

Mäklarbarometern



Utfall kvartal 4 – Utsikter kvartal 1
1 Februari 2017

SBAB!



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

Sidan 3
Bostadsmarknaderna går i olika takt

Sidan 6
Bostadsindikatorerna spretar

Sidan 7
Låg sannolikhet för prisfall

Sidan 8
Mjuklandning i Stockholm

Sidan 10
Uppåt i Göteborg

Sidan 12
Lyft för Malmös bostadsmarknad

Sidan 14
Enkätens uppläggnings 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.

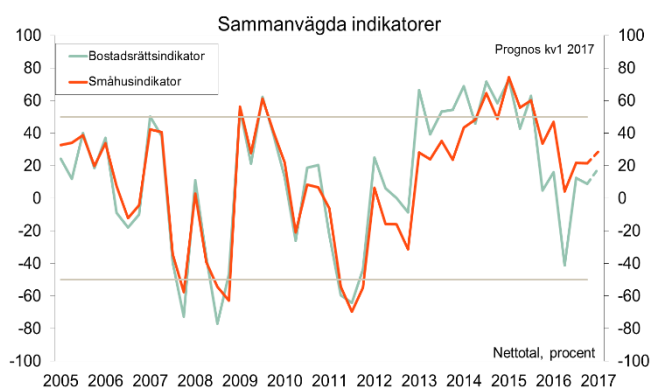
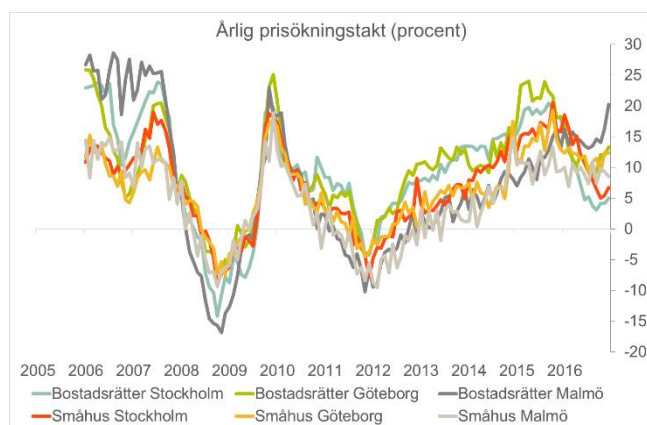
Bostadsmarknaderna går i olika takt

Storstadsregionernas bostadsmarknad fortsatte att utvecklas positivt under slutet av 2016, även om en viss inbromsning kunde märkas. Stigande efterfrågan och lägre utbud fick priserna att stiga, trots stillastående budgivning och oförändrade försäljningstider. Det var dock ganska stora skillnader mellan regionerna. Inför det första kvartalet väntas både utbud och efterfrågan öka i god takt medan priserna fortsätter stiga.

Mäklarbarometerens kvartalsvisa mätningar av temperaturen på storstädernas bostadsmarknader startade 2005. Sedan dess har svenska bostadspriser stigit med i genomsnitt 7 procent per år. Bostadsrättspriserna har stigit någon procentenhet snabbare än småhuspriserna och priserna har stigit lite snabbare i Stockholm och Göteborg än i Malmö. Från och till har det varit rätt stora fluktuationer i priserna. 2006 och 2007 ökade småhuspriserna i Malmö med över 25 procent i årstakt. Göteborgs bostadsrättsmarknader nådde liknande hastigheter både 2009 och 2015. Både 2008 och 2011 föll bostadspriserna. I Stockholm och Malmö var prisfallet för bostadsrätter 2008 hela 15 procent i årstakt.

Prisutvecklingen har avspeglats väl i Mäklarbarometerens mätningar. Men Mäklarbarometern ger även en inblick i marknadsutvecklingen utöver prisläget. I och med att mäklarna även tillfrågas om utbud, efterfrågan, budgivning och försäljningstider så ger den en bredare bild än den som förmedlas via prisstatistiken. De sammanvägda indikatorerna visar att det varit en hel del svängningar under de senaste 10-12 åren. I slutet av 2007, 2008 och 2011 var indikatorerna nere på kraftigt negativa nivåer (under -50). Detta var också perioder då både priser och försäljning föll ordentligt. Överhettningstendenser (över +50) kunde först noteras under 2009 då återhämtningen efter finanskrisen var mycket stark. Från 2013 till sommaren 2015 var överhettningen nära vilket, utöver stark prisutveckling, visade sig i kraftig budgivning och sjunkande försäljningstider.

Sedan mitten av 2015 har marknadsläget blivit lugnare. Indikatorerna har sjunkit till lägre nivåer. Den rätt kraftiga nedgången under det andra kvartalet 2016 verkar ha varit en tillfällig dipp, möjligen framkallad av att amorteringskravet skärptes då. Det tredje kvartalet återhämtades större delen av nedgången och för det fjärde kvartalet ligger de sammanvägda indikatorerna på positiva nivåer, men väl under tidigare toppnoteringar.



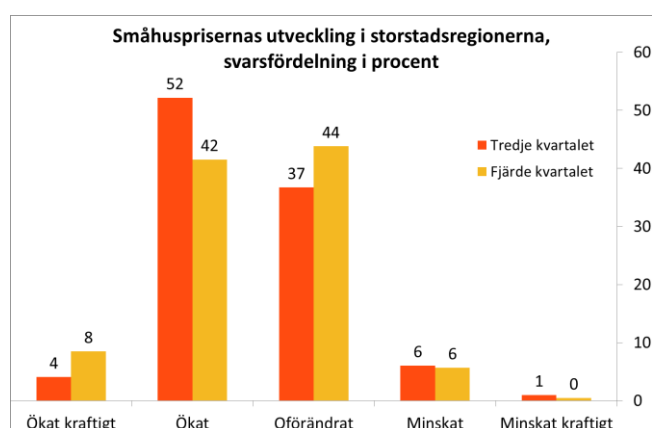
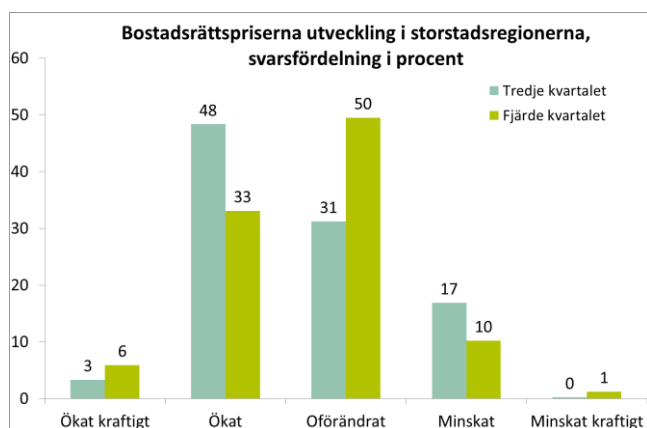
Stora regionala skillnader

I förra enkäten, som gjordes i slutet av september och början av oktober, fanns förväntningar om oförändrat utbud av bostäder till salu, svagt stigande efterfrågan, en mindre ökning av budgivning, stillastående försäljningstider och en viss prisuppgång på samtliga marknader. Utfallet enligt senaste enkäten, som gjordes i slutet av januari, visar att utvecklingen ungefär legat i linje med förväntan. Utbudet av bostäder till salu föll oväntat medan efterfrågan. Budpremierna steg något och försäljningstiderna var, i genomsnitt, oförändrade. Priserna ökade lite mer än väntat men skillnaderna var stora mellan de olika regionerna.

Väger vi ihop de tre regionerna så var pristrycket marginellt lägre under det fjärde kvartalet än under det tredje. Bostadsrättsmarknaden fortsätter att vara prismässigt något svagare än småhusmarknaden. 39 procent av mäklarna i de tre storstadsregionerna uppger att bostadsrättspriserna steg under det fjärde kvartalet medan 50 procent uppger att småhuspriserna stigit. Båda noteringarna är lägre än tidigare. För bostadsrätter har andelen som uppger att priserna minskat gått från 17 procent förra kvartalet till 11 procent detta kvartal medan motsvarande förändring för småhus var från 7 till 6 procent. För bostadsrätter ligger därmed prisutfallet strax under det historiska genomsnittet medan det ligger strax över för småhus.

Jämför vi regionerna med varandra så släpar Stockholm betänkligt efter både Göteborg och Malmö. Andelen mäklare som uppger att priserna ökat under det fjärde kvartalet ligger kring 75 procent i Göteborg och Malmö medan den ligger kring 30 procent i Stockholm. Liknande skillnader syns även i utfallet för efterfrågan, budgivning och försäljningstid.

Den underliggande obalansen mellan tillgång till bostäder och det demografiska behovet på den svenska bostadsmarknaden kvarstår. Bostadsbyggandet har ökat kraftigt men förmår ändå knappt hålla jämna steg med befolkningstillväxten. Vi har i tidigare mäklarbarometrar konstaterat att det funnit ett inslag av naturlig inbromsning på bostadsmarknaden sedan mitten av 2015, drivet bland annat av att bolåneräntorna slutat sjunka. Utöver detta har en åtstramning av finansieringsmöjligheterna (bl.a. hårdare amorteringskrav från Finansinspektionen, skärpta skuldkvotskrav hos många banker) också bidragit till att dämpa marknaden. Sammantaget har det successivt blivit allt svårare att finansiera bostadsköp vilket begränsat efterfrågan, framför allt från förstagångsköparna. Eftersom prisnivåer och lånebelopp (i förhållande till inkomsterna) är högst i Stockholm blir det också naturligt att inbromsningen kommer tidigare och snabbare där.

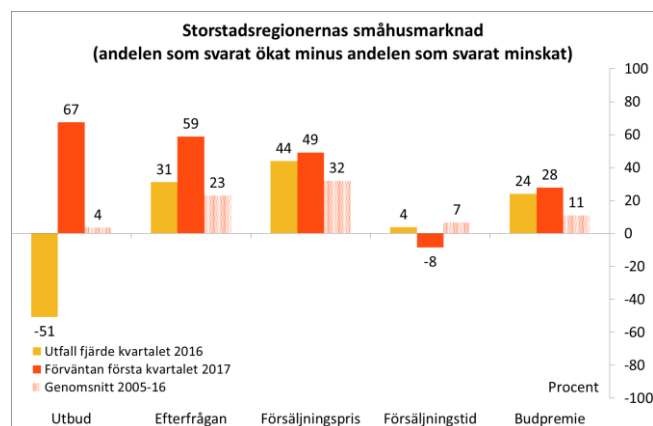
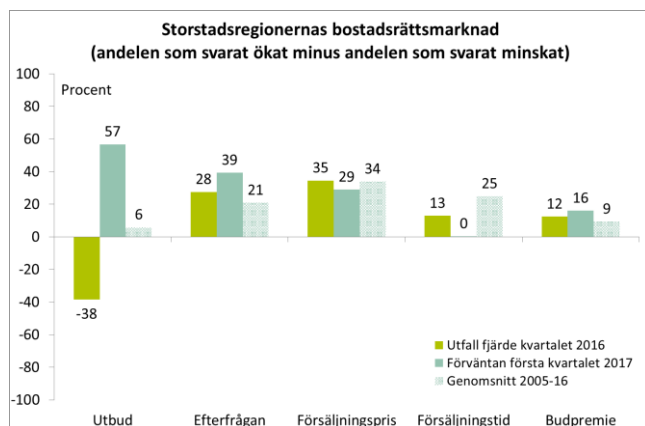


Förväntan om stabil inledning av året

Inför det första kvartalet finns det en återhållen optimism bland storstadsmäklarna. Utbudet väntas öka 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 marginellt. Mäklarna räknar också med att budpremien, skillnaden mellan utgångspris och slutpris, ökar lite på både bostadsrätts- och småhusmarknaderna.

Förväntningarna kan sägas vara att 2017 ska inledas stabilt med tillräckligt mycket efterfrågeuppgång för att prisuppgången ska fortsätta, men samtidigt tillräckligt mycket utbud för att försäljningsprocesser och budgivning inte ska accelerera.

Det saknas inte risker för att detta ganska ljusa scenario inte slår in. I förhållande till inkomster och andra priser är storstädernas bostadspriser historiskt höga. Mycket av den tidigare prisuppgången kan förklaras av att ränteutvecklingen gjort det betydligt billigare att lånefinansiera bostadsägande. Detta har också medfört att hushållens skuldsättning i förhållande till inkomst stigit. Sannolikt är bostadsmarknaden därmed mer känslig för störningar i dag än vad den var för några år sedan, trots den underliggande obalansen mellan utbud och efterfrågan. En uppenbar risk för framtiden är att en ogynnsam utveckling i omvärlden leder till oro på de internationella finansmarknaderna som spiller över på Sverige och den svenska bostadsmarknaden. En annan risk är att en oväntad ränteuppgång skulle kunna leda till kraftigt minskad bostadsefterfrågan.



Bostadsindikatorerna spretar

Efter förra kvartalets återhämtning har bostadsmarknaderna i Göteborg och Malmö fortsatt uppåt under det fjärde kvartalet medan Stockholmsmarknaderna svalnat något. Förväntningarna inför det första kvartalet är dock samstämmiga och visar på en återhållsam optimism.

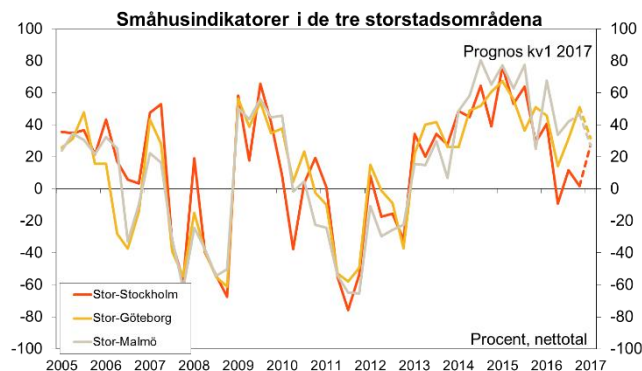
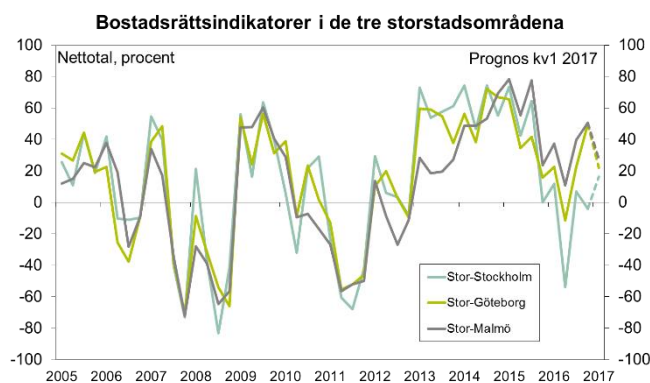
Under 2014 och 2015 tuffade storstadsregionernas bostadsmarknader på i överhettningssliknande fart. Indikatorerna låg på historiskt höga nivåer. I slutet av 2015 kom en första indikation på inbromsning på bostadsrättsmarknaderna. Under det andra kvartalet föll indikatorerna ganska brant, sannolikt spelade åtstramningen av amorteringskravet in, men en stor del av fallet återhämtades under det tredje kvartalet. I Göteborg och Malmö fortsatte indikatorerna uppåt under det fjärde kvartalet medan de föll något i Stockholm. Bostadsindikatorerna väger samman mäklarnas bedömning av försäljningspris, försäljningstid samt skillnaden mellan utgångspris och försäljningspris, som är ett mått på budgivningen. Budgivningen vid försäljningar har tilltagit i Göteborg och Malmö, liksom prisökningarna medan försäljningstiderna sjunkit snabbare än förra kvartalet. I Stockholm har utvecklingen varit tvärtom. Våra bostadsindikatorer visar därmed att läget på bostadsmarknaden spretar en del.

Fjärde kvartalet 2016 var bostadsrättsindikatorn -4 i Stor-Stockholm, +50 i Stor-Göteborg och +51 i Stor-Malmö. När indikatorn är positiv visar den att läget på bostadsmarknaden förstärks och när den är negativ visar den att läget försägas. Utfallet var starkare än väntat i Göteborg och Malmö men svagare i Stockholm.

Småhusindikatorerna var +2 i Stor-Stockholm, +51 i Stor-Göteborg och +47 i Stor-Malmö. Detta var oväntade uppgångar i Göteborg och Malmö men något i underkant i Stockholm.

Mäklarna har skruvat upp sina förväntningar inför det första kvartalet, även i Stockholm. Bostadsrättsindikatorerna väntas stiga till +16 i Stor-Stockholm, gå ned till +22 i Stor-Göteborg och till +28 i Stor-Malmö. Småhusindikatorerna tros hamna på +28 i Stor-Stockholm, +32 i Stor-Göteborg och +27 i Stor-Malmö.

Sammantaget ger indikatorerna en bild av att förra kvartalets upptäcktlighet fortsatt i vissa regioner men att regionerna inte går helt i samma takt. Småhusmarknaden fortsätter utvecklas lite starkare än bostadsrättsmarknaden och Malmö och Göteborg fortsätter utvecklas lite starkare än Stockholm.



Låg sannolikhet för prisfall

Mäklarna på storstädernas bostadsmarknader bedömer, i genomsnitt, att sannolikheten för prisfall under 2017 ligger kring 15 procent. Detta är ungefär samma bedömning som mäklarna gjorde inför 2016. Endast ett fåtal mäklare tror att sannolikheten för prisfall är högre än 50 procent medan nästan hälften tror prisfall är helt osannolikt.

De svenska bostadspriserna har ökat snabbt under flera år. Många varningar för kommande prisfall har utfärdats men priserna har fortsatt uppåt. För att få en uppfattning om hur stor risken för prisfall är ställdes en extrafråga till mäklarna i storstäderna om hur sannolikt de tror det är att priserna på bostadsrätts- och småhusmarknaderna faller under det kommande året. Samma fråga ställdes även i början av 2015 och 2016.

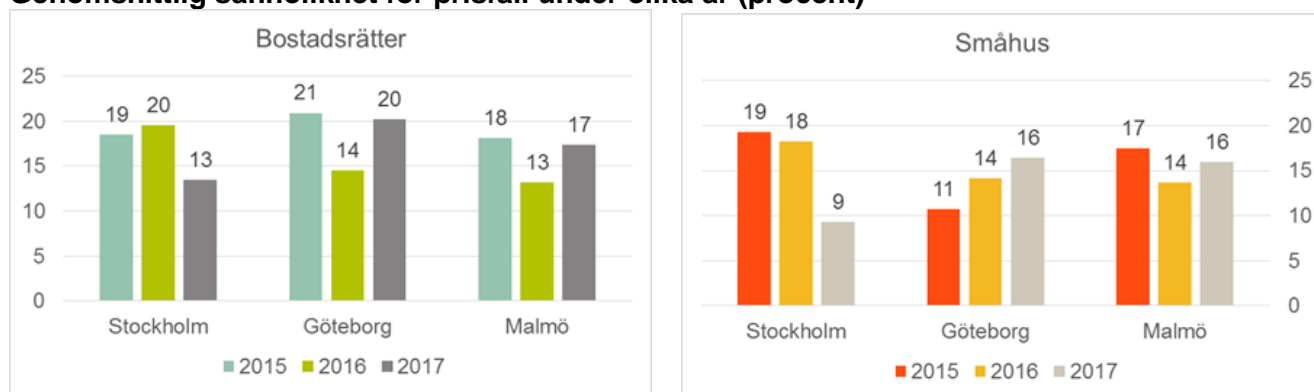
På bostadsrättsmarknaden uppger mäklarna, i genomsnitt, att det är 17 procents sannolikhet för ett prisfall under det kommande året, något högre än den bedömning de gjorde i fjol. I Stockholm har den genomsnittliga sannolikheten fallit från 20 till 13 procent medan den ökat från 14 till 20 procent i Göteborg och från 13 till 17 procent i Malmö. På småhusmarknaden är sannolikheten för prisfall 14 procent, en procentenhet lägre än i fjol. Även här har sannolikheten för prisfall minskat i Stockholm, från 18 till 9 procent, men ökat i Göteborg och Malmö, från 14 till 16 procent i både regionerna.

Sannolikheten för prisfall har således reviderats ned i Stockholm men höjts i Göteborg och Malmö. På senare tid har priserna ökat lite långsammare i Stockholm än i resten av landet. Kanske har vi en mjuklandning på gång, och vi ser den först i Stockholm

Många räknar bort prisfall helt

Svarsfördelningen visar att det endast är ett fåtal mäklare som sätter sannolikheten för prisfall till över 50 procent. Däremot bedömer omkring fyra av tio mäklare att sannolikheten är noll, dvs de utesluter helt möjligheten att priserna skulle kunna falla. Drygt fyra av tio sätter sannolikheten till mellan 1 och 25 procent och 5-10 procent anger 25- 50 procents chans för prisfall.

Genomsnittlig sannolikhet för prisfall under olika år (procent)



Mjuklandning i Stockholm

Temperaturen på Stor-Stockholms bostadsmarknad har dämpats under det fjärde kvartalet. Efterfrågan och priser stiger, men inte lika snabbt som i andra regioner. Budgivningen är oförändrad medan försäljningsprocesserna tar längre tid än tidigare. Mäklarna tror dock på att marknaden får lite mer fart under nästa kvartal.

Utbud och efterfrågan

Bostadsrätts- och småhusutbudet sjönk under det fjärde kvartalet, vilket det brukar göra. Nedgången var trots det något oväntad. Inför det första kvartalet tror en rätt stor majoritet av Stockholmsmäklarna att utbudet ska öka.

Efterfrågan på bostadsrätter och småhus ökade svagt, i linje med förväntan men mindre än i Göteborg och Malmö. Trots en ganska medelmåttig efterfrågeutveckling under nästan hela 2016 så har mäklarna förhållandevis optimistiska förväntningar om efterfrågeutvecklingen under första kvartalet 2017.

Prisutveckling

Till skillnad från i andra regioner så bromsade prisutvecklingen i Stockholm in under det fjärde kvartalet. För bostadsrätter uppger 28 procent att priserna ökade, bland dessa säger 4 procent att prisökningarna var kraftiga. 15 procent säger att priserna minskade, varav 2 procent säger att de minskade kraftigt. Det ger ett nettotal på +13, vilket kan jämföras med förra kvartalets +30 som var det högsta på över ett år. Inför det första kvartalet väntar sig mäklarna att prisutvecklingen blir lite starkare än under det fjärde kvartalet.

Även på Stockholms småhusmarknad har prisökningarna blivit lägre. 32 procent säger att priserna steg under det fjärde kvartalet, varav 4 procent att de steg kraftigt. 11 procent uppger att priserna sjönk, varav 1 procent att de sjönk kraftigt. Det ger ett nettotal på +22, i linje med förväntan. Inför det första kvartalet väntas småhuspriserna öka snabbare än under slutet av 2016.

Detta var femte kvartalet i rad som priserna utvecklades svagare i Stockholm än i Göteborg och Malmö. Något som inte tidigare hänt under Mäklarbarometerns historia. Det är svårt att se att något i den underliggande ekonomiska utvecklingen, som demografi, inkomster eller bostadsbyggande, skulle ha drivit fram skillnaderna. Sannolikt handlar det om att de åtstramningar av finansieringsmöjligheterna som gjorts det senaste året har större effekt på marknader där prisnivåerna, och därmed även lånebeloppen, är högre. Eftersom kvadratmeterpriserna i genomsnitt är betydligt högre i Stockholmsregionen än på andra ställen så förefaller det rimligt att bostadsmarknaden dämpas mest där.

Budgivning

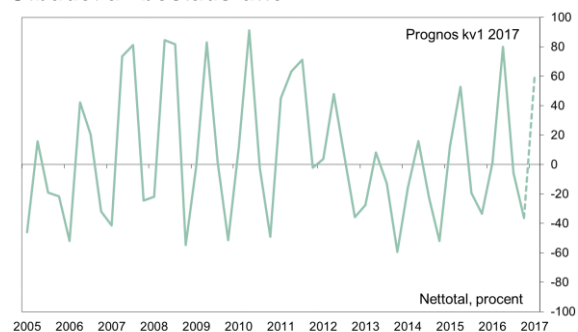
Budgivningen dämpades under det fjärde kvartalet. Det väger jämnt mellan de som uppgav ökad respektive skillnad mellan utgångs- och slutpris på både bostadsrätts- och småhusmarknaden. Båda utfallen var lägre än förra kvartalet och något under förväntan. Trots det räknar mäklarna med att budpremierna ska öka något under nästa kvartal.

Försäljningstid

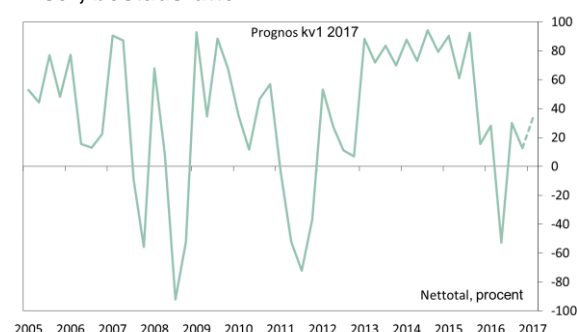
Försäljningstiderna har blivit längre de senaste kvartalen och Stockholmsmäklarna uppger att försäljningstiderna ökade även under det fjärde kvartalet. Förväntan inför nästa kvartal är oförändrade försäljningstider.

Diagram : Stor-Stockholm

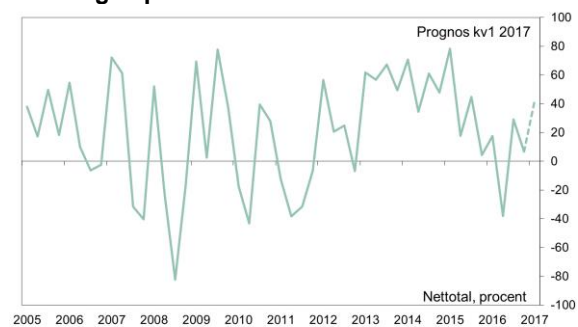
Utbudet av bostadsrätter



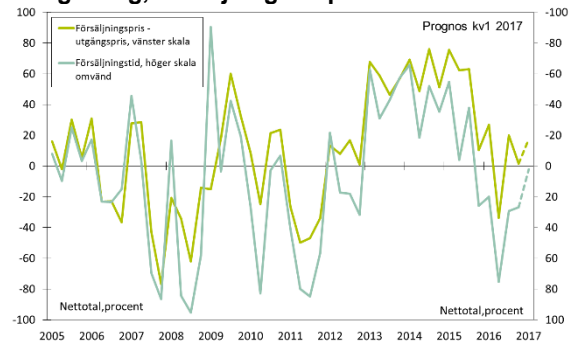
Priser, bostadsrätter



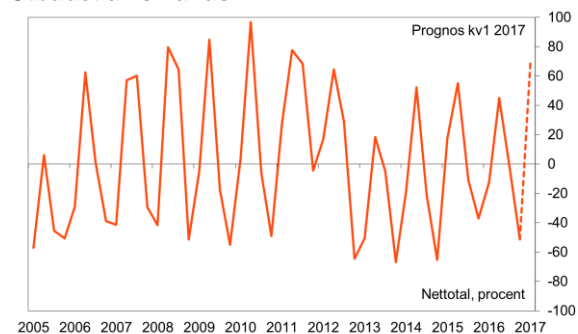
Efterfrågan på bostadsrätter



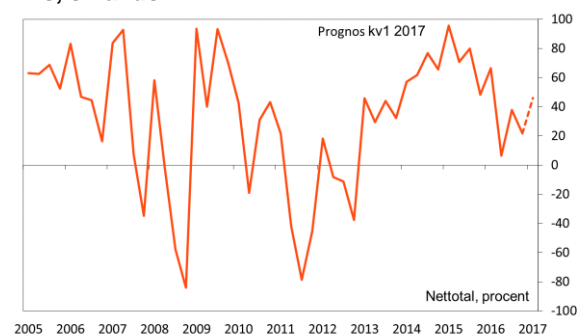
Budgivning, försäljningstid på bostadsrätter



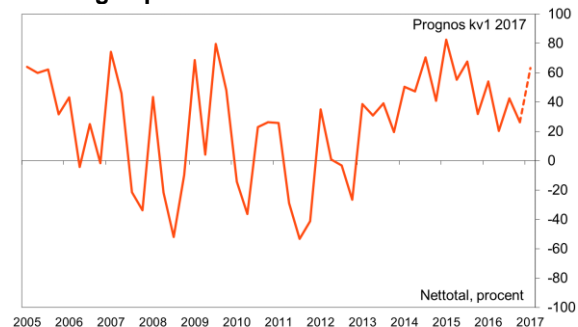
Utbudet av småhus



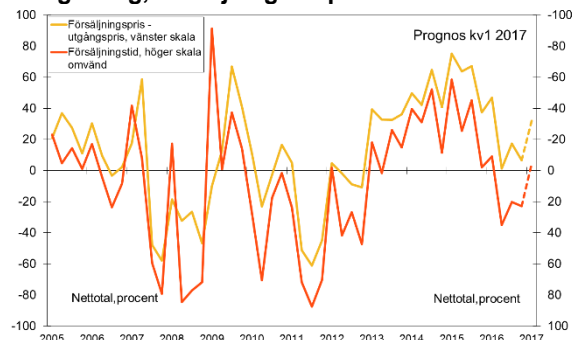
Pris, småhus



Efterfrågan på småhus



Budgivning, försäljningstid på småhus



Uppåt i Göteborg

Stor-Göteborgs bostadsmarknader avslutade 2016 med en uppgång. Efterfrågan ökade, priserna steg i rask takt, budgivningen tilltog och försäljningstiderna sjönk. Mäklarna räknar med att uppgången fortsätter under inledningen av 2017.

Utbud och efterfrågan

Utbudet av bostadsobjekt till salu på Stor-Göteborgs bostadsmarknad minskade något under det fjärde kvartalet 2016. Förväntan var dock att utbudet skulle öka något. Inför det första kvartalet 2017 så räknar mäklarna med en ordentlig ökning av utbudet av både bostadsrätter och småhus.

Efterfrågan på både bostadsrätter och småhus ökade under det fjärde kvartalet. Båda utfallen var en liten uppgång sedan föregående kvartal, i linje med förväntan och över det historiska genomsnittet. Göteborgsmäklarna väntar sig en fortsatt uppgång i efterfrågan på bostadsrätter och småhus under årets första kvartal.

Prisutveckling

Prisökningstakten för bostadsrätter fortsatte accelerera under det fjärde kvartalet. 74 procent av Göteborgsmäklarna uppger att bostadsrättspriserna steg, varav 12 procent att de steg kraftigt. 1 procent säger att bostadsrättspriserna gick ned. Detta innebär att nettotalet var +73, en uppgång från +42 föregående kvartal och betydligt högre än vad som förväntades. Inför det första kvartalet räknar en tydlig övervikt bland mäklarna med fortsatt stigande bostadsrättspriser.

Småhuspriserna utvecklades starkare än bostadsrättspriserna för sjunde kvartalet i rad. 77 procent av Göteborgsmäklarna noterar stigande småhuspriser, varav 15 procent kraftigt stigande priser: Ingen av mäklarna rapporterar prisfall. Det ger ett nettotal på +77, en uppgång sedan förra kvartalet, högre än förväntat och återigen den högsta noteringen bland alla undersökta marknader. Det finns en tydlig optimism inför det första kvartalet med en övervikt för de mäklare som räknar med stigande småhuspriser.

Budgivning

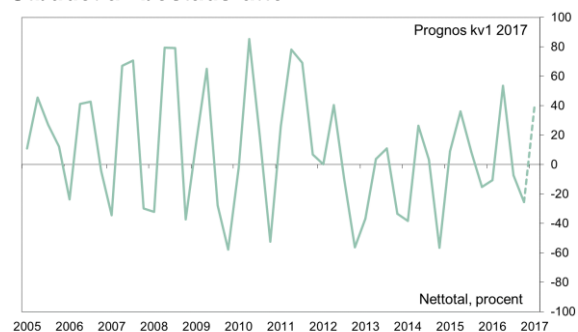
Budgivningen på Göteborgs bostadsrättsmarknad tilltog under det fjärde kvartalet och skillnaden mellan utgångs- och slutpris steg snabbare än föregående kvartal. Även på småhusmarknaden tilltog budgivningen. Övervikten var 47 procent för bostadsrätter och 51 procent för småhus. Inför det första kvartalet räknar en liten övervikt bland Göteborgsmäklarna med ökade budpremier för småhus medan det väger jämnt för bostadsrätter.

Försäljningstid

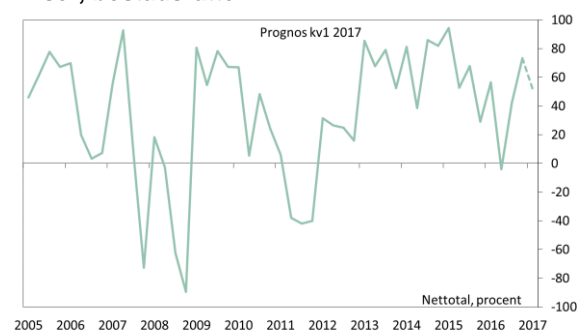
Precis som under föregående kvartal så föll försäljningstiderna för bostadsrätter och småhus under det fjärde kvartalet 2016. Inför det första kvartalet 2017 räknar en liten övervikt med att försäljningsprocesserna ska snabbas på ytterligare.

Diagram : Stor-Göteborg

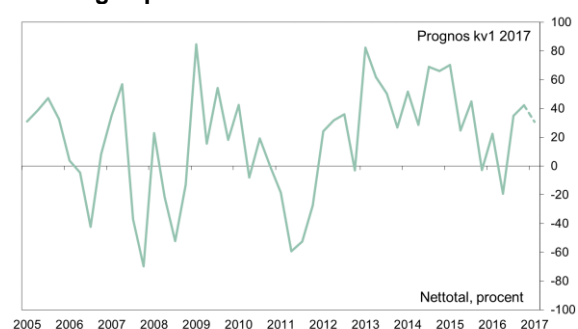
Utbudet av bostadsrätter



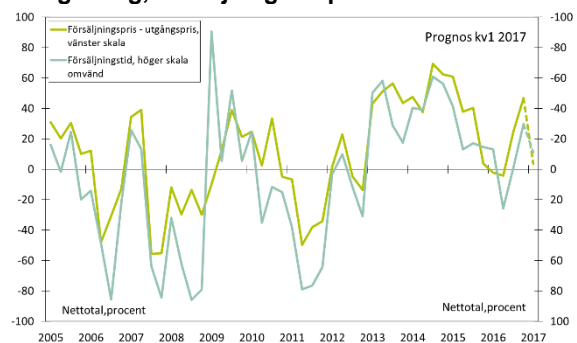
Priser, bostadsrätter



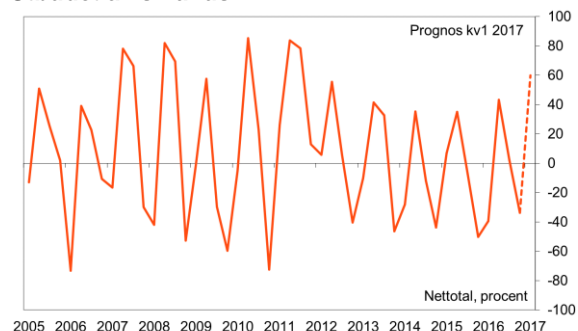
Efterfrågan på bostadsrätter



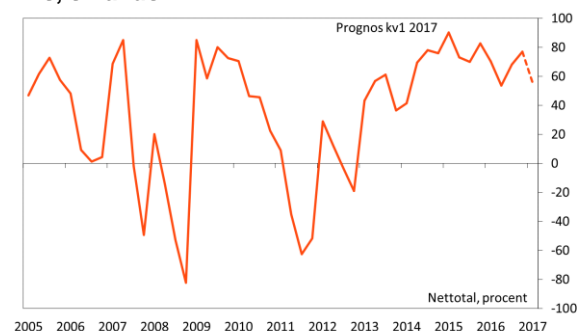
Budgivning, försäljningstid på bostadsrätter



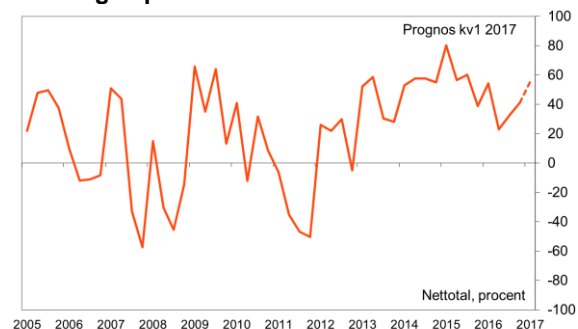
Utbudet av småhus



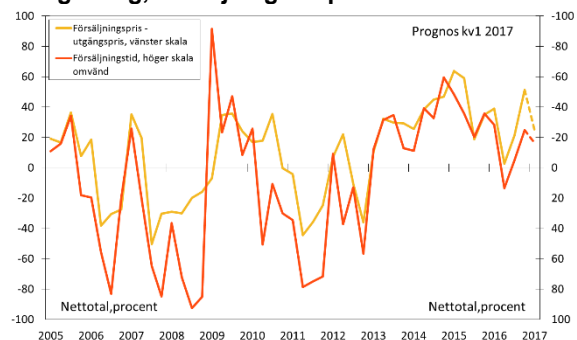
Pris, småhus



Efterfrågan på småhus



Budgivning, försäljningstid på småhus



Lyft för Malmös bostadsmarknad

Stor-Malmös bostadsrätts- och småhusmarknader fortsatte att varva upp under det fjärde kvartalet. Minskat utbud och ökande efterfrågan ledde till ökad budgivning, fallande försäljningstider och stigande priser. Utvecklingen väntas fortsätta i nästan samma takt under det första kvartalet.

Utbud och efterfrågan

Enligt en stor övervikt bland Malmömäklarna minskade utbudet av bostadsrätter och småhus under det fjärde kvartalet 2016. Minskningen var betydligt större än vad som förväntades inför kvartalet. Under det första kvartalet 2017 väntas utbudet av bostäder till salu öka i linje med den vanliga säsongsvariationen.

Efterfrågan på bostäder fortsatte öka i Malmöregionen under det fjärde kvartalet. Efterfrågan på bostadsrätter accelererade oväntat medan småhusefterfrågan ökade något långsammare än förra kvartalet. Inför 2017 har mäklarna skruvat upp sina förväntningar och efterfrågan väntas öka i god takt på både bostadsrätts- och småhusmarknaderna.

Prisutveckling

Pristrycket har ökat på Malmö-marknaderna. 74 procent av Malmömäklarna uppger att bostadsrättspriserna steg under det fjärde kvartalet, Av dessa sa 12 procent att uppgången var kraftig. Inte en enda mäklare uppger att bostadsrättspriserna sjönk men 26 procent menade att de stod still under kvartalet. Det ger ett nettotal på +74, väl över både förväntan och det tioåriga genomsnittet. En övervikt på 65 procent, den högsta någonsin, räknar med att bostadsrättspriserna ska öka även under inledningen av 2017.

Även på småhusmarknaden tilltog prisökningarna. Här är det inte heller någon som rapporterat fallande priser. Däremot ansåg 73 procent att priserna ökade (varav 14 procent svarade att de steg kraftigt). Detta ger ett nettotal på +73, högre än förra kvartalet och väl över både förväntan och historiskt genomsnitt. En övervikt på 52 procent räknar med fortsatt stigande småhuspriser under det första kvartalet.

Malmömarknaden släpade under många år prismässigt efter Stockholm och Göteborg, särskilt vad gäller bostadsrätter. Denna utveckling verkar ha vänt. I Mäklarbarometern har Malmö nu haft den starkaste prisbilden för bostadsrätter fem kvartal i rad. Även på småhusmarknaden har prisutvecklingen varit stark.

Budgivning

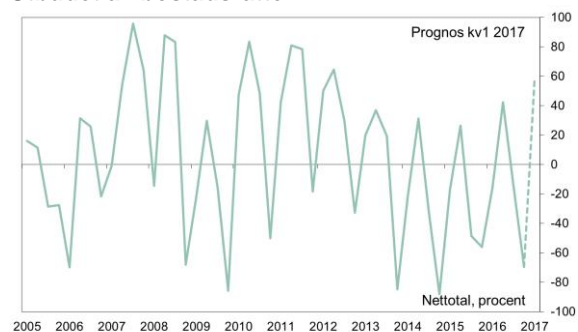
För fjortonde kvartalet i rad steg budpremierna på Malmöregionens bostadsmarknader. En övervikt på 45 procent för både bostadsrätter och för småhus uppger att skillnaden mellan utgångs- och slutpris ökade. Inför nästa kvartal väntas budpremierna fortsätta öka.

Försäljningstid

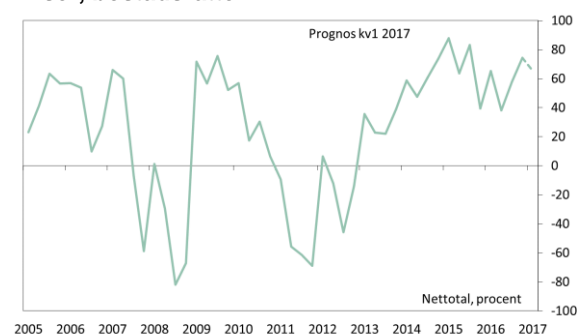
En tydlig övervikt bland mäklarna uppger att försäljningsprocesserna gick snabbare både på bostadsrätts- och småhusmarknaden under det sista kvartalet. Under inledningen av 2017 väntas inga större förändringar av försäljningstiderna på Malmös bostadsmarknader.

Diagram : Stor-Malmö

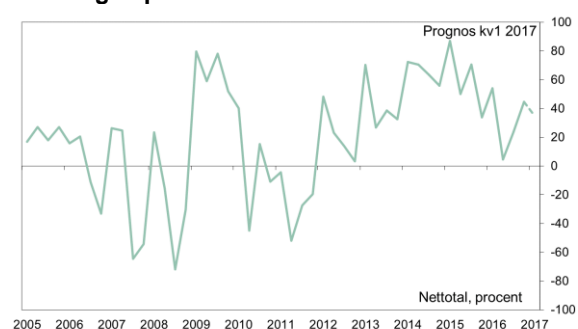
Utbudet av bostadsrätter



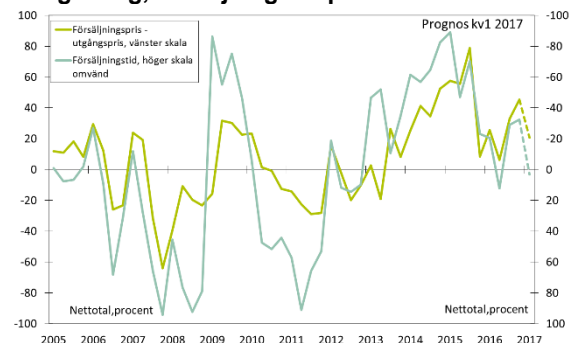
Priser, bostadsrätter



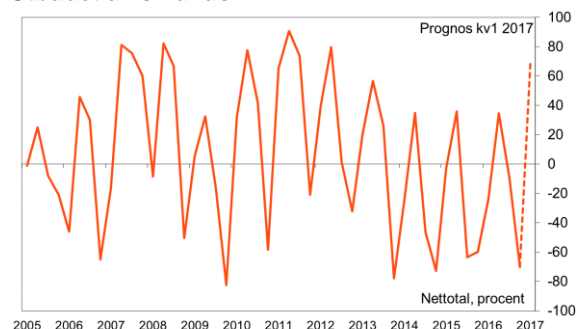
Efterfrågan på bostadsrätter



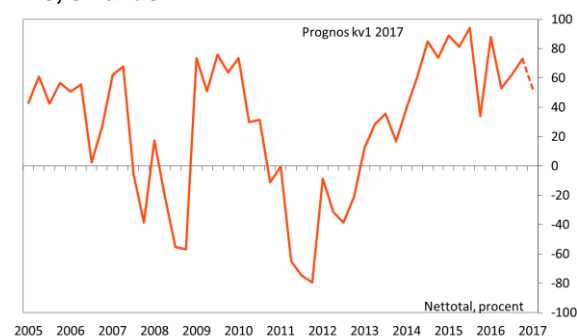
Budgivning, försäljningstid på bostadsrätter



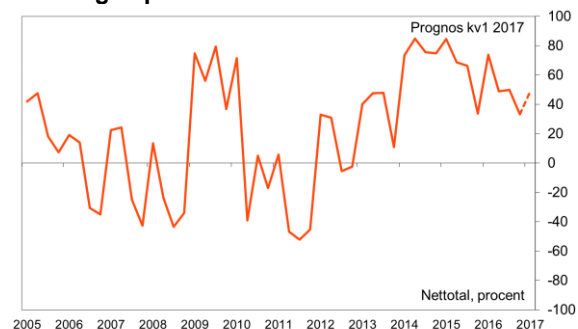
Utbudet av småhus



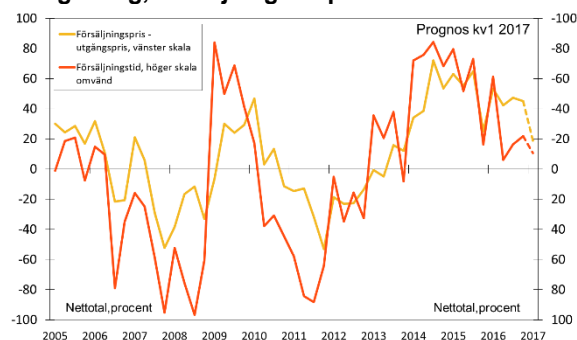
Pris, småhus



Efterfrågan på småhus



Budgivning, försäljningstid på småhus



Enkätens uppläggning och metod

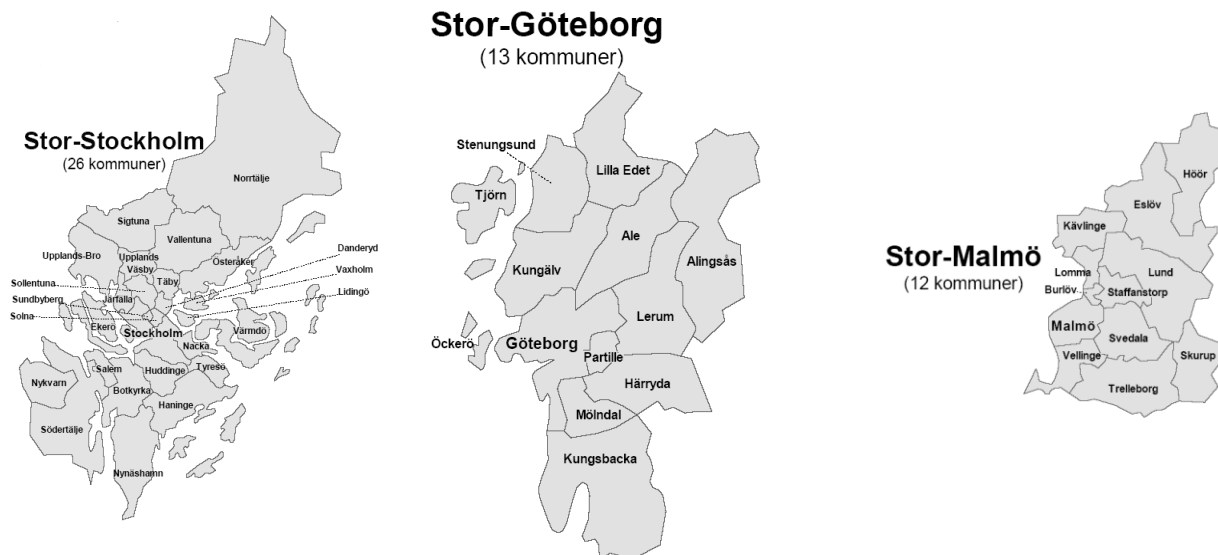
Undersökningen

Undersökningen har genomförts under perioden 6 till 26 januari. Den består av fem frågor som ställs både för utfall (de senaste tre månaderna) och prognos (de kommande tre månaderna). Fyra av frågorna har tre svarsalternativ: ett positivt, ett neutralt och ett negativt. En av frågorna, om försäljningspriset, har fem svarsalternativ: två positiva, ett neutralt och två negativa. Andelen positiva svar minus andelen negativa svar ger ett nettotal som används som mått på läget/förändringen på den aktuella frågan. Resultaten redovisas för områdena Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö.

Stor-Stockholm: Stockholms län

Stor-Göteborg: Ale, Alingsås, Göteborg, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Lilla Edet, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn och Öckerö kommun.

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



Urval och svarsfrekvens

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

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

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

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

Totalt utgjordes urvalet av 368 arbetsställen. Svar har inkommit från 220 arbetsställen, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 63 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 – sannolikhet för prisfall

I enkäten ställdes två särskilda frågor om sannolikheten för prisfall under 2017, som formulerades på följande sätt: Hur stor sannolikhet anser du det är för prisfall under 2017 gällande bostadsrätter, det vill säga att priserna är lägre i slutet av 2017 än i slutet av 2016? Hur stor sannolikhet anser du det är för prisfall under 2017 gällande småhus?

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)