

# Mäklarbarometern

Kvartal 1 ▪ 28 april 2011





**Sidan 3**  
**Stor osäkerhet i bostadspriserna**

**Sidan 5**  
**Stabilisering väntas i storstäderna**

**Sidan 6**  
**Småhus starkast i Stockholm**

**Sidan 9**  
**Dämpat i Göteborg**

**Sidan 12**  
**Fortfarande svagast i Malmö**

**Sidan 15**  
**Diagrambilaga**

**Sidan 17**  
**Enkätens uppläggning och metod**

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

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

*Mäklarbarometern är en rapport från SBAB Bank.*

*Enkäten till fastighetsmäklarna görs av CMA Research.*

*Mäklarbarometern har sammanställts av SBAB Banks Ekonomiska Sekretariat.*

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

*Mäklarbarometern har baserats på källor som Ekonomiska 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.*

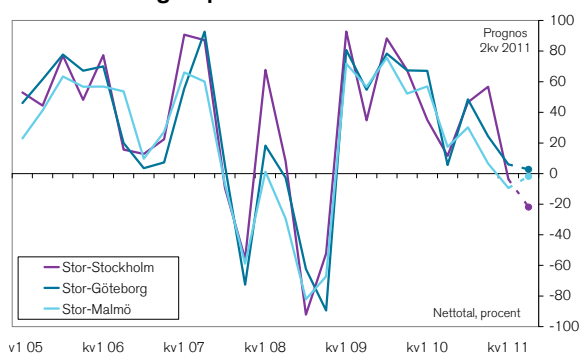
*Citera gärna Mäklarbarometern men ange alltid källa.*

# Stor osäkerhet i bostadspriserna

Under andra kvartalet väntas bostadspriserna vara i stort sett oförändrade. Undantaget är bostadsrätter i Stor-Stockholm där mäklarna räknar med fallande priser. Osäkerheten i prisprognoserna är större än normalt. Det visar den enkät till drygt 200 fastighetsmäklare i Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö som CMA Research genomfört på uppdrag av SBAB Bank.

I den förra enkäten, från januari, räknade mäklarna med små prisökningar på bostadsrätter och något större prisökningar på småhus under första kvartalet. Utfallet i den här enkäten visar att prognosen var träffsäker för småhus men att den överskattade prisutvecklingen för bostadsrätter där priserna istället blev i stort sett oförändrade under första kvartalet. I Stor-Göteborg är det en liten övervikt på 6 procent av mäklarna som rapporterar att bostadsrättspriserna ökat under första kvartalet medan det i Stor-Stockholm och Stor-Malmö är en övervikt på 4 respektive 9 procent av mäklarna som uppger att priserna på bostadsrätter minskat.

## Prisutvecklingen på bostadsrätter

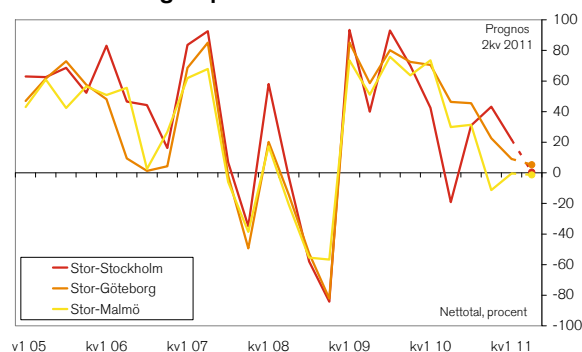


För småhus blev prisutvecklingen under första kvartalet ungefär som väntat och var starkare än för bostadsrätter. Det är en övervikt på 22 procent av Stockholmsmäklarna som uppger att småhuspriserna ökat. I Stor-Göteborg är det en övervikt på 9 procent av mäklarna som rapporterar att småhuspriserna ökat medan mäklarna i Stor-Malmö uppger att småhuspriserna varit oförändrade.

Med undantag för småhus i Stor-Stockholm har således bostadspriserna planat ut under första kvartalet. Försvagningen på bostadsmarknaden märks också på att försäljningstiden för bostadsrätter och småhus

blivit betydligt längre i de tre storstadsområdena. Skillnaden mellan försäljningspris och utgångspris, som är en indikator på budgivningen, har också minskat, utom för småhus i Stor-Stockholm där den ökat marginellt.

## Prisutvecklingen på småhus



## Oförändrade priser andra kvartalet

Prognoserna för andra kvartalet i år är att priserna på bostadsrätter och småhus i de tre storstadsregionerna fortsätter att vara i stort sett oförändrade. Undantaget är bostadsrätter i Stor-Stockholm där en övervikt på 22 procent av mäklarna räknar med fallande priser. Försäljningen väntas ta ytterligare längre tid under andra kvartalet, särskilt för bostadsrätter i Stor-Stockholm. Skillnaden mellan försäljningspris och utgångspris väntas minska och även här förutses budgivningen avta mest för bostadsrätter i Stor-Stockholm.

## Prognos för bostadspriser andra kvartalet 2011, procentuell fördelning av svar

|                      | Ökar | Oförändrat | Minskar | Nettotal |
|----------------------|------|------------|---------|----------|
| <b>Bostadsrätter</b> |      |            |         |          |
| Stor-Stockholm       | 10   | 58         | 32      | -22 (-4) |
| Stor-Göteborg        | 15   | 73         | 12      | 3 (6)    |
| Stor-Malmö           | 10   | 79         | 12      | -2 (-9)  |
| <b>Småhus</b>        |      |            |         |          |
| Stor-Stockholm       | 14   | 72         | 14      | 1 (22)   |
| Stor-Göteborg        | 21   | 63         | 16      | 5 (9)    |
| Stor-Malmö           | 13   | 72         | 15      | -1 (0)   |

Anm: Nettotalet för första kvartalet 2011 anges inom parentes.

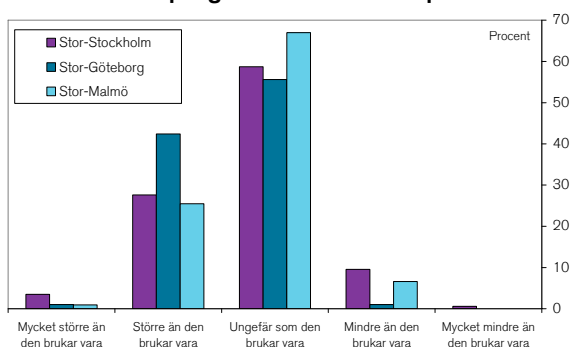
I samtliga tre storstadsområden är det en majoritet av mäklarna som bedömer att bostadspriserna kommer att vara oförändrade under andra kvartalet. Det är få som räknar med att priserna kommer att öka eller minska kraftigt, utan de allra flesta som räknar med prisförändringar tror att de kommer att bli små.

Översätter man mäklarnas prognoser i form av netttotal till procentuell förändring, så tyder de på prisökningar från första till andra kvartalet på cirka 1 procent för småhus i Stor-Stockholm och Stor-Göteborg samt oförändrade småhuspriser i Stor-Malmö. För bostadsrätter tyder netttotalen på oförändrade priser från första till andra kvartalet i Stor-Göteborg och Stor-Malmö samt ett prisfall med cirka 2 procent i Stor-Stockholm.

### Stor osäkerhet i prisprognosen

Mäklarnas prognoser av priserna på bostadsmarknaden baseras på deras förväntningar om utvecklingen av boräntor, inkomster, sysselsättning och andra faktorer som påverkar bostadspriserna. Osäkerheten i prisprognoserna är olika stor vid olika tillfällen eftersom osäkerheten om förklaringsfaktorernas utveckling varierar över tiden. För att fånga upp detta har vi frågat mäklarna hur de bedömer osäkerheten i prognosen av bostadspriserna de kommande tre månaderna. Frågan har fem alternativ: mycket större än den brukar vara, större än den brukar vara, ungefär som den brukar vara, mindre än den brukar vara och mycket mindre än den brukar vara.

#### Osäkerheten i prognosen av bostadspriserna



I samtliga tre storstadsområden bedömer mäklarna att osäkerheten i bostadsprisernas utveckling är större än den brukar vara. Det är en övervikt på cirka 20 procent av mäklarna i Stor-Stockholm och Stor-Malmö som anser osäkerheten i prisutvecklingen är större

eller mycket större än normalt. I Stor-Göteborg är motsvarande andel ännu högre, 42 procent.

Vad är det som gör mäklarna mer osäkra än normalt om bostadsprisernas utveckling de närmaste månaderna? Det är knappast frågan om vart boräntorna är på väg som skapar osäkerheten. Enkäten gjordes visserligen före Riksbankens senaste räntemöte men att Riksbanken skulle höja styrräntan med 0,25 procentenheter till 1,75 procent och lämna prognosen om en stigande styrränta oförändrad var väntat. Då kan det kanske mer handla om att mäklarna är osäkra på hur stor effekten av de stigande boräntorna blir på bostadsefterfrågan.

Osäkerheten i omvärlden med omvälvningar i Nordafrika och Mellanöstern som pressat upp oljepriset, naturkatastrof i Japan och statsfinansiella problem i flera länder kan också ha spelat en roll. Här gäller det inte bara den osäkerhet som skapas om konjunkturutvecklingen, utan också genomslaget av dessa händelser i media och på aktiemarknaden, som kan ge negativa effekter på bostadsefterfrågan åtminstone på kort sikt.

### Svagt för bostadsrätter i Stor-Stockholm

Priserna på bostadsrätter och småhus väntas således vara i stort sett oförändrade under andra kvartalet men osäkerheten om prisutvecklingen är större än normalt. Den dämpade prisutvecklingen är naturlig med tanke på Riksbankens höjningar av styrräntan och Finansinspektionens införande av bolånetaket i oktober förra året.

Någon nedgång i bostadspriserna väntas inte, med undantag för bostadsrätter i Stor-Stockholm. Priserna på bostadsrätter i Stor-Stockholm framhålls ofta som en ledande indikator för prisutvecklingen på andra delar av bostadsmarknaden. Även om det stämmer så finns det inga säkra belägg i Mäklarbarometerns kvartalsstatistik under de senaste sju åren för att så skulle vara fallet.

*Tomas Pousette*

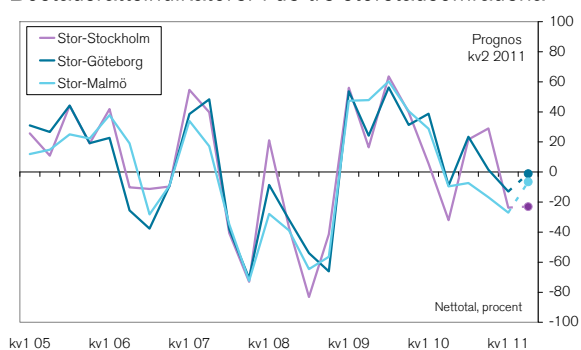
# Stabilisering väntas i storstäderna

Mäklarnas prognoser inför andra kvartalet är att läget på bostadsmarknaden i storstadsområdena stabiliseras efter försvagningen under första kvartalet. Nedgången på bostadsrättsmarknaden i Stor-Stockholm väntas dock fortsätta i samma takt som under första kvartalet.

Bostadsmarknaden i de tre storstadsområdena försvagades under första kvartalet. Undantaget var småhus i Stor-Stockholm där marknadsläget var oförändrat. Det visar bostadsindikatorerna som väger samman mäklarnas bedömning av försäljningspris, försäljningstid samt skillnad mellan utgångspris och försäljningspris, som är ett mått på budgivningen.

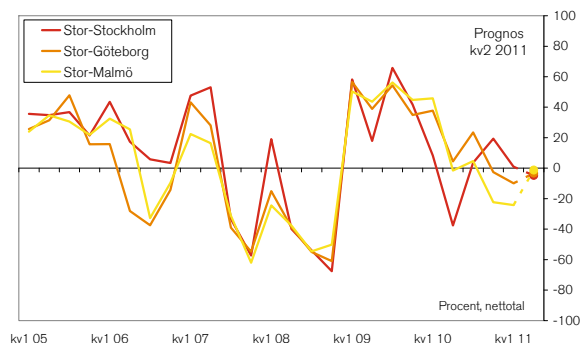
Första kvartalet var bostadsrättsindikatorn - 24 i Stor-Stockholm, -13 i Stor-Göteborg och -27 i Stor-Malmö. När indikatorn är positiv visar den att läget på bostadsmarknaden förstärks och när den är negativ visar den att läget på bostadsmarknaden försvagas. Under första kvartalet försvagades således marknaden för bostadsrätter i samtliga tre storstadsregioner. För Stor-Stockholm och Stor-Göteborg var det den första negativa noteringen sedan andra kvartalet 2010 medan bostadsrättsindikatorn för Stor-Malmö varit negativ fyra kvartal i följd.

## Bostadsrättsindikatorer i de tre storstadsområdena



Under första kvartalet var småhusindikatorn 1 i Stor-Stockholm, -10 i Stor-Göteborg och -24 i Stor-Malmö. Uppgången under fjärde kvartalet förra året på småhusmarknaden i Stor-Stockholm planade således ut. I Stor-Göteborg vände småhusmarknaden ner under första kvartalet efter att ha varit i stort sett oförändrad under fjärde kvartalet och i Stor-Malmö fortsatte småhusmarknaden att försvagas under första kvartalet i samma takt som under fjärde kvartalet.

## Småhusindikatorer i de tre storstadsområdena



Mäklarnas prognoser för andra kvartalet tyder på att bostadsrättsmarknaden i Stor-Stockholm fortsätter att försvagas i samma takt som under första kvartalet. Bostadsrättsindikatorn i Stor-Stockholm är -23 medan den bara är svagt negativ i Stor-Malmö och Stor-Göteborg. Nedgången under första kvartalet på bostadsrättsmarknaden i Stor-Göteborg och Stor-Malmö väntas således bromsa in under andra kvartalet.

## Bostadsindikatorer i de tre storstadsområdena

|                      | Genomsnitt<br>2005-2011 | Kvartal 4<br>2010 | Kvartal 1<br>2011 | Prognos<br>kv 2 2011 |
|----------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Bostadsrätter</b> |                         |                   |                   |                      |
| Stor-Stockholm       | 5                       | 29                | -24               | -23                  |
| Stor-Göteborg        | 4                       | 2                 | -13               | -1                   |
| Stor-Malmö           | 1                       | -17               | -27               | -7                   |
| <b>Småhus</b>        |                         |                   |                   |                      |
| Stor-Stockholm       | 10                      | 19                | 1                 | -5                   |
| Stor-Göteborg        | 4                       | -3                | -10               | -3                   |
| Stor-Malmö           | 4                       | -22               | -24               | -1                   |

Mäklarnas prognoser tyder på att läget på småhusmarknaden i de tre storstadsområden försvagas något under andra kvartalet i och med att indikatorerna är negativa men nära noll. Läget på småhusmarknaden i Stor-Stockholm fortsätter således att vara i stort sett oförändrat medan nedgången under första kvartalet på småhusmarknaden i Stor-Göteborg och Stor-Malmö bromsar in.

Prognosen för första kvartalet visar på ganska små förändringar på bostadsmarknaden jämfört med utvecklingen under de senaste åren. Det största negativa värdet under perioden 2005-2011 på minus 83 noteras för bostadsrättsindikatorn i Stor-Stockholm tredje kvartalet 2008 och det största positiva värdet på 66 noteras för småhusindikatorn i Stor-Stockholm tredje kvartalet 2009.

Tomas Pousette

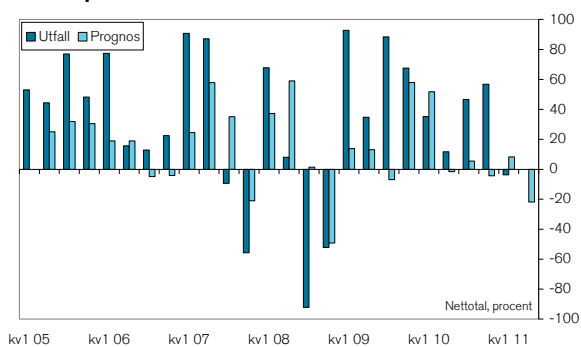
# Småhus starkast i Stockholm

Marknaden för småhus var betydligt starkare än för bostadsrätter i Stor-Stockholm under första kvartalet. Styrkeförhållandet väntas bestå under andra kvartalet. Priserna på småhus bedöms vara oförändrade medan priserna på bostadsrätter väntas falla. Mäklarnas prognoser för budgivning och försäljningstid tyder också på en svagare bostadsrättsmarknad.

## Bostadsrätter i Stor-Stockholm

Mäklarnas prognos i den förra enkäten var att priserna på bostadsrätter i Stor-Stockholm skulle öka marginellt under första kvartalet. Prisutvecklingen blev dock något svagare än förväntat. Utfallet för första kvartalet visar att det är en övervikt på 4 procent av mäklarna som uppger att bostadsrättspriserna minskat. En förklaring till att bostadsrättspriserna planat ut är att utbudet ökat kraftigt samtidigt som efterfrågan minskat något (se diagrambilagan).

## Priser på bostadsrätter

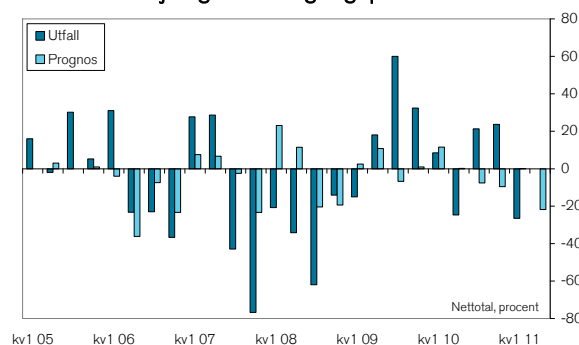


Mäklarnas prognos är att den svaga prisutvecklingen på bostadsrätter under första kvartalet accentueras under andra kvartalet. Det är en övervikt på 22 procent av mäklarna som tror att priserna på bostadsrätter i Stor-Stockholm kommer att minska. Prisprognosen är den mest negativa sedan fjärde kvartalet 2008 när finanskrisen var som värst. De allra flesta som räknar med fallande priser tror dock att prisnedgången blir måttlig.

Tendensen till fallande priser på bostadsrätter i Stor-Stockholm under första kvartalet avspeglas också i att skillnaden mellan försäljningspriset och utgångspriset, som är en indikator på budaktiviteten, minskat. Det är en övervikt på 26 procent av mäklarna som rapporterar att budaktiviteten minskat. Förväntningar-

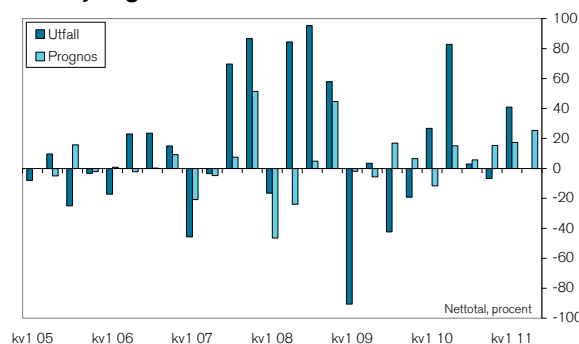
na i den förra enkäten om en oförändrad budaktivitet under första kvartalet infriades således inte. En övervikt på 22 procent av mäklarna räknar med att budgivningen kommer att avta ytterligare under andra kvartalet.

## Skillnad försäljnings- och utgångspris bostadsrätter



Ett annat tecken på den svagare bostadsrättsmarknaden i Stor-Stockholm är att försäljningstiden blivit betydligt längre. Det är en övervikt på hela 41 procent av mäklarna som uppger att försäljningen gått långsammare under första kvartalet. Prognosen i den förra enkäten om något längre försäljningstid var således en underskattning. Mäklarnas förväntningar inför andra kvartalet är att försäljningen fortsätter att gå trögare, även om förändringen inte väntas bli lika stor som under första kvartalet.

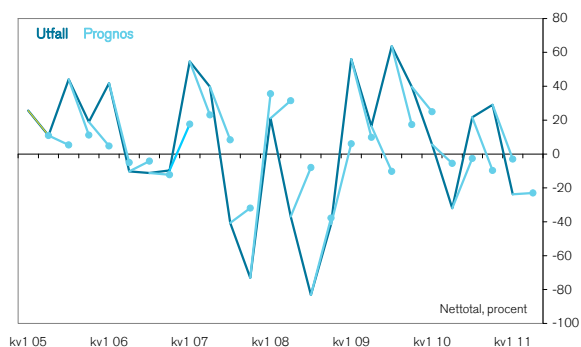
## Försäljningstid för bostadsrätter



Samtliga tre variabler i bostadsrättsindikatorn – försäljningspris, försäljningstid och skillnaden mellan försäljningspris och utgångspris – visar att marknadsläget försvagades under första kvartalet. Bostadsrättsindikatorn faller därmed kraftigt från 29 under fjärde kvartalet till -24 under första kvartalet, vilket är klart under det långsiktiga genomsnittet på 5. Mäklarnas prognos i den förra enkäten, att marknadsläget för

bostadsrätter i Stor-Stockholm skulle försvagas, var således riktig men nedgången blev större än väntat.

### Bostadsrättsindikator

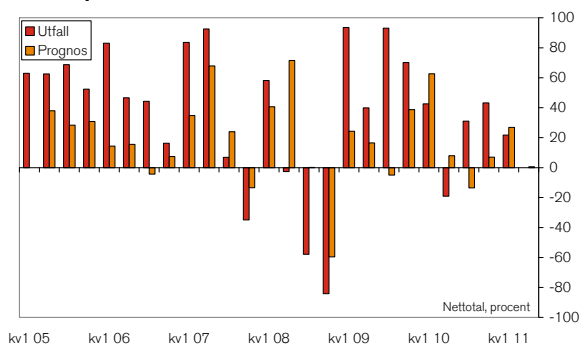


Nedgången på bostadsrättsmarknaden väntas fortsätta under andra kvartalet. Mäklarnas prognoser innebär att bostadsrättsindikatorn fortsätter att vara negativ, - 23, och den ligger därmed kvar på ungefär samma nivå som under första kvartalet. Förväntningarna är således inställda på att marknaden för bostadsrätter i Stor-Stockholm försvagas i samma takt under andra kvartalet, som under första kvartalet. Bedömningen baseras på att utbudet fortsätter att öka kraftigt medan efterfrågan väntas vara i stort sett oförändrad (se diagrambilagan).

### Småhus i Stor-Stockholm

Priserna på småhus i Stor-Stockholm motsvarade i stort sett förväntningarna under första kvartalet. Det är en övervikt på 22 procent av mäklarna som uppger att småhuspriserna ökat. I den förra enkäten var det en övervikt på 27 procent av mäklarna som räknade med stigande priser under första kvartalet. En förklaring till uppgången i småhuspriserna är att utbudet av småhus visserligen har ökat men samtidigt har också efterfrågan fortsatt att öka (se diagrambilagan).

### Priser på småhus

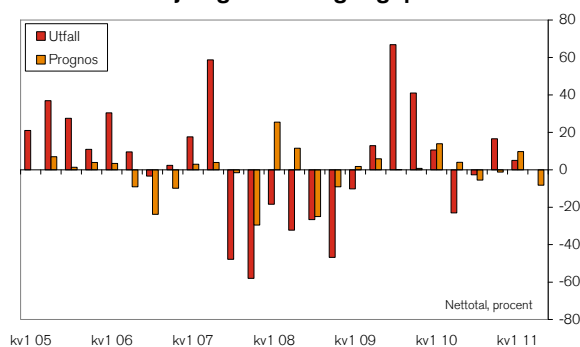


Under andra kvartalet bedömer mäklarna i Stor-Stockholm att småhuspriserna kommer att vara i stort sett oförändrade. Det är en marginell övervikt på 1

procent av mäklarna som tror att priserna ökar och prisförändringarna, både uppåt och nedåt, väntas bli måttliga.

Den stabila marknaden för småhus i Stor-Stockholm under första kvartalet avspeglas också i att skillnaden mellan försäljnings- och utgångspriset ökat något. Det är en övervikt på 5 procent av mäklarna som uppger att budaktiviteten ökat. Marknaden för småhus i Stor-Stockholm är den enda bland de tre storstadsregionerna där ökad budgivning rapporteras.

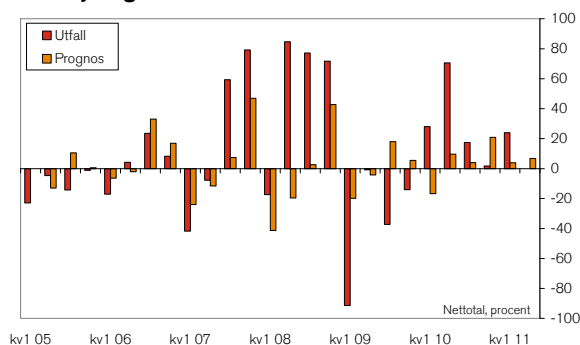
### Skillnad försäljnings- och utgångspris småhus



Under andra kvartalet räknar mäklarna med att budgivningen på småhusmarknaden i Stor-Stockholm minskar något. Förändringen väntas dock bli ganska liten med en övervikt på 8 procent av mäklarna som bedömer att skillnaden mellan försäljningspriset och utgångspriset minskar.

Trots att priserna och budgivningen ökat, så blev försäljningstiden för småhus i Stor-Stockholm betydligt längre under första kvartalet. Det är en övervikt på 24 procent av mäklarna som uppger att försäljningen tagit längre tid. Prognosen i den förra enkäten om en marginell ökning av försäljningstiden var således en underskattning.

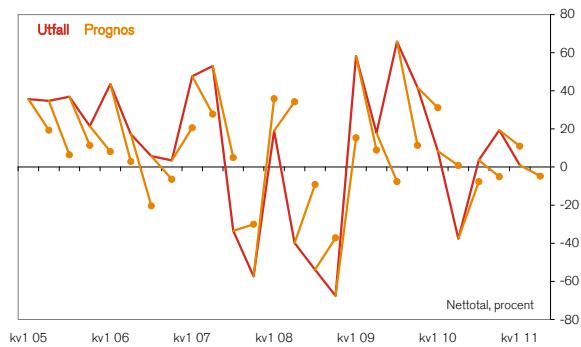
### Försäljningstid för småhus



Försäljningstiden bedöms fortsätta att öka under andra kvartalet men förändringen väntas bli betydligt mindre än under första kvartalet. Det är endast en liten övervikt på 7 procent av mäklarna som räknar med längre försäljningstid för småhus i Stor-Stockholm.

Trots uppgången i försäljningspriset och den ökade budaktiviteten så bidrar den längre försäljningstiden till att småhusindikatorn faller från 19 under fjärde kvartalet till 1 under första kvartalet. Det är lägre än mäklarnas förväntningar i den förra enkäten, som gav en småhusindikator på 11. Marknaden för småhus i Stor-Stockholm har således inte fortsatt att förbättras, utan har istället planat ut under första kvartalet.

### Småhusindikator



Mäklarnas förväntningar inför andra kvartalet innebär att småhusindikatorn i Stor-Stockholm faller till - 5. Prognosen innebär att marknaden för småhus i Stor-Stockholm försvagas under andra kvartalet men att nedgången blir ganska liten och betydligt mindre än för bostadsrätter i Stor-Stockholm. Förväntningarna för småhusmarknaden bygger på att utbudet ökar betydligt mer än efterfrågan (se diagrambilagan).

*Tomas Pousette*





# Dämpat i Göteborg

Samtliga indikatorer tyder på att Stor-Göteborgs bostadsmarknad dämpats ytterligare under det första kvartalet. Små prisökningar har kombinerats med minskande budaktivitet och stigande försäljningstider. Göteborgsmäklarnas förväntningar pekar mot att trenden fortsätter under det andra kvartalet.

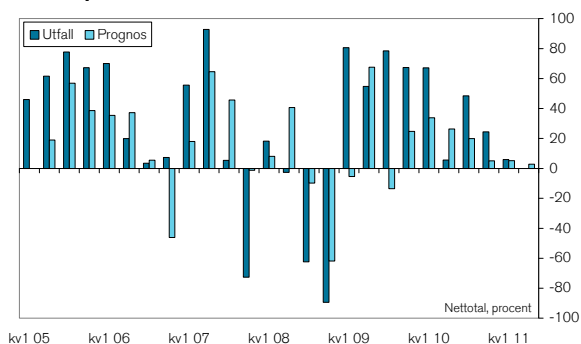
## Bostadsrätter i Stor-Göteborg

Fastighetsmäklarna i Stor-Göteborg var försiktiga i sina förväntningar inför det första kvartalet. En liten övervikt räknade med att priserna på bostadsrätter skulle stiga. Utfallet blev som väntat, en övervikt på 6 procent uppgav att priserna ökade, att jämföra med 24 procent första kvartalet. Utbudet av bostadsrätter steg något men uppgången var mindre än väntat. Efterfrågan steg däremot mer än väntat (se diagrambilagan).

Noteringen för nettotalet i Stor-Göteborg är något högre än i Stor-Malmö och Stor-Stockholm. Andelen mäklare som uppgav att priserna ökade kraftigt under det första kvartalet var 2 procent medan andelen som uppgav att priserna ökade något var 31 procent. Ingen uppgav att priserna minskade kraftigt men 27 procent uppgav att de minskat något och 40 procent uppgav att de var oförändrade.

Göteborgsmäklarna är fortsatt försiktiga i sina bedömningar av prisutvecklingen inför det andra kvartalet. När storstadskollegorna skruvat ned sina förväntningar så håller Göteborgsmäklarna fast vid sina. Övervikten för andelen som räknar med fortsatt prisuppgång är 3 procent.

## Priser på bostadsrätter

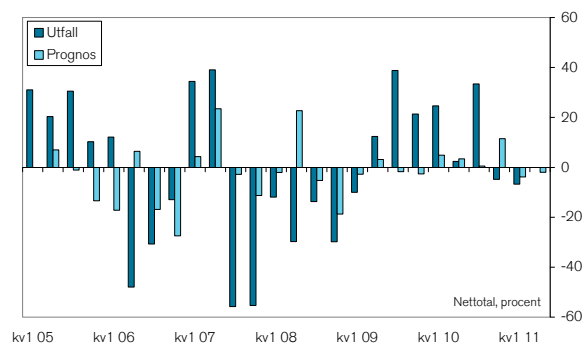


Budaktiviteten på bostadsrättsmarknaden i Stor-Göteborg verkar ha dämpats lite under både det fjärde och det första kvartalet. En övervikt på 7 procent av

Göteborgsmäklarna uppgav att skillnaden mellan försäljningspris och utgångspris, den så kallade budpremiem, minskade under det första kvartalet. Utfallet var lite svagare än väntat men högre än utfallet i Stockholm och Malmö.

Inför kommande kvartal är Göteborgsmäklarna försiktiga i sina förväntningar på budgivning på bostadsrättsmarknaden. En liten övervikt på 2 procent räknar med att skillnaden mellan försäljnings- och utgångspris ska fortsätta minska under det andra kvartalet.

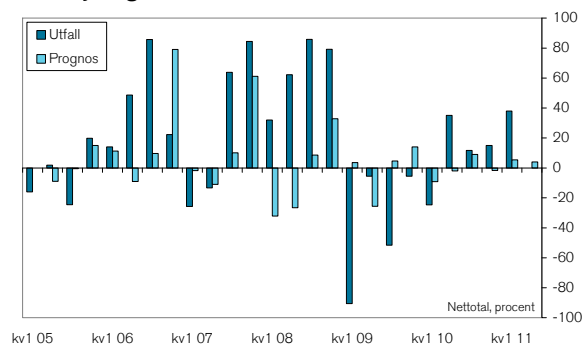
## Skillnad försäljnings- och utgångspris bostadsrätter



För fjärde kvartalet i rad ökade försäljningstiderna på bostadsrättsmarknaden i Stor-Göteborg. En övervikt på 38 procent av mäklarna uppgav att försäljningstiderna steg, vilket är högre än förväntat.

Trots de senaste kvartalens trend så räknar endast en övervikt på 4 procent med att försäljningstiderna på Stor-Göteborgs bostadsrättsmarknad kommer att fortsätta öka under det andra kvartalet.

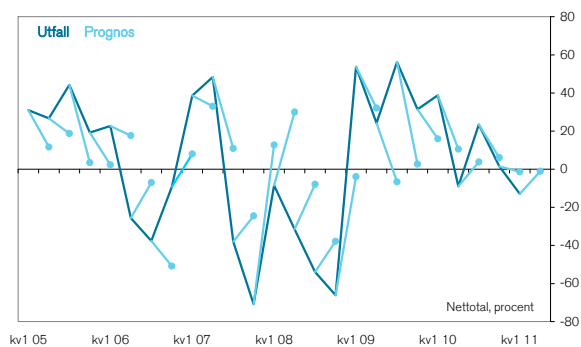
## Försäljningstid för bostadsrätter



I den förra enkäten hade mäklarna förväntningar om en liten nedgång i bostadsrättsindikatorn för Stor-Göteborg. Utfallet blev en lite större nedgång än vän-

tat. Indikatorn föll från +2 under det fjärde kvartalet till -13 under det första kvartalet. Den snabbare ökningen av försäljningstiderna ligger främst bakom försämringen.

### Bostadsrättsindikator

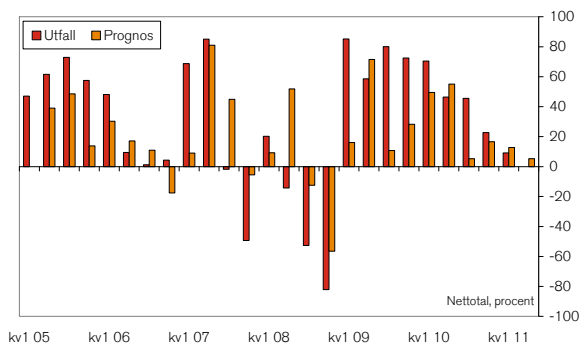


Göteborgsmäklarna förväntningar på bostadsrättsmarknaden inför det andra kvartalet ligger lite högre än Stockholms- och Malmökollegornas. Bostadsrättsindikatorn väntas öka till -1. Framför allt är det en stabilisering av försäljningstiderna som väntas bidra till uppgången. Utbudet av bostadsrätter väntas öka rejält, som det brukar göra under våren, medan efterfrågan väntas öka marginellt (se diagrambilagan).

### Småhus i Stor-Göteborg

Priserna på Stor-Göteborgs småhusmarknad har ökat varje kvartal sedan slutet av 2008. Prisuppgången under det första kvartalet låg i linje med de försiktiga förväntningarna. Nettotalet var +9, högre än Malmö men lägre än Stockholm. Utbudet av småhus steg, men uppgången var lägre än förväntat. Efterfrågan föll något, tvärt emot väntat (se diagrambilagan).

### Priser på småhus



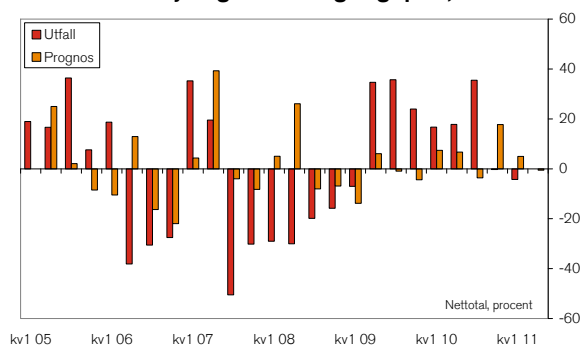
Bland mäklarna i Stor-Göteborg uppgav 21 procent att småhuspriserna ökat något under det första kvartalet, ingen uppgav kraftiga prisökningar. Drygt 13 procent uppgav att priserna minskat något medan 3 procent uppgav att prisminskningarna var kraftiga. Oförändrade småhuspriser uppgavs av 63 procent.

Inför det andra kvartalet har Göteborgsmäklarna ganska lågt ställda förväntningar på utvecklingen av småhuspriserna. En övervikt på 5 procent väntar sig att småhuspriserna kommer att fortsätta stiga.

Den omsvängning i budaktiviteten som kunde skönjas på småhusmarknaden i Stor-Göteborg i slutet av 2010 fortsatte under det första kvartalet. Skillnaden mellan försäljningspris och utgångspris, budpremien, minskade för första gången på åtta kvartal. Övervikten för andelen som uppgav att den minskade var 4 procent. Förväntan var annars att budpremien skulle fortsatt stiga något.

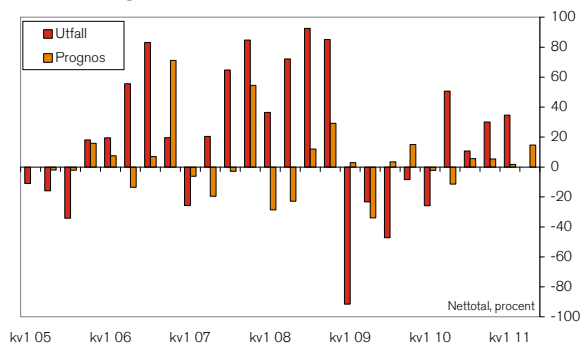
Inför det andra kvartalet så väger det jämnt mellan mäklarna. En marginell övervikt, 1 procent, räknar med att skillnaden mellan försäljningspris och utgångspris ska fortsätta minska.

### Skillnad försäljnings- och utgångspris, småhus



Försäljningstiderna på Stor-Göteborgs småhusmarknad ökade återigen oväntat mycket under det första kvartalet. En övervikt på 35 procent av mäklarna uppgav att försäljningarna gick långsammare än tidigare. Utfallet var både svagare än förväntat och svagare än föregående kvartal.

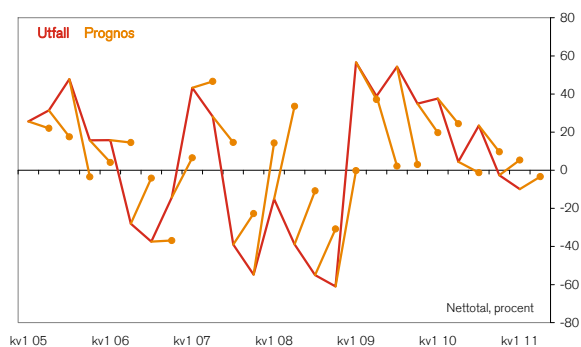
### Försäljningstid för småhus



Göteborgsmäklarna är inställda på att försäljningstiderna fortsätter stiga under det andra kvartalet, en övervikt på 15 procent räknar med längre försäljningstider.

Småhusindikatorn för Stor-Göteborg väntades stiga något under det fjärde kvartalet men fortsatte istället falla. Indikatorn backade från -3 under det fjärde kvartalet till -10 under det första kvartalet. Främsta bidraget till nedgången kom från den svagare prisutvecklingen. Den största negativa överraskningen stod de stigande försäljningstiderna för.

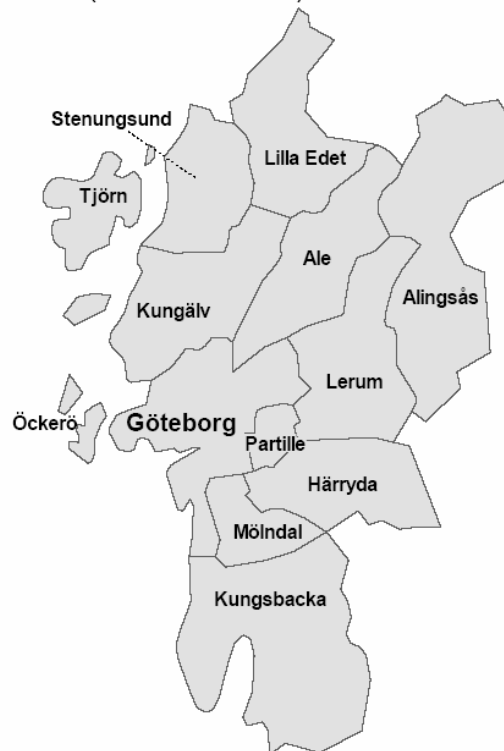
### Småhusindikator



Inför det andra kvartalet så väntar sig mäklarna Stor-Göteborg återigen en liten uppgång i småhusindikatorn. Det som främst väntas bidra till uppgången är att försäljningstiderna inte väntas falla i samma utsträckning som föregående kvartal. Småhusutbudet väntas öka i rask takt medan efterfrågan återhämtar en del av nedgången i början av året (se diagrambilagan).

*Tor Borg*

## Stor-Göteborg (13 kommuner)



# Fortfarande svagast i Malmö

Stor-Malmös bostadsmarknad fortsatte försvagas under det första kvartalet med stillastående priser, avtagande budgivning och stigande försäljningstider. Fastighetsmäklarna räknar med en något stabilare, men fortsatt dämpad, marknad under det andra kvartalet.

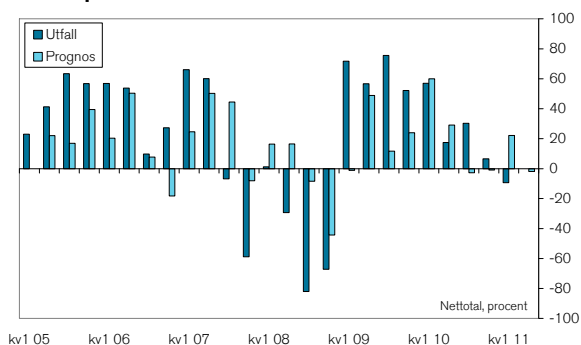
## Bostadsrätter i Stor-Malmö

En liten majoritet av mäklarna uppger att priserna på Stor-Malmös bostadsrättsmarknad backade något under det första kvartalet. Utfallet, som var svagare än väntat, är det lägsta sedan slutet av 2008. Utbudet av bostadsrätter ökade, men mindre än väntat, medan efterfrågan minskade oväntat (se diagrambilagan).

Nettoandelen mäklare som uppger att priserna sjönk under det första kvartalet var 9 procent, det lägsta utfallet för någon marknad. Drygt 2 procent av mäklarna uppger att priserna ökat kraftigt medan 15 procent uppger att priserna ökat något. Andelen som uppger att priserna minskat något var 27 procent, ingen uppger att priserna minskat kraftigt. Andelen som uppger oförändrade priser var 55 procent.

De senaste kvartalets inbromsning och den oväntade nedgången det första kvartalet har fått Malmömäklarna att skruva ned optimismen. Inför det kommande kvartalet räknar en liten övervikt på 2 procent med att bostadsrättspriserna går ned.

## Priser på bostadsrätter

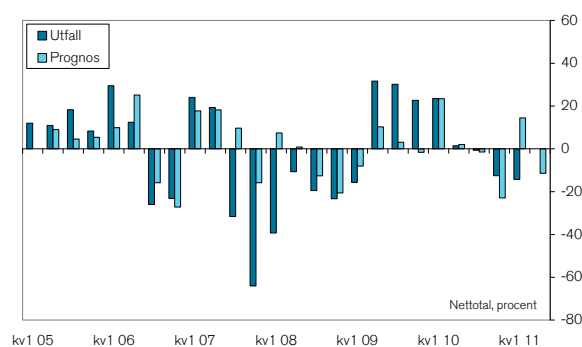


Budgivningen fortsatte tappa fart under det första kvartalet. En övervikt på 14 procent av bostadsrättsmäklarna i Stor-Malmö angav att skillnaden mellan försäljnings- och utgångsriset minskade. Detta var markant sämre än förväntningarna.

Inför det andra kvartalet så har Malmömäklarna skruvat ned förväntningarna på budaktiviteten. En

övervikt på 11 procent räknar med att skillnaden mellan försäljnings- och utgångsriset fortsätter minska.

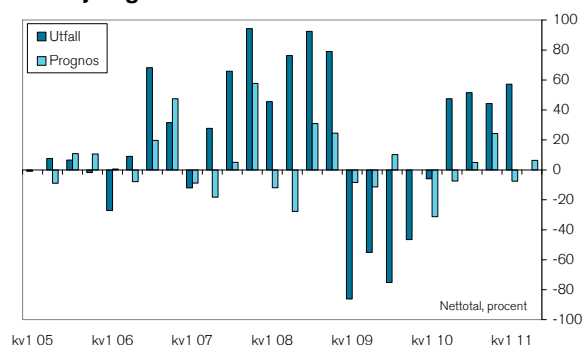
## Skillnad försäljnings- och utgångsris bostadsrätter



För fjärde kvartalet i följd ökar försäljningstiderna oväntat. En övervikt på 57 procent av mäklarna i Stor-Malmö angav att försäljningstiderna steg under det första kvartalet. Detta är det sämsta utfallet sedan slutet av 2008 och betydligt sämre än förväntat.

Trots alla negativa överraskningar så är bostadsrättsmäklarna i Stor-Malmö inte överdrivet pessimistiska om försäljningsprocesserna under det andra kvartalet. En övervikt på endast 6 procent räknar med att försäljningstiderna på bostadsrättsmarknaden ska fortsätta öka.

## Försäljningstid för bostadsrätter

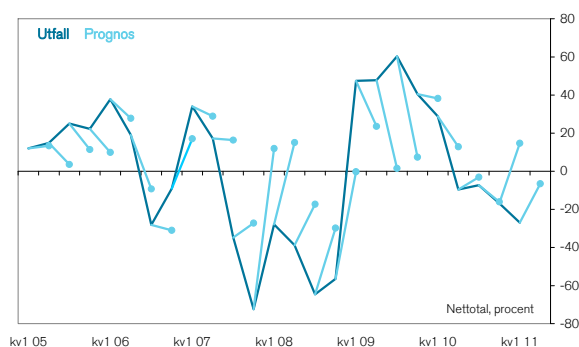


Inför det första kvartalet så tydde Malmömäklarnas förväntningar på att Stor-Malmös bostadsrättsindikator skulle stiga en del. Istället sjönk indikatorn från -17 under det fjärde kvartalet till -27 under det första kvartalet. Malmö-indikatorn ligger en bit under Göteborgsindikatorn men i nivå med Stockholmsindikatorn. En snabbare ökning av försäljningstiden och en svagare prisutveckling drog ned indikatorn mest. Största

besvikelsen i förhållande till förväntningarna stod försäljningstiderna för.

Det var femte kvartalet i rad som utfallet för indikatorn landar under mäklarnas förväntningar. Inför det andra kvartalet räknar mäklarna trots detta med en stabilare bostadsrättsmarknad. Bostadsrättsindikatorn väntas stiga till -7. Utbudet av bostadsrätter till salu väntas stiga i samma takt som under inledningen av 2011. Samtidigt väntas även efterfrågan återhämta sig en hel del (se diagrambilagan).

### Bostadsrättsindikator



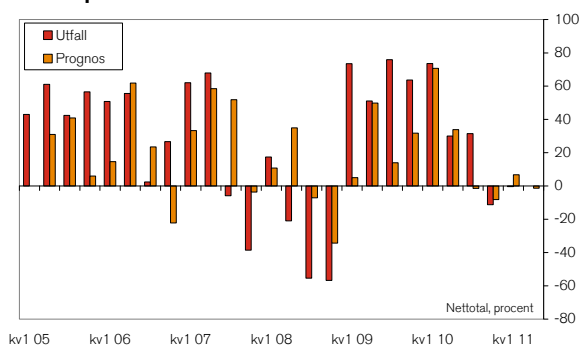
### Småhus i Stor-Malmö

Småhusmäklarna i Stor-Malmö hade förhoppningar om en prisuppgång inför det första kvartalet. Utfallet blev sämre än förväntat, andelen som uppger ökande priser var lika många som de som uppger minskande priser. Detta är svagare än i Stockholm och Göteborg. Utbudet av småhus till salu steg kraftigt, som väntat. Efterfrågan, som också väntades öka rejält, steg däremot bara marginellt (se diagrambilagan).

Ingen mäklare uppger kraftiga prisökningar eller prisminskningar. Däremot uppger 10 procent att priserna ökat något. Lika många uppger att priserna minskat något medan hela 80 procent uppger att priserna var oförändrade.

Malmömäklarna är balanserade i sin syn på den framtida småhusprisutvecklingen. En övervikt på 1 procent väntar sig fallande priser under det andra kvartalet.

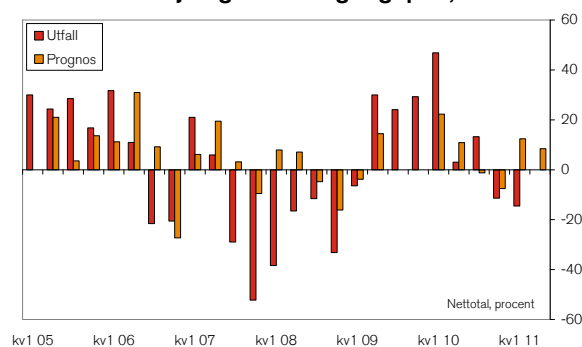
### Priser på småhus



Budaktiviteten på Stor-Malmös småhusmarknad var oväntat svag under det första kvartalet. En övervikt på 15 procent uppgav att skillnaden mellan försäljnings- och utgångspris för småhus minskade. Detta är det svagaste utfallet sedan slutet av 2008.

Trots det negativa utfallet så har Malmö-mäklarna vissa förväntningar på att budaktiviteten ska tillta. En övervikt på 8 procent räknar med att skillnaden mellan försäljnings- och utgångspris på småhusmarknaden ska öka under det andra kvartalet.

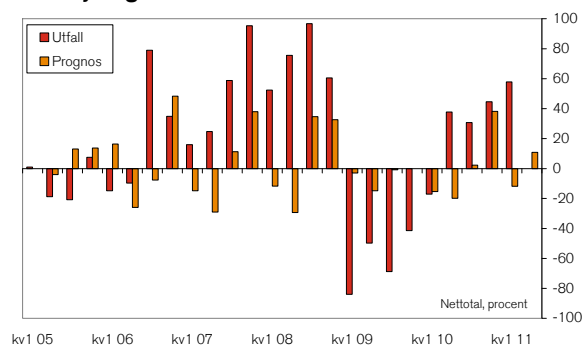
### Skillnad försäljnings- och utgångspris, småhus



Inför det första kvartalet fanns det förväntningar om att försäljningstiderna på småhusmarknaden skulle minska. Utfallet blev tvärtom och för fjärde kvartalet i rad ökade försäljningstiderna. En övervikt på 58 procent uppgav att tiden mellan uppdrag och kontraktskrivning ökade. Detta är svagare än utfallet i både Stockholm och Göteborg.

Det negativa utfallet har dämpat Malmö-mäklarnas förväntningar en del. En övervikt på 11 procent räknar med fortsatt stigande försäljningstider.

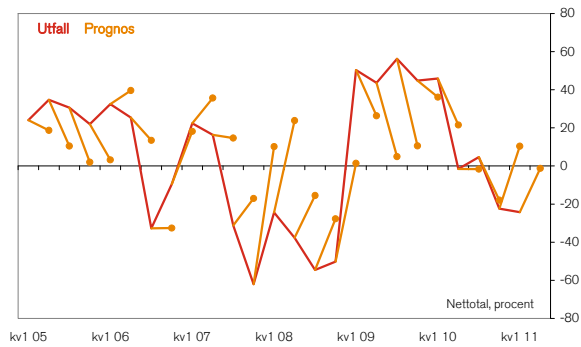
### Försäljningstid för småhus



Inför det första kvartalet så förväntades Stor-Malmös småhusindikator stiga ordentligt men utfallet blev en fortsatt nedgång. Indikatorn föll från -22 under det fjärde kvartalet till -24 under det första kvartalet. Precis som på bostadsrättsmarknaden så är det de stigande försäljningstiderna som står för större delen av det negativa bidraget till indikatorn. Det är också

försäljningstiderna som står för merparten av den negativa överraskningen i förhållande till förväntan.

### Småhusindikator



### Stor-Malmö (12 kommuner)



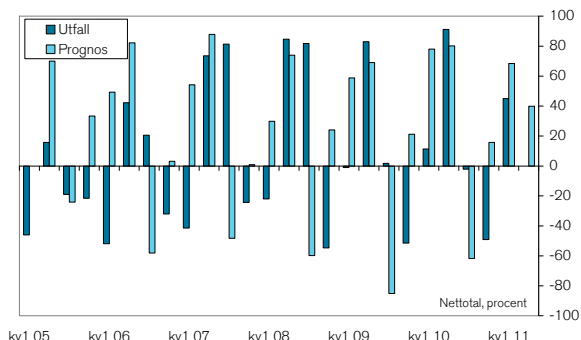
Trots att nedgången nu varat ett par kvartal så är Malmömäklarnas förväntningar ganska neutrala. Småhusindikatorn väntas stiga en del under det andra kvartalet. Priserna väntas öka något och budaktiviteten tilltar något medan försäljningstiderna stiger i långsammare takt. Indikatorn väntas därför landa på -1 Utbudet väntas öka rejält, vilket är normalt för säsongen, liksom efterfrågan (se diagrambilagan).

*Tor Borg*

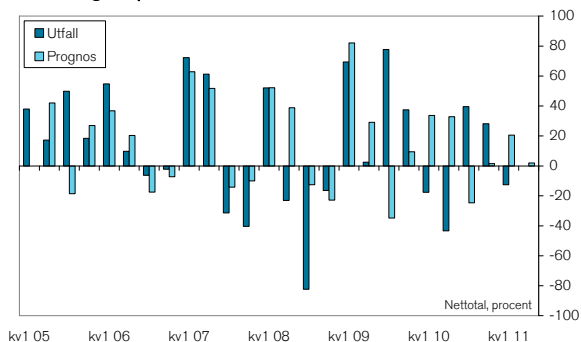
# Diagrambilaga

## Stor-Stockholm

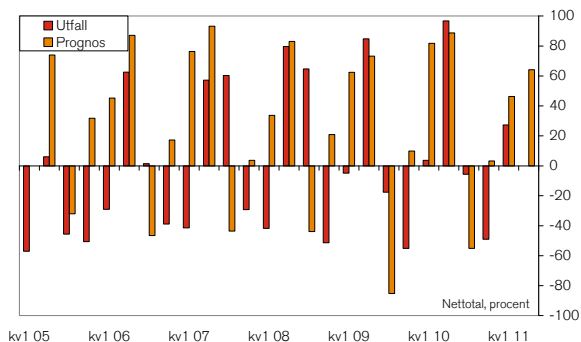
### Utbudet av bostadsrätter



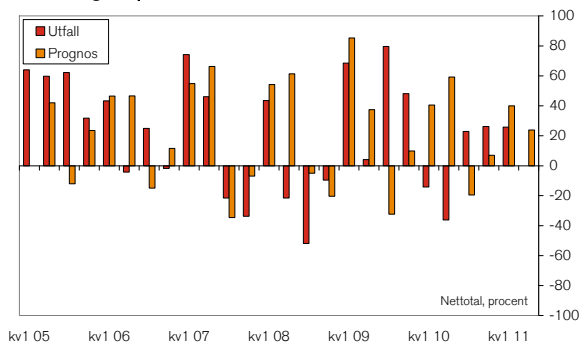
### Efterfrågan på bostadsrätter



### Utbudet av småhus

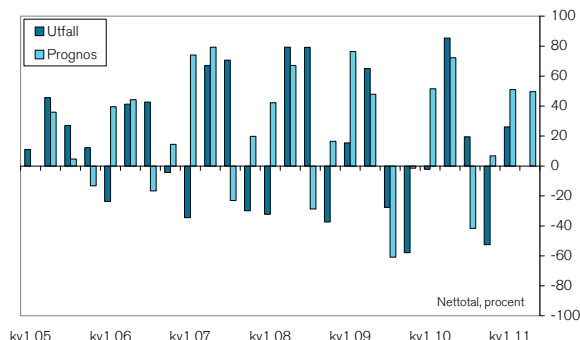


### Efterfrågan på småhus

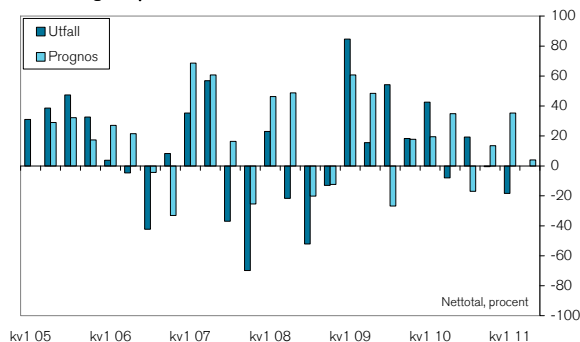


## Stor-Göteborg

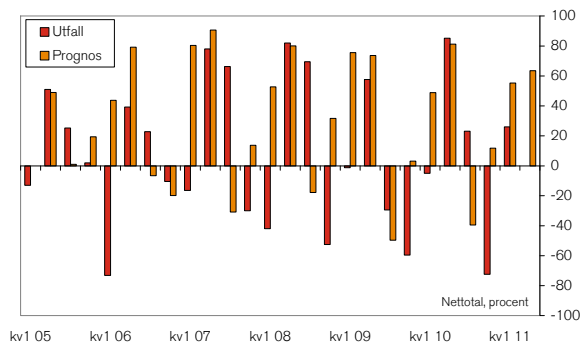
### Utbudet av bostadsrätter



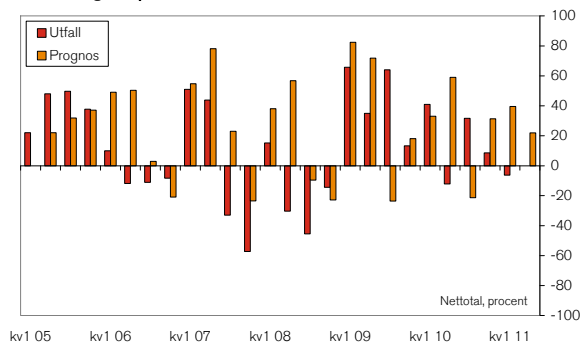
### Efterfrågan på bostadsrätter



### Utbudet av småhus

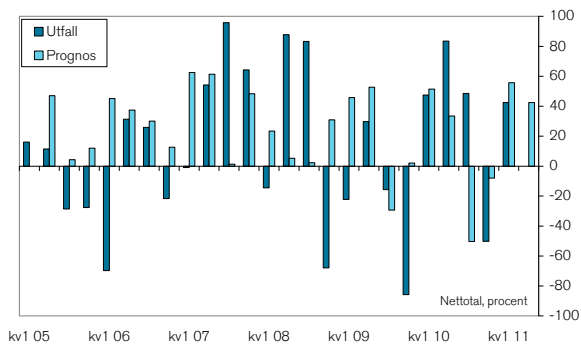


### Efterfrågan på småhus

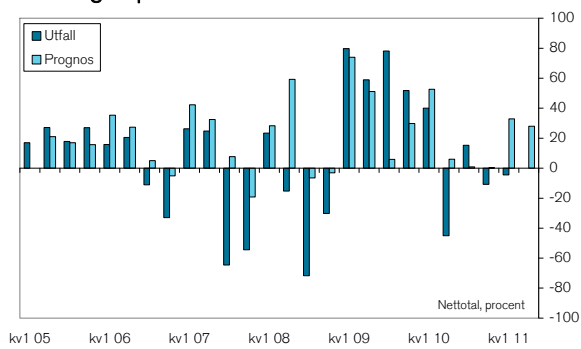


## Stor-Malmö

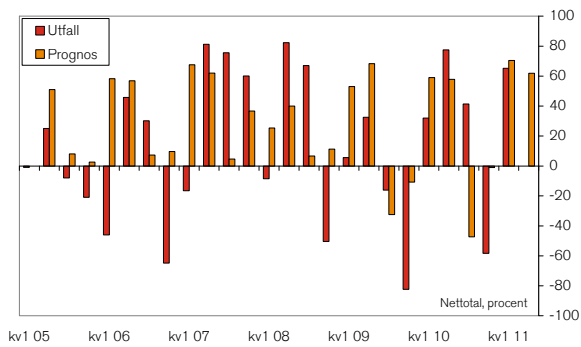
### Utbudet av bostadsrätter



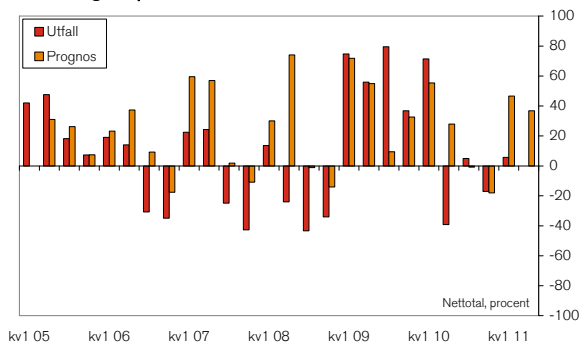
### Efterfrågan på bostadsrätter



### Utbudet av småhus



### Efterfrågan på småhus





# Enkätens uppläggning och metod

## Undersökningen

Undersökningen har genomförts under perioden 5 till 18 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 netttotal 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, Kungälv, Lerum, Lilla Edet, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö kommun.

**Stor-Malmö:** Burlöv, Eslöv, Höör, Kävlinge, Lomma, Lund, Malmö, Skurup, Staffanstorps, Svedala, Trelleborg och Vellinge kommun.

## Urval och svarsfrekvens

Urvalet omfattar branschen fastighetsförmedling med koden 70310 i Svensk Näringsgrensindelning. Urvals-enheten 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 et cetera.

**Stor-Stockholm:** Arbetsställen ner till och med 4 anställda (167 stycken).

**Stor-Göteborg:** Arbetsställen ner till och med 3 anställda (60 stycken).

**Stor-Malmö:** Arbetsställen ner till och med 3 anställda (69 stycken).

Totalt utgjordes urvalet av 296 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 2009, som är

den senaste gemensamma perioden för småhus och bostadsrätter. Försäljningsuppgifterna hämtas från Statistiska centralbyråns bostadsstatistik.

## Frågorna

**Utbud:** Ökat - Minskat = Netttotal

**Efterfrågan:** Ökat - Minskat = Netttotal

**Försäljningspris:** (Ökat kraftigt + Ökat något) - (Minskat kraftigt + Minskat något) = Netttotal

**Skillnad mellan försäljnings- och utgångspris:** Ökat - Minskat = Netttotal

**Försäljningstiden:** Längre - Kortare = Netttotal

## 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 netttotal

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

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

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

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

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

## Specialfråga – osäkerhet i prisprognosen

I enkäten ställdes en särskild fråga om osäkerheten i prognosen av försäljningspriset, som formulerades på följande sätt. Hur bedömer du osäkerheten i din prognos av bostadspriserna de kommande tre månaderna? De fem svarsalternativen var: mycket större än den brukar vara, större än den brukar vara, ungefär som den brukar vara, mindre än den brukar vara och mycket mindre än den brukar vara.



**SBAB Bank AB**

Besöksadress: Löjtnantsgatan 21 ▪ Postadress: Box 27308 ▪ 102 54 Stockholm ▪ Tfn 08-614 43 00 ▪ Fax 08-611 46 00  
Internet: [www.sbab.se](http://www.sbab.se) ▪ E-post: [headoffice@sbab.se](mailto:headoffice@sbab.se) ▪ (Org.nr. 556253-7513)