

Mäklarbarometern



Utfall kvartal 1 – Utsikter kvartal 2
24 April 2017

SBAB!



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

Sidan 3

Fortsatt uppåt för bostadsmarknaderna

Sidan 6

Indikatorerna spretar mindre

Sidan 7

Färre bostäder säljs innan visning

Sidan 8

Lite starkare i Stockholm

Sidan 10

Viss dämpning i Göteborg

Sidan 12

Malmö gasar på

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.

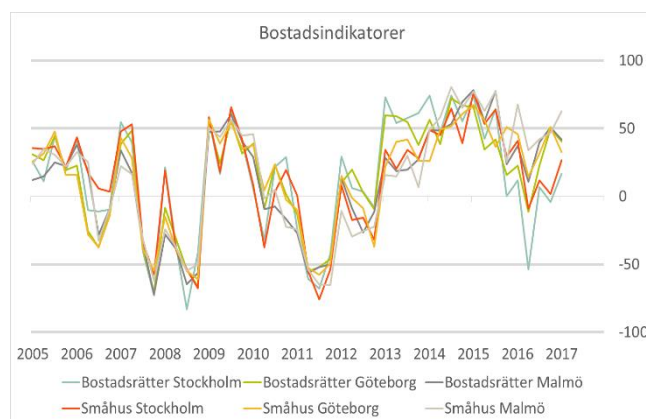
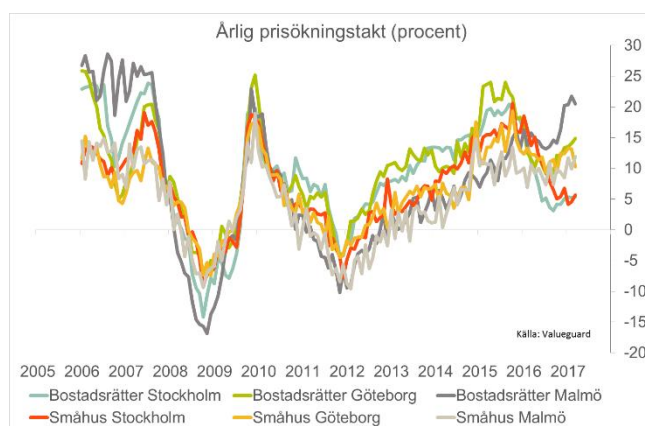
Fortsatt uppåt för bostadsmarknaderna

Storstadsregionernas bostadsmarknader tuffar på i rask takt. Under det första kvartalet har stigande efterfrågan och svagare utbud än väntat drivit upp budgivning och prisökningar. Försäljningstiderna var dock i stort sett oförändrade. Skillnaderna mellan regionerna minskade då Stockholm, som tidigare släpat efter, knappade in lite på Göteborg och Malmö. Inför det andra kvartalet väntas både utbud och efterfrågan öka medan prisökningarna dämpas något.

Mäklarbarometerens kvartalsvisa mätningar av temperaturen på storstädernas bostadsmarknader startade 2005. Och trots att de senaste tolv åren inneburit prisuppgångar på i genomsnitt 7 procent om året så har det inte saknats svängningar. Under kortare perioder har prisökningarna på vissa marknader legat så högt som 25 procent i årstakt. Samtidigt har vi dock även sett kortare prisfall både 2008 och 2011, på vissa marknader med så mycket som 15 procent i årstakt. Det finns således ett ganska brett prisutfall som Mäklarbarometern kan utvärderas mot. Och prisutvecklingen avspeglas mycket väl i Mäklarbarometerens mätningar.

Men Mäklarbarometern ger även en bredare inblick i marknadsutvecklingen. Svaren på frågorna om utbud, efterfrågan, budgivning och försäljningstider ger en bredare bild än den som förmedlas via prisstatistiken. Ibland kan de också ge en liten föraning om åt vilket håll marknaden är på väg. Tittar vi på de sammanvägda indikatorerna (priser, budgivning och försäljningstid) så kan vi se att nivåer under -50 tenderar att likna recession med mycket svag marknadsutveckling, fallande priser och sjunkande försäljning. Nivåer över +50 liknar däremot överhettning med kraftigt stigande priser, mycket snabba försäljningsprocesser och kraftig budgivning.

Tittar vi lite bakåt i tiden så kan se att de flesta marknader låg på eller över överhettningsnivån under 2014 och 2015 men att läget började lugna ned sig under slutet av 2015. Under det andra kvartalet 2016 kom en dipp, sannolikt på grund av det skärpta amorteringskrav som trädde i kraft den 1 juni. Stockholms bostadsmarknad föll tillfälligt ned till recessionsnivån. Efterföljande kvartal återhämtades nedgången och för det första kvartalet ligger indikatorerna tydligt på positiva nivåer, i Malmö till och med nära överhettningsnivån.



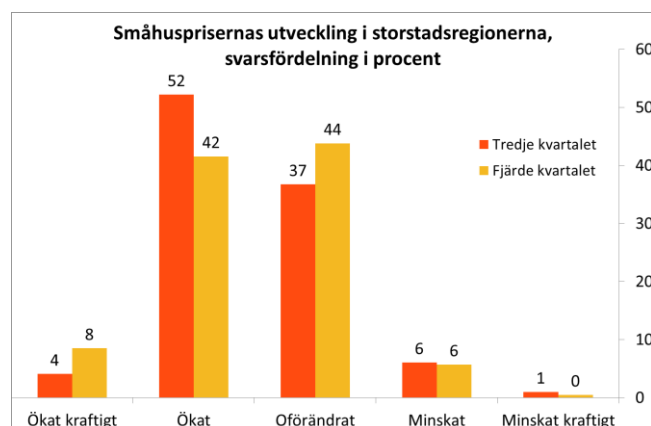
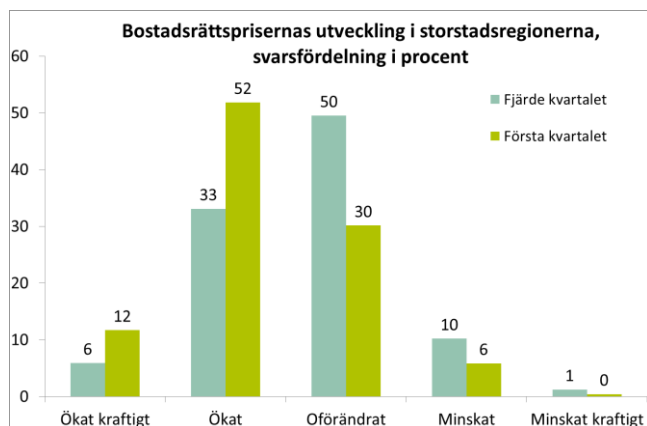
Minskade regionala skillnader

I förra enkäten, som gjordes i början av januari, fanns förväntningar om ökat utbud av bostäder till salu, stigande efterfrågan, fortsatt ökad budgivning, stillastående eller svagt fallande försäljningstider och ganska solida prisuppgångar på samtliga marknader. Utfallet enligt senaste enkäten, som gjordes i slutet av mars och början av april, visar att utvecklingen ungefär legat i linje med förväntan. Utbudet av bostäder till salu ökade lite mindre än väntat medan efterfrågeökningen låg i linje med förväntan. Budpremierna steg något mer än väntat liksom slutpriserna. Försäljningstiderna var som väntat, i genomsnitt, oförändrade eller något lägre. Skillnaderna mellan de olika, som var ganska stora i förra mätningen, har minskat under det första kvartalet.

Väger vi ihop de tre regionerna så var pristrycket högre under det första kvartalet än under det föregående. Bostadsrättsmarknaden är prismässigt nu nästan i kapp småhusmarknaden. 64 procent av mäklarna i de tre storstadsregionerna uppger att bostadsrättspriserna steg under det första kvartalet medan 66 procent uppger att småhuspriserna stigit. Båda noteringarna är högre än tidigare. För bostadsrätter har andelen som uppger att priserna minskat gått från 11 procent förra kvartalet till 6 procent detta kvartal medan motsvarande förändring för småhus var från 6 till 5 procent. För bostadsrätter och småhus ligger därmed prisutfallet väl över det historiska genomsnittet för Mäklarbarometern.

Jämför vi regionerna med varandra så släpar Stockholm fortfarande efter Göteborg och Malmö men skillnaden är betydligt mindre än förra kvartalet. Andelen mäklare som uppger att priserna ökat under det första kvartalet ligger kring 60 procent i Stockholm och mellan 70 och 80 procent i Göteborg och Malmö. En fortsatt liten, men minskande, eftersläpning kan ses också i utfallet för efterfrågan, budgivning och försäljningstid.

En snabb befolkningstillväxt och andra demografiska förändringar innebär att den underliggande obalansen mellan tillgång och efterfrågan på bostäder kvarstår, trots att bostadsbyggandet tagit ordentlig fart. Låga räntor förstärker trycket på bostadsmarknaden. Sedan mitten av 2015 har dock trenden varit att marknaderna sakta men säkert bromsar in. Sannolikt finns det en naturlig broms som slår till när priserna i förhållande till inkomsterna blir höga. Bolåneräntorna har också slutat sjunka vilket innebär mindre tryck. Hårdare amorteringskrav och skärpta krav på skuldkvot (bolån i förhållande till inkomst) har sannolikt också inneburit en viss inbromsning i och med att finansieringsmöjligheterna minskat. Eftersom prisnivåer och lånebelopp (i förhållande till inkomsterna) är högst i Stockholm så får dessa åtgärder större effekt där medan Malmö, där prisnivåerna är lägst, drabbas minst.

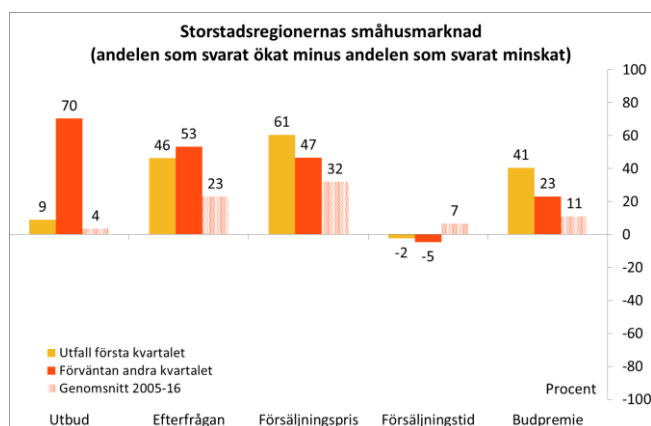
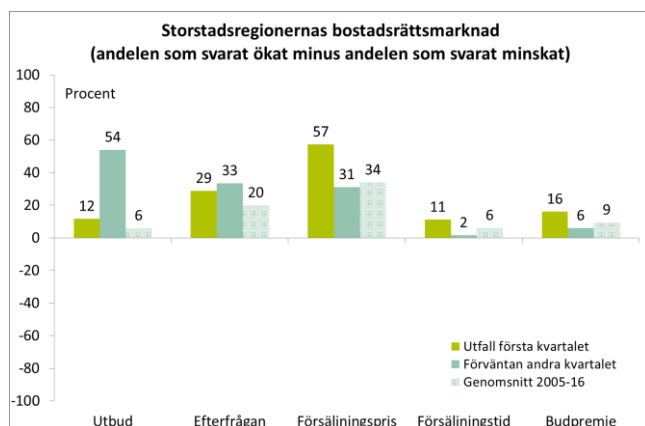


Solid uppgång i efterfrågan och priser väntas framöver

Inför det andra kvartalet är storstadsmäklarna fortsatt optimistiska. Utbudet väntas öka ungefär i linje med säsongsvariationen medan efterfrågan bedöms öka lite snabbare än tidigare. Prisförväntningarna ligger i linje med det genomsnittliga historiska utfallet de senaste tio åren för bostadsrätter och lite högre för småhus. Försäljningstiderna, tiden mellan att försäljningsuppdraget påbörjas och köpekontrakt skrivs, väntas ligga still eller minska något. Mäklarna räknar också med att budpremien, skillnaden mellan utgångspris och slutpris, ökar lite, framför allt på småhusmarknaderna.

Storstadsmäklarnas förväntningar är således att det blir tillräckligt mycket efterfrågeuppgång för att prisuppgången ska fortsätta, men samtidigt tillräckligt mycket utbudsökning för att försäljningsprocesser och budgivning inte ska accelerera nämnvärt.

Som alltid finns det risker för att detta välbalanserade scenario inte slår in. Storstädernas bostadspriser är historiskt höga i jämförelse med inkomster och andra priser. Hushållens skulder är också historiskt höga, samtidigt som räntekostnaderna aldrig varit så låga. Sannolikt är bostadsmarknaden därmed mer känslig för störningar i dag än tidigare, trots att den underliggande obalansen mellan utbud och efterfrågan snarare ökar än minskar. De kortsiktiga riskerna hänger främst ihop med att ökad oro på de internationella finansmarknaderna skulle kunna spilla över på Sverige och den svenska bostadsmarknaden. En oväntad ränteuppgång, kanske framkallad av finansiell oro, skulle också kunna leda till kraftigt minskad bostadsefterfrågan.



Indikatorerna spretar mindre

Storstadsmarknaderna tickade på i god fart under det första kvartalet enligt indikatorerna. Skillnaderna mellan de olika marknaderna minskade i och med att Stockholm återhämtade en del av den tidigare eftersläpningen. Förväntningarna inför det andra visar på en ganska återhållsam optimism bland mäklarna.

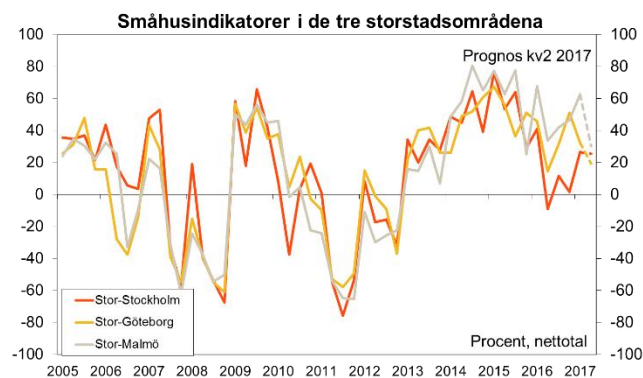
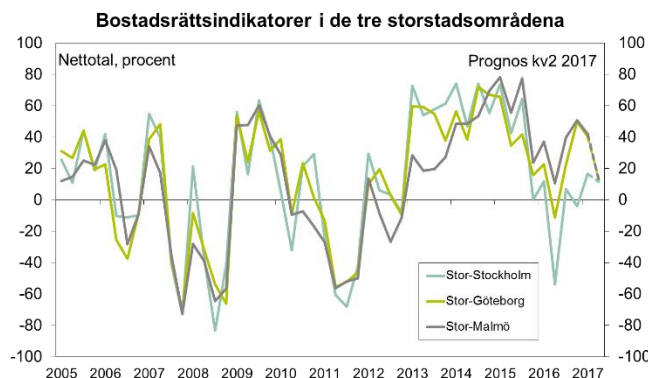
Storstadsregionernas bostadsmarknader har återhämtat en stor del av den inbromsning som skedde i början av 2016 då indikatorerna föll ganska brant, framför allt inför att amorteringskravet för bolån skärptes den 1 juni. En stor del av fallet återhämtades redan under det sommaren och hösten. I Göteborg och Malmö steg indikatorerna raskt under både det tredje och fjärde kvartalet 2016 medan uppgången i Stockholm kom av sig något fram mot årsskiftet. Bostadsindikatorerna väger samman mäklarnas bedömning av försäljningspris, försäljningstid samt skillnaden mellan utgångspris och försäljningspris, som är ett mått på budgivningen. Under årets första kvartal har budgivningen vid försäljningar tilltagit i Stockholm, liksom prisökningarna medan försäljningstiderna sjunkit. I Göteborg har däremot både budgivning och prisökning dämpats något medan försäljningstiderna inte sjunker lika snabbt som föregående kvartal. I Malmö har budgivningen accelererat märkbart medan prisökningarna ligger kvar på tidigare nivåer och försäljningstiderna sjunker något.

Första kvartalet 2017 steg bostadsrättsindikatorn till +17 i Stor-Stockholm, medan den backade något till +40 i Stor-Göteborg och +42 i Stor-Malmö. När indikatorn är positiv visar den att läget på bostadsmarknaden förstärks och när den är negativ visar den att läget försvagas. Utfallet var starkare än väntat i Göteborg och Malmö men i linje med förväntan i Stockholm.

Småhusindikatorerna steg till +27 i Stor-Stockholm, backade något till +33 i Stor-Göteborg och steg till +63 i Stor-Malmö. Detta var en oväntad uppgång i Malmö men annars som förväntat.

Mäklarna har överlag skruvat ned sina förväntningar något inför det andra kvartalet. Bostadsrättsindikatorerna väntas falla till +11 i Stor-Stockholm och +13 i Stor-Göteborg och Stor-Malmö. Småhusindikatorerna tros hamna på +25 i Stor-Stockholm, +19 i Stor-Göteborg och +30 i Stor-Malmö.

Sammantaget ger indikatorerna en bild av att marknaderna tickar på i god fart. Småhusmarknaden går lite starkare än bostadsrättsmarknaden och Malmö och Göteborg fortsätter utvecklas lite starkare än Stockholm. Men skillnaderna har minskat.



Färre bostäder säljs innan visning

I de svenska storstadsregionerna säljs många bostadsrätter och småhus innan offentlig visning och utan allmän budgivning. Andelen bostadsobjekt som säljs på detta sätt har dock minskat något jämfört med tidigare år. I Göteborg säljs fler bostäder innan visning än i Stockholm och Malmö.

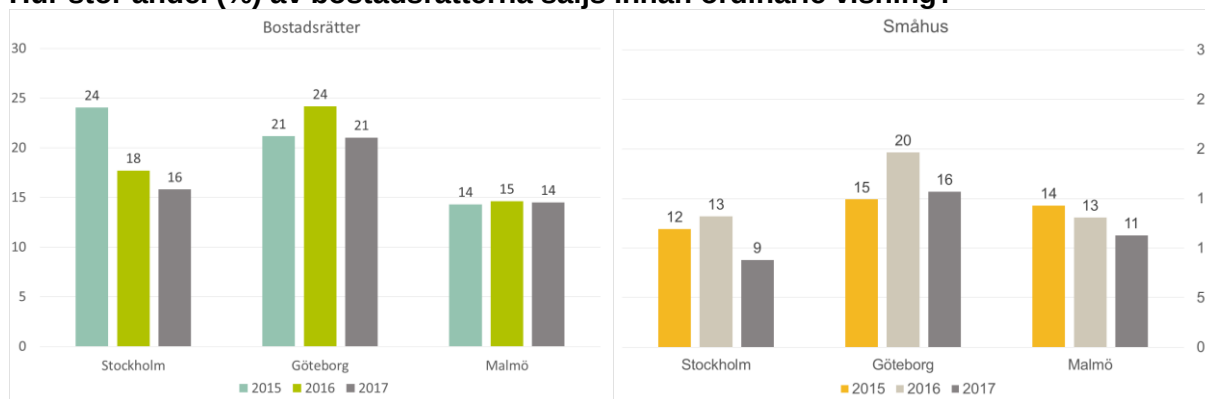
Priserna på storstädernas bostadsmarknader har ökat i snabb takt de senaste åren. Stark efterfrågan och få bostadsobjekt till salu har pressat försäljningstiderna. Att sälja innan offentlig visning och utan allmän budgivning är inte ovanligt längre. Det är dock svårt att uppskatta exakt hur vanligt det är. SBAB frågar därför med jämna mellanrum mäklarna hur vanligt det är att bostadsobjekten säljs innan ordinarie visning.

På bostadsrättsmarknaden uppger mäklarna i Stockholm att, i genomsnitt, 16 procent säljs innan offentlig visning. Det är en nedgång sedan förra våren då 18 procent såldes innan visning och markant lägre än hur det såg ut 2015. Även i Göteborg har andelen bostadsrätter som sålts innan visning minskat, men 21 procent sålda innan visning innebär att detta fortfarande är den hetaste marknaden. I Malmö har andelen sålda innan visning legat ganska stabilt kring 14 procent de senaste tre åren.

På småhusmarknaden är försäljningsprocesserna ofta lite långsammare än på bostadsrättsmarknaden. I den senaste mätningen har andelen småhus som säljs innan ordinarie visning minskat lite mer än vad andelen bostadsrätter gjort. I Stockholm bedömer mäklarna att, i genomsnitt, 9 procent av småhusen säljs innan ordinarie visning medan 16 procent säljs tidigt i Göteborg. I Malmö är andelen 11 procent. I samtliga regioner har andelen minskat sedan i fjol.

Även om andelen som säljs innan visning minskat något så är den fortfarande relativt hög vilket tyder på att utbud och efterfrågan inte är i balans. Att andelen bostadsrätter och småhus som säljs innan visning minskat mest i Stockholm stämmer bra med andra marknadsindikatorer, exempelvis prisutvecklingen, som visar att skärpningen av amorteringskravet och andra åtstramningar av lånevillkor haft störst effekt där priserna och lånebeloppen är högst.

Hur stor andel (%) av bostadsrätterna säljs innan ordinarie visning?



Lite starkare i Stockholm

Efter en viss dämpning under slutet av förra året så har temperaturen på Stor-Stockholms bostadsmarknad stigit lite under det första kvartalet. Efterfrågan och priser stiger snabbare, men fortfarande inte lika snabbt som i andra regioner. Budgivningen har börjat komma igång igen men försäljningstiderna ökar fortfarande något. Mäklarna tror att marknaden fortsätter i ungefär samma fart under det andra kvartalet.

Utbud och efterfrågan

Bostadsrätts- och småhusutbudet ökade svagt under det första kvartalet. Uppgången var oväntat svag. Inför det andra kvartalet räknar mer än hälften av Stockholmsmäklarna med att utbudet ska öka.

Efterfrågan på bostadsrätter och småhus ökade mer än förra kvartalet. Ökningen var dock både svagare än väntat och mindre än i Göteborg och Malmö. Mäklarna har förhållandevis optimistiska förväntningar om efterfrågeutvecklingen under andra kvartalet 2017.

Prisutveckling

Efter ett svagt fjärde kvartal så fick prisutvecklingen lite bättre fart i Stockholm under det första kvartalet. För bostadsrätter uppgår 59 procent att priserna ökade, av dessa säger 10 procent att prisökningarna var kraftiga. 8 procent säger att priserna minskade, varav 1 procent säger att de minskade kraftigt. Det ger ett nettotal på +52, vilket är det starkaste på sex kvartal. Inför det andra kvartalet väntar sig mäklarna att prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden blir något svagare än under det första kvartalet.

Även på Stockholms småhusmarknad så tilltog prisökningarna. 62 procent säger att priserna steg under det fjärde kvartalet, varav 18 procent att de steg kraftigt. 8 procent uppgår att priserna sjönk, inge säger att de sjönk kraftigt. Det ger ett nettotal på +54, lite över förväntan. Inför det andra kvartalet väntas småhuspriserna öka i ungefär samma takt som under det första kvartalet.

Prisutvecklingen i Stockholm har närmat sig Göteborg och Malmö när det gäller styrka men fortfarande finns det en viss eftersläpning. Det är nu sjätte kvartalet i rad som nettotalen för priserna ligger lägst i Stockholm, något som aldrig tidigare har hänt. Sannolikt handlar det om att de ökade amorteringskraven och andra åtstramningar av lånemöjligheter har större effekt på marknader där prisnivåerna, och därmed även lånebeloppen, är högre.

Budgivning

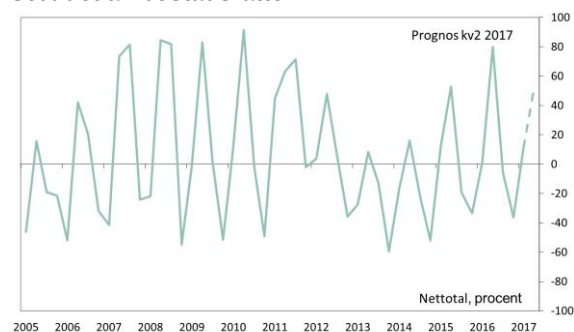
Budgivningen tilltog något under det första kvartalet. Det är en viss övervikt för de mäklare som uppgav ökad skillnad mellan utgångs- och slutpris på både bostadsrätts- och småhusmarknaden. Båda utfallen var i linje med förväntan. Det finns en viss förväntan om svagt stigande budpremier under nästa kvartal.

Försäljningstid

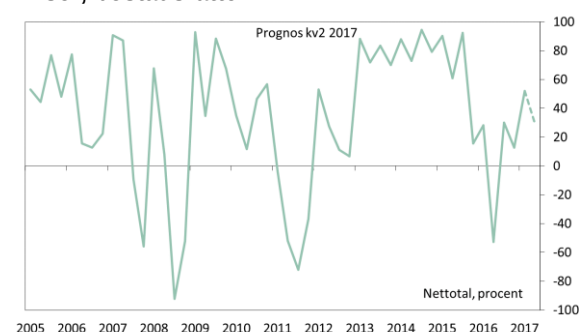
Försäljningstiderna uppges, under det första kvartalet, återigen ha ökat marginellt för både bostadsrätter och småhus. Stockholmsmäklarna uppgår att försäljningstiderna ökade även under det fjärde kvartalet. Förväntan inför nästa kvartal är oförändrade försäljningstider.

Diagram : Stor-Stockholm

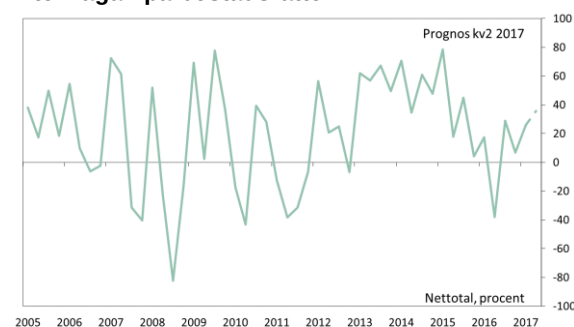
Utbudet av bostadsrätter



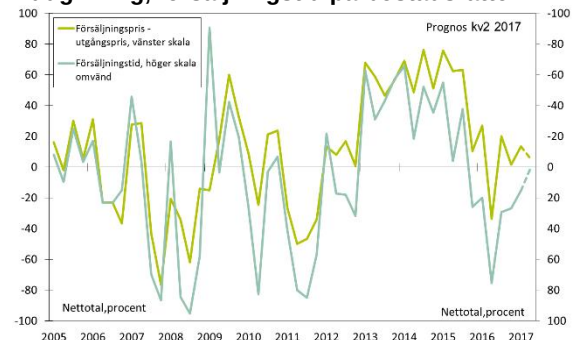
Priser, bostadsrätter



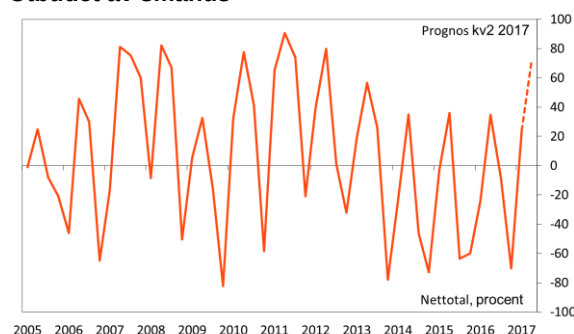
Efterfrågan på bostadsrätter



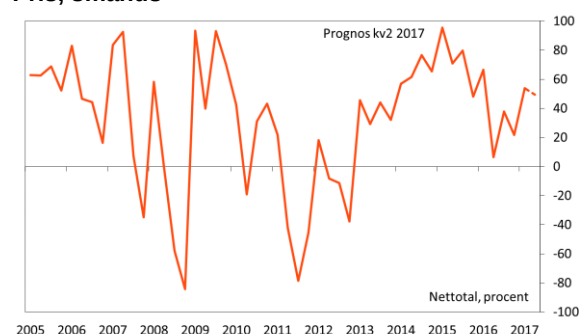
Budgivning, försäljningstid på bostadsrätter



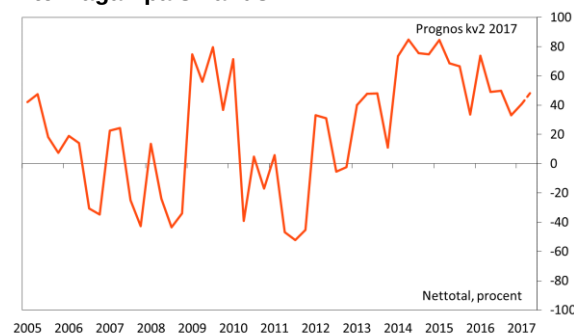
Utbudet av småhus



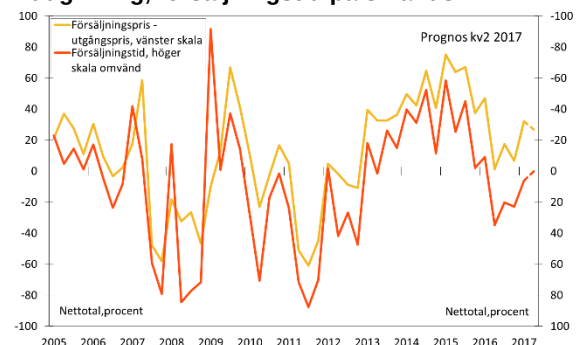
Pris, småhus



Efterfrågan på småhus



Budgivning, försäljningstid på småhus



Viss dämpning i Göteborg

Stor-Göteborgs bostadsmarknader har utvecklats starkt under årets första kvartal. En viss dämpning kan dock noteras. Efterfrågan och priser ökade i ungefär samma snabba takt men budpremierna ökade inte lika snabbt som tidigare och försäljningstiderna låg still. Mäklarna räknar med att uppgången fortsätter under inledningen av 2017.

Utbud och efterfrågan

Utbudet av bostadsobjekt till salu på Stor-Göteborgs bostadsmarknad var i princip oförändrat under det första kvartalet. Förväntan var dock att utbudet skulle öka en hel del. Trots att förväntningarna kom på skam så räknar mäklarna med en ordentlig ökning av utbudet av både bostadsrätter och småhus under det andra kvartalet.

Efterfrågan på både bostadsrätter och småhus ökade i samma, eller något högre takt, som tidigare under det första kvartalet. Båda utfallen var i linje med förväntan och över det historiska genomsnittet. Göteborgsmäklarna väntar sig en fortsatt uppgång i efterfrågan på bostadsrätter och småhus under årets andra kvartal.

Prisutveckling

Prisökningstakten för bostadsrätter fortsatte accelerera under det första kvartalet. 82 procent av Göteborgsmäklarna uppger att bostadsrättspriserna steg, varav 5 procent att de steg kraftigt. Ingen mäklare säger att bostadsrättspriserna gick ned. Detta innebär att nettotalet var +82, en uppgång från +73 föregående kvartal. Detta var den högsta noteringen för någon av de undersökta marknaderna och betydligt högre än vad som förväntades. Inför det andra kvartalet räknar en tydlig övervikt bland mäklarna med fortsatt stigande bostadsrättspriser.

Småhuspriserna utvecklades också starkt, men inte riktigt så starkt som bostadsrättspriserna. Knappt 65 procent av Göteborgsmäklarna noterar stigande småhuspriser, varav 20 procent kraftigt stigande priser. Drygt 1 procent av mäklarna rapporterar prisfall. Det ger ett nettotal på +63, en nedgång sedan förra kvartalet men högre än förväntat. Det finns en viss optimism inför det andra kvartalet med en övervikt för de mäklare som räknar med stigande småhuspriser.

Budgivning

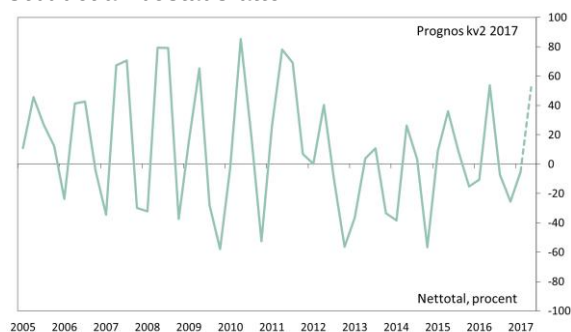
Budgivningen på Göteborgs bostadsrätts- och småhusmarknad tilltog under det första kvartalet. Skillnaden mellan utgångs- och slutpris steg dock inte riktigt lika snabbt som under förra kvartalet. Övervikten var 38 procent för bostadsrätter och 35 procent för småhus. Inför det andra kvartalet räknar en liten övervikt bland Göteborgsmäklarna med ökade budpremier för småhus medan det väger jämnt för bostadsrätter.

Försäljningstid

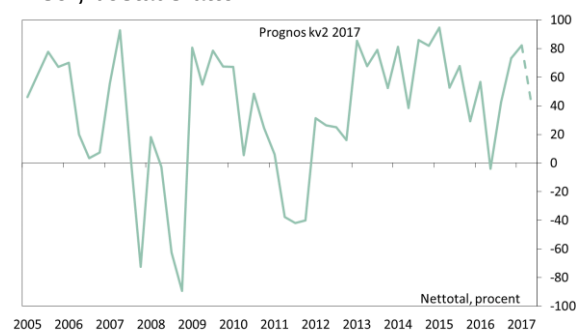
Efter att ha fallit under föregående kvartal så låg försäljningstiderna still för bostadsrätter och småhus under årets första kvartal. Inför det andra kvartalet väger det jämnt mellan de som räknar med snabbare försäljningsprocesser och de som räknar med att det ska gå långsammare.

Diagram : Stor-Göteborg

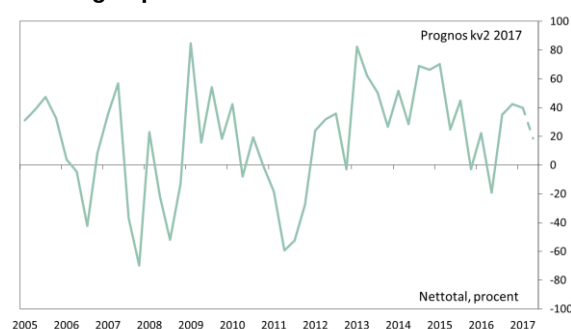
Utbudet av bostadsrätter



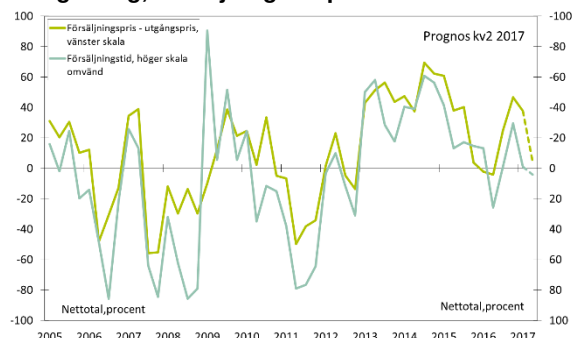
Priser, bostadsrätter



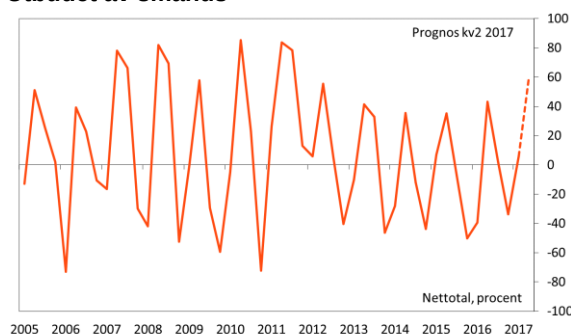
Efterfrågan på bostadsrätter



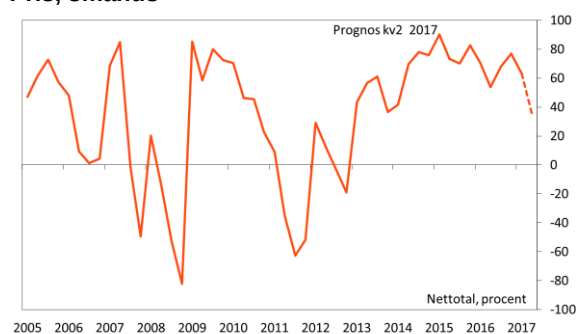
Budgivning, försäljningstid på bostadsrätter



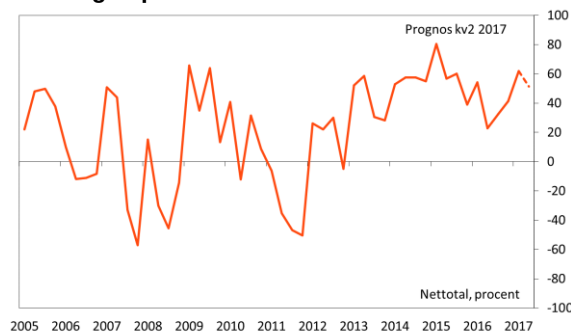
Utbudet av småhus



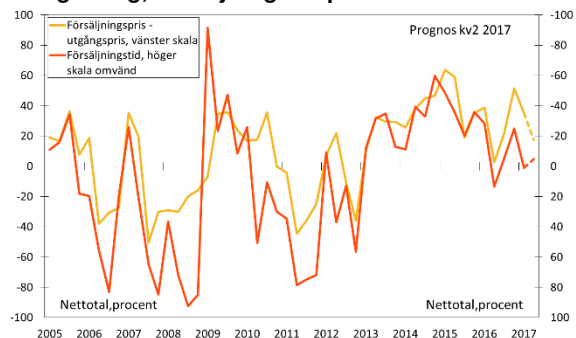
Pris, småhus



Efterfrågan på småhus



Budgivning, försäljningstid på småhus



Malmö gasar på

Stor-Malmös bostadsmarknad är för tillfället hetast i Sverige. Ökande efterfrågan och stegrad budgivning drev upp prisökningarna under det första kvartalet. En mindre dämpning väntas under det andra kvartalet.

Utbud och efterfrågan

Utbudet av bostadsrätter och småhus till salu steg en del under det första kvartalet enligt Malmömäklarna. Ökningen var dock mindre än väntat. Under det andra kvartalet väntas utbudet öka en hel del, i linje med den vanliga säsongsvariationen.

Efterfrågan på bostäder fortsatte öka i ungefär samma takt som tidigare under det första kvartalet. Detta var också vad som förväntades. Inför det andra kvartalet ligger förväntningarna kvar och efterfrågan väntas öka i god takt på både bostadsrätts- och småhusmarknaden.

Prisutveckling

Det finns ett starkt pristryck på Malmö-marknaderna. 69 procent av Malmömäklarna uppger att bostadsrättspriserna steg under det första kvartalet. Av dessa sa 29 procent att uppgången var kraftig. Senast så många rapporterade om kraftigt stigande priser var 2009. 6 procent av mäklare uppger att bostadsrättspriserna sjönk. Nettotalet landar därmed på +63, lite lägre än förra kvartalet men i linje med högst ställda förväntningar och väl över det tioåriga genomsnittet. En övervikt på 32 procent räknar med att bostadsrättspriserna ska öka även under det andra kvartalet.

Ingen Malmömäklare har rapporterat fallande småhuspriser. Däremot ansåg 79 procent att priserna ökade (varav 37 procent svarade att de steg kraftigt, även detta den högsta noteringen sedan 2009). Detta ger ett nettotal på +79, högre än förra kvartalet och väl över både förväntan och historiskt genomsnitt. En övervikt på 52 procent räknar med fortsatt stigande småhuspriser under det andra kvartalet.

Sammantaget verkar Malmömarknaden ha den starkaste pristrenden för tillfället av de tre storstadsregionerna. Möjligen är det så att lägre prisnivå, och därmed lägre finansieringsbehov, innebär att åtstramningarna på bolånemarknaden (bl.a. hårdare amorteringskrav) påverkar Malmö mindre än vad Göteborg och Stockholm påverkas.

Budgivning

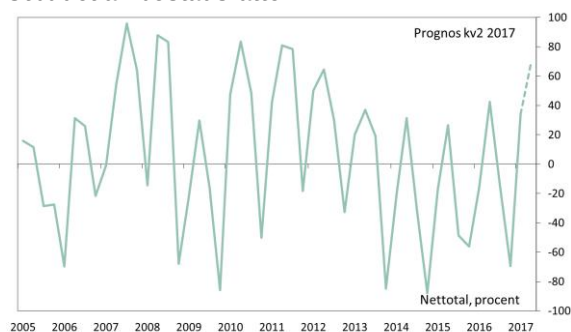
Budpremierna på Malmöregionens bostadsmarknader steg i snabb takt under det första kvartalet. En övervikt på 60 procent för bostadsrätter och 75 procent för småhus uppger att skillnaden mellan utgångs- och slutpris ökade. Detta var tydliga uppgångar och även högre än väntat. Inför nästa kvartal väntas budpremierna fortsätta öka, men i något långsammare takt.

Försäljningstid

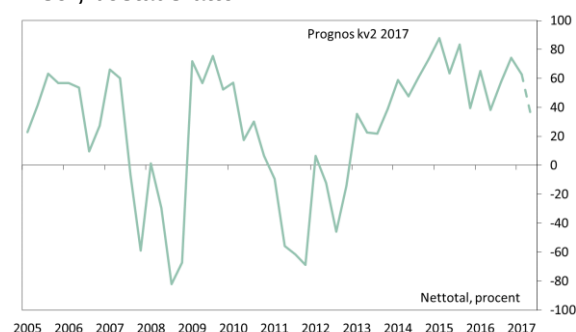
På bostadsrättsmarknaden stod försäljningstiderna still medan de fortsatte att sjunka på småhusmarknaden under det första kvartalet. Denna trend väntas hålla i sig i Stor-Malmö även under det andra kvartalet.

Diagram : Stor-Malmö

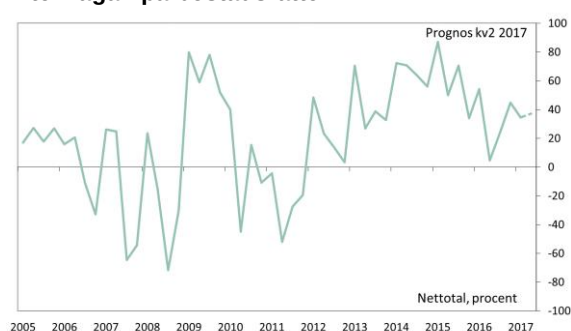
Utbudet av bostadsrätter



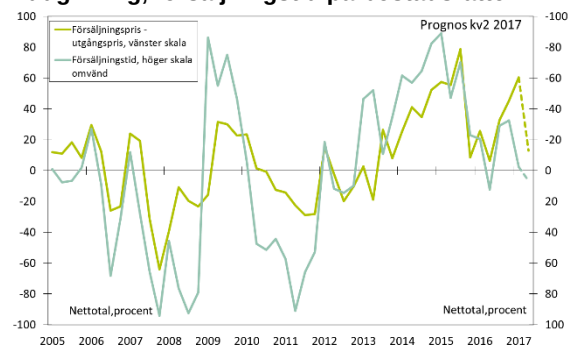
Priser, bostadsrätter



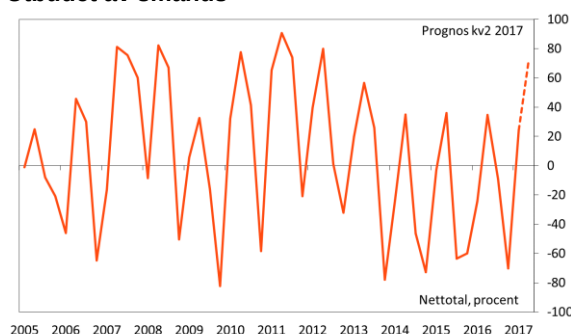
Efterfrågan på bostadsrätter



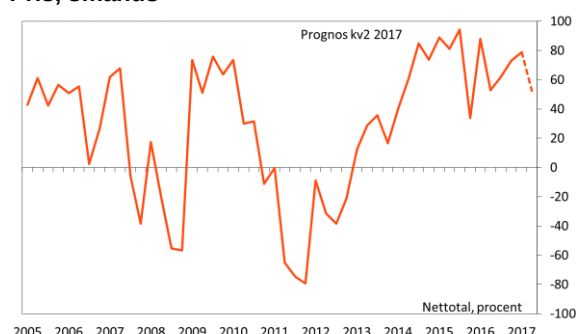
Budgivning, försäljningstid på bostadsrätter



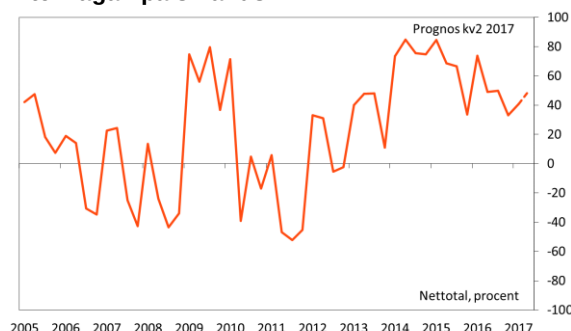
Utbudet av småhus



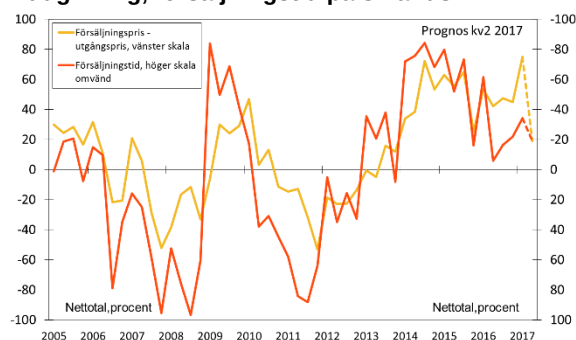
Pris, småhus



Efterfrågan på småhus



Budgivning, försäljningstid på småhus



Enkätens uppläggning och metod

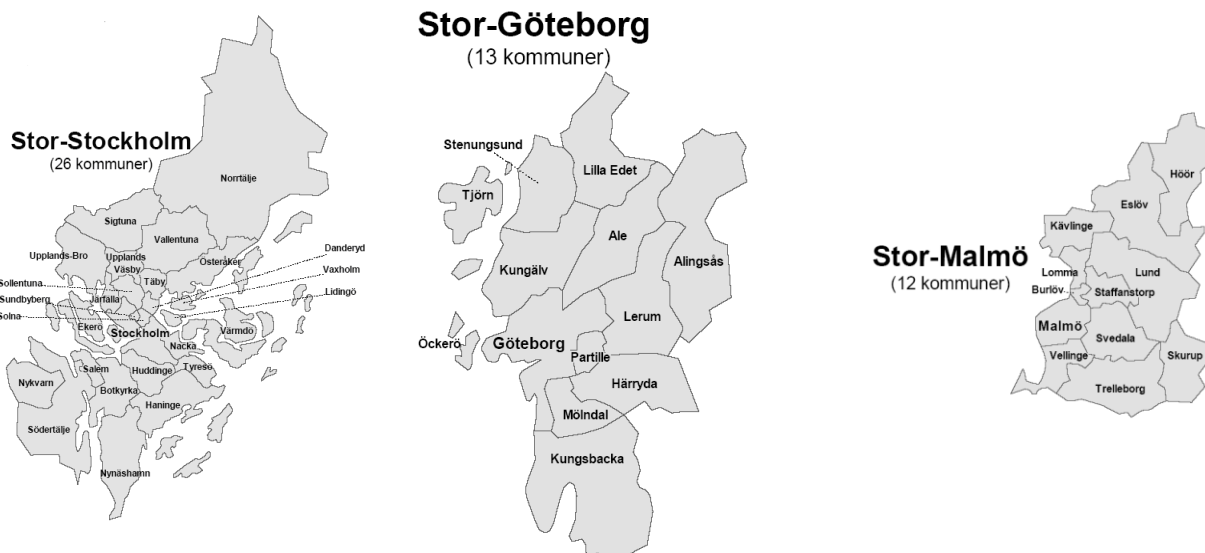
Undersökningen

Undersökningen har genomförts under perioden 27 mars till 10 april. 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 375 arbetsställen. Svar har inkommit från 220 arbetsställen, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 59 procent.

Viktning

Respondenter: Viktas med antalet anställda för respektive arbetsställe. I vissa fall har vikten reducerats för att inte ett enskilt arbetsställe ska få för stort genomslag i undersökningen.

Områden: Viktas med antalet försäljningar multiplicerat med medelpris för området för helåret 2012. Försäljningsuppgifterna hämtas från Statistiska centralbyråns bostadsstatistik.

Frågorna

Utbud: Ökat - Minskat = Nettotal

Efterfrågan: Ökat - Minskat = Nettotal

Försäljningspris: (Ökat kraftigt + Ökat något) – (Minskat kraftigt + Minskat något) = Nettotal

Skillnad mellan försäljnings- och utgångspris: Ökat - Minskat = Nettotal

Försäljningstiden: Längre - Kortare = Nettotal

Bostadsrätts- och småhusindikatorn

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

Tolkningen av nettotal

Nettotalet är, som nämnts, skillnaden mellan andelen positiva och andelen negativa svar på en fråga. Vid tolkningen av nettotalet kan fyra fall särskiljas.

Nettotalet är positivt och stiger: variabeln ökar i högre takt än under förra perioden.

Nettotalet är positivt och faller: variabeln ökar men i lägre takt än under förra perioden.

Nettotalet är negativt och faller: variabeln minskar i högre takt än under förra perioden.

Nettotalet är negativt och stiger: variabeln minskar men i lägre takt än under förra perioden.

Specialfråga – försäljning innan ordinarie visning

I enkäten ställdes två särskilda frågor om försäljningar innan ordinarie visning, som formulerades på följande sätt: Hur stor andel av bostadsrätterna som ert kontor är mäklare för, säljs innan ordinarie visning? Hur stor andel av småhusen som ert kontor är mäklare för säljs innan ordinarie visning?

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)