

**Analys/Lars Herlin**

Bostad och plats –  
en glocal marknad

Lars Herlin har i två tidigare rapporter beskrivit den digitala bostadsmarknaden och platsannonsermarknaden. Här fokuserar han på hur Blockets nya satsning slår lokalt, och tar tempen på rubrikannonsermarknaden i några svenska landsortsstäder. För bostadsmarknaden kan en pågående rättegång bli avgörande.

Kommun	Bilar		Jobb		Bostadsrätter			Villor/radhus		
	Blocket	Lokus	Blocket	Lokus	Hemnet	Blocket	Lokus	Hemnet	Blocket	Lokus
<b>Luleå</b> varav privat varav bilhandlare	<b>1 234</b> 737 499	<b>492</b> 42 450	<b>47</b>	<b>34</b> (Karriär i Norr)	<b>34</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>49</b>	<b>21</b>	<b>22</b>
<b>Umeå</b> varav privat varav bilhandlare	<b>1 237</b> 560 677	<b>675</b> 39 636	<b>69</b>	<b>61</b> (Karriär i norr)	<b>79</b>	<b>49</b>	<b>46</b>	<b>71</b>	<b>34</b>	<b>54</b>
<b>Gävle</b> varav privat varav bilhandlare	<b>1 172</b> 463 709	<b>277</b> 37 240	<b>54</b>	<b>20</b> (Mitt- jobb)	<b>74</b>	<b>25</b>	<b>22</b>	<b>103</b>	<b>22</b>	<b>29</b>
<b>Uppsala</b> varav privat varav bilhandlare	<b>2 247</b> 696 1 551	<b>1849</b> 13 1836	<b>97</b>	<b>47</b>	<b>324</b>	<b>191</b>	<b>0</b>	<b>129</b>	<b>69</b>	<b>0</b>
<b>Kalmar</b> varav privat varav bilhandlare	<b>1 000</b> 285 715	<b>5</b> 5	<b>23</b>	<b>5</b>	<b>57</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>72</b>	<b>15</b>	<b>0</b>
<b>Jönköping</b> varav privat varav bilhandlare	<b>1 575</b> 646 929	<b>1</b>	<b>104</b>	<b>63</b> (Hallpressen är inte anslutna till Lokusnätverket)	<b>82</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>63</b>	<b>21</b>	<b>0</b>

» Schibsteds mål är att bli störst i världen på rubrikannonser. Ett delmål är att Blocket ska bli störst i Sverige även på bostadsannonser och platsannonser. Blocket är redan fullständigt dominerande när det gäller begagnat-handel mellan privatpersoner och har de flesta bilhandlare anslutna via bytbil.com. Nu är målet sedan ett år tillbaka att även ta bostadsmarknaden och marknaden för platsannonser.

Att Schibsted genom Finn.no dominerar rubrikannonsermarknaden för bostäder och platsannonser i Norge sätter förstärkt press på svenskarna på Blocket. Kommer Blocket att lyckas? Det går att i alla fall att säga att Blocket går in helhjärtat för uppgiften.



LARS HERLIN

FRILANSSKRIBENT

Frilansjournalist, senior analyst

- Europe, Aim Group

tidigare vd för Gotlands Media

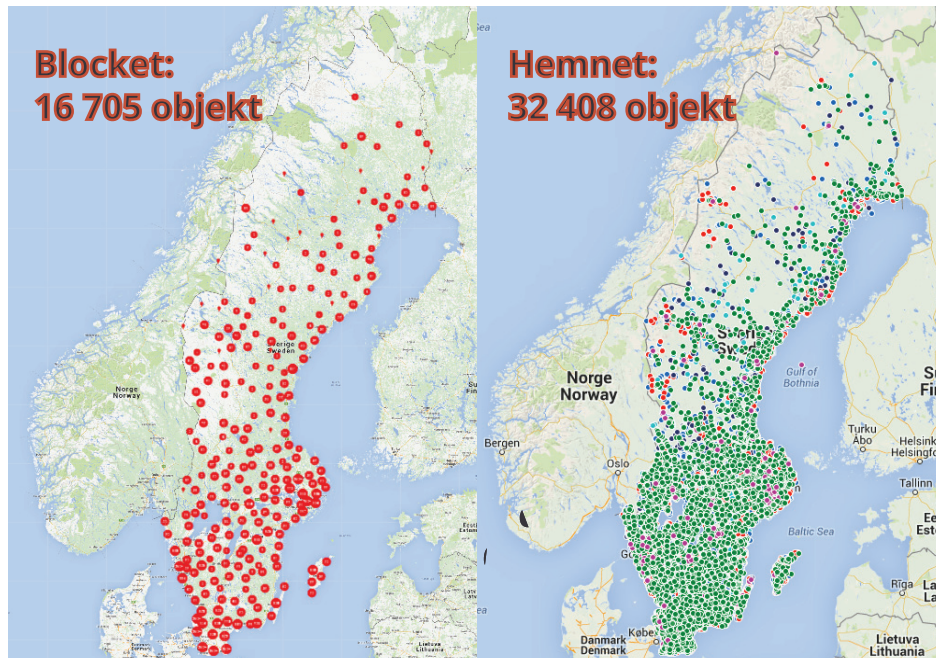
**Medie  
världen  
Premium**

Blocket Bostads chef Robin Suwe är numera vice vd för Blocket, men har fortfarande totalansvar för bostadssatsningen. Han har byggt upp ett stort personligt nätverk bland landets mäklarkedjor och är mycket tydlig med att målet är att bli störst på bostadsannonser i Sverige.

Anna Bergius leder satsningarna på platsannonser inom Blocket. Hon är också kristallklar om vad målet är: "Vi vill bli Sveriges största jobbsajt och skapa en sajt som är anpassad efter svenska förhållanden. Vår ambition är att bli lika starka som Finn i Norge."

Blocket vill åt printpengarna, vilket har tydliggjorts i uttalanden på investerarträffar. Och det är inte lite pengar som hamnar i print. Totalsumman för plats- och bostadsannonser i print i TU-sfären landar i närheten av 1,5 miljarder kronor enligt en uppskattning.

Hur går det så här halvvägs in i matchen?



### Bostadsmatchen – långt ifrån avgjord

» Blocket Bostad säger sig ha avtal med åtta av tio mäklarföretag. Men de två som saknas, Svensk Fastighetsförmedling och Fastighetsbyrån – båda Swedbank-ägda franchisekedjor – är marknadsledande och har inte tecknat avtal med Blocket. När det här skrivs har Blocket 16 705 objekt mot 32 408 för Hemnet. Inget mäklarföretag har vågat lämna Hemnet, utan alla annonser på Blocket Bostad finns också på Hemnet, några dock med tre dagars fördröjning.

Hemnet är reserverat för objekt som säljs av mäklare. Blocket har en speciell flik för privatsäljare. Många mäklare är fortfarande allergiska mot att blanda sina objekt med privatsålda, vilket faktiskt Citygate och Lokus förvånansvärt nog gör. På Blocket ligger 2 656 objekt som säljs privat när detta skrivs och det är ju som en marknad mellan privatpersoner som Blocket byggt sin styrka. Blocket är sedan tidigare ledare i Sverige när det gäller hyreslägenheter med 7 481 lägenheter att hyra. Hyresmarknaden på Blocket attraherar förstås också personer att klicka på fastigheterna som är till salu.



## Rättegång kan avgöra fight om mäklarna

Fighten mellan Hemnet och Blocket Bostad kan avgöras i en kommande rättegång i Stockholms Tingsrätt. Konkurrensverket vill förhindra Swedbank Franchise, övertagande av Svensk Fastighetsförmedling, och också förhindra den skadliga dominans som Swedbank kan få över Hemnet. Rättegången börjar den 4 november, och pågår i åtta dagar. Blockets vd Jan Prokopec och vice vd Robin Suwe är kallade att vittna liksom Mathias Bergman Werntoft som är vd för Bonnierkontrollerade Hittahem.se. Det blir den första förvärvsprövningen i Sverige på 15 år.

För franchisetagarna i Svensk Fastighetsförmedling står värdet på deras lokala varumärke på spel, lokala varumärken som före affären varit värda miljonbelopp, men som uttraderas om verksamheterna fusioneras in i Fastighetsbyrån. För Blocket å andra sidan kan nog en seger för Swedbank vara rena vinstlotten. Risken är då uppenbar att mäklarsamarbetet bakom Hemnet spricker helt.

Blocket Bostad landade relativt snabbt på nästan hälften av det totala antalet bostäder till salu hos Hemnet. Sedan tog det stopp när Svensk Fastighetsförmedling och Fastighetsbyrån, som tillsammans har en marknadsandel på 45.7 procent av alla sålda objekt i Sverige, valde att försöka skydda Hemnet trots möjligheten till gratisannonsering. Det har heller inte blivit något kundtryck som varit tillräckligt starkt för att tvinga de båda att lägga ut annonser på Blocket.

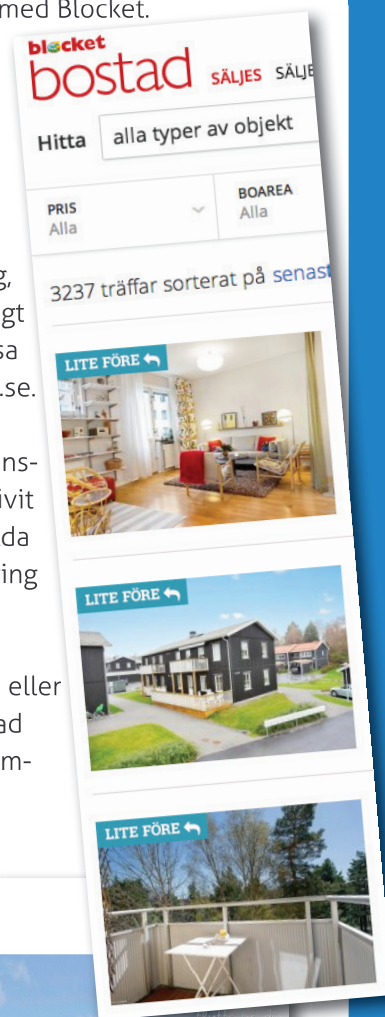
"Det skulle inte förvåna om Blocket Bostad är den helt ledande bostadssajten inom fyra år", säger mäklaren Eric Randler, delägare i Mäklarhuset, ett lokalt företag på Gotland. Han är inte ensam om den bilden, åtminstone inte inom Mäklarhuset, den kedja som satsat mest på samarbete med Blocket.

### Förspårning för Blockets besökare

Blockets ide är att publicera annonserna i förväg och fyra mäklarfirmor, Mäklarhuset, Länsförsäkringar, Skandiamäklarna och Mäklarringen fanns med på tåget vid lanseringen i våras. I somras kom också ERA att bli en "Lite före"-annonsör. Någon till lär också vara på ingång, enligt Blocket Bostad. Annonserna finns nästan samtidigt på de sajter som spindlar annonser och publicerar dessa utan kostnad som Booli och Bonnier-delägda Hittahem.se.

Hittahem som lanseras hårt på DN.se, GP.se och Sydsvenskan.se och som ger mäklarna gratisexponering har blivit förbjudna att visa upp bilder från "Lite före" från enskilda mäklare, som därmed också säger nej till gratisexponering på Bonniersajterna.

Fram till i våras hade Hemnet aldrig kört en tv-kampanj eller öst på med intensiv marknadsföring, men Blocket Bostad fick fart på kampanjerna som förutom tv inkluderat utomhusreklam och internetmarknadsföring.



HittaHem.se  
flytta på dig

Sälja

Var bor du nu?

Fyll i din gata för att se hur många som letar boende i ditt område.

Köpa

Var vill du börja leta?

Områden



Källstorpsvägen 4B, Oxie  
Villa, 7 rum, 152 m<sup>2</sup>  
2 995 000 kr

Landgren

## Här ligger Blocket efter

I områden där Fastighetsbyrån och Svensk Fastighetsförmedling är stora är Blockets utbud begränsat. Samtidigt kommer signaler från mäklarkedjorna att det i princip skriker efter bra digitala upplägg som kan matcha Blocket.

Samtidigt förhindrar Hemnetkonceptet att kedjan marknadsför bostäder via retargeting eller på andra sajter.

Här är Svensk Fastighetsförmedling och Fastighetsbyrån som starkast. Siffrorna är baserade på antalet sålda fastigheter från Värderingsdata och finns med i rättgångshandlingarna:

Den sammanlagda andelen är större än 60 procent i:  
Norrbotten, Gävleborg, Kalmar, Södermanland och Värmland.

Marknadsandelarna överstiger 50 procent i:  
Blekinge, Dalarna, Jönköping, Örebro och Västra Götaland

Marknadsandelarna överstiger 40 procent i:  
Västmanlands, Hallands, Kronobergs och Uppsala län.

Medie  
världen  
Premium

Blocket Bostad har hunnit med två stora kampanjer i år med TV4-reklam, digital marknadsföring i Schibsteds alla kanaler samt utomhusreklam.

### Fortsätter mörka trafiksiffrorna

Hemnet har fått ett rejält ryck i sina besökssiffror och lyckades slå all time high vecka 33 med över 2 miljoner unika besökare. Blocket Bostad har fejt nog ännu inte presenterat trafiksiffror. Vad väntar man på? Blocket kan ju presentera siffror för Blocket Jobb och därför är det inte trovärdigt att hur länge som helst mörka sina siffror. Internetworld påstår att man hittat en läcka hos Blocket som rapporterat interna besökstal på drygt 700 000 unika besökare per vecka.

Om siffran från är rätt imponerar den inte, framför allt om man vet att före kampanjerna hade Blocket enligt uppgift drygt 600 000 besökare till sina lägenhetsannonser. Totalt är Blocket oftast bland de tre främsta på Kia-index efter Aftonbladet med ett snitt på 3,1 miljoner besökare i år.

Samtidigt är det viktigt att konstatera att Blocket Bostad ger mäklarna enkla redskap att exponera sina annonser inom hela Schibstednätverket. Då börjar det handla om rätt annons till rätt person och det är Blocket Bostad en farlig aktör för de lokala mediehusen.

### Mäklarkontakterna

När Blocket Bostad bryter ny mark är det kombinationen med andra Schibstedsajter som är intressant. Bearbetningen från säljteamet handlar nu om att få mäklarna att även utnyttja möjligheten till exponering på andra Schibstedsajter. Lokala mäklare kan enkelt få lokala bostadsannonser inte bara på Aftonbladet.se utan även på sajter som Klart.se och Hitta.se. Man kan fråga sig om Sture Bergman, vd på VK i Umeå vet att när man söker hans telefonnummer poppar det också upp mäklarannonser på bostäder i närheten av hans bostad i Umeå från Blocket Bostad. Det kan väl kallas för "Glocal" konkurrens. De lokala medieföretagen är inte längre skyddade på sin hemmamarknad.

Blocket Bostad har ett successivt inflöde av mäklare som prövar den nya tekniken som Blocket och Schibsted erbjuder till mycket låga priser. Blocket har byggt speciella paket med mäklarkedjorna, som säljarna erbjuder de enskilda mäklarföretagen. De har namn som Internet XXL Mobil(Mäklarhuset) och Blocket DELUXE(ERA). I de här lösningarna ingår retargeting, så även om man klickar på annonsen hos Hemnet ser Blocket till att annonsen också visas på Schibsteds sajter. Blocket Bostad ordnar även retargeting utanför Schibstedsfären med Facebookannonsering.

Blocket Bostad jobbar hårt för att skapa rationella publiceringslösningar i samklang med mäklarnas säljprogram. I dag publiceras annonserna gratis. Men det är klart att Blocket siktar på att ta betalt. Den potentiella intäkten per objekt för en sajt som Blocket ligger på 5 000 kronor.

Än viktigare då att hitta automatiserade lösningar för publicering av annonserna på Blocket och på det övriga Schibstednätverket. Blocket Bostad har ett team på 11 personer som gör cirka 60 mäklarbesök i veckan, där man introducerar och finputsar på de automatiserade lösningarna.



INTERNET  
XXL  
MOBIL



Blocket  
Deluxe

"DET SKULLE INTE FÖRVÅNA  
OM BLOCKET BOSTAD  
ÄR DEN HELT LEDANDE  
BOSTADSSAJTEN  
INOM FYRA ÅR"

Medie  
världen  
Premium

Upplagt	Befattning	Företag	Kommun	Dag kv
idag	Stödpedagog Götene Kommun		Götene	25
idag	Teamleader inom Automation ÅF		Skövde	25
idag	Handledare till boende för asyl-/ flykti...	MORA	Mora	13
idag	Läkarsekreterare Vårdadministratörer Landstinget i Östergötland	Landstinget i Östergötland	Linköping	18
idag	Speciallärare-Specialpedagog-Lärare ... Hudikvalvs kommun	Hudikvalvs kommun	Hudikvall	16
idag	Affärjurist Cybero AB	Cybero AB	Linköping	16
idag	Servicecenter för till Bolnäs Bolnäs Hålsöce	Bolnäs Hålsöce	Bolnäs	8
idag	Enheten för IT och Fitesa Sweden AB	Fitesa Sweden AB	Norrköping	30
idag	Redovisningsekonom Cybero AB	Cybero AB	Linköping	16

## Platsannonser – Blocket leder stort

» Blocket Jobs kampanj är lite av en blåkopia av Blocket Bostads. När Blocket Bostad kört klart sin tv-reklam i september tog Blocket Jobb över. Deras kampanj som började den 26 september har varit lika omfattande, med undantag för utomhusreklam. Blocket Jobb rapporterar däremot sina publik-siffror och i samband med kampanjerna nu så lyfte sajten med över 100 000 unika besök de två senaste veckorna enligt Kia-index och blir därmed den i särklass största jobbsajten.

Blocket köpte i början av 2014 StepStones svenska verksamhet och den är nu helt integrerad i Blocket Jobb. StepStone har rekryteringsspecialister och även en CV-databas och är inriktad på mer kvalificerade jobb inom IT- och tekniksektorn. StepStone har i dag cirka 1 000 platsannonser. Blocket Jobb har drygt 5 300.

Blocket Jobb har ingen CV-databas däremot en direktkoppling med Facebook för att hämta personliga uppgifter. Konkurrenterna på Monster och Career-Builder ser dock Blocket Jobb som en radannonserleverantör. Att bara publicera jobbannonser anser de inte vara tillräckligt för att hävda sig på rekryteringsmarknaden. Det går dock inte att bortse från den kraftfulla exponering som skapas i och med att Blocket Jobb-annonserna även landar på övriga Schibsted-sajter.

Annonspriset har på mindre än ett år gått från 750 till 900 för att nyligen höjas till 1 400 kronor. Volymen har man hittat genom att sälja in konceptet hos bemanningsföretag. Academic Work har över 600 jobbannonser på sajten just nu. Poolia har 146 annonser. Därmed har Blocket också snabbt kommit in på den lokala platsannonsermarknaden. Blocket är i grunden en lokal sajt. Besökaren klickar på en karta och anger sin geografiska position. Sedan styrs flödet av annonser utifrån detta. Det skapar goda möjligheter för lokal exponering för riksbaseerade verksamheter.

För att analysera hur framgångsrikt Blockets koncept är har vi studerat några lokala marknader. Vi har bland annat tittat på Umeå där VK varit tidigt ute med vk.se, och Jönköping som kritiserats för att ha agerat sent med sina digitala lösningar.



## UMEÅ

» Sökningarna på digitala platsannonser begränsat till Umeå kommun visar att Blocket redan matchar Lokus, VK:s rubrikannonsermotor. Blocket har 69 lediga jobb i Umeå kommun mot 61 från Lokus och Karriär i Norr. Tittar man närmare på jobben ser man en tydlig skillnad. Blocket Jobb har kört in sig på nationella aktörer och bemanningsföretag. Söker man på Proffice finns det ett enda jobb hos Lokus, medan 5 av Blockets Umeåannonser kommer därifrån. Hela 19 av Blocket Jobs annonser kommer från Academic Work medan Lokus inte har ett enda jobb från Academic Work i Umeå.



"Vi har jobbat hårt mot de regionala företagen i basnäringarna och när konjunkturen viker så minskar antalet platsannonser", förklarar Michael Burman, VK:s försäljningsschef.

En stor skillnad mellan Blockets platsannonser och Lokus/Karriär i Norrs annonser hos VK är priset. Enbart digital annonsering genom Karriär i Norr kostar 4 900. Snåla annonsörer som vill annonsera digitalt kan genom att köpa minsta platsmodulen i print få exponeringen på Karriär i Norr på köpet till prislappen 2 984 kronor!

När det gäller digitala bostadsannonser dominerar Hemnet med 79 bostadsrätter och 71 villor.

"NACKDELEN FÖR VK-KONCERNEN ÄR ATT MÄKLARNA I BILOBOSTAD. SE OCKSÅ KOMMIT ÖVERENS OM ATT INTE ANNONSERA I DEN VANLIGA TIDNINGEN MEN INTE HELLER I DEN KONKURRERANDE GRATISTIDNINGEN"

Medie  
världen  
Premium

Men sedan klår Lokus (VK/Folkbladet) Blocket med 54 villor/radhus mot Blockets 34 och även inom bostadsrätter är Lokus större, men med mindre marginal.

Hur viktig är då den digitala marknadsföringen av bostäder i Umeå?

"Här i Umeå är det fortfarande print som gäller. Vår gemensamma tidning Bil & Bostad är suverän och annonspriset ytterst förmånligt. Så den kommer vi aldrig att överge", säger Christer Bergh på Mäklarhuset i Umeå.

Tidningen Bil & Bostad har hittills kommit ut med 279 utgåvor. Den trycks och administreras av VK men kontrolleras av Umeås bilhandlare och mäklare. Av mäklarna är de flesta med. Två stora mäklarfirmer saknas dock: Mäklarcity och Länsförsäkringar Fastighetsförmedling. På Mäklarcity jobbar Bo-Gunnar Samuelsson som en gång var initiativtagare men hoppade av då de övriga mäklarna försökte begränsa valfriheten när det gällde marknadsföring i andra medier.

Bil & Bostad kom som ett svar på att VK försökte bibehålla helsidespriset trots att tidningen gick ned i storlek, till tabloid. Till en början sköttes tidningen av ett bolag utanför Umeå men till slut kom VK tillbaka, säkert i hård konkurrens, som administratör.

Bil & Bostad finns också som hemsida, bilobostad.se. Den har redaktionellt innehåll från VK. Antagligen är det unikt i Sverige att en stads bilhandlare och fastighetsmäklare går samman och skapar sin egen produkt och att samarbetet håller.

Tidningen trycks i 60 000 ex och distribueras både till VK och Folkbladets prenumeranter och blir även överspridd. Bara bilhandlarna och mäklarna kan annonsera och helsidespriset är extremt lågt, en bit under 10 000 kronor. Sidantalet kan nå upp till 60 sidor.

Nackdelen för VK-koncernen är att mäklarna i Bilobostad.se också kommit överens om att inte annonsera i den vanliga tidningen men inte heller i den konkurrerande gratistidningen Umeåtidningen. Däremot förekommer mäklarna på vk.se, dock ganska sparsamt.

### Fördel VK

Det extremt låga priset på annonsering i Bil & Bostad gör att Umeå säkert inte får den snabbaste övergången till enbart digital exponering av bostadsannonser.

VK har genom tidningen fortsatt kontakt med mäklarna och också fått dem att utnyttja Lokus-konceptet även om det är till men att mäklarna är lojala med sin printprodukt vad jag förstår, och sällan köper extra utrymme på vk.se. Där är det Mäklarcity som syns ständigt och jämt med en stor banner.



## Bilannonser / Umeå

Blocket: 1 234  
Lokus: 492



## Platsannonser / Umeå

Blocket: 69  
Lokus: 61



## Villaannonser / Umeå

Blocket: 34  
Lokus: 54  
Hemnet: 71





## JÖNKÖPING

» I Jönköping är det match mellan Hallpressen och Blocket på endast en arena – digitala platsannonser. Där är Hallpressen och Jnytt.se med i matchen trots ett betydligt högre pris, 9 900 kr för samtliga Hallpressensajter, 6 900 för enbart JP och Jnytt. Annonseringen går att göra utan koppling till pappret, men printkunderna får rabatt på digital annonsering med 2 000 kronor. Prisnivån är hög, Jnytt är den digitala sajt som kanske lyckats bäst av alla med att hålla prisnivåerna uppe.

"När jag började på Jnytt för åtta år sedan fick jag i uppdrag att ta tag i platsannonserna", berättar Toni Vladislavljvic. Hallpressen har byggt en egen platsannonsplattform, Hallpressen utnyttjar inte Lokus. I dag har Mediekompaniet däremot också möjlighet att sälja in digitala platsannonser till Jnytt.

Blocket Bostad har inte lyckats särskilt väl i Jönköping. Av Hemnets 82 bostadsrättsannonser finns bara 19 på Blocket Bostad och nästan lika stor skillnad är det på villa/radhusannonserna, där Blocket lyckats skrapa ihop 21 annonser. Men Hallpressen har ingen lokal digital bostadsmarknad typ Lokus.



### Bilannonser / Jönköping

Blocket: 1 575  
Lokus: 1



### Platsannonser / Jönköping

Blocket: 104  
Lokus: 63



### Villaannonser / Jönköping

Blocket: 21  
Hemnet: 63



Medie världen Premium

# Slutsatser:

- \* Kanske en del anser det vara i sista minuten. Men varför Mediekompaniet och Citygate inte redan har tagit fram ett nationellt utvecklande av Lokus-konceptet för att matcha Blocket på både den digitala bostadsmarknaden och platsannonsermarknaden är svårt att förstå. Men det går att lösa. Infrastrukturen är redan där.
- \* Varför inte Hallpressen omedelbart ansluter sig till Citygate där nu också Gota Media finns med är också en gåta. Här skulle man ju kunna geografiskt bygga ihop både den digitala platsannonsermarknaden och bostadsannonsermarknaden. Men det är inte bara en fråga om att få med Hallpressen i ett koncept. Citygate och kanske också Mediekompaniet ruvar på ett större paket som täcker hela landet och skulle kunna matcha Schibsted.
- \* Det finns fortfarande en stor potential i att bearbeta Fastighetsbyrån med digitala lösningar. I de områdena där de båda mäklarfirmorna är störst är också Blocket Bostad svagast.
- \* Vad återstår för Svensk Fastighetsförmedling och Fastighetsbyrån när de inte vill annonsera på Blocket? De undviker inte Schibstedprodukter helt och hållet. Båda kedjorna skriker mer eller mindre efter bra digitala upplägg som kan matcha Blocket. Hemnetkonceptet förhindrar än så länge att Hemnet marknadsför bostäder genom retargeting eller på andra sajter.
- \* Kanske kastade Aftonbladet handsken i den fighten när man först etablerade lokal försäljning i Malmö, Göteborg och Stockholm för att nu gå vidare till NTM-orterna Linköping, Norrköping och Uppsala. NTM har gått med i Bonnierägda Matchad – det kan vara början på nya konstellationer.
- \* Digitala rubrikannonser är hett. Även för internationella bolag som Mediegiganten News Corp, som nu även satsar på amerikanska bostadsannonser genom att köpa företaget bakom Realtor.com.
- \* I en "Glocal" värld måste de lokala medieföretagen visa att lokala annonser i lokala miljöer ger bättre effekt än en lokal rubrikannons på en vädersajt som klart.se eller en söktjänst som hitta.se.
- \* Att dumpa priserna på printannonser ytterligare ett snäpp till mäklarna är förstås ett sätt att hålla den digitala utvecklingen stången. Det ska bli spännande att följa hur bilobostad.se överlever uppe i Umeå.

# LÄS ÄVEN:



Medie  
världen  
Premium