Mäklarbarometern

Utfall kvartal 2 – Utsikter kvartal 3
1 Juli 2016

SBAB!

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

Sidan 3
På väg mot mjuklandning?

Sidan 6
Brant fall för bostadsindikatorerna

Sidan 7
Minskad risk för överhettning

Sidan 8
Snabb nedåtsväng i Stockholm

Sidan 10
Inbromsning i Göteborg

Sidan 12
Dämpad marknad i Malmö

Sidan 14
Enkätens uppläggning och metod

Vill du få Mäklarbarometern via mejl i framtiden så skickar du ett mejl till tor.borg@sbab.se

Mäklarbarometern är en rapport från SBAB. Enkäten till fastighetsmäklarna görs av CMA Research.
Ansvarig för rapporten är Tor Borg, tfn 076-118 09 02.
Mäklarbarometern har baserats på källor som bedömts som tillförlitliga.
Dokumentet är inte avsett för att utgöra det enda redskapet vid enskilda beslut om lån och investeringar.
SBAB påtar sig inte något ansvar för direkt eller indirekt förlust till följd av beslut grundade på detta dokument.
Citera gärna Mäklarbarometern men ange alltid källa.

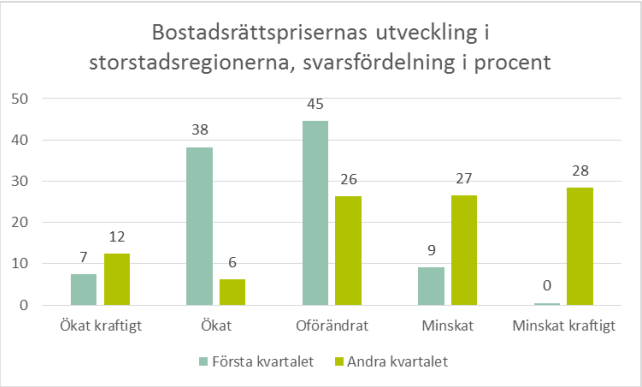
På väg mot mjuklandning?

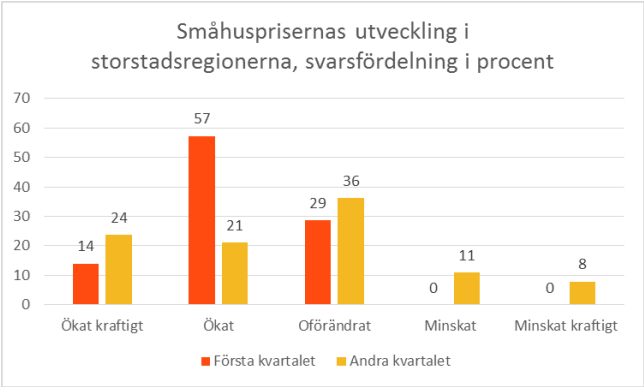
Efter flera år med tendenser till överhettning rapporterar nu mäklarna att det skett en tydlig dämpning på storstadsregionernas bostadsmarknader under det andra kvartalet. Både efterfrågan, prisutveckling och budgivning har tappat fart samtidigt som försäljningstiderna har ökat. Inför det tredje kvartalet väntas fortsatt dämpad efterfråge- och prisutveckling samtidigt som försäljningarna väntas ta längre tid och ske under mindre budgivning.

Storstadsregionernas bostadsmarknader har överlag blivit allt hetare de senaste fem åren. Ständigt stigande efterfrågan har drivit upp prisökningstakten, pressat ned försäljningstiderna och inneburit stegrad budgivning. Enstaka kvartals indikationer på avsvalning har följts av acceleration under kommande kvartal. Under det andra kvartalet har dock avkylningen av marknaderna varit tydligare än på länge.

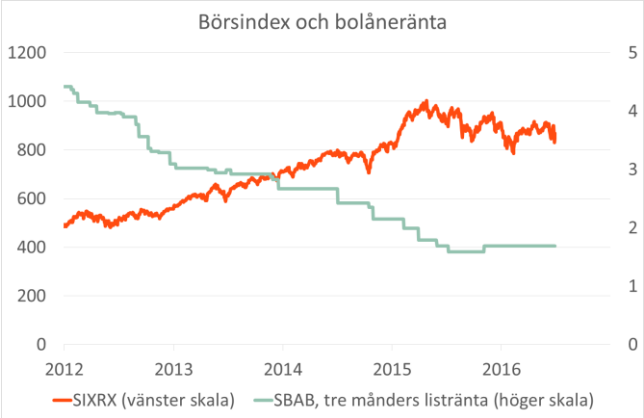
I förra enkäten, som gjordes kring månadsskiftet mars/april, fanns förväntningar om fortsatt stigande efterfrågan, obruten prisökningstakt, fortsatt tryck på försäljningstiderna och stigande budpremier. Utfallet i denna enkät visar att efterfråge- och prisuppgången bromsade in ordentligt. På Stockholms och Göteborgs bostadsrättsmarknader är det till och med en majoritet av mäklarna som uppger att efterfrågan och priser föll under det andra kvartalet, för första gången sedan slutet av 2011. På bostadsrättsmarknaderna tog försäljningarna överlag längre tid och budgivningarna pressade inte upp budpremierna i samma utsträckning som tidigare. På småhusmarknaden fortsatte budpremierna stiga, om än i långsammare takt än tidigare, medan försäljningstiderna steg marginellt.

Pristrycket har minskat på samtliga storstadsmarknader. Bostadsrättsmarknaden är prismässigt svagare är småhusmarknaden. 19 procent av mäklarna i de tre storstadsregionerna uppger att bostadsrättspriserna steg under det andra kvartalet medan 45 procent uppger att småhuspriserna stigit. För bostadsrätter är det den lägsta noteringen på nästan fem år. För småhusen är det i linje med det historiska genomsnittet. Antalet mäklare som upplevde att priserna minskade på deras marknad har stigit markant. Andelen bostadsrättsmäklare som svarar att priserna minskat kraftigt uppgick till 28 procent, den högsta andelen sedan den globala finanskrisen stormade som värst i slutet av 2008. På småhusmarknaden har inte utvecklingen varit lika dramatisk även om denna också uppvisar en tydlig inbromsning.





Vad ligger då bakom den kraftiga inbromsning som mäklarnas enkätsvar antyder har skett under det senaste kvartalet? De underliggande krafterna som drivit bostadspriserna de senaste åren finns ju fortfarande kvar i form av en gynnsam inkomstutveckling, en snabb befolkningsökning, lågt bostadsbyggande i storstadsregionerna och en dåligt fungerande hyresmarknad. Bolåneräntorna har varit i princip oförändrade det senaste året, om man tittar på snitträntorna. Den genomsnittliga räntenivån är idag strax över 1,5 procent för ett lån med tre månaders räntebindningstid. Möjligen är det så att det faktum att räntorna inte faller i samma takt som de gjorde under perioden 2012-15 innebär att bostadsmarknaden får mindre bränsle. Förändringar i räntenivån har kanske större effekt på bostadsprisernas ökningstakt än räntenivån i sig själv.



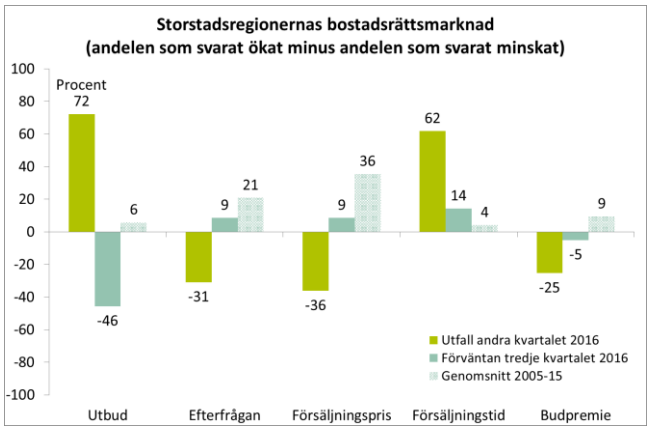
Stockholmsbörsens generalindex, som brukar vara en hyfsat bra ledande indikator för prisutvecklingen på bostadsmarknaden, ligger under nivåerna från i fjol. Vid tidpunkten när enkäten gjordes hade dock börskurserna återhämtat sig en hel del från bottennivåerna i början av året. Svängningarna på börsen och osäkerheten efter Brexit-omröstningen har således kommit först efter att enkäten gjordes. Det går dock inte att utesluta att den ökade osäkerheten kring utvecklingen i omvärlden (som beror på mer än Brexit) kan ha dämpat köpintresset på bostadsmarknaden.

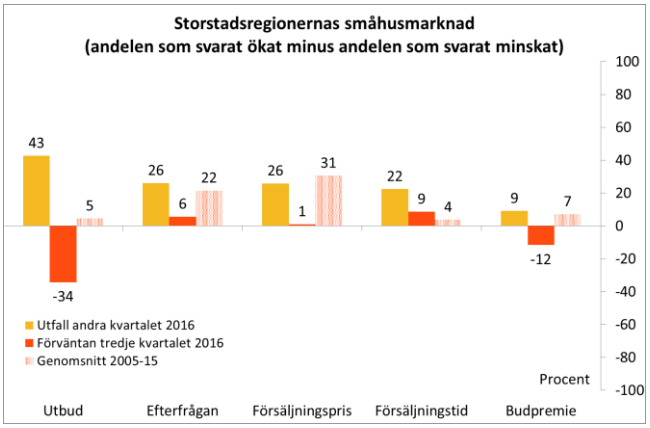
Något som däremot bör ha snabbat på köpintresset är det amorteringskrav som trädde i kraft den 1 juni. Som det är utformat så är det dock främst de med belåningsgrader mellan 50 och 70 procent som påverkas av de nya reglerna (bankerna har haft amorteringskrav vid belåningsgrader över 70 procent i ett antal år redan). De som ligger i detta belåningsintervall är sannolikt sådana som redan äger ett boende, dvs de är både säljare och köpare. Att andelen mäklare som rapporterar ökat utbud är högre än vad den brukar vara, särskilt för bostadsrätter, under det andra kvartalet indikerar att utbudet kan ha fått en skjuts av amorteringskravets införande. Utbudsökningen kan, i sin tur, ha dämpat budgivning och pristryck.

På väg mot mjuklandning under tredje kvartalet…

Jämför med tidigare kvartal är storstadsmäklarna förhållandevis pessimistiska inför det tredje kvartalet. Utbudet av både bostadsrätter och småhus väntas falla mer än det brukar göra under årets tredje kvartal. Efterfrågan väntas stå mer eller mindre still, liksom priserna, förväntningarna ligger en bit under det historiska genomsnittet. Försäljningstiderna, tiden mellan att försäljningsuppdraget påbörjas och köpekontrakt skrivs, väntas öka men inte lika mycket som under det andra kvartalet. Mäklarna räknar också med att budpremien, skillnaden mellan utgångspris och slutpris, minskar lite på både bostadsrätts- och småhusmarknaden.

Sammantaget pekar förväntningarna mot något som får liknas vid en mjuklandning där priserna står still eller ökar något och säljprocesserna blir lite mindre hetsiga. Enkätundersökningen är gjord efter att amorteringskravet infördes så mäklarna borde ha hunnit få en bild av hur detta påverkat köpintresset. Däremot är den gjord innan britterna, oväntat, röstade för att lämna EU. Detta ledde till stora svängningar på finansmarknaderna, inklusive på Stockholmsbörsen. Ökad oro och osäkerhet på finansmarknaderna har ofta en tendens att spilla över på bostadsmarknaderna. Hade enkäten gjorts under juli hade troligen förväntningarna varit ännu mer nedtryckta än vad de är. Huruvida det blir en mjuk- eller hårdlandning för bostadsmarknaderna återstår att se. Sannolikt hänger mycket på den politiska utvecklingen i omvärlden, hur finansmarknaderna reagerar på denna och hur mycket oro som spiller över till svensk bostadsmarknad.





Brant fall för bostadsindikatorerna

Temperaturen på storstädernas bostadsmarknader har svalnat ordentligt under det andra kvartalet, framför allt på bostadsrättsmarknaderna. Marknaderna väntas fortsätta dämpas under det tredje kvartalet.

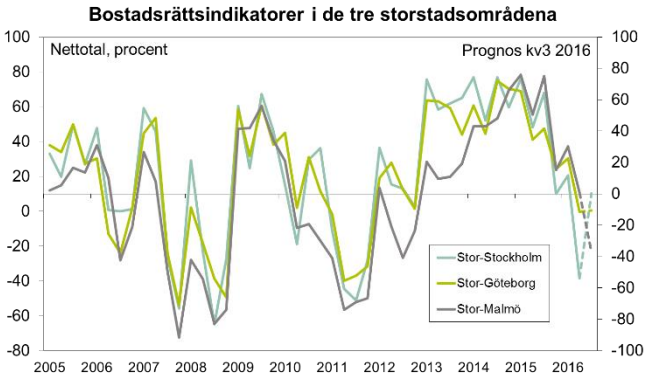
Storstadsregionernas bostadsmarknader har varit mycket heta de senaste tre åren. Indikatorerna har överlag legat högt även om det varit en del rörelse både uppåt och nedåt. I slutet av 2015 såg vi första indikationen på inbromsning på bostadsrättsmarknaderna. Den följdes av en mindre uppåtrekyl under inledningen av 2016. Nu kan vi konstatera att indikatorerna fallit ganska brant under det andra kvartalet. Bostadsindikatorerna väger samman mäklarnas bedömning av försäljningspris, försäljningstid samt skillnaden mellan utgångspris och försäljningspris, som är ett mått på budgivningen. Budgivningen vid försäljningar har avtagit på flera marknader och försäljningstiderna har ökat eller stått stil. Prisökningarna har avtagit på samtliga marknader, på vissa ställen noteras fallande priser. Våra bostadsindikatorer visar därmed att temperaturen svalnat ordentligt under det andra kvartalet.

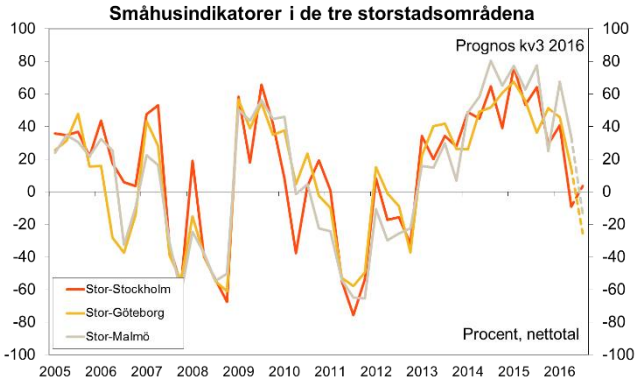
Andra kvartalet 2016 var bostadsrättsindikatorn -54 i Stor-Stockholm, -11 i Stor-Göteborg och +11 i Stor-Malmö. När indikatorn är positiv visar den att läget på bostadsmarknaden förstärks och när den är negativ visar den att läget försvagas. Indikatorerna föll i samtliga regioner, utfallet var också svagare än väntat.

Småhusindikatorerna var -9 i Stor-Stockholm, +14 i Stor-Göteborg och +34 i Stor-Malmö. Detta var oväntade nedgångar i samtliga regioner.

Mäklarna har skruvat ned sina förväntningar inför det tredje kvartalet en hel del. Det innebär oförändrat läge eller nedgång på både bostadsrätts- och villamarknaderna. Bostadsrättsindikatorerna väntas stiga till 0 i Stor-Stockholm, landa på -10 i Stor-Göteborg och falla till -23 i Stor-Malmö. Småhusindikatorerna tros hamna på +3 i Stor-Stockholm, -25 i Stor-Göteborg och -14 i Stor-Malmö.

Sammantaget ger indikatorerna en bild av att luften gått ur storstädernas bostadsmarknader. Det är inte bara mäklarnas bedömning av nuläget som dämpats deras förväntningar inför kommande kvartal har sänkts ordentligt. Småhusmarknaden fortsätter utvecklas lite starkare än bostadsrättsmarknaden, men båda backar. Skillnaderna mellan regionerna är små, men nedgången verkar ha varit mildast i Malmö.





Minskad risk för överhettning

Mäklarnas långsiktiga prisförväntningar är lägre i årets mätning än vad de var i fjol. Det bör dämpa en del av det tryck som byggts upp på storstadsmarknaderna och innebär att risken för överhettningsproblem har minskat.

Bostadsköpet är ett stort och viktigt ekonomiskt beslut som oftast fattas med ett perspektiv på flera år framåt i tiden, inte sällan tiotals år. Det långa perspektivet gör att bostadsmarknaden är känslig för vilka förväntningar som köpare och säljare har på den framtida utvecklingen av både priser och boendekostnader. Ändrade förväntningar kan snabbt slå igenom i priserna.

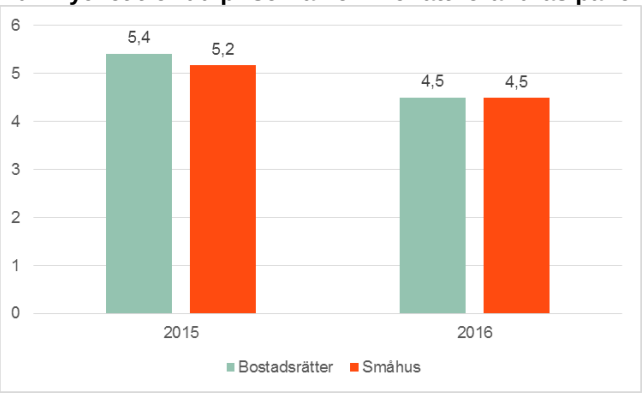
Bostadspriserna har ökat fort de senaste åren, inte minst i de större städerna. Det finns utbredda farhågor om att priserna stigit till ohållbara nivåer och att risken för framtida prisfall är stor. Uppdrivna förväntningar på framtida prisutveckling skulle kunna vara en signal på sådan risk. SBAB har därför frågat fastighetsmäklare hur de ser på prisutvecklingen på fem års sikt. Samma fråga ställdes även i juni 2015.

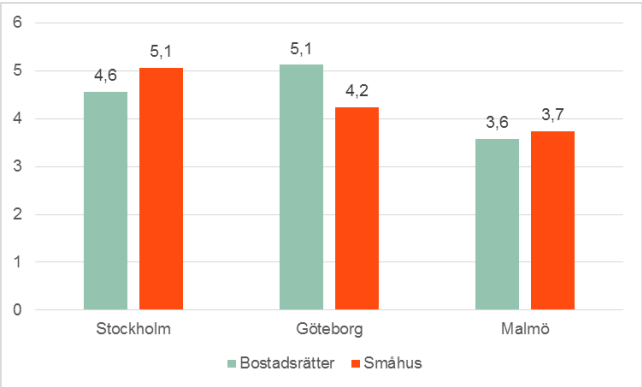
Mäklarnas förväntan är att priserna kommer att öka med i genomsnitt 4,5 procent om året under de kommande fem åren på både bostadsrätts- och småhusmarknaden. Det är en bra bit under hur den faktiska prisutvecklingen sett ut de senaste fem åren och en ordentlig nedgång sedan fjolårets mätning. De långsiktiga prisförväntningarna har därmed tydligt närmat sig vad som är hållbara prisökningstakter. Det innebär sannolikt att trycket på marknaderna minskat något och att risken för överhettningsproblem har dämpats.

I snitt har bostadsrättspriserna i Sverige stigit med drygt tio procent om året och småhuspriserna med nästan sex procent om året de senaste fem åren. Bland storstäderna har Stockholms- och Göteborgspriserna dragit ifrån Malmöpriserna på både bostadsrätts- och småhusmarknaden. Medan den förväntade prisutvecklingen innebär en inbromsning i Stockholm och Göteborg så innebär den därför att Malmös pristrend fortsätter i ungefär samma takt.

Det finns vissa skillnader mellan de olika marknaderna. Förväntningarna ligger på över fem procents prisuppgång på Stockholms småhusmarknad och Göteborgs bostadsrättsmarknad. I Malmö ligger de däremot under fyra procent på både bostadsrätts- och småhusmarknaden.

Hur mycket tror du priserna kommer att förändras på fem års sikt, i genomsnittlig procent per år?





Snabb nedåtsväng i Stockholm

Temperaturen på Stor-Stockholms bostadsmarknad föll snabbt under det andra kvartalet med stigande utbud, dämpad efterfrågan, stillastående eller fallande priser, stigande försäljningstider och lugnare budgivning. Mäklarna tror att läget stabiliseras något under nästa kvartal.

Utbud och efterfrågan

Stockholmsmäklarnas samlade bedömning är att både bostadsrätts- och småhus-utbudet steg ordentligt under det andra kvartalet, i linje med eller mer än vanligt för det andra kvartalet. Möjligen bedöms uppgången vara tillfällig då många mäklare räknar med ett minskat utbud av objekt till salu under kommande kvartal.

Efterfrågan på bostadsrätter föll, för första gången på 3,5 år medan småhusefterfrågan ökade i långsammare takt än på länge. Båda utfallen var långt under förväntan. Inför det tredje kvartalet räknar mäklarna, trots det andra kvartalets negativa överraskning, med små ökningar i efterfrågan på både bostadsrätter och småhus.

Prisutveckling

Prisutvecklingen har förändrats dramatiskt enligt Stockholmsmäklarna. För bostadsrätter uppger 14 procent att priserna ökade under det andra kvartalet, bland dessa säger 12 procent att prisökningarna var kraftiga. 66 procent säger att priserna minskade, varav 36 procent att de minskade kraftigt (en andel som bara slås av utfallet för det tredje kvartalet 2008, mitt under brinnande finanskris). Det ger ett nettotal på -53, det lägsta på fem år och betydligt svagare än utfallet i Göteborg och Malmö. Trots andra kvartalets urblåsning så räknar en liten övervikt bland mäklarna med att bostadsrättspriserna ska ticka uppåt under det tredje kvartalet.

Nedåtsvängen på Stockholms småhusmarknad var inte riktigt lika dramatisk som på bostadsrättsmarknaden. 36 procent säger att priserna steg, varav 25 procent att de steg kraftigt. 30 procent uppger att priserna sjönk, varav 14 procent att de sjönk kraftigt. Det ger ett nettotal på +6, en ordentlig nedgång sedan förra kvartalet, långt under förväntat och långt under utfallet i Göteborg och Malmö. Inför det tredje kvartalet väntas småhuspriserna utvecklas snarlikt andra kvartalets utveckling, en liten övervikt räknar med prisuppgång.

Budgivning

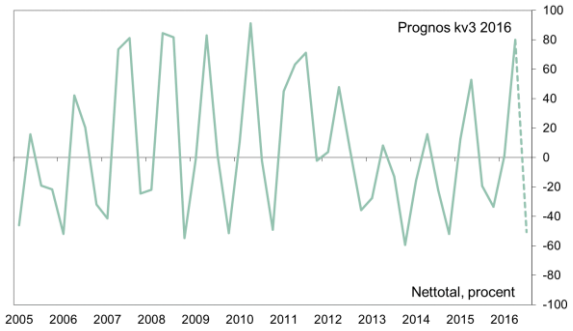
Budgivningen dämpades på Stockholmsmarknaderna. En övervikt på 34 procent uppgav minskad skillnad mellan utgångs- och slutpris på bostadsrättsmarknaden medan det vägde jämnt på småhusmarknaden. Båda utfallen var betydligt svagare än förra kvartalet och under förväntan. Mäklarna räknar med att budpremierna ska vara oförändrade under nästa kvartal.

Försäljningstid

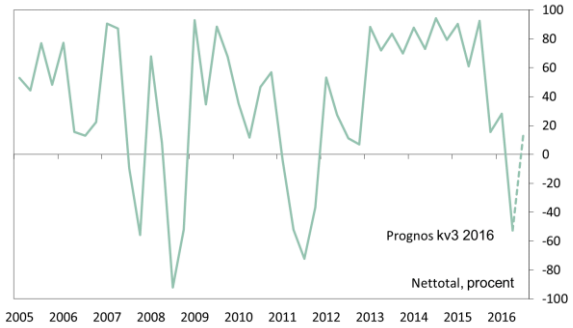
Stockholmsmäklarna uppger att försäljningstiderna ökat både vad gäller bostadsrätter och småhus. Övervikten var 75 respektive 35 procent och är en tydlig signal om att marknaderna har börjat svalna av. Förväntan inför nästa kvartal är att läget stabiliseras med oförändrade eller svagt stigande försäljningstider.

Diagram : Stor-Stockholm

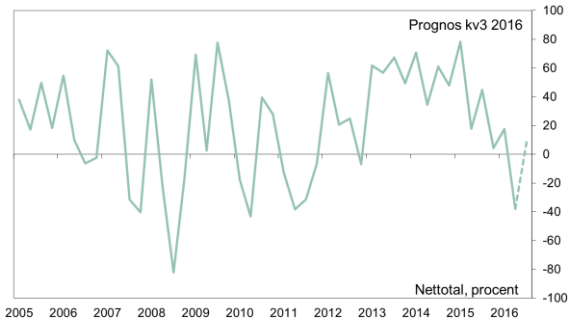
Utbudet av bostadsrätter



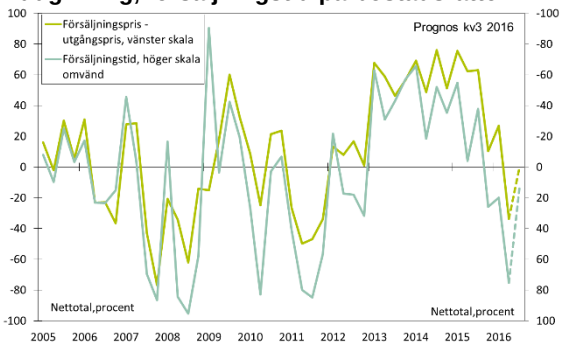
Priser, bostadsrätter



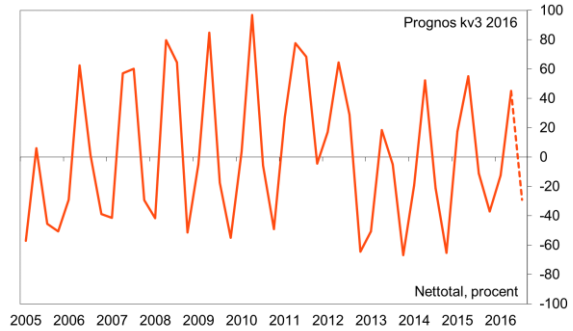
Efterfrågan på bostadsrätter



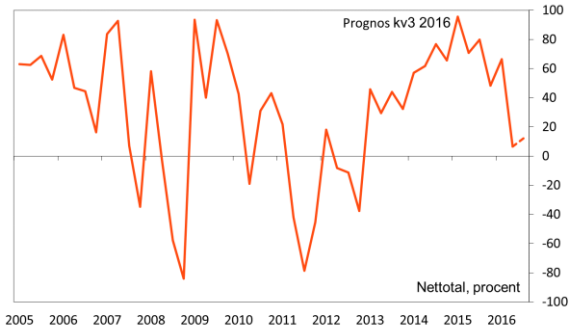
Budgivning, försäljningstid på bostadsrätter



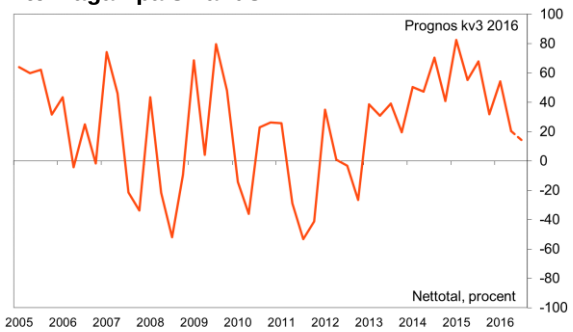
Utbudet av småhus



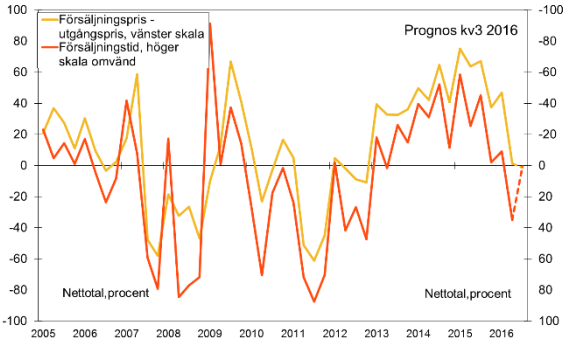
Pris, småhus



Efterfrågan på småhus



Budgivning, försäljningstid på småhus



Inbromsning i Göteborg

I Stor-Göteborg har bostadsmarknaderna bromsat in. Mäklarna räknar med svagare budgivning, sjunkande priser och ökande försäljningstider framöver.

Utbud och efterfrågan

Utbudet av bostadsobjekt till salu på Stor-Göteborgs bostadsmarknad ökade under årets andra kvartal i en takt vi inte sett på fem år, vilket låg i linje med mäklarnas förväntan. Inför det tredje kvartalet så räknar mäklarna med en motreaktion och utbudet av både bostadsrätter och småhus väntas minska ordentligt.

Efterfrågan på bostadsrätter minskade något under det andra kvartalet medan villaefterfrågan steg något. Båda utfallen var dock en tydlig nedgång sedan förra kvartalet och även lägre än väntat. Göteborgsmäklarna väntar sig en liten uppgång i efterfrågan på bostadsrätter och en liten nedgång i efterfrågan på småhus under det tredje kvartalet.

Prisutveckling

Prisökningstakten för bostadsrätter saktade ned kraftigt under det andra kvartalet. 32 procent av Göteborgsmäklarna uppger stigande bostadsrättspriser, varav 19 procent säger att de steg kraftigt. 36 procent säger att bostadsrättspriserna gick ned, varav 7 procent säger att de gick ned kraftigt. Detta innebär att nettotalet var -4, en ordentlig nedgång jämför med förra kvartalets utfall och betydligt lägre än vad som förväntades. Inför det tredje kvartalet har mäklarna skruvat ned prisförväntningarna och en liten övervikt på 5 procent räknar med fallande bostadsrättspriser.

Småhuspriserna utvecklades starkare än bostadsrättspriserna och ökningen låg i linje med förväntan. 58 procent av Göteborgsmäklarna noterar stigande småhuspriser under det första kvartalet, varav 24 procent noterar kraftigt stigande priser, medan endast 4 procent av mäklarna rapporterar prisfall. Det ger ett nettotal på +54, en nedgång sedan förra kvartalet men den högsta noteringen bland alla undersökta marknader. Inbromsningen väntas fortsätta, en övervikt på 17 procent räknar med att småhuspriserna faller under det tredje kvartalet.

Budgivning

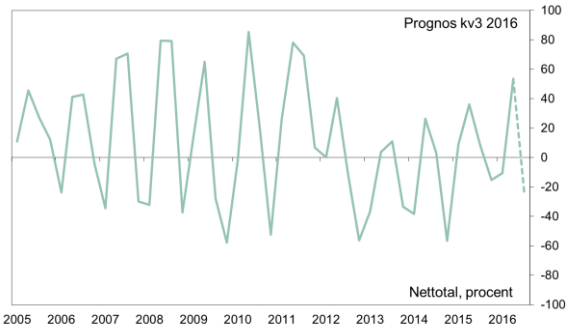
Liksom under tidigare kvartal så gick budgivningen på Göteborgs bostadsrättsmarknad trögt även under det andra kvartalet. På bostadsrättsmarknaden säger en liten övervikt (4 procent) att budpremierna minskade. På småhusmarknaden säger en lika liten (3 procent) övervikt att den ökade. En tydlig övervikt väntar sig minskande budpremier under sommarmånaderna för både bostadsrätter och småhus.

Försäljningstid

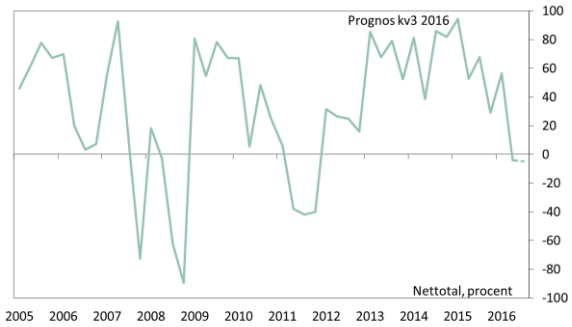
För första gången sedan 2012 ökade försäljningstiderna på Stor-Göteborgs bostadsmarknad under det andra kvartalet, enligt en övervikt på 12 procent. Motsvarande övervikt för småhusmarknaden var 6 procent, men då för fortsatt minskande försäljningstider. Inför det tredje kvartalet finns det vissa förväntningar om att försäljningstiderna kommer att bli längre.

Diagram : Stor-Göteborg

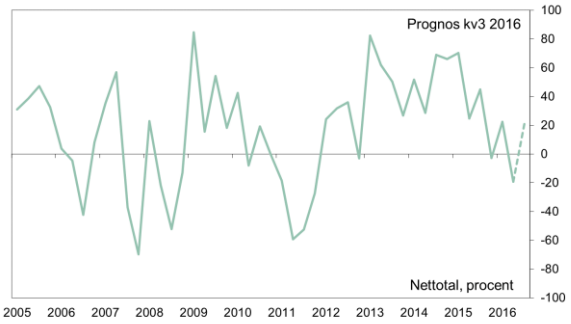
Utbudet av bostadsrätter



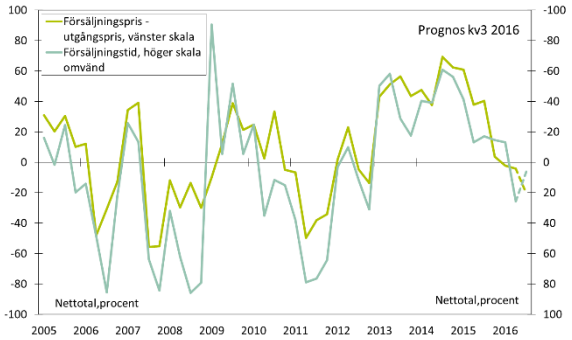
Priser, bostadsrätter



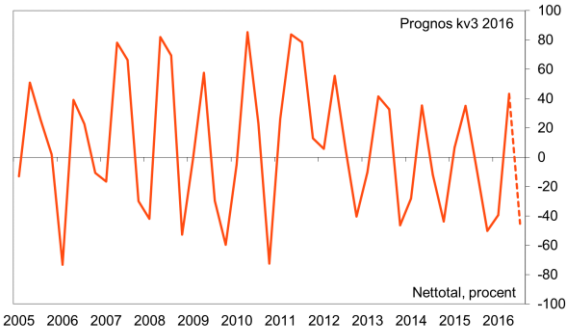
Efterfrågan på bostadsrätter



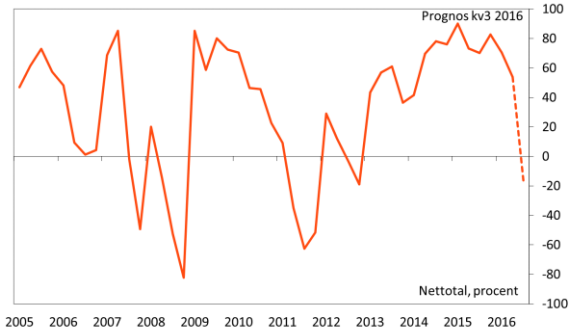
Budgivning, försäljningstid på bostadsrätter



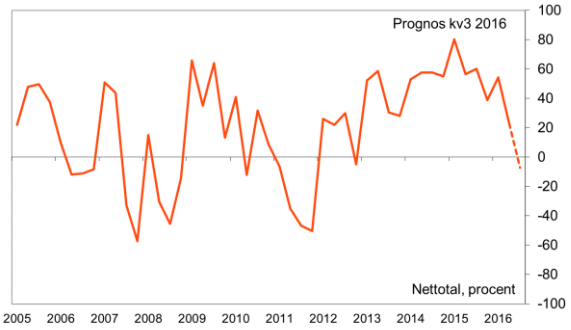
Utbudet av småhus



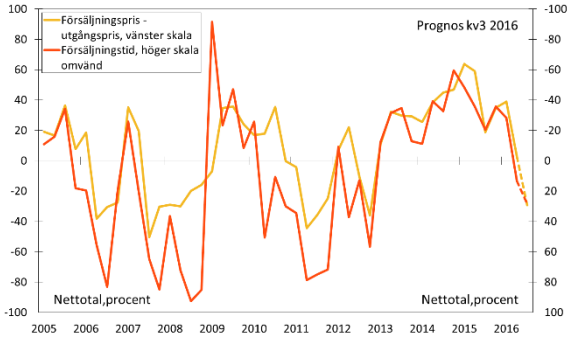
Pris, småhus



Efterfrågan på småhus



Budgivning, försäljningstid på småhus



Dämpad marknad i Malmö

Trycket på Malmös bostadsrätts- och småhusmarknader har bedarrat avsevärt. Inbromsningen har dock varit mildare än på andra ställen. En viss pessimism inför det kommande kvartalet har smugit sig in hos mäklarna.

Utbud och efterfrågan

Enligt Malmömäklarna ökade utbudet av bostadsrätter och småhus under det andra kvartalet. Ökningen var i linje med vad som förväntades inför kvartalet men var ändå den kraftigaste på fyra år. Trots det ökade utbudet under våren så räknar en klar övervikt bland mäklarna med att utbudet kommer att minska under det tredje kvartalet.

Efterfrågan på bostäder i Malmöregionen ökade inte så snabbt som tidigare, däremot var dämpningen mindre än vad den var i Stockholm och Göteborg. Småhusefterfrågan ökade snabbare än efterfrågan på bostadsrätter som stod nästan still. Inför det tredje kvartalet väntas bostadsefterfrågan, för första gången sedan slutet av 2011, avta något.

Prisutveckling

Pristrycket fortsätter att vara högre på Malmö-marknaderna än på Göteborgs- och Stockholmsmarknaderna. Även i Malmö har dock prisökningarna stagnerat. 39 procent av mäklarna uppger att bostadsrättspriserna steg under det andra kvartalet, Av dessa sa 9 procent att uppgången var kraftig. Ingen uppgav sjunkande bostadsrättspriser men 62 procent menade att de stod still under kvartalet. Det ger ett nettotal på +38, i linje med förväntan men lägre än de senaste årens genomsnitt. Inför det tredje kvartalet räknar en övervikt på 21 procent med att bostadsrättspriserna ska backa för första gången på många år.

Även på småhusmarknaden var det en inbromsning. En bråkdel (3 procent) av Malmömäklarna rapporterade fallande priser. Däremot ansåg 42 procent att priserna stod still och 55 procent att de steg (varav 20 procent svarade att de steg kraftigt). Detta ger ett nettotal på +53, lägre än förra kvartalet men i linje med förväntan. En övervikt på 11 procent räknar med fallande småhuspriser under det tredje kvartalet.

Budgivning

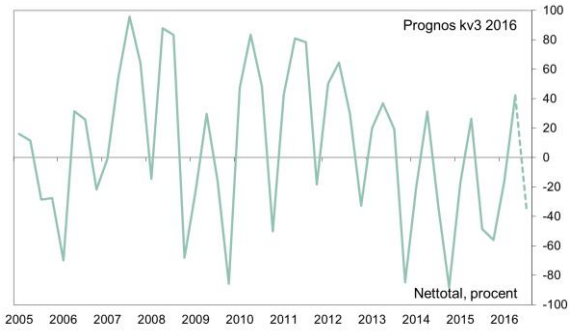
Budpremierna fortsatte stiga på Malmöregionens bostadsmarknader för tolfte kvartalet i rad. Ökningstakten har dock dämpats, en övervikt på 6 procent för bostadsrätter och 42 procent för småhus uppgav att skillnaden mellan utgångs- och slutpris ökade. Inför nästa kvartal väntas budpremierna minska på både bostadsrätts- och småhusmarknaden.

Försäljningstid

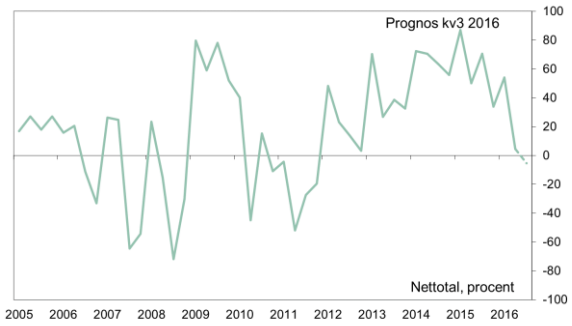
Det verkar ha varit ganska små förändringar i försäljningstiderna för bostäder under det andra kvartalet. En övervikt på 12 procent bland bostadsrättsmäklarna uppgav att försäljningsprocesserna gick snabbare medan en övervikt på 6 procent bland småhusmäklarna uppgav att de blev långsammare. Detta är högre än i Stockholm och Göteborg. Försäljningstiderna väntas öka något under kommande kvartal.

Diagram : Stor-Malmö

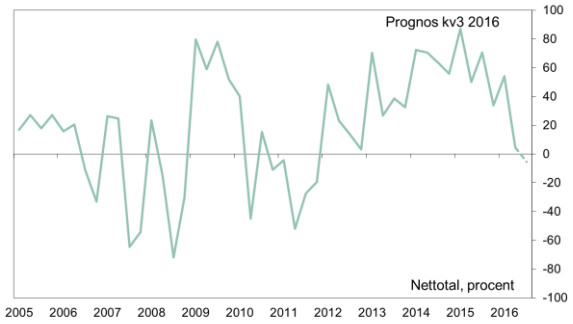
Utbudet av bostadsrätter



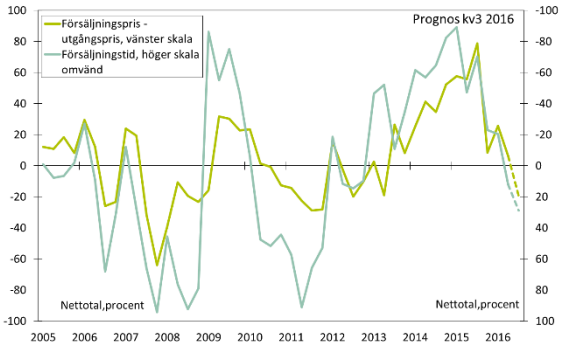
Priser, bostadsrätter



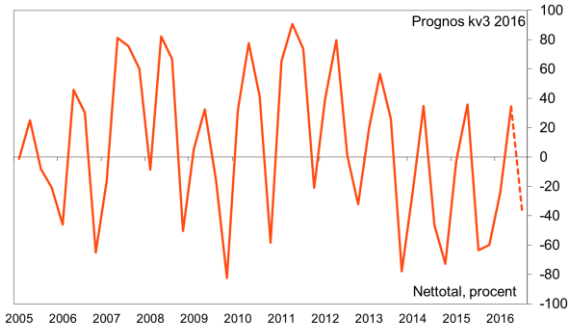
Efterfrågan på bostadsrätter



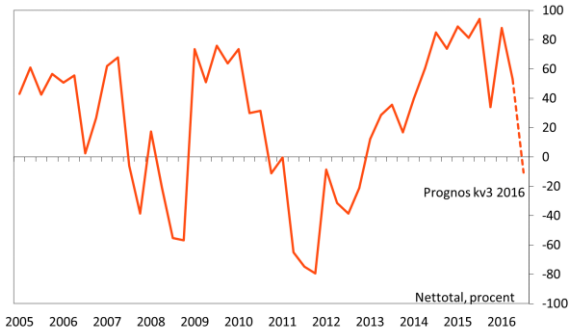
Budgivning, försäljningstid på bostadsrätter



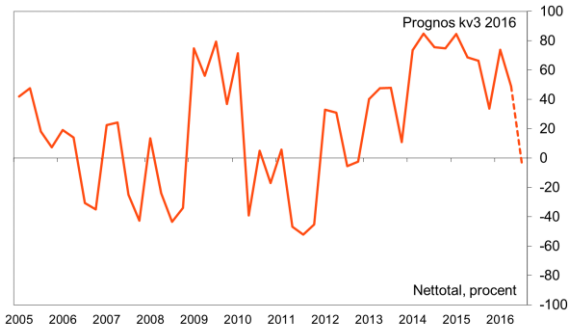
Utbudet av småhus



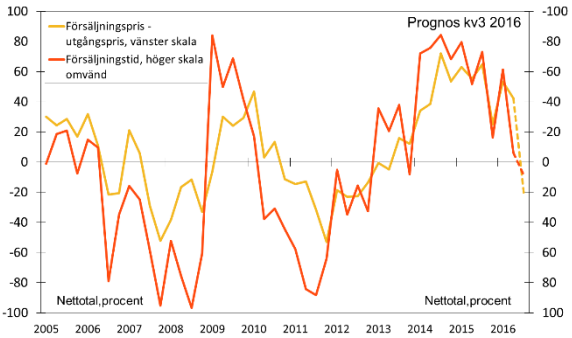
Pris, småhus



Efterfrågan på småhus



Budgivning, försäljningstid på småhus



Enkätens uppläggning och metod

Undersökningen

Undersökningen har genomförts under perioden 7 till 21 juni. Den består av fem frågor som ställs både för utfall (de senaste tre månaderna) och prognos (de kommande tre månaderna). Fyra av frågorna har tre svarsalternativ: ett positivt, ett neutralt och ett negativt. En av frågorna, om försäljningspriset, har fem svarsalternativ: två positiva, ett neutralt och två negativa. Andelen positiva svar minus andelen negativa svar ger ett nettotal som används som mått på läget/förändringen på den aktuella frågan. Resultaten redovisas för områdena Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö.

Stor-Stockholm: Stockholms län
Stor-Göteborg: Ale, Alingsås, Göteborg, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Lilla Edet, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö kommun.
Stor-Malmö: Burlöv, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Skurup, Staffanstorp, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommun.

Urval och svarsfrekvens

Urvalet omfattar branschen fastighetsförmedling med koden 70310 i Svensk Näringsgrensindelning. Urvalsenheten är arbetsställen, det vill säga en adress där ett företag bedriver verksamhet. Varje företag har minst ett arbetsställe. Manuell rensning av branschen har gjorts för att sortera bort förmedlingar av hyresrätter, mäklare av kontors- och affärslokaler etc.

Stor-Stockholm: Arbetsställen ner till och med 4 anställda.
Stor-Göteborg: Arbetsställen ner till och med 3 anställda.
Stor-Malmö: Arbetsställen ner till och med 3 anställda.

Totalt utgjordes urvalet av 294 arbetsställen. Svar har inkommit från 221 arbetsställen, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 75 procent.

Viktning

Respondenter: Viktas med antalet anställda för respektive arbetsställe. I vissa fall har vikten reducerats för att inte ett enskilt arbetsställe ska få för stort genomslag i undersökningen.
Områden: Viktas med antalet försäljningar multiplicerat med medelpris för området för helåret 2012. Försäljningsuppgifterna hämtas från Statistiska centralbyråns bostadsstatistik.

Frågorna

Utbud: Ökat - Minskat = Nettotal
Efterfrågan: Ökat - Minskat = Nettotal
Försäljningspris: (Ökat kraftigt + Ökat något) – (Minskat kraftigt + Minskat något) = Nettotal
Skillnad mellan försäljnings- och utgångspris: Ökat - Minskat = Nettotal
Försäljningstiden: Längre - Kortare = Nettotal

Bostadsrätts- och småhusindikatorn

Bostadsrättsindikatorn och småhusindikatorn är ett sammanfattande mått på läget på marknaden för bostadsrätter respektive småhus. Indikatorn är ett genomsnitt av nettotalet för tre olika frågor: försäljningspris, skillnad mellan försäljningspris och utgångspris samt försäljningstiden där den senare variabeln ingår med omvänt tecken.

Tolkningen av nettotal

Nettotalet är, som nämnts, skillnaden mellan andelen positiva och andelen negativa svar på en fråga. Vid tolkningen av nettotalet kan fyra fall särskiljas.
Nettotalet är positivt och stiger: variabeln ökar i högre takt än under förra perioden.
Nettotalet är positivt och faller: variabeln ökar men i lägre takt än under förra perioden.
Nettotalet är negativt och faller: variabeln minskar i högre takt än under förra perioden.
Nettotalet är negativt och stiger: variabeln minskar men i lägre takt än under förra perioden.

Specialfråga – prisförväntningar på fem års sikt

I enkäten ställdes två särskilda frågor om mäklarnas långsiktiga prisförväntningar, som formulerades på följande sätt: Hur mycket tror du priserna på bostadsrätter kommer att förändras på fem års sikt, i genomsnittlig procent per år? Hur mycket tror du priserna på småhus kommer att förändras på fem års sikt, i genomsnittlig procent per år?

SBAB!

SBAB Bank AB

Besöksadress: Svetsarvägen 24 • Postadress: Box 4209 • 171 04 Solna •
Tfn 08-614 43 00 • Internet: www.sbab.se • E-post: info@sbab.se • (Org.nr. 556253-7513)