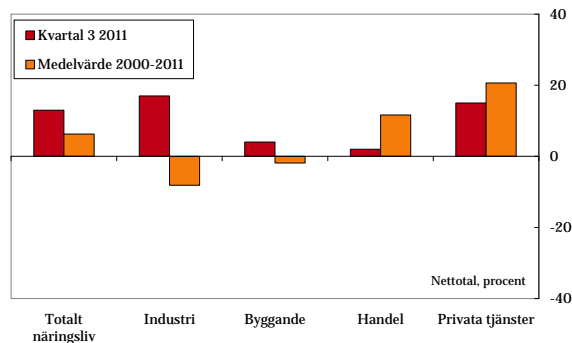
Förtroendeindikator för näringslivet



Splittrat konjunkturläge

Förtroendeindikatorn för näringslivet i Göteborgsområdet låg under tredje kvartalet fortfarande över genomsnittet för perioden 2000-2011. Trots att konjunkturedgången är internationellt genererad och slår mot den svenska exporten, så var konjunkturläget i tillverkningsindustrin högre än det långsiktiga medelvärdet. Även i byggsektorn låg förtroendeindikatorn under tredje kvartalet över det historiska genomsnittet. För handeln och privata tjänster i Göteborgsregionen var däremot konjunkturläget under tredje kvartalet lägre än genomsnittet för den senaste tioårsperioden.

Förtroendeindikatorer för branscher i Stor-Göteborg



Konjunkturen har således försvagats snabbt men konjunkturläget i Stor-Göteborg under tredje kvartalet var fortfarande starkt¹. Skillnaden mellan olika delar av näringslivet var emellertid stor. Tillverkningsindustrin var den enda bransch där konjunkturläget var mycket starkt. I byggindustrin, bilhandeln, partihandeln och för datakonsulter var konjunkturläget starkt. I livsmedelshandeln och för privata tjänster, exklusive datakonsulter, var konjunkturläget svagt medan det var mycket svagt i sällanköpshandeln.

Konjunkturläget i Stor-Göteborg tredje kvartalet 2011

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

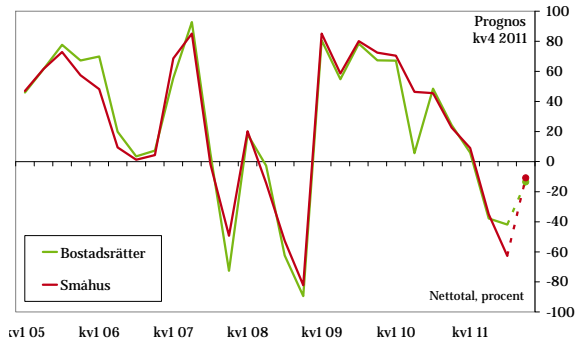
Fallande bostadspriser

Priserna på bostadsmarknaden i Göteborgsområdet har, liksom konjunkturen, försvagats. I SBAB Banks Mäklarbarometer, som är en enkät till fastighetsmäklare, har det under andra och tredje kvartalet varit en stor övervikt av Göteborgsmäklare som uppgett att priserna på bostadsrätter och småhus minskat. Mäklarnas förväntningar inför det fjärde kvartalet är att bostadspriserna fortsätter att falla men att nedgången

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

inte blir lika kraftig som under de två föregående kvartalen². Trots förväntningarna om fallande bostadspriser under fjärde kvartalet är Göteborgsmäklarna ändå mindre pessimistiska än mäklarna i Stor-Stockholm och Stor-Malmö.

Bostadspriser i Stor-Göteborg



Osäkra konjunkturutsikter

Den stora osäkerhet som präglar konjunkturutsikterna för den internationella och svenska ekonomin gäller givetvis också Göteborgsregionen. Även om vi inte står inför en lika djup nedgång som 2008-2009, så talar det mesta för att de närmaste kvartalen blir svaga. Det går inte heller att bortse från risken att skuld-krisen i euroområdet kan få allvarliga återverkningar med en ny finanskris som följd.

Huvudscenariot för bostadspriserna är, liksom för konjunkturen, en svag utveckling de närmaste kvartalen men inget ras. Blir det en ny kraftig konjunktur-nedgång kommer även bostadsmarknaden att påverkas negativt.

Tomas Pousette

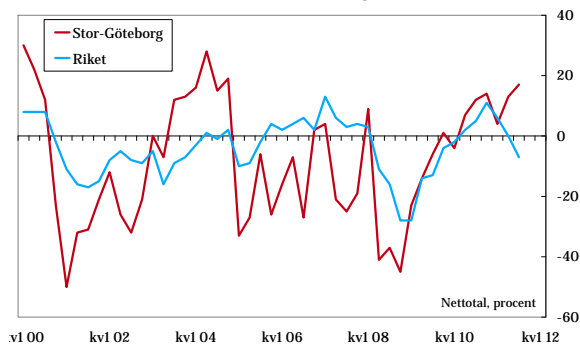
² Begreppet netttotal och tolkningen av detta förklaras på sidan 13.

Optimism om industrins export

Industrikonjunkturen i Göteborg är starkare än i riket. Orderingsgången från hemma- och exportmarknaden har försvagats men fjärde kvartalet väntas en kraftig uppgång på exportmarknaden.

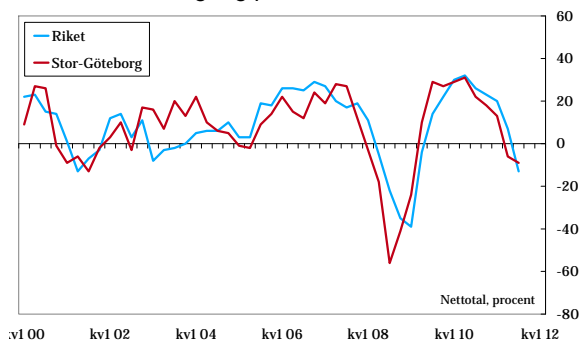
Industrikonjunkturen i Göteborgsregionen var överraskande stark under andra och tredje kvartalet. Till skillnad mot nedgången i förtroendeindikatorn för industrin i riket, så har konjunkturläget för industrin i Stor-Göteborg hållits väl uppe. De stora kasten i förtroendeindikatorn för Göteborgsindustrin gör emellertid att man inte kan dra alltför stora växlar på den positiva utvecklingen under de två senaste kvartalen.

Förtroendeindikator för tillverkningsindustrin



Industrins orderingsgång från hemmamarknaden har utvecklats på ett likartat sätt i Stor-Göteborg och i riket. Återhämtningen efter finanskrisen har avlösts av ett allt svagare orderinflöde. Tredje kvartalet var det en övervikt av industriföretagen, både i Stor-Göteborg och i riket, som uppgav att orderingsgången minskat.

Industrins orderingsgång på hemmamarknaden

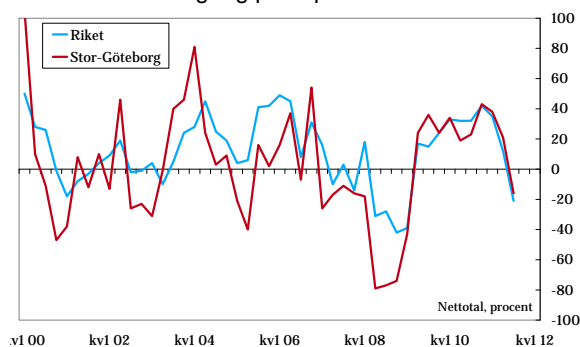


Även på exportmarknaden är mönstret för industrins orderingsgång ungefär detsamma i Göteborgsområdet, som i riket. Försvagningen under de senaste

kvartalen är märkbar och industriföretagen uppger att exportorderingsgången har börjat minska.

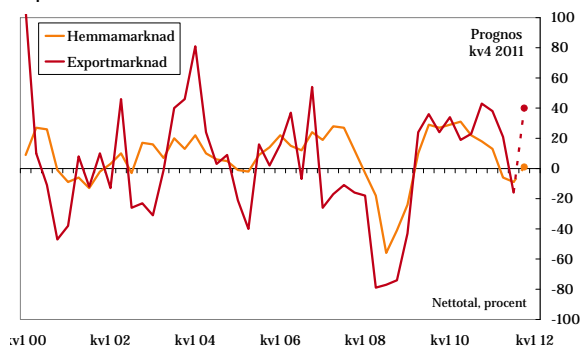
Trots att orderingsgången utvecklats på ett liknande sätt för industrin i Stor-Göteborg och riket visar förtroendeindikatorn att konjunkturläget i Göteborgsområdet är starkare än i riket. Indikatorn är ett genomsnitt av industriföretagens bedömning av orderstocken, färdigvarulagren och förväntningar om produktionen. Även om orderläget är ungefär detsamma kan bättre balans för lagren och högre ställda produktionsförväntningar förklara den högre nivån på industrins förtroendeindikator i Stor-Göteborg än i riket.

Industrins orderingsgång på exportmarknaden



Göteborgsindustrins förväntningar inför fjärde kvartalet är att orderingsgången blir i stort sett oförändrad på hemmamarknaden medan en kraftig ökning väntas på exportmarknaden. Förväntningarna på orderinflödet på hemmamarknaden är ungefär detsamma som för industrin i riket men optimismen om exportorderingsgången är betydligt större bland industriföretagen i Göteborgsområdet än i riket. Det återstår att se om optimismen är befogad.

Industrins orderingsgång på hemmamarknaden och exportmarknaden



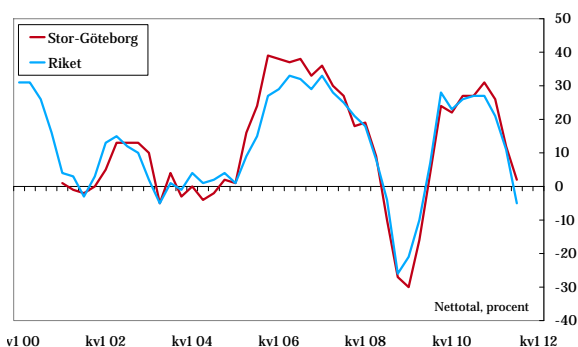
Tomas Pousette

Nedgång för handel och tjänster

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

Handelssektorn, som omfattar sällanköpshandel, bilhandel, livsmedelshandel och partihandel, har mött en allt svagare efterfrågan de senaste kvartalen. Mönstret för förtroendeindikatorn är i stort sett detsamma för handeln i Stor-Göteborg som i riket. Turbulensen på finansmarknaden och osäkra konjunktursikter har gjort hushållen allt försiktigare. Skillnaden mellan utvecklingen i handelns olika delbranscher är emellertid stor.

Förtroendeindikator för handel

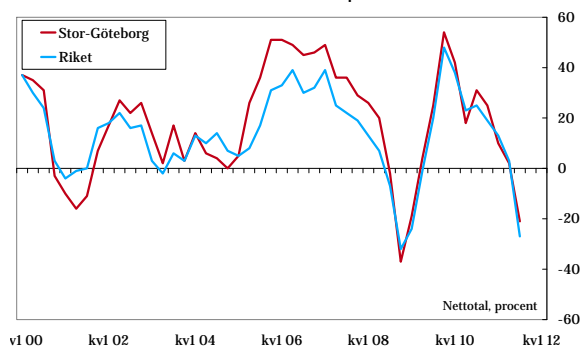


Kraftig försämring i sällanköpshandeln

För sällanköpshandeln har förtroendeindikatorn fallit kraftigt både i Stor-Göteborg 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 konjunktorkänslighet genom att inköpen lättare kan förskjutas i tiden beroende på utvecklingen av bland annat inkomster och räntor.

Det snabba fallet i förtroendeindikatorn för sällanköpshandeln innebär att den under tredje kvartalet närmade sig bottennoteringen från finanskrisen under fjärde kvartalet 2008.

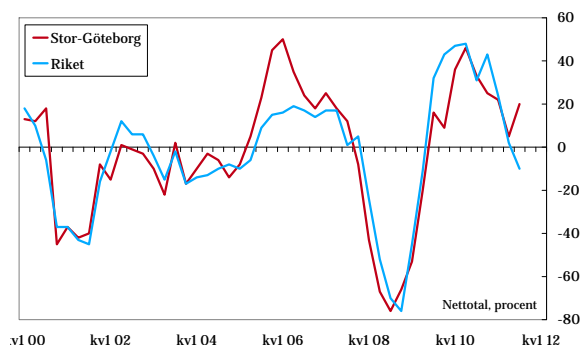
Förtroendeindikator för sällanköpshandel



Bilhandeln rullar på

Bilhandeln har hittills klarat den senaste konjunkturdgången bättre än sällanköpshandeln. En förklaring till detta kan vara att inköpen av bilar drogs ner betydligt mer än sällanköpsvaror under finanskrisen och att det därför finns ett uppdämt behov av att förnya bilbeståndet.

Förtroendeindikator för bilhandel

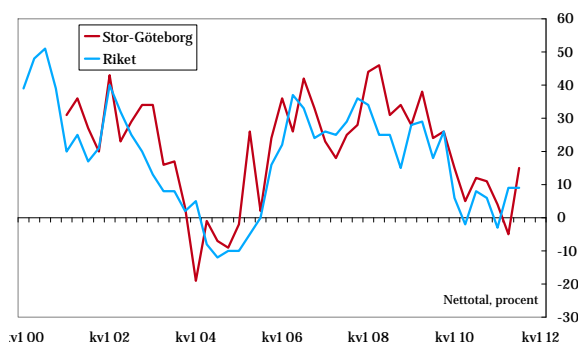


Mönstret för bilhandelns förtroendeindikator är ungefär detsamma i Stor-Göteborg som i riket men tredje kvartalet utvecklades Göteborgsregionen starkare. Vad som ligger bakom den mer positiva utvecklingen för bilhandeln i Stor-Göteborg under tredje kvartalet är svårt att bedöma.

Livsmedelshandeln stabil

Livsmedelshandeln klarade finanskrisen bra men har mött en svagare efterfrågan de senaste kvartalen. Förtroendeindikatorn för livsmedelshandeln i Stor-Göteborg följer ungefär samma mönster som i riket.

Förtroendeindikator för livsmedelshandel

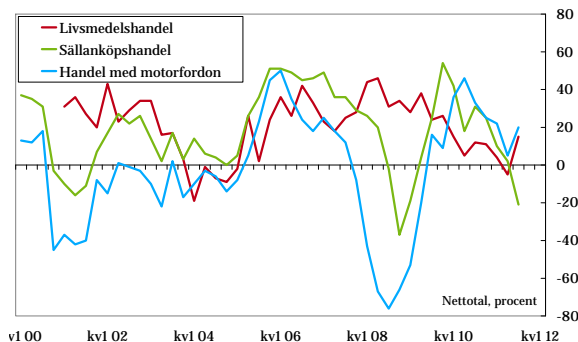


Den trendmässiga försvagningen av konjunkturen i livsmedelshandeln under 2009 och 2010 verkar ha bromsats upp under de senaste kvartalen. Under tredje kvartalet var förtroendeindikatorn positiv både i Stor-Göteborg och i riket.

Kapitalvaror svänger mest

De olika delbranscherna inom konsumentvaruhandeln uppvisar ett förväntat mönster med störst svängningar för de mest kapitaltunga sektorerna. Fallet i förtroendeindikatorn under finanskrisen 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.

Förtroendeindikator för konsumentvaruhandel

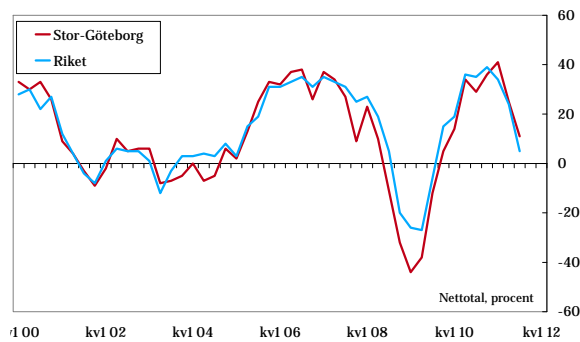


De senaste kvartalen har bilhandeln i Stor-Göteborg stått emot konjunkturedgången betydligt bättre än sällanköpshandeln. Livsmedelshandeln fortsätter att vara mindre konjunkturkänslig.

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 Göteborgsregionen följer nära utvecklingen i riket med en nedgång under andra och tredje kvartalet.

Förtroendeindikator för partihandel



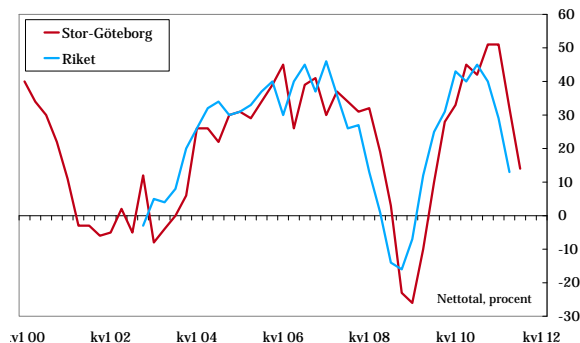
Trots nedgången ligger förtroendeindikatorn för partihandeln i Stor-Göteborg på en högre nivå än förtroendeindikatorn för handeln inriktad mot konsumentvaror. Den överraskande positiva utvecklingen för industrin i Göteborgsområdet kan vara en förklaring till motståndskraften i partihandeln.

Datakonsulter ljuspunkt i tjänstesektorn

Förtroendeindikatorn för privata tjänster uppvisade en rejäl återhämtning efter finanskrisen. Första kvartalet i år låg indikatorn på toppnivå i Stor-Göteborg. Därefter har emellertid nedgången varit snabb både i Göteborgsregionen 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.

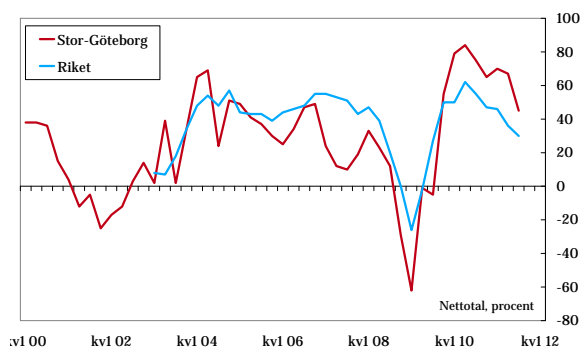
Förtroendeindikator för privata tjänstenärningar



Förtroendeindikatorn för privata tjänster i Stor-Göteborg och i riket är fortfarande positiv men nedgången under de senaste kvartalen visar hur den internationella osäkerheten snabbt slår igenom även på hemmamarknaden. Kanske kan sänkningen av restaurang- och cateringmomsen från 25 till 12 procent vid 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 rekordhög nivå. Förtroendeindikatorn för datakonsulter ligger högst av alla branscher i Stor-Göteborg och är även högre än indikatorn för datakonsulter i riket.

Förtroendeindikator för datakonsulter



Tomas Pousette

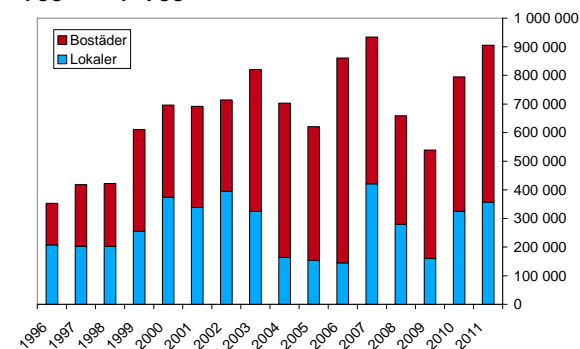
Inbromsning i byggsektorn

Under 2010 och 2011 har Stor-Göteborgs byggsektor återhämtat sig från finanskrisen och produktionen har ökat. Optimismen har dock avtagit markant under de senaste kvartalen och både produktionstillväxt och produktionsförväntningar har dämpats.

Mycket byggen på gång

Under det första halvåret 2011 beviljades bygglov för nybyggnad av nästan 500 000 kvadratmeter i Stor-Göteborg. Av dessa var nästan 300 000 kvadratmeter bostäder och knappt 200 000 kvadratmeter var lokaler för kontor, handel, industri osv. För helåret beräknas byggloven uppgå till 900 000 kvadratmeter, vilket nästan tangerar rekordåret 2007. Jämfört med krisåret 2008 är det en uppgång med 45 procent för bostäder och 28 procent för lokaler.

Bygglov, nybyggnad, antal kvadratmeter*



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

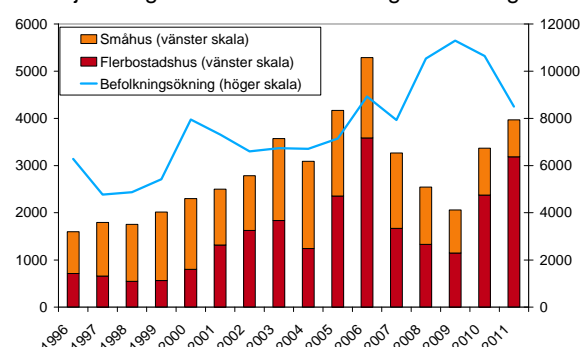
Återhämtning för bostadsbyggandet

Tillgängliga data avseende byggstarter tyder på att bostadsbyggandet i Stor-Göteborg kommer att uppgå till knappt 4 000 bostäder under 2011, vilket är den högsta nivån på sex år. Det är främst byggandet av flerbostadshus som tagit fart från drygt 1 000 startade bostadsbyggen under 2009 till drygt 3 000 startade under 2011. Omkring två tredjedelar av byggena av flerbostadshus avser bostadsrätter och en tredjedel avser hyresrätter.

Småhusbyggandet saktar däremot in ytterligare och väntas under 2011 vara nere i knappt 800 småhus, vilket är den lägsta nivån sedan 1995. Antalet byggklara småhustomter är också betydligt färre än tidigare år.

Befolkningen i Stor-Göteborg har ökat med drygt 10 000 personer om året de senaste fyra åren. Det innebär att det byggs 0,3 bostäder för varje ny person. Mot bakgrund av det låga bostadsbyggandet är det inte konstigt att samtliga 13 kommuner bedömer att det är brist på bostäder.

Påbörjade lägenheter och befolkningsutveckling

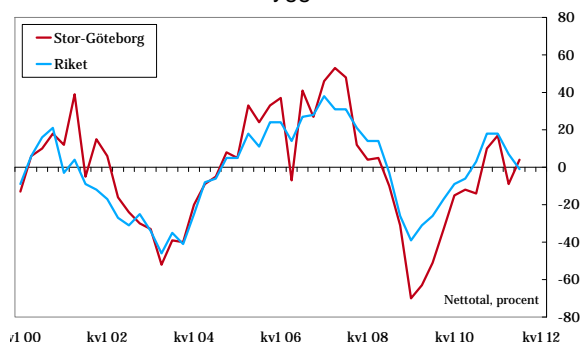


* Uppräknat för att kompensera för eftersläpning i inrapporteringen. För 2011 har utfallet för första halvåret räknats om till årstakt, justerat för normal säsongvariation.

Uppgången kom av sig

Förtroendeindikatorn för byggindustrin i Stor-Göteborg återhämtade sig snabbt under 2009 och 2010. Indikatorn nådde dock aldrig upp till de tidigare toppnivåerna. Istället föll den tillbaka en del under det andra kvartalet 2011, vilket följdes av en mindre uppgång under tredje kvartalet. Utfallet för tredje kvartalet ligger något över det historiska genomsnittet, vilket antyder att det ändå finns en viss optimism kvar.

Förtroendeindikator för byggindustrin



Förtroendeindikatorn för byggindustrin bygger på byggföretagens nulägesomdöme om orderstocken och den förväntade förändringen av antalet sysselsatta. Utvecklingen i Stor-Göteborg har ganska väl följt utvecklingen i riket som helhet. Under högkonjunkturen 2005-07 låg förtroendet lite högre i Stor-Göteborg än i resten av landet medan det sjönk snabbare under

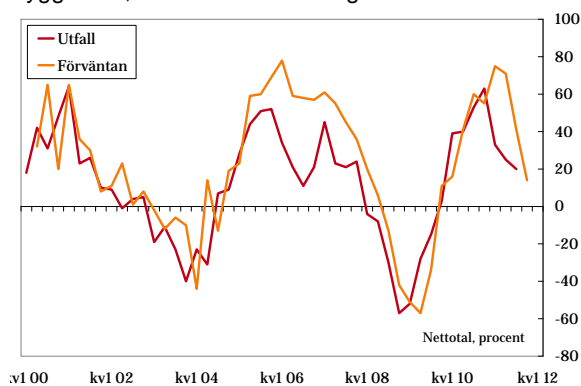
nedgången 2008. Sedan har också Stor-Göteborgs byggföretag varit lite långsammare i återhämtningen under 2009 och 2010.

Lägre produktionstillväxt

Indikatorn för själva byggproduktionen ger en ljusare bild av de senaste kvartalets utveckling än förtroendeindikatorn. Från bottenivåerna i slutet av 2008 steg produktionen snabbt under 2009 och 2010. I slutet av 2010 låg produktionsindikatorn på den högsta nivån någonsin under 2000-talet. I takt med att produktionsutfallet stigit har förväntningarna också skruvats upp.

Under 2011 har dock produktionsutfallet inte levt upp till de höga förväntningarna. Därigenom har även förväntningarna dämpats och ligger nu kring det historiska genomsnittet. Fortfarande är det dock fler som räknar med ökat än med minskat byggande.

Bygandet, utfall och förväntningar



Tor Borg

Stor-Göteborg (13 kommuner)



Bostadsmarknaden saktar in

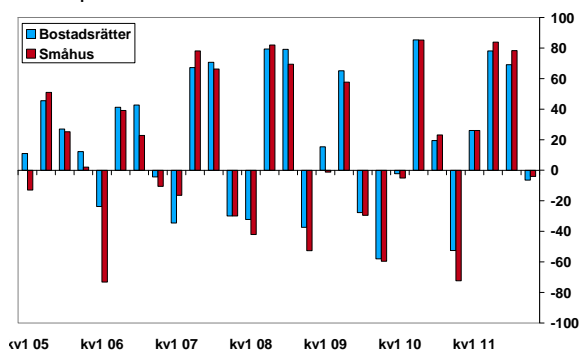
Bostadsmarknaden i Stor-Göteborg har drabbats av den ökade osäkerheten kring den ekonomiska och finansiella utvecklingen. Försäljningstiderna har ökat, budgivningarna avtagit och priserna sjunkit. De flesta signaler pekar mot att den svaga utvecklingen fortsätter på kort sikt men att nedgången dämpas.

Stort utbud och vikande efterfrågan

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-Göteborg, frågas 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-Göteborg uppgav att utbudet av bostäder till salu ökade under det tredje kvartalet, efter den, för säsongen vanliga uppgången under det andra kvartalet. Uppgången var oväntad då mäklarna hade väntat sig att utbudet skulle minska under det tredje kvartalet. Inför det fjärde kvartalet väntar sig merparten att utbudet är oförändrat, på både bostadsrätts- och småhusmarknaden.

Utbud på bostadsrätter och småhus

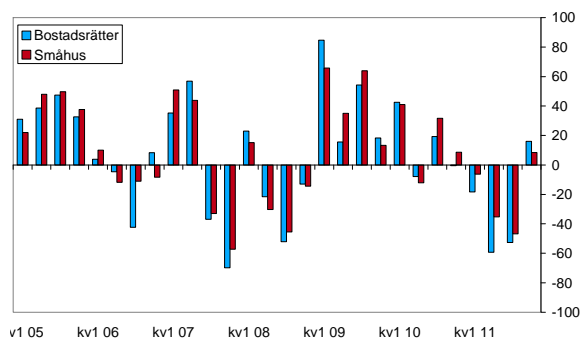


Bostadsefterfrågan har varit ganska svag de senaste kvartalen. Stramare lånevillkor, osäkerhet kring den europeiska skuldskrisen och sämre konjunktursignaler har fått efterfrågan på bostäder att falla under 2011.

Omkring hälften av alla mäklare ansåg att efterfrågan minskade under det tredje kvartalet, vilket var i linje med föregående kvartals utfall men sämre än de förväntningar som fanns innan kvartalet. Inför det

fjärde kvartalet räknar en liten övervikt av mäklarna med att bostadsefterfrågan kommer att öka.

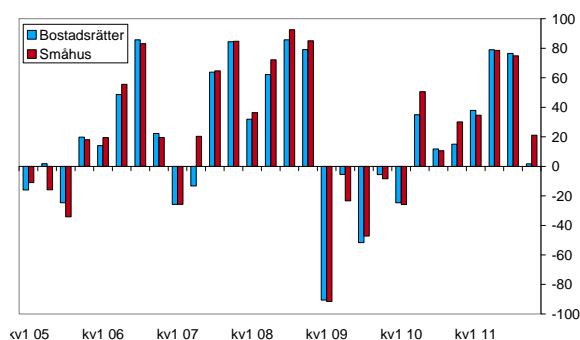
Efterfrågan på bostadsrätter och småhus



Ökande försäljningstider

En minskande efterfrågan och ett snabbt stigande utbud har inneburit att tiden som ett hus eller lägenhet är ute till försäljning innan det är sålt har ökat minskat under 2011. Under det andra och tredje kvartalet har försäljningstiderna ökat markant. Tre fjärdedelar av Göteborgsmäklarna uppgav att försäljningstiderna sjönk under det tredje kvartalet, vilket nästan var i nivå med utfallet under finansskrisen 2008. Trots att utfallet var betydligt sämre än förväntat så är mäklarna försiktiga i sina bedömningar inför det fjärde kvartalet. Bara en liten övervikt räknar med att försäljningstiderna ska fortsätta öka.

Försäljningstid för bostadsrätter och småhus



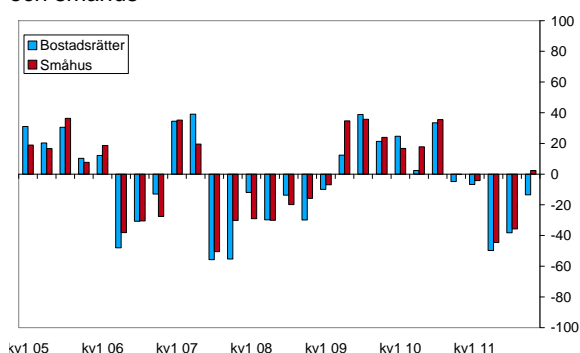
Mindre budgivning

Försäljningstiderna kan vara en bra och tidig indikator på vart bostadsmarknaden är på väg. 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 ned av en svag marknad. Under det tredje kvartalet uppgav en övervikt på nästan 40 procentenheter av mäklarna i Stor-Göteborg att skillnaden mellan försäljnings- och utgångspris minskade, något färre än utfallet under det andra kvartalet men betydligt fler än förväntat. Inför det fjärde kvartalet är mäklarna återigen försiktiga i sina förväntningar och en liten övervikt väntar sig fallande budpremier på bostadsrättsmarknaden medan budpremierna på småhusmarknaden väntas vara oförändrade.

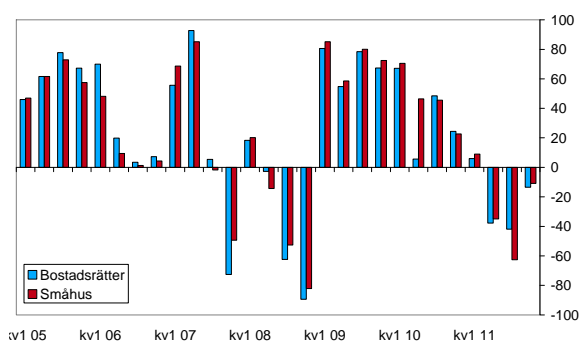
Skillnad försäljnings- och utgångspris, bostadsrätter och småhus



Priserna pressas nedåt

Mäklarbarometern tyder på att prisutvecklingen på Stor-Göteborgs 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. Under andra halvåret 2007 var prisutvecklingen svag, förmodligen delvis till följd av den begynnande finansorn.

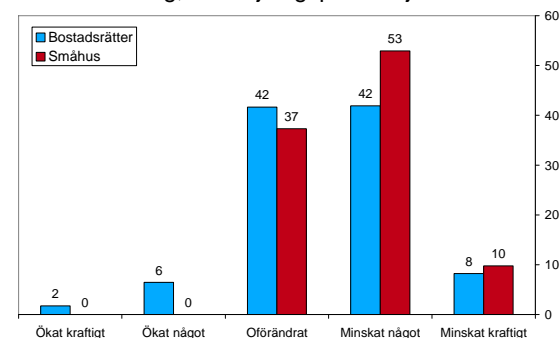
Försäljningspris, bostadsrätter och småhus



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, stramare lånevillkor. De senaste kvartalen har den tilltagande finansorn och osäkerheten om konjunkturutvecklingen medfört att priserna pressats nedåt.

En övervikt på 42 procentenheter av mäklarna uppgav minskande bostadsrättspriser under det tredje kvartalet. Övervikten avseende småhuspriserna var 63 procent. Omkring 10 procent uppgav att prisnedgången var kraftig. Utfallet var svagare än föregående kvartals utfall och låg betydligt under den förväntan som fanns. Inför det fjärde kvartalet förväntar sig Göteborgsmäklarna att priserna ska fortsätta nedåt, dock i lugnare takt än under det andra och tredje kvartalet.

Svarsfördelning, Försäljningspris tredje kvartalet



Tor Borg

Fakta om undersökningarna

SBAB Banks Mäklarbarometer och den konjunkturbarometer som Konjunkturinstitutet (KI) tagit fram för SBAB Banks räkning täcker båda Stor-Göteborg. Följande tretton kommuner ingår: Ale, Alingsås, Göteborg, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Lilla Edet, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö kommun.

SBAB:s Mäklarbarometer genomfördes under perioden 26 september till 6 oktober. Urvalet omfattar 59 fastighetsmäklare i Stor-Göteborg. Svar har inkommit från 50, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 85 procent. KI:s konjunkturbarometer genomfördes från 30 september till 21 oktober. Urvalet omfattar 1265 företag i Stor-Göteborg, varav 640 besvarat enkäten, vilket motsvarar en ovägd svarsfrekvens på 51 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-Göteborg 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 • E-post: headoffice@sbab.se • (Org.nr. 556253-7513)