

Fastighetsmäklarbranschen

Fakta & nyckeltal 2020



Sveriges nyckel till fastighetsmäklarbranschen.

Mäklarsamfundet samlar cirka 85 procent av Sveriges fastighetsmäklare. Vi märker ett stort intresse för fastighetsmäklarnas perspektiv på bostadsmarknaden, men också för fastighetsmäklarbranschen som sådan. Frågorna kommer från både media, aktiva fastighetsmäklare, studenter och beslutsfattare.

Många är nyfikna på hur många fastighetsmäklare det egentligen finns i Sverige, hur tillsynen fungerar, vad en genomsnittlig mäklare tjänar och hur könsfördelningen och åldersstrukturen ser ut i branschen. Som landets största och

äldsta medlems- och branschorganisation för fastighetsmäklare vill vi bidra med ökad kunskap om den viktiga näring som vi företräder.

Rapporten Fakta & Nyckeltal, som släpps en gång per år, ska vara den bästa och mest tillförlitliga källan till kunskap om den svenska fastighetsmäklarbranschen. I årets branschrapport hittar du, bland mycket annat, information om fastighetsmäklarkårens demografiska sammansättning, inkomst, utbildningsbakgrund, ålder och branschstruktur.



*Björn Wellhagen, vd Mäklarsamfundet
November 2020*

Sammanfattning

- Fastighetsmäklare är ett populärt yrke och antalet fastighetsmäklare ökar stadigt. 2010 fanns det 6 667 registrerade fastighetsmäklare. Per den sista oktober 2020 fanns det 7299 registrerade fastighetsmäklare.
- Andelen kvinnliga mäklare har ökat under många år. 2007 bestod mäklarkåren av 39 procent kvinnor och 61 procent män. Idag är 54 procent av fastighetsmäklarna män och 46 procent kvinnor.
- Mäklare är ett yrke som passar både gammal och ung. De flesta mäklarna är mellan 30-39 år och i den gruppen är könsfördelningen jämn. Knappt 3 procent (2,8%) av landets fastighetsmäklare är 70 år eller äldre. Av dessa är 81 procent män.
- Cirka 85 procent av Sveriges fastighetsmäklare är medlemmar i Mäklarsamfundet. 19 procent av fastighetsmäklarna har varit i yrket mellan 0-3 år. 22 procent har arbetat som fastighetsmäklare mellan 4-10 år medan majoriteten (59 procent) har varit i yrket mer än 10 år.
- Över hälften har provisionsbaserad inkomst. 25 procent uppger att de har fast lön och 12 procent att de har en kombination av fast lön och provision. 39 procent av fastighetsmäklarna tjänar mellan 300 000 - 500 000 kr per år. Endast 5 procent uppger att de tjänar mer än 1 miljon kronor per år.
- För att kunna få registrering och sedan arbeta som fastighetsmäklare krävs utbildning och praktik. Mäklarutbildningarna runt om i landet lockar många och den långsiktiga trenden har under flera år varit ett stadigt ökande antal sökande och antagna. Till höstterminen 2020 antogs 643 studenter, vilket var något fler än HT 2019. Av dessa var 323 kvinnor och 319 män. Under flera år var trenden att fler kvinnor antogs, men likt förra året ser vi en något jämnare könsfördelning på utbildningarna än tidigare år.
- Enligt Svensk Mäklarstatistik genomfördes cirka 167 085 ägarbyten på bostadsmarknaden under 2019. Av dessa var 111 719 bostadsrätter och 55 366 villor. Det är något fler än föregående år. Enbart de sålda bostadsrätternas värde uppgick till cirka 247 miljarder kronor. I 92 procent av småhusförsäljningarna anlätades en fastighetsmäklare. Enligt statistik från Värderingsdata (2020) ger en mäklad småhusaffär i genomsnitt ett 12% högre slutpris än en privat affär. 2019 såldes villor för cirka 175 miljarder kronor.
- Enligt UC finns det cirka 2 200 fastighetsmäklarföretag i Sverige. Kedjetillhörigheten har ökat och uppskattningsvis är omkring 70% av mäklarna anslutna till någon av mäklarkedjorna.
- De flesta köpare och säljare är nöjda. Det görs få anmälningar och som andel av försäljningarna ligger de på runt 0,3 procent. Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) granskar löpande mäklarnas arbete. Under 2019 fick 77 mäklare en varning och 27 en erinran som resultat av FMI:s granskningar.

Innehåll

1. Fakta om fastighetsmäklare

Fastighetsmäklare – ett yrke med historia	6
Rekordmånga registrerade fastighetsmäklare	7
Fler börjar än slutar i yrket	7
Lämnar fler kvinnor än män yrket?	8
Något större andel män	8
Snart lika många kvinnor som män	9
Kvinnor dominerar bland mäklare under 30 år	10
Fler män med lång erfarenhet	11
Vägen till fastighetsmäklaryrket	12
Populärt att bli fastighetsmäklare	12
Tvåårig utbildning vanligast	13
Fastighetsmäklarassistenten – mäklarens bästa vän	13
Många använder assistenter	14

2. Kort om Sveriges bostadsmarknad

Bostadsbeståndet	16
Fastighetsmäklare förmedlar 9 av 10 bostadsaffärer	16
För få flyttar för bostadsmarknad i balans	17

3. Fastighetsmäklare, företagen & villkoren

Tufft yrke med stor variation	19
Många är anställda...	19
...Och trivs med sitt arbete!	19
Lön efter prestation	20
Fastighetsmäklares inkomst	21
Löneskillnader mellan könen	21
31-40-åringar toppar löneligan	22
Lön efter erfarenhet	22
Provision – inte enbart lön	23
Företagen och branschen	23
Vanligt med 1-4 anställda	24
Många företag ingår i kedja	25

4. Under statlig tillsyn och granskning

Effektiv tillsyn och granskning	27
Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd	28

Mäklarsamfundet

Mäklarsamfundet	29
Referenser	29



Fakta om fastighetsmäklare

Fastighetsmäklare – ett yrke med historia

En fastighetsmäklare har som yrke att förmedla fastigheter. Det ställs höga krav på utbildning och den som yrkesmässigt förmedlar fastigheter ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen (FMI). I rollen ligger i första hand att förmedla en försäljning, att knyta kontakt mellan säljare och köpare men också att bistå med rådgivning och avtalsskrivning för att ge parterna en trygg affär.

En fastighetsmäklare ska vara opartisk i sin relation mellan säljare och köpare, och båda parter ska kunna lita på mäklaren och få den rådgivning som var och en behöver. Fastighetsmäklarens uppdrag att förmedla en fastighet utgörs av ett förmedlingsuppdrag mellan säljaren (uppdragsgivaren) och fastighetsmäklaren. Mäklaren är personligen ansvarig för sitt förmedlingsarbete, så det är alltid mäklaren själv, och inte det företag där mäklaren är verksam, som är registrerad, ansvarig och som står under tillsyn av FMI. Det väntas däremot en ny fastighetsmäklarlag under 2021. Den nya lagen kommer att ålägga även mäklarföretaget vissa ansvarsområden, men ansvaret för förmedlingsuppdraget kommer trots detta fortsatt att vara personligt. För

att bli registrerad som fastighetsmäklare krävs teoretisk utbildning från universitet eller högskola samt praktik.

Svenska fastighetsmäklare lyder under lagstiftning som är tvingande till konsumentens fördel. Den första lagstiftningen på området kom 1984. Det blev då obligatoriskt att vara registrerad hos en myndighet (länsstyrelsen i det län man avsåg vara verksam) och det blev vid vite förbjudet att förmedla fastigheter utan utbildning och registrering. Lagen har därefter omarbetats vid ett par tillfällen, först 1995 och genom den nu gällande Fastighetsmäklarlagen, som började gälla den 1 juli 2011. Riksdagen beslutade 1998 att grundutbildningen för att bli fastighetsmäklare skulle bli en tvåårig utbildning på högskolenivå. Kravet började gälla den 1 januari 1999.

År 1995 tillkom Fastighetsmäklarnämnden som statlig tillsynsmyndighet och under 2012 bytte denna myndighet namn till Fastighetsmäklarinspektionen. Den svenska fastighetsmäklartjänsten är på flera sätt unik i en internationell kontext.

Rekordmånga registrerade fastighetsmäklare

Per den 31 oktober 2020 fanns det 7 299 registrerade fastighetsmäklare hos FMI. Den sista december 2019 fanns det 7193 registrerade fastighetsmäklare.

Intresset för att arbeta som fastighetsmäklare är stort. Antalet verksamma mäklare har ökat trendmässigt

med undantag för 2001, 2012 och 2013. Antalet medlemmar (ledamöter, reg. fastighetsmäklare) i Mäklarsamfundet var i november 2020 6108 stycken. Det innebär cirka 85 procent av samtliga registrerade mäklare i branschen.

• Antal registrerade fastighetsmäklare • Antal medlemmar i Mäklarsamfundet

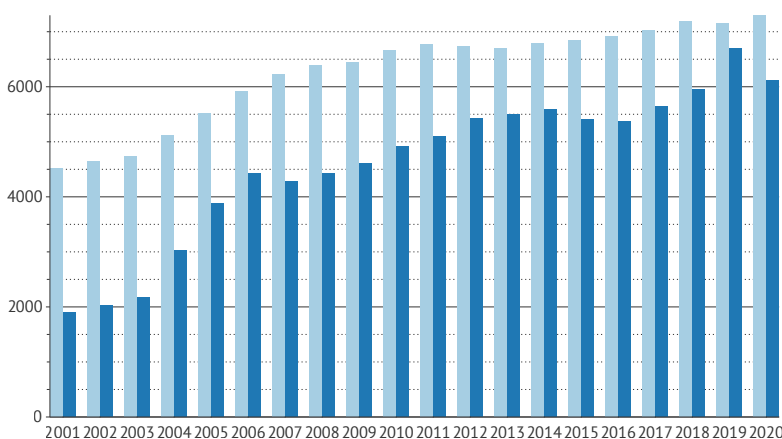


Diagram 1. Antalet fastighetsmäklare, 2001-2020. *T.o.m. 2020-10-31. Uppgifterna för 2020 är preliminära. Källa: FMI och Mäklarsamfundet.

Fler börjar än slutar i yrket

In- och utflödet av fastighetsmäklare i branschen (nyregistreringar och avregistreringar) varierar från år till år. 2012 var första gången som fler mäklare lämnade yrket än som sökte sig till yrket sedan 2001. 2013 upprepades det, men under åren därefter var inflödet till yrket större än utflödet. 2019 bröts den trenden med ett nettoutflöde från branschen med 14 personer. Orsak till avregistrering kan förutom pension, byte av yrke och dödsfall även vara beslut om avregistrering från FMI om personen inte betalat årsavgift, inte

har gällande försäkring eller i övrigt inte uppfyller de formella kraven för att vara registrerad. Disciplinnämnden kan också avregistrera den som på ett uppenbart sätt åsidosätter god fastighetsmäklarsed eller gör sig skyldig till grov brottslighet. Även den som visar sig inte längre uppfylla kravet på redbarhet och lämplighet kan bli avregistrerad. Preliminära siffror för 2020 (per den 31/10) visar att 423 fastighetsmäklare avregistrerats och att 598 har inregistrerats.

• Antal nyregistreringar • Antal avregistreringar

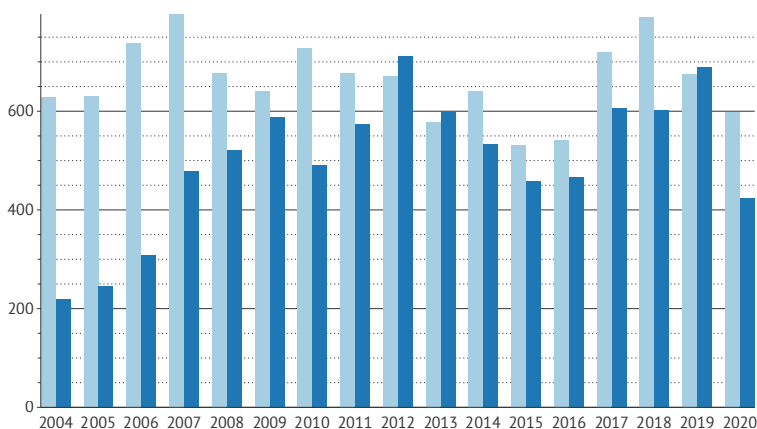


Diagram 2. Förändringar av in- och utflöde av fastighetsmäklare, 2004-2020 *T.o.m. 2020-10-31. Uppgifterna för 2020 är preliminära. Källa: FMI.

Lämnar fler kvinnor än män yrket?

Mellan 2004 till och med den sista oktober 2020 var det totalt 8 084 mäklare som avregistrerades och därmed lämnade yrket. Under dessa år var könsfördelningen inom den grupp som lämnade yrket i princip jämn. Under 2020 (till och med 20/10/31) avregistrerade sig 215 kvinnor, vilket motsvarar knappt 51 procent.

• Antal avregistreringar • Varav kvinnor

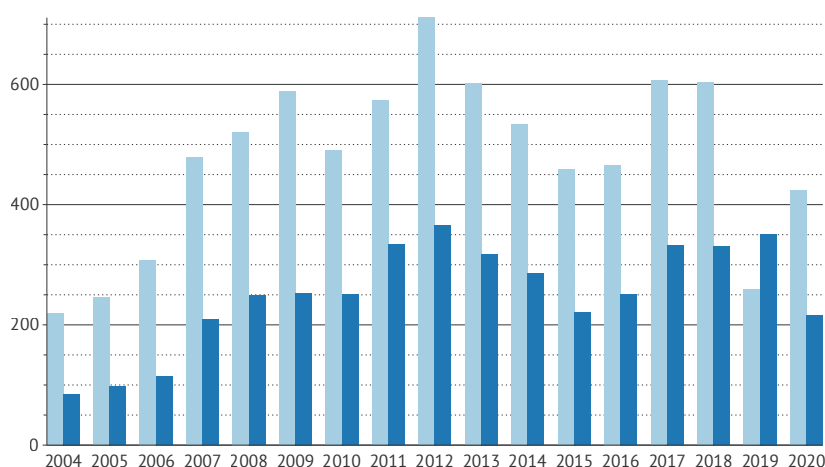


Diagram 3. Antal avregistreringar, varav kvinnors andel, 2004-2020. *T.o.m. 2020-10-31. Uppgifterna för 2020 är preliminära. Källa: FMI.

En tillbakablick och fördjupning som Mäklarsamfundet genomförde tillsammans med Företagsekonomiska institutet (FEI) under 2019 visar däremot att i de yngre ålderssegmenten samt de som inte haft sin registrering och varit verksamma i mer än fem år är kvinnor överrepresenterade bland de som lämnar yrket.¹

Störst andel nya mäklare är kvinnor

Det är fler kvinnor än män som lämnar yrket, men det är även fler kvinnor än män som börjar arbeta som fastighetsmäklare. Totalt har 11 128 nyregistreringar gjorts under åren 2004 till 2020 och av dem var 55 procent kvinnor och 45 procent män. Andelen kvinnor som blir registrerade har under de år som redovisas i diagrammet

• Antal nyregistreringar • Varav kvinnor

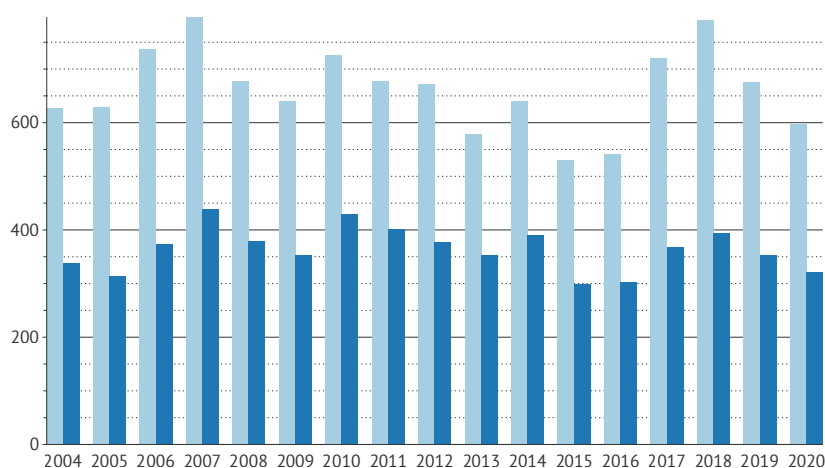


Diagram 4. Antal nyregistreringar, varav kvinnor, 2004-2020. *T.o.m. 2020-10-31. Uppgifterna för 2020 är preliminära. Källa: FMI.

Något större andel män

I slutet av oktober 2020 var 46 procent av fastighetsmäklarna kvinnor och 54 procent män. Kvinnornas andel har ökat sedan mitten på 90-talet och kan komma att fortsätta öka om man beaktar hur fördelningen ser ut på högskolorna i

kombination med pensionsavgångar, där majoriteten av de äldre fastighetsmäklare är män. Samtidigt har könsfördelningen i branschen varit relativt konstant de senaste fem åren.

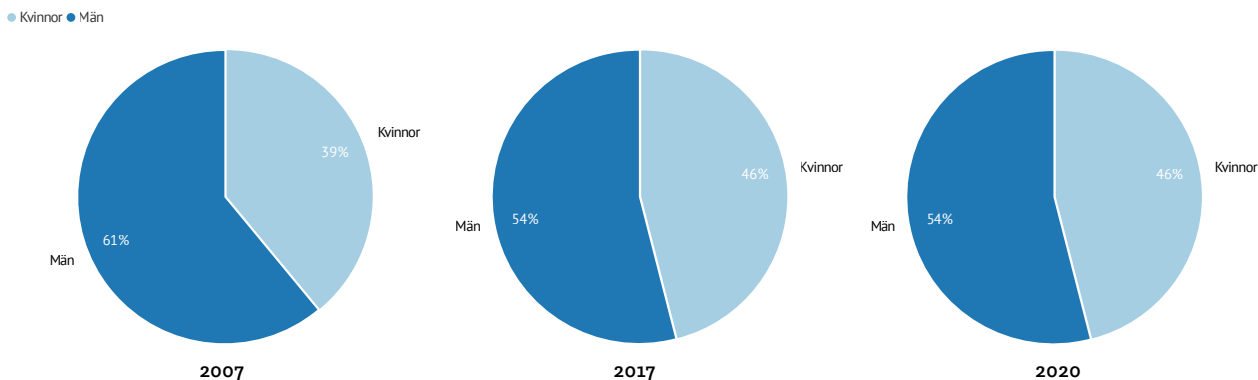


Diagram 5. Diagram 5. Könsfördelning 2020. Procent. Källa: FMI.

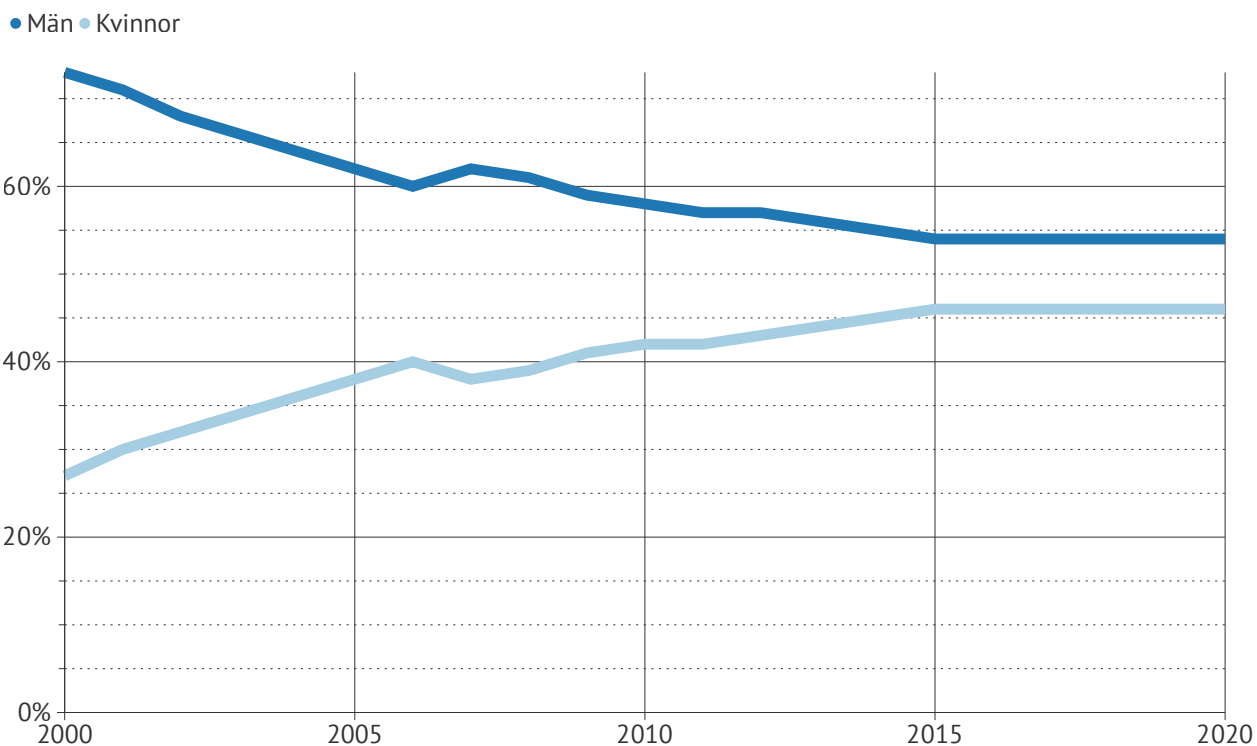


Diagram 6. Utveckling av andelen kvinnor och män, 2000-2020. Procent. Källa: FMI.

Kvinnor dominerar bland mäklare under 30

Åldersgruppen under 30 år utgörs till 56 procent av kvinnor och 44 procent av män. Bland de som är 50-59 år är 43 procent kvinnor. I den största åldersgruppen, 30-39 år, är det så gott som jämn könsfördelning. Branschens sammansättning har förändrats mycket under de senaste decennierna. Könsfördelningen har blivit jämnare och kåren har förnygrats. Över 70 procent av alla fastighetsmäklare är under 50. Störst är ålderskategorin 30 och 39 år, som utgör nästan 30 procent av alla registrerade

fastighetsmäklare. I åldersgruppen under 29 år är störst andel kvinnor.

Det finns inte någon reglerad pensionsålder för fastighetsmäklare. Många trivs med sitt yrke och fortsätter arbeta i hög ålder. I slutet av oktober 2020 fanns det 203 mäklare som var 70 år eller äldre, vilket är en liten minskning jämfört med förra året. Det motsvarar 2,8 procent av mäklarna i branschen. Av dessa är majoriteten män.

“Det finns inte någon reglerad pensionsålder för fastighetsmäklare. Många trivs med sitt yrke och fortsätter arbeta i hög ålder.”



Fler män med lång erfarenhet

Bland de fastighetsmäklare som varit verksamma bara några få år dominerar kvinnorna och de flesta är unga. 59 procent av de svarande har arbetat som fastighetsmäklare i tio år eller längre och bland dessa är 53 procent kvinnor. 81 procent av de i åldern 51-60 år har arbetat som fastighetsmäklare i mer än 10 år. 22

procent av fastighetsmäklarna har varit verksamma i 4-10 år. 19 procent har varit verksamma i upp till 3 år. I denna grupp är 55 procent kvinnor och 45 procent män. Av de som är 21-30 år är det 70 procent som varit verksamma i 0-3 år.

Antal år som fastighetsmäklare

	Totalt	Kvinnor	Män
0-3 år	19%	22%	16%
4-10 år	22%	25%	19%
Mer än 10 år	59%	53%	65%

Tabell 1. Antal år som fastighetsmäklare. Procent. Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning, november 2020.

Verksamma år och ålder

	21-30 år	31-40 år	41-50 år	51-60 år	61-70 år
0-3 år	70%	21%	16%	4%	1%
4-10 år	30%	39%	17%	15%	3%
Mer än 10 år	0%	40%	67%	81%	96%

Tabell 2. Verksamma år och ålder. Procent. Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning, november 2020.



Vägen till fastighetsmäklaryrket

För att kunna arbeta som fastighetsmäklare krävs både teoretisk utbildning från universitet eller högskola samt praktik. Därefter ansöker man personligen om registrering hos FMI som beviljar ansökningar. Vilka universitet och högskolor som erbjuder relevant utbildning varierar från tid till annan.

För närvarande kan man studera vid följande universitet och högskolor: Högskolan i Gävle, Högskolan Väst, Högskolan i Halmstad, Karlstads universitet, Kungl. Tekniska högskolan, Luleå tekniska universitet och Malmö universitet. Det finns även tre uppdragsutbildningar: FEI i samarbete med Högskolan Väst och Lexicon i samarbete med LTU. Svensk Fastighetsförmedling driver också "Mäklarskolan" i samarbete med Gävle Högskola.

Den teoretiska delen i utbildningen till fastighetsmäklare ska omfatta minst 120 högskolepoäng fördelade på kunskapsområdena fastighetsförmedling, civilrätt, fastighetsrätt, skatterätt, ekonomi, byggnadsteknik samt fastighetsvärdering. Därutöver måste en fördjupning eller breddning göras inom något av de nämnda kunskapsområdena eller nationalekonomi. Praktikperioden för fastighetsmäklare är inte studiemedelsberättigad i motsats till förhållandet för många andra utbildningar med krav på praktik. För många blivande fastighetsmäklare innebär därför praktikperioden en ekonomisk påfrestning som inte sällan innebär att praktiken genomförs med låg eller helt utan ersättning. Praktiken ska även göras utanför schemalagd utbildning, vilket gör att många mäklarstudenter gör praktiken på sommaren eller vid julleddigheten.

Populärt att bli fastighetsmäklare

Många mäklarföretag konkurrerar om att värva nya medarbetare bland studenterna på högskolorna. Under åren 2010-2020 har antalet antagna studenter till de olika fastighetsmäklarprogrammen i landet legat mellan 530 och 643 stycken. Inför höstterminen 2020 antogs det alltså 643 studenter, vilket är 3 fler än inför höstterminen 2019. I cirka tio

år har andelen kvinnor som antas till fastighetsmäklarutbildningarna varit högre än männen. Av de som blev antagna under HT20 var 323 kvinnor och 319 män. Det är en jämnare könsfördelning än på länge. Från FEIs uppdragsutbildning utexaminerades 111 färdiga fastighetsmäklare under 2020 (t om 20 oktober). Vid Lexicons uppdragsutbildning utexaminerades 29 färdiga fastighetsmäklare (t om oktober).

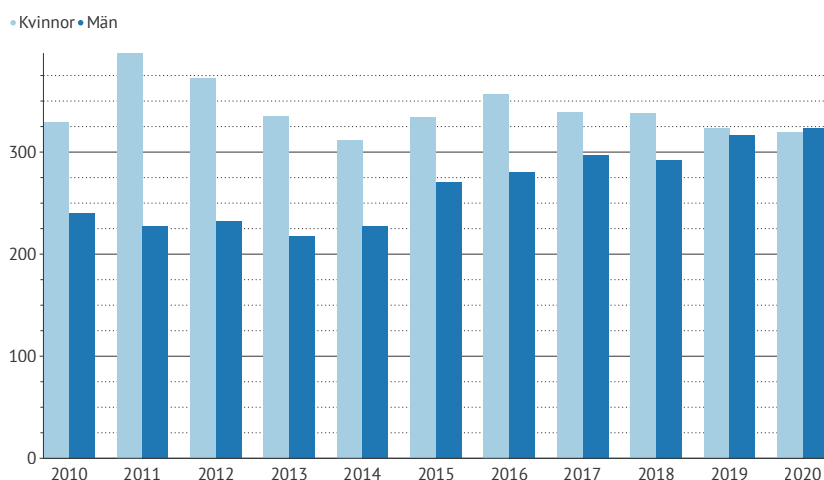


Diagram 7. Antalet antagna till fastighetsmäklarutbildningen 2011-2020 Källa: Universitets- och högskolerådets antagningsstatistik höstterminen 2020.

Tvåårig utbildning vanligast

I Mäklarsamfundets medlemsundersökning som genomfördes under november 2020 uppger 36 procent av mäklarna att de har gått en tvåårig utbildning på högskola eller universitet. 28 procent av mäklarna svarar att de har en treårig utbildning från högskola eller universitet. 16 procent svarar att de har gått på någon av uppdragsutbildningarna. Resterande 20 procent uppger annan utbildning. Det är ungefär samma fördelning som vi sett i tidigare års branschrapporter. Bland fritextsvaren svarar flera mäklare att de har en annan universitet- eller

högskoleutbildning i grunden, till exempel civilekonom, byggingenjör eller jurist, och sedan byggt på den med fristående kurser för att uppfylla kraven för att bli registrerad fastighetsmäklare. Några mäklare uppger att de utbildade sig innan kravet på högskoleutbildning, som kom 1999, genom exempelvis Komvux, Statens skola för vuxna (SSV) eller Liber-Hermods. Innan 1999 bedrev även Mäklarsamfundet korrespondenskurser för de som ville bli fastighetsmäklare.

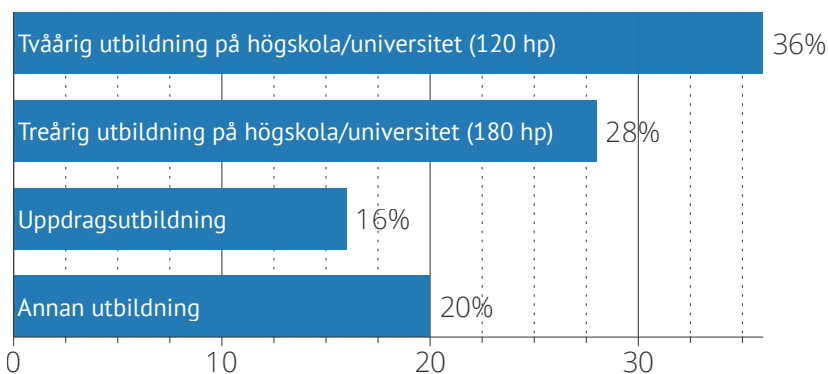


Diagram 8. Utbildningsbakgrund fastighetsmäklare. Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning november 2020.

Fastighetsmäklarassistenten – Fastighetsmäklarens bästa vän

Sedan slutet på 1990-talet finns en kvalificerad assistentutbildning som är anpassad specifikt för mäklarbranschen. Utbildningen genomförs av Mäklarsamfundet och sedan starten har ca 1 700 fastighetsmäklarassistenter utbildats. Under 2019 utbildade Mäklarsamfundet 47 fastighetsmäklarassistenter. Utbildningen är ensam i sitt slag i Sverige och motsvarar den tidigare fastighetsmäklarutbildningen

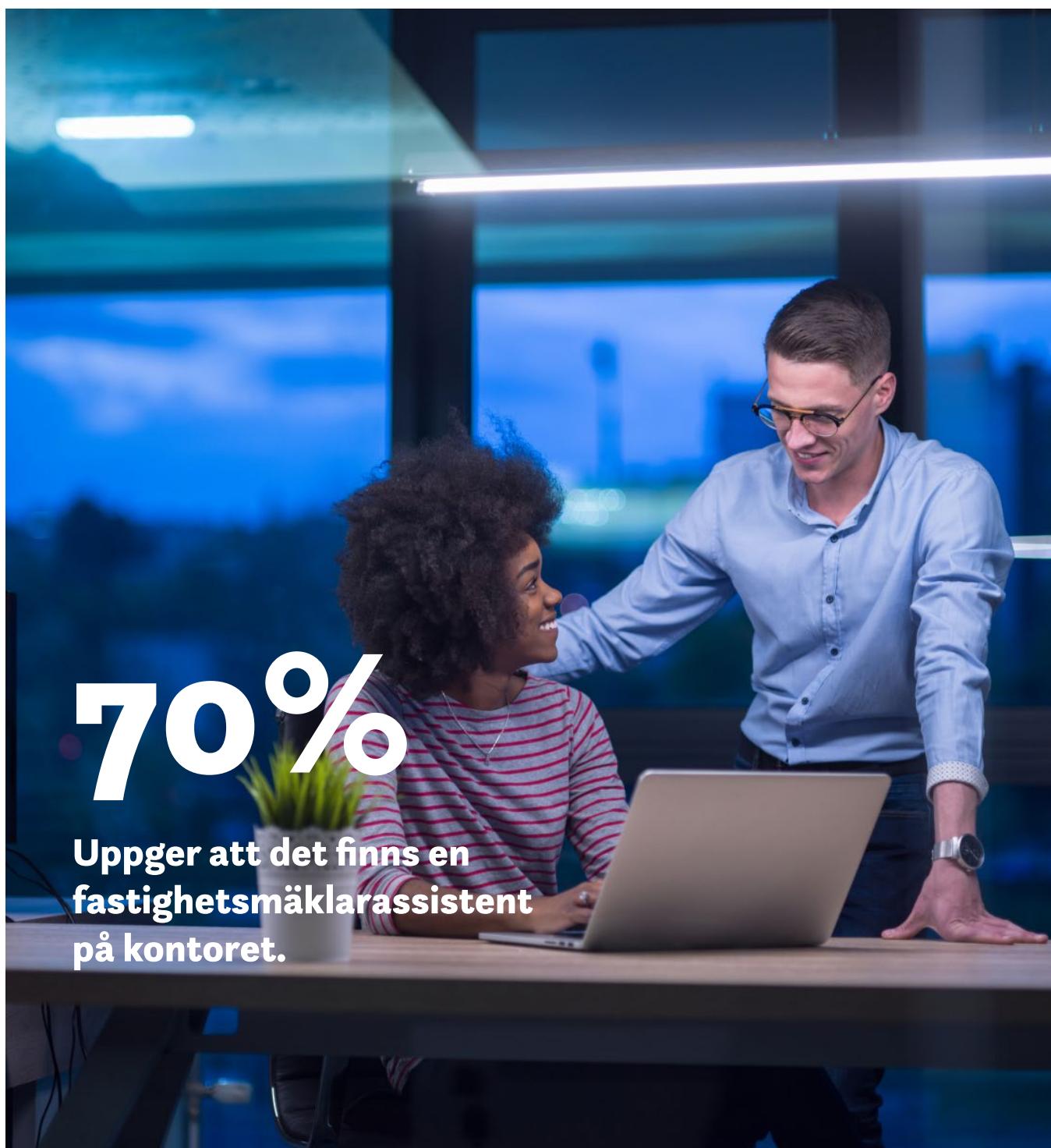
innan den fick högskolestatus vilket innebär att man efter genomgången utbildning ska ha fått förståelse för att kunna utföra många av arbetsuppgifterna i en mäklartjänst. Utbildningen pågår under ca sju månader och omfattar bland annat moment som juridik, ekonomi, fastighetsförmedling och byggnadsteknik där lärarledd handledning varvas med självstudier.

“Sedan starten har cirka 1 700 fastighetsmäklarassistenter utbildats.”

Många använder assistent

Fastighetsmäklarassistenten ska kunna ta hand om både praktiska och administrativa rutiner på ett fastighetsmäklarföretag, men assistenten får inte framstå eller uppfattas som fastighetsmäklare, ingå förmedlingsuppdrag, hålla i riktade visningar eller förhandla med parterna om pris eller

överlåtelsevillkor. Många fastighetsmäklare använder sig av assistenter. 70 procent av de svarande i vår medlemsundersökning i november 2020 uppger att det finns mäklarassistenter på det kontor de arbetar på.



70%

Uppger att det finns en
fastighetsmäklarassistent
på kontoret.



2

Den svenska bostads-
marknaden i korthet

Bostadsbeståndet

Per den sista december 2019 fanns det enligt SCB 4 978 239 bostadslägenheter i Sverige. De fördelades på 2 087 965 lägenheter (42 procent) i småhus, 2 548 530 lägenheter (51 procent) i flerbostadshus, 260 406 lägenheter (5 procent) i specialbostäder samt 81 338 (2 procent) i övriga hus.

I flerbostadshusen är det hyresrätten

som dominerar med cirka 58 procent av beståndet medan 42 procent, (knappt 1 067 000 lägenheter) är bostadsrätter. Endast 33 kommuner har fler bostadsrätter än hyresrätter och över hälften av dessa ligger i Stockholms län. I småhus är äganderätt den vanligaste upplåtelseformen med hela 91 procent av beståndet, eller cirka 1 900 000 småhuslägenheter. Det förekommer även bostadsrätt och hyresrätt i småhus.

Fastighetsmäklare förmedlar 9 av 10 bostadsaffärer

Enligt Svensk Mäklarstatistik genomfördes cirka 167 085 ägarbyten på bostadsmarknaden under 2019. Av dessa var 111 719 bostadsrätter och 55 366 villor. Det är något fler än föregående år. Enbart de sålda bostadsrätternas värde uppgick till cirka 247 miljarder kronor. I de flesta försäljningar anlitas en fastighetsmäklare. När det gäller småhus så anlidades en mäklare i 92 procent av alla försäljningar 2019. Värdet av det sålda villorna uppgick 2019 till 175 miljarder kronor.

Fastighetsmäklare är experter på att förmedla bostäder och andra fastigheter. Med kunskap som bas informerar och vägleder fastighetsmäklaren både säljare och köpare genom hela affären och det skapar trygghet. Enligt Värderingsdata som under många år följt upp samtliga

villaförsäljningar så har andelen bostadsaffärer där mäklare anlitas successivt ökat från 77 procent 2001 till 92 procent av försäljningarna 2019. Denna trend pekar på större förtroende för fastighetsmäklarnas arbete och att deras expertkunskaper ger ett mervärde vid försäljningar.

Enligt Värderingsdatas undersökningar får fastighetsmäklare även ut ett högre försäljningspris, i genomsnitt 12 procent högre, jämfört med en privat försäljning – störst skillnad kan vi se i Värmlands län där slutpriset vid mäklad affär blir 31% högre. Ju högre upp i prisklass bostaden befinner sig desto mer lönar det sig att anlita en fastighetsmäklare. I storstadsläna anlitas fastighetsmäklare i större utsträckning än i övriga län.

• Mäklad • Privat

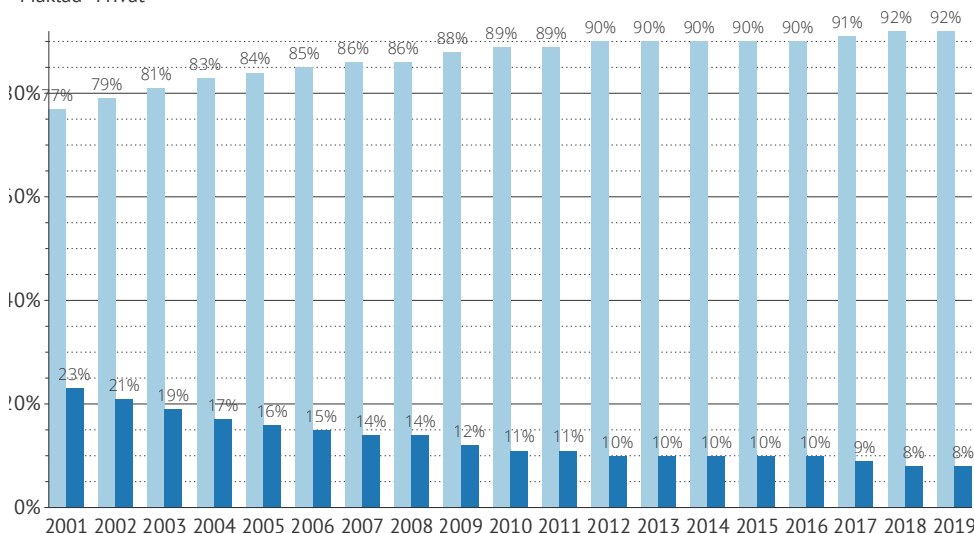


Diagram 9. Den mäklade marknadens andel i %, småhus. Källa: Värderingsdata.

För få flyttar för bostadsmarknad i balans

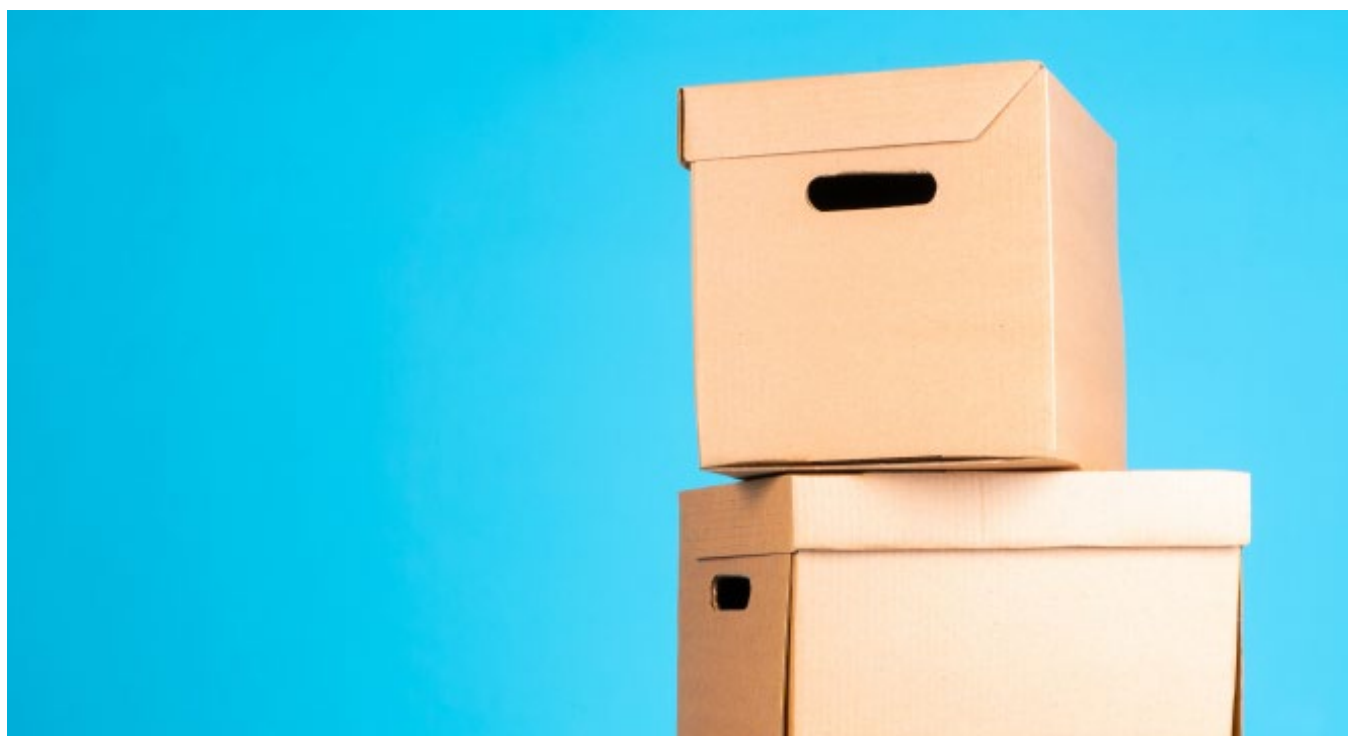
Antalet genomförda bostadsbyten har ökat något under de senaste åren. Utvecklingen har främst drivits av befolkningsökning i kombination med god konjunktur och låga räntor. Samtidigt har det genomsnittliga antalet bostadsbyten per år legat relativt konstant runt 150 000 överlåtelse de senaste två decennierna. Rörligheten på bostadsmarknaden är för låg, vilket innebär att den kontinuerliga omfördelningen av bostäder i det befintliga beståndet inte är tillräckligt effektiv.

Analyser som Mäklarsamfundet låtit konsultföretaget WSP göra pekar mot att det snarare skulle behövas runt 250 000 överlåtelse i det ägda beståndet för en bostadsmarknad i balans. Det finns flera orsaker till varför rörligheten på bostadsmarknaden inte är så hög som den skulle behöva vara. Det handlar dels om reavinstantbeskattningen, som minskar incitamenten för de som bott länge i sin

bostad och därmed varit med om en stor värdeökning att flytta. Det handlar också om olika åtgärder för att dämpa efterfrågan på bostäder, främst kreditrestriktioner som amorteringskrav och bolånetak. I Mäklarsamfundets bostadspolitiska program föreslår vi åtgärder för en mer rörlig och bättre fungerande bostadsmarknad. Det bostadspolitiska programmet finns att ta del av på maklarsamfundet.se.

Vidare visar analyser och beräkningar från WSP att om de äldre, som i högst utsträckning bor i småhus, skulle flytta mer som de själva i olika undersökningar säger att de önskar, så skulle nästan 250 000 villor kunna frigöras som utbudsinjektion på marknaden.² Ökad rörlighet är alltså ett recept för ett mer resurs- och kostnadseffektivt utnyttjande av det befintliga beståndet och en bättre fungerande bostadsmarknad.

“Det skulle behövas runt 250 000 överlåtelse per år i det ägda beståndet för en bostadsmarknad i balans.”





3

Fastighetsmäklare,
företagen & villkoren

Tufft yrke med stor variation

Mer än hälften (59 procent) av mäklarna har enbart provisionslön och de flesta tjänar 300 000-500 000 kronor om året. När Mäklarsamfundets medlemmar, Sveriges fastighetsmäklare, berättar om det bästa med att vara mäklare handlar det ofta om att få träffa människor och att ha ett fritt yrke med stor variation. Det sämsta är arbetstiderna med långa dagar, helg- och kvällsjobb, påtaglig stress och kundernas förväntan på tillgänglighet oavsett dag

i veckan eller tid på dygnet. Det saknas tillförlitlig och rättvisande offentlig statistik när det gäller löner för fastighetsmäklare. För många branscher finns statistik hos SCB klassade efter Svensk standard för yrkesklassificering (SSYK). När det gäller fastighetsmäklare så har denna yrkesgrupp koden SSYK 333. I denna grupp ingår dock även andra yrkesgrupper med normalt fasta löner och statliga anställningar och fastighetsmäklare går inte att urskilja.

Många är anställda...

49 procent av fastighetsmäklarna är anställda på mäklarföretag medan 31 procent är egenföretagare som är verksamma under annans varumärke, dock ej nödvändigtvis franchisetagare.

20 procent av fastighetsmäklarna som är anslutna till Mäklarsamfundet är egenföretagare som är verksamma under eget varumärke.

...Och trivs med sitt arbete!

2019 genomförde Mäklarsamfundet, tillsammans med Företagsekonomiska Institutet, FEI, och Högskolan Väst en undersökning för att se hur aktiva och avregistrerade fastighetsmäklare såg på sitt yrke och framtiden. Där framkom att en relativt stor andel trivs med sitt arbete och att en stor andel är stolta över sitt yrke

och upplever det som meningsfullt. Det påstående som de aktiva fastighetsmäklarna i lägst utsträckning instämmer i är "Jag är nöjd med lönenivå och förmåner." Det speglar en många gånger tuff konkurrens med mycket arbete för det intjänade arvodet.

• 1 = Inte tillfredsställd • 2 • 3 • 4 • 5 = Tillfredsställd

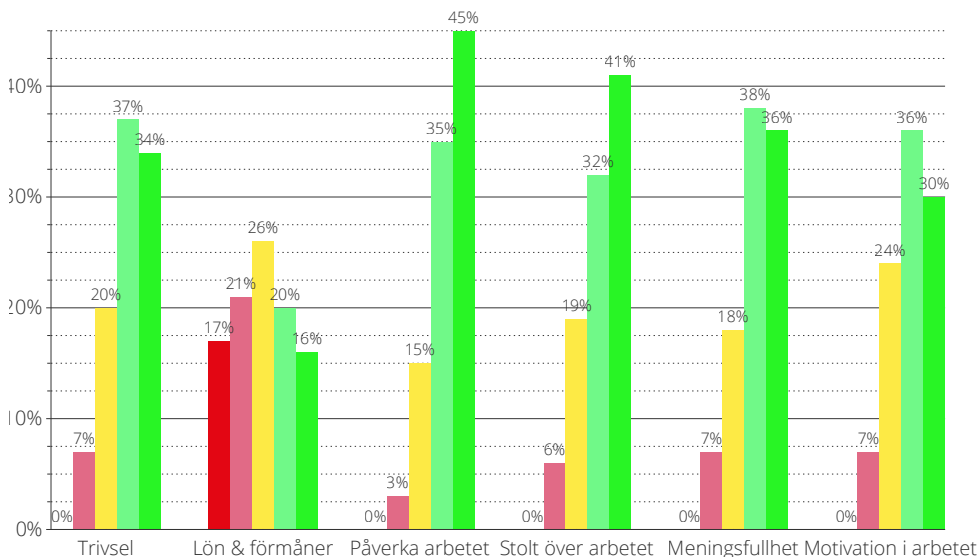


Diagram 10. Tankar om yrket. 2019. Källa: Mäklarsamfundet, Företagsekonomiska Institutet, Högskolan Väst.

Lön efter prestation

59 procent av fastighetsmäklarna som är medlemmar i Mäklarsamfundet har provisionsbaserad inkomst. 25 procent uppger att de har en fast lön och 12 procent uppger att de har en kombination av fast lön och

provision. 19 procent uppger att de har annan ersättning exempelvis i form av utdelning, bonus eller liknande.

Löneformer i branschen

Provision	Fast lön	Kombination	Annat (t.ex vinstdelning, bonus)
59%	25%	12%	19%

Tabell 3. Löneformer i branschen. Procent. Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning, november 2020.

Konkurrensen i branschen är hård, och ett växande antal mäklare ska dela på ett relativt konstant antal affärer. 45 procent av fastighetsmäklarna uppger att de gör mellan

25-50 affärer på ett år. Drygt en femtedel (23%) uppger att de gör fler än 50 affärer på ett år.

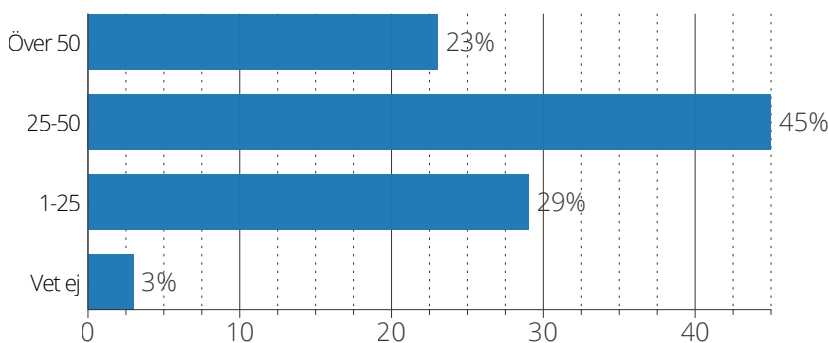


Diagram 11. Antal affärer. Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning, november 2020.

Ju kortare tid en fastighetsmäklare varit verksam, desto vanligare är det med renodlad provisionslön. 2020 uppger 82 procent av de svarande som varit verksamma i 0-3 år att de har provisionslön.

Av de som varit verksamma i 4-10 år har 62 procent provisionslön och bland de som varit verksamma i mer än tio år är det 50 procent som har provisionslön.

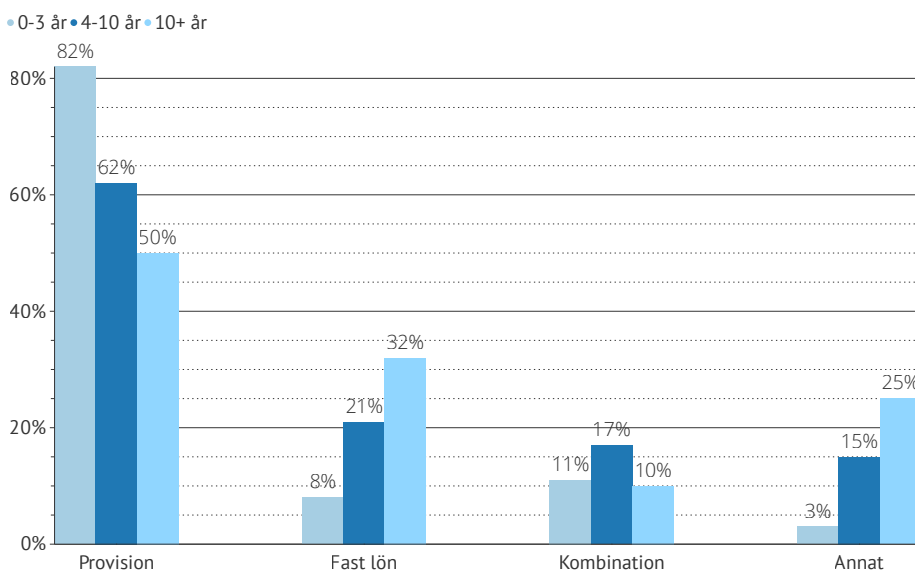


Diagram 12. Löneformer och år i branschen. Procent. Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning, november 2020.

Fastighetsmäklares inkomst

Inkomsterna varierar inom kåren och efter år i yrket, ålder och kön. 39 procent av de svarande fastighetsmäklarna i vår medlemsundersökning i november 2020 uppgav att de tjänade mellan 300 000 - 500

000 kr per år och 37 procent uppger en årsinkomst runt 500 000 - 1 000 000 kr per år. Inkomster över en miljon kronor per år är mycket ovanliga.

“Inkomster över en miljon kronor per år är mycket ovanliga.”

Löneskillnader mellan könen

43 procent av de kvinnliga fastighetsmäklarna har en årsinkomst på 300 000 – 500 000 kr. 35 procent av männen uppger årsinkomster i samma intervall. 40 procent av de manliga fastighetsmäklarna befinner sig inom

spannet 500 000 – 1 miljon kr, att jämföra med 34 procent av kvinnorna i samma spann. Det finns alltså inkomstskillnader mellan könen, men tendensen de senaste åren är att skillnaderna minskar.

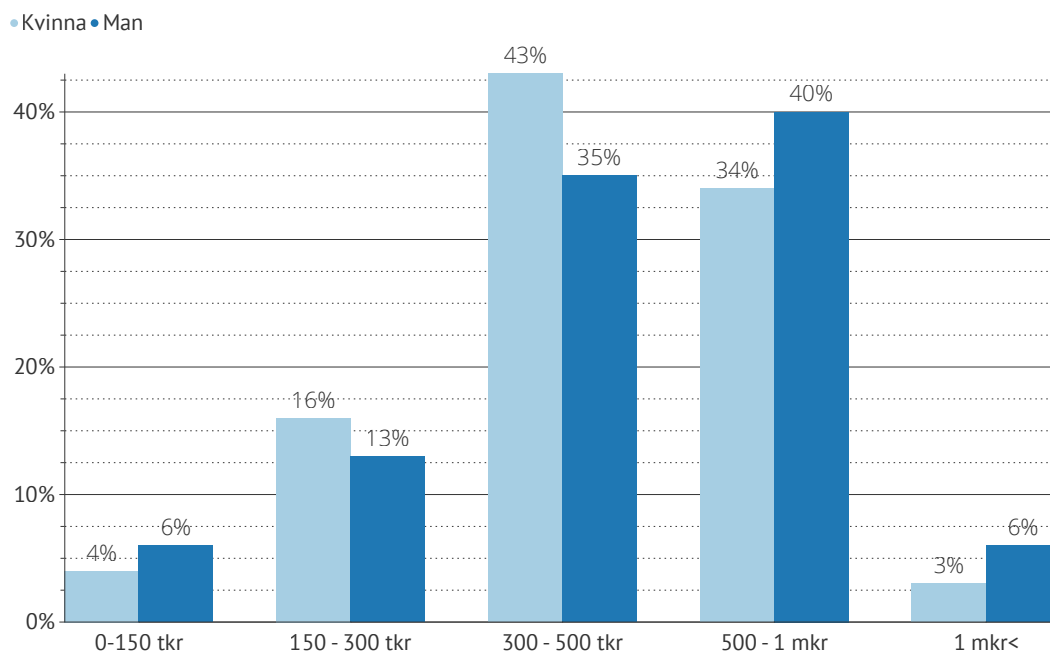


Diagram 13. Årsinkomster, kön. Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning, november 2020.

31-40-åringar toppar löneligan

När vi slår samman ålder och inkomst har de flesta inom varje åldersgrupp en årsinkomst på 300 000 – 500 000 kronor. 25 procent av fastighetsmäklarna i åldrarna 21-30 år tjänar över 500 000 kr per år. I åldersgruppen

31-40 år andelen högre. Där tjänar nästan hälften (49%) över 500 000 kr per år. Andelen mäklare som uppger att de har en årsinkomst på 500 000 kronor eller mer minskar högre upp i åldrarna.

• 21 - 30 år • 31 - 40 år • 41 - 50 år • 51 - 60 år • 71 år eller äldre

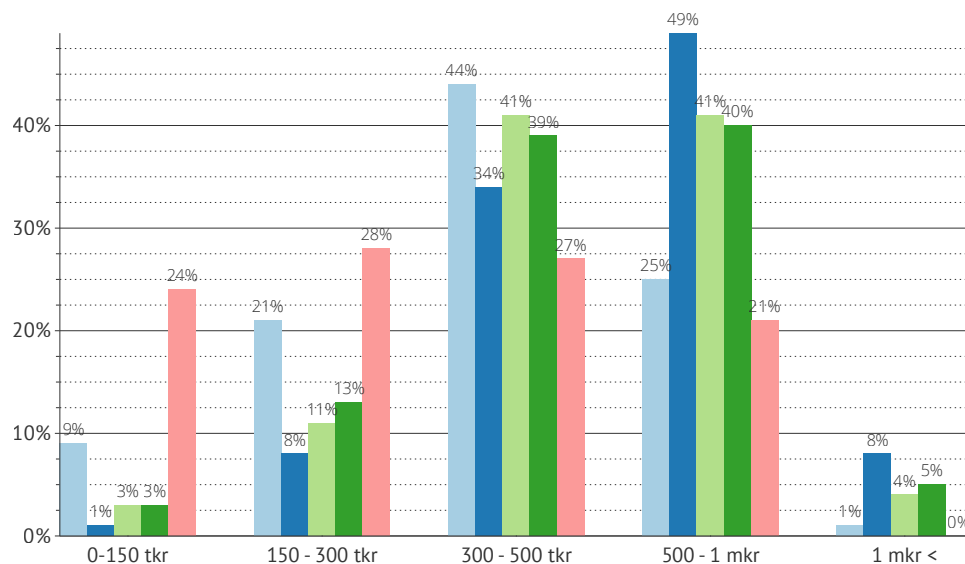


Diagram 14. Årsinkomster, ålder. Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning, november 2020.

Lön efter erfarenhet

Mäklarsamfundets medlemsundersökning visar också att med erfarenhet kommer mer pengar in på kontot. Årsinkomster i spannet 500 000 kronor – 1 miljon kronor är klart vanligare bland de som jobbat i 4-10 år eller

10 år och mer. 47 procent av de som arbetat i 4-10 år och 39 procent av de som arbetat i 10 år eller mer har en årsinkomst i det spannet.

• 0 - 3 år • 4 - 10 år • Mer än 10 år

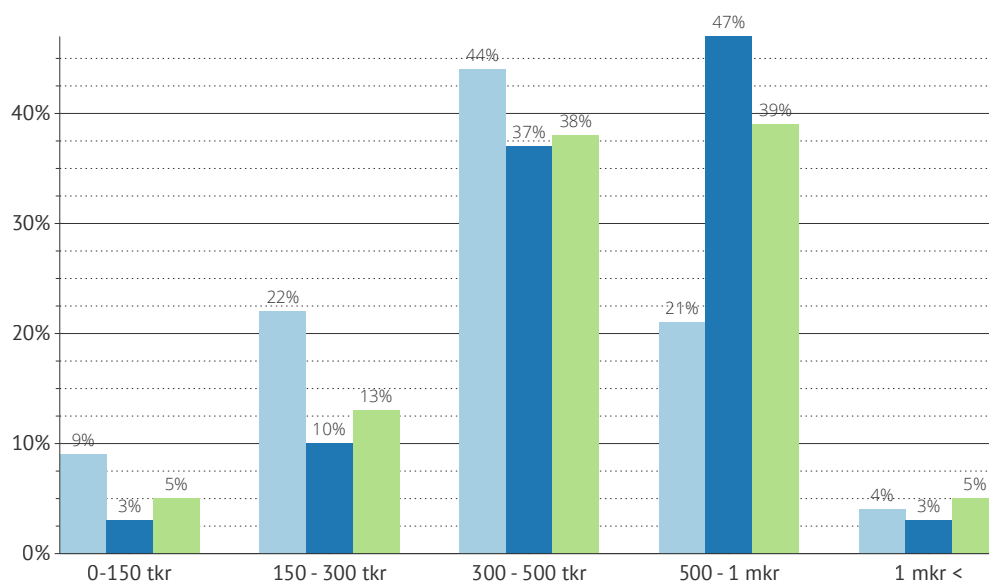


Diagram 15. Årsinkomst fördelat på antal år som registrerad fastighetsmäklare. Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning november 2020.



Provision – inte enbart lön

En vanlig missuppfattning som fastighetsmäklare möter i sin vardag är att provisionen uppfattas vara det belopp som den enskilda fastighetsmäklaren får i lön. Det stämmer inte. Provision ska täcka en rad kostnader som mäklaren har för

att kunna vara verksam, administrativa kostnader, registreringsavgifter, försäkringar osv. De som ingår i en kedja har också som regel en avgift för detta som baseras på omsättningen och varierar mellan de olika kedjorna.

Företagen och branschen

Konkurrensen i fastighetsmäklarbranschen är stor. Det finns ca 2 200 verksamma företag i branschen år 2019 och 76 procent av dessa har mellan en och fyra personer anställda. Ungefär 70% är knutna till en kedja.

Branschen kännetecknas av att det finns olika företagsformer med mindre (enmansföretag) och större fristående mäklarföretag, samt kedjor med olika

franchisekoncept. Branschen omsatte 2019, enligt UC, cirka 10,5 miljarder kronor. Branschens totala omsättning har ökat stadigt sedan början på nittiotalet och mer än fördubblats sedan 2002. I omsättningen ingår förutom provisioner från privatbostadsförsäljning även intäkter från försäljning av kommersiella fastigheter, värderingar och andra intäkter till mäklarbolagen.

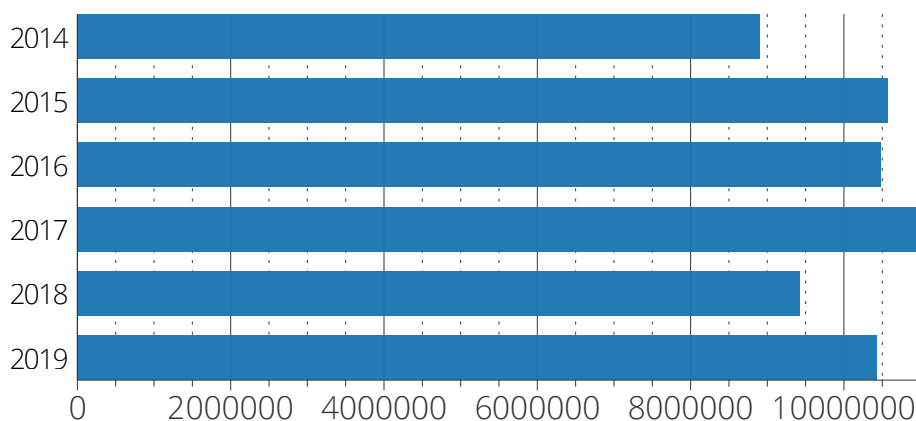


Diagram 16. Branschens omsättning, 2014-2019. Tusental kronor. Källa: UC Branschrapport Fastighetsmäklare 2020:2 Summa rörelseintäkter

Vanligt med 1 - 4 anställda

Enligt UC:s branschrapport för fastighetsmäklare 2020:2 fanns det cirka 2 200 företag med 6 863 anställda. Det är mycket ovanligt att företagen i branschen

har fler än 20 anställda. Cirka 76 procent av företagen har endast en till fyra anställda.

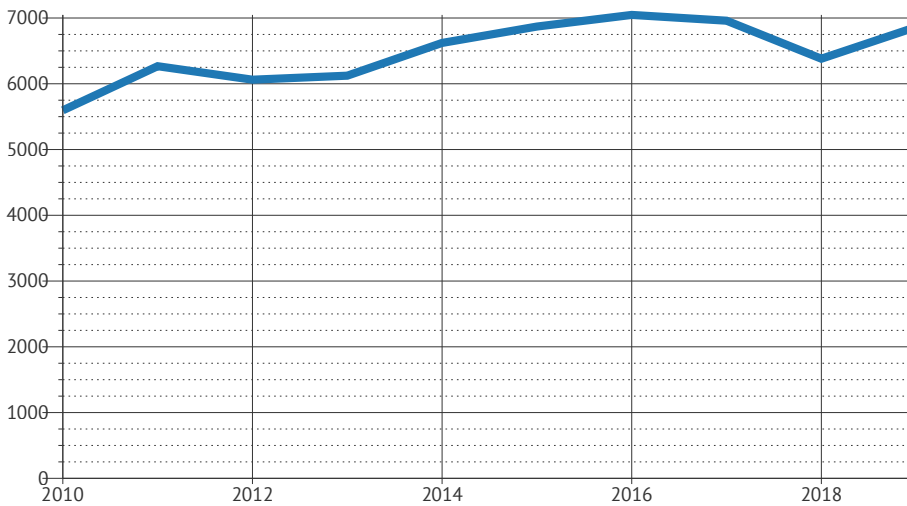


Diagram 17. Antalet anställda i branschen, 2010-2019. Antal. Källa: UC Branschrapport Fastighetsmäklare 2020:2



Många företag ingår i en kedja

Många av de små företagen med en till fyra anställda, och förstås även de med fler anställda, kan ingå i en kedja och bedriva verksamheten som till exempel franchisetagare. Statistik hos

Mäklarsamfundet visar att i slutet av november 2020 var cirka 70 procent av Mäklarsamfundets medlemmar kedjeanslutna och 30 procent av medlemmarna arbetade i fristående företag.

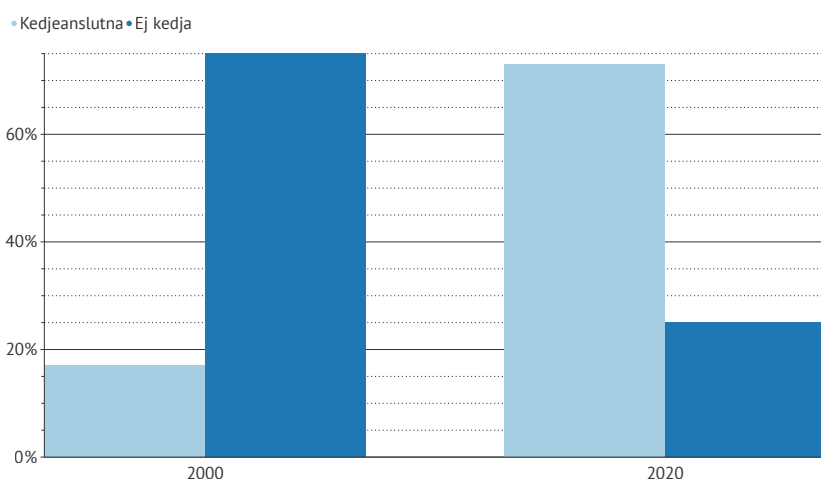


Diagram 18. Kedjeanslutna 2000 och 2020 (procent av medlemmar). Källa: Mäklarsamfundet. *Statistiken är baserad på Mäklarsamfundets medlemsregister men speglar utvecklingen i stort. Kedjeverksamheten har blivit betydligt vanligare i hela Sverige och är resultatet av bland annat ökad konkurrens och mer medveten varumärkesmarknadsföring och konceptinriktning.*

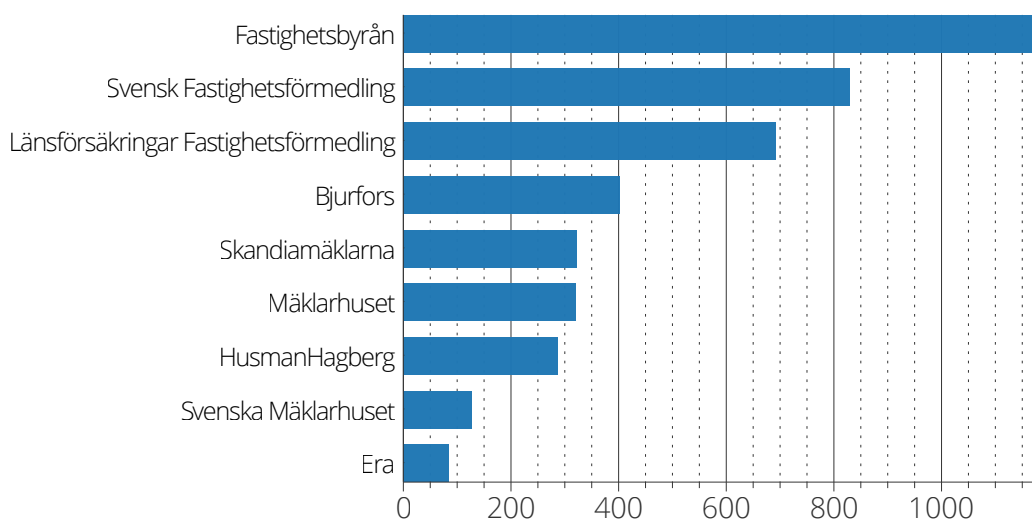


Diagram 19. Kedjetillhörighet bland Mäklarsamfundets medlemmar, 2020. Antal. Källa: Mäklarsamfundet.

A large white number 4 is centered on a blue background. The background features blurred images of keys, including a key with a cross-shaped head on the left and a key with a circular head on the right. The number 4 is the central focus.

4

Under statlig
tillsyn och granskning

Effektiv tillsyn och granskning

Tillsyn och granskning bidrar till att skapa trygghet och förtroende. Köpare och säljare är som regel nöjda. Andelen anmälningar utgör endast 0,35 procent av antalet förmedlingar.

Att en bransch står under effektiv tillsyn och granskning bidrar till att skapa trygghet och förtroende. Utöver att svara för registrering av fastighetsmäklare så är det FMI som utövar granskning och tillsyn av de enskilda fastighetsmäklarna (inte av mäklarfirmorna). Utgångspunkten för tillsynen är att se till att fastighetsmäklarna fullgör de skyldigheter de har enligt fastighetsmäklarlagen. Statistiken visar att många tillsynsärenden avskrivs efter bedömning av FMI. Man kan också konstatera att andelen anmälningar i förhållande till antalet försäljningar har varierat något över åren men det är genomgående få anmälningar och de utgör endast runt 0,3 procent av antalet förmedlingar under de år som jämförs. FMI:s beslut i tillsynsärenden bidrar till att utveckla så kallad god sed för fastighetsmäklare. I praktiken betyder det att det är genom anmälningar och egna granskningar som praxis utvecklas. För den enskilde fastighetsmäklaren kan detta vara ett dilemma. Det går inte att få ett förhandsbesked eller ett råd om hur man ska agera för att slippa en

påföljd. Under år 2018 var den vanligaste orsaken till disciplinpåföljd brister i anbudsförteckningen, objektsbeskrivning eller bristfällig journalföring.

Fastighetsmäklare som får en påföljd av FMI har möjlighet att överklaga beslutet. En majoritet av ärendena inleds på grund av anmälan från privatpersoner som anser att mäklaren har brutit mot god fastighetsmäklarsed. Även myndigheter kan göra anmälningar. Ett exempel är när Skatteverket i sina revisioner finner att en mäklare har begått något fel. FMI kan också på eget initiativ granska en mäklare och de kontrollerar varje mäklare någon gång under en femårsperiod.

Tillsynen utövas utifrån en allmän granskningspolicy, men under bestämda perioder kan tillfälliga granskningar genomföras som syftar till att särskilt uppmärksamma en viss aspekt av mäklarnas arbete, så kallade temagranskningar. Det kan till exempel handla om lockpriser, journalföring eller penningtvätt. Om det finns brister kan mäklaren få en varning eller bli av med sin registrering. Sedan 1 juli 2011 finns också en lägre grad av påpekande som kallas erinran. I allvarliga fall kan FMI återkalla mäklarens registrering och då får inte mäklaren fortsätta arbeta som mäklare.

Försäljningar och anmälningar

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Försäljningar	161 400	153 894	152 501	160 975	170 206	182 953	169 405	161 980	164 433	167 085
Anmälningar	307	308	288	259	303	378	416	528	566	587
Procent	0.19%	0.20%	0.19%	0.16%	0.18%	0.21%	0.25%	0.32%	0.34%	0.35%

Tabell 4. Försäljningar och anmälningar. Källa: FMI

Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd

Sedan maj 2017 har Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FRN) ersatt Allmänna reklamationsnämnden, ARN, när det gäller prövning av tvister mellan konsumenter och fastighetsmäklare. Tvisten kan gälla ett krav på skadestånd eller nedsättning av förmedlingsprovision. För den konsument som vill pröva sitt ärende gäller att kravet först måste framföras till fastighetsmäklaren. Mäklaren själv eller försäkringsbolaget måste därefter

ta ställning till kravet. Först därefter kan konsumenten vända sig till FRN. Nämnden prövar även tvister om så kallade konkurrerande provisionsanspråk, alltså tvister mellan två fastighetsmäklare om vem som har rätt till provision för en viss affär. Huvudmän för FRN är Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarförbundet FMF som tillsammans representerar omkring 97 procent av landets fastighetsmäklare.

Läs mer på frn.se

Mäklarsamfundet

Mäklarsamfundet är en bransch- och medlemsorganisation för Sveriges fastighetsmäklare, som samlar cirka 85 procent av landets mäklare. Organisationen har en lång historia. Redan 1919 togs första initiativet till att bilda det som är dagens Mäklarsamfund och 1984 togs namnet Sveriges Fastighetsmäklares Riksförbund, det vi idag kallar Mäklarsamfundet. En parallell branschorganisation till Mäklarsamfundet bildades 1957 med namnet Sveriges Aktiva Fastighetsmäklare, SAF, senare på 90-talet namnändrat till Fastighetsmäklarförbundet FMF. De senaste åren har Mäklarsamfundet och FMF i flera sammanhang samverkat och agerat gemensamt då organisationerna haft en samsyn i för branschen viktiga frågor som till exempel synpunkter på ny lagstiftning. Mäklarsamfundet arbetar för att utveckla och förbättra mäklartjänsten. Vi driver medlemmarnas intressefrågor och har arbetsuppgifter som kontakter med myndigheter och omvärld, att genomföra analyser och utredningar som rör fastighetsmäklare, samhälle och boende, remissvar, debatt och internationellt arbete, statistik, mediakontakter, bevakning m.m.

Vi stödjer också våra medlemmar med andra frågor som till exempel utbildning, rådgivning och försäkringar, nyhetsbrevet Fastighetsmäklaren och mycket annat. På juristavdelningen finns stor erfarenhet och kompetens som ger medlemmarna stöd och hjälp. Mäklarsamfundet Utbildning erbjuder ett omfattande fort- och vidareutbildningsprogram för aktiva fastighetsmäklare och utbildar fastighetsmäklarassistenter. Medlemsnytta skapas genom hög servicenivå, bra villkor och genom att tillvarata medlemmarnas intressen.

Vi har kontakt med lärosäten som erbjuder fastighetsmäklarprogrammet och deltar regelbundet i utbildningssammanhang. Mäklarsamfundet genomför medlemsundersökningar, gör analyser om bostadsmarknaden samt anordnar seminarier och påverkar samhällsdebatten. Syftet är att lyfta fastighetsmäklarnas perspektiv och intressen och peka på hur dessa sammanfaller med en väl fungerande bostadsmarknad i stort.

Referenser

Fastighetsmäklarinspektionen (FMI)
Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN)
Mäklarsamfundet
Statistiska Centralbyrån (SCB)
Svensk Mäklarstatistik
Värderingsdata
UC Branschrapport Fastighetsmäklare, 2020:2
Universitets- och högskolerådet, UHR

