



Mäklarinsikt

Nr 1 2021

- Prisutveckling
- Utbud
- Efterfrågan



MÄKLARSAMFUNDET

Sveriges största undersökning om
bostadsmarknaden från Mäklarsamfundet

Sammanfattning

Sveriges fastighetsmäklares syn på årets första kvartal.



Sammantaget tror Sveriges fastighetsmäklare, Mäklarsamfundets medlemmar, på en stabil bostadsmarknad under årets första kvartal. Man bedömer också att många av de bostadsmarknadstrender som inletts under 2020 kommer fortsätta att präglade utvecklingen även under 2021.

Till exempel tror Mäklarsamfundets medlemmar att villamarknaden kommer fortsätta gå starkare än bostadsrättsmarknaden och att bostadsköparna även framåt kommer att prioritera mer yta. Framför allt gäller det småhusmarknaden där 40 procent av de svarande

spår att priserna kommer fortsätta öka på villamarknaden under januari-mars. Bara 2 procent tror på sjunkande priser. Hälften tror att utbudet förblir oförändrat och 63 procent tror att efterfrågan ökar.

På bostadsrättsmarknaden tror hela 69 procent att de stora prisökningarna är förbi för nu och att priserna kommer att vara oförändrade under januari till och med mars. Bara 7 procent tror på sjunkande bostadsrättspriser. En knapp fjärdedel (24 procent) tror att priserna stiger.



Pris



Efterfrågan



Utbud



Försäljningstid

Om undersökningen

Underlaget till Mäklarinsikt kommer från frågor ställda till Mäklarsamfundets cirka 6 000 medlemmar verksamma som fastighetsmäklare. Det gör Mäklarinsikt till Sveriges största undersökning om bostadsmarknaden riktad till fastighetsmäklare. I undersökningen gör fastighetsmäklarna sina egna bedömningar om hur bostadsmarknaden kommer utvecklas och vad som påverkar den mest. Uppgifterna baseras på en undersökning som skickades ut den 29/12-2020 till Mäklarsamfundets medlemmar och pågick till och med den 12/1 2021. Den har besvarats av 863 fastighetsmäklare över hela landet.

Prognosen avser perioden januari till och med mars 2021.




Småhus


 Pris  Utbud  Efterfrågan  Försäljningstid



Småhusmarknaden fortsätter uppåt

 **Stark marknad blir ännu starkare**
40 procent tror att priserna på småhus kommer att öka under årets sista kvartal. Det är 6 procentenheter färre än jämfört med undersökningen inför det fjärde kvartalet 2020. Majoriteten (58%) bedömer däremot fortsatt att priserna blir oförändrade under kvartalet.

Den senaste tremånadersperioden ökade småhuspriserna med 3 procent, enligt Svensk Mäklarstatistik:s senaste siffror, som presenterades den 14 januari 2021. Medelpriset på ett småhus var enligt samma statistik 3 543 000 kr. Fastighetsmäklare över stora delar av landet vittnar om ett lågt utbud av villor och högt tryck på många av de objekt som kommer ut på marknaden.

 **Hälften tror på oförändrat utbud**
Utbudet av småhus till salu kommer att vara oförändrat under det första kvartalet. Det spår 50 procent av fastighetsmäklarna som deltog i undersökningen. Nästan en femtedel tror att utbudet minskar under kvartalet.

Tabell 1. Prognos prisutveckling på småhusmarknaden Q1 2021

	Kvartal 1 2021 (jan-mars)	Kvartal 4 2020 (okt-dec)
Stigande priser	40%	46%
Oförändrade priser	58%	52%
Sjunkande priser	2%	3%

Tabell 2. Prognos utbud av småhus Q1 2021

	Kvartal 1 2021 (jan-mars)	Kvartal 4 2020 (okt-dec)
Ökat utbud	31%	14%
Oförändrat utbud	50%	61%
Minskat utbud	19%	24%



Småhus



Fler tror på större efterfrågan

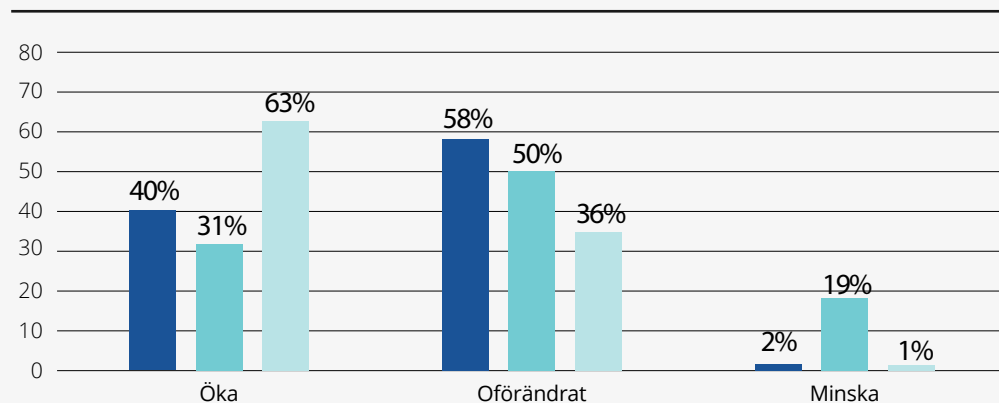
En majoritet (63%) av fastighetsmäklarna tror att efterfrågan ökar under kvartalet. Det är 8 procentenheter fler än jämfört med förra undersökningen. Bara 1 procent tror att efterfrågan kommer minska.

Tabell 3. Prognos efterfrågan på småhus Q1 2021

	Kvartal 1 2021 (jan-mars)	Kvartal 4 2020 (okt-dec)
Ökad efterfrågan	63%	55%
Oförändrad efterfrågan	36%	42%
Minskad efterfrågan	1%	4%

Diagram 1. Hur bedömer du att följande faktorer för småhus kommer att utvecklas under det första kvartalet 2021, januari till och med mars?

■ Pris ■ Utbud ■ Efterfrågan

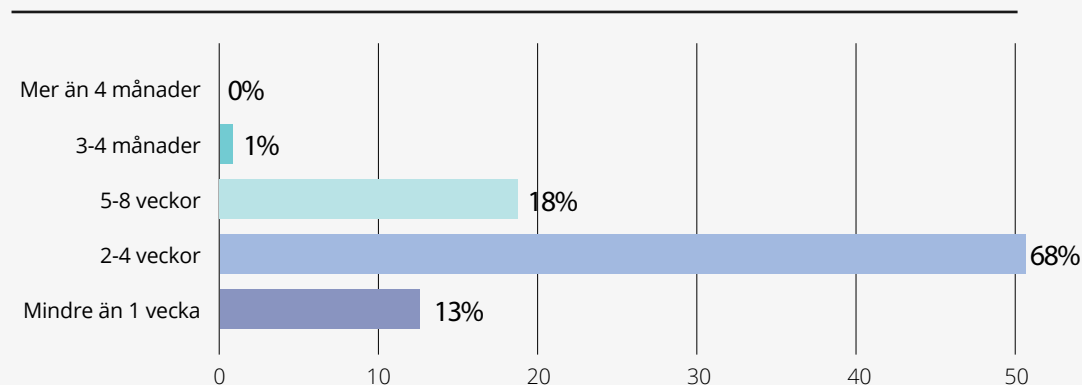


Ett småhus säljs inom en månad

68 procent av småhusmäklarna bedömer att de flesta småhus går till avslut inom 2-4 veckor. Samma andel var vid förra undersökningen 64 procent. 13 procent menar att ett småhus normalt

säljs på 1 vecka. I Stockholms län är andelen som bedömer att ett småhus normalt säljs inom en månad 65 procent. Motsvarande andel bland fastighetsmäklarna i Skåne är 73 procent.

Diagram 2. Hur lång tid bedömer du att det i genomsnitt tar att sälja ett småhus på din lokala bostadsmarknad? (Från första visningen.)






Bostadsrätter


 Pris  Utbud  Efterfrågan  Försäljningstid



Oförändrade priser och stabilt utbud

 **Oförändrade priser på bostadsrätter**
Cirka en fjärdedel (24%) av fastighetsmäklarna tror att priserna på bostadsrätter ökar under kvartalet. 69 procent tror att priserna förblir oförändrade och endast 7 procent tror att priserna minskar.

Under den senaste tremånadersperioden ökade priserna på bostadsrätter med 2 procent. Det visar Svensk Mäklarstatistik's senaste siffror som presenterades den 14 januari 2021. Statistiken visar även att medelpriset per kvadratmeter var 40 465 kronor. I prisutvecklingen finns dock stora variationer beroende på var bostadsrätten är belägen men också mellan de olika orterna inom ett län.

 **Stabilt utbud under första kvartalet**
56 procent av de svarande tror på oförändrat utbud under kvartalet. Det är en minskning med 10 procentenheter jämfört med förra kvartalet. Istället är det 14 procentenheter fler än förra kvartalet som tror på ökat utbud av bostadsrätter. Det är sannolikt generellt höga omsättningsvolymerna under hösten på både bostadsrätter och småhus och stigande priser som får fler mäklare att tro att säljare passar på.

Tabell 4. Prognos prisutveckling på bostadsrättsmarknaden Q1 2021

	Kvartal 1 2021 (jan-mars)	Kvartal 4 2020 (okt-dec)
Stigande priser	24%	26%
Oförändrade priser	69%	64%
Sjunkande priser	7%	9%

Tabell 5. Prognos utbud av bostadsrätter Q1 2021

	Kvartal 1 2021 (jan-mars)	Kvartal 4 2020 (okt-dec)
Ökat utbud	36%	22%
Oförändrat utbud	56%	66%
Minskat utbud	9%	19%



Bostadsrätter



Fler tror på ökad efterfrågan

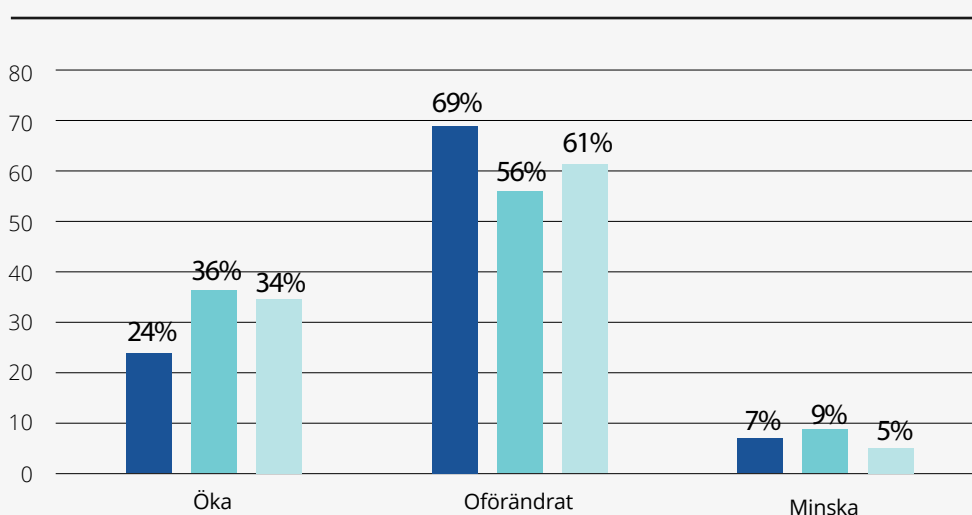
61 procent av de tillfrågade fastighetsmäklarna bedömer att efterfrågan på bostadsrätter kommer att vara oförändrad under det första kvartalet. 34 procent tror på ökad efterfrågan. Det är tre procentenheter fler än jämfört med förra undersökningen.

Tabell 6. Prognos efterfrågan på bostadsrätter Q1 2021

	Kvartal 1 2021 (jan-mars)	Kvartal 4 2020 (okt-dec)
Ökad efterfrågan	34%	31%
Oförändrad efterfrågan	61%	58%
Minskad efterfrågan	5%	11%

Diagram 3. Hur bedömer du att följande faktorer för bostadsrätter kommer att utvecklas Q1 2021?

■ Pris ■ Utbud ■ Efterfrågan

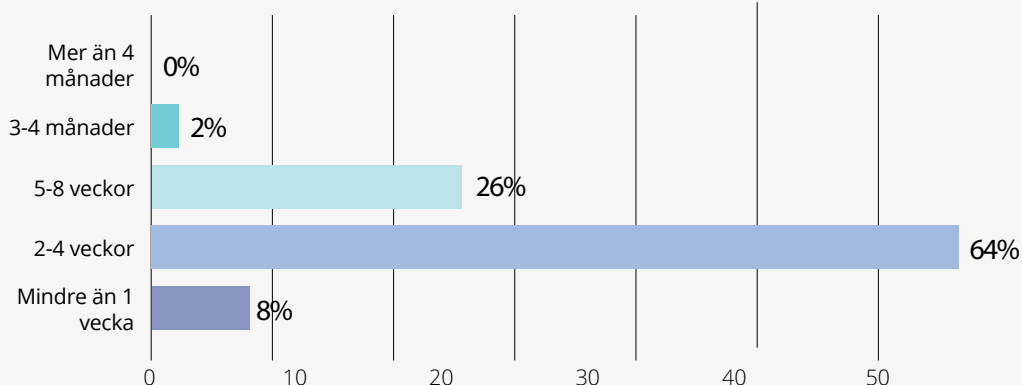


Snabba bostadsrättsaffärer

En bostadsrätt blir såld på mindre än en månad. Det uppger 64 procent av de tillfrågade fastighetsmäklarna. Sett över hela riket bedömer 8 procent av mäklarna att det tar mindre än en vecka

att sälja en bostadsrätt. I Stockholms län är samma andel 18 procent.

Diagram 4. Hur lång tid bedömer du att det i genomsnitt tar att sälja en bostadsrätt på din lokala bostadsmarknad? (Från första visningen)



Så gick undersökningen till 2021:1

Metod

Undersökningen genomfördes genom en webbaserad undersökning. Den administrerades genom att ett e-mail skickades till varje respondent med en länk till frågeformuläret. Ett följebrev inkluderades där syftet med undersökningen förklarades. Några dagar efter att länken skickats till respondenterna gick en första påminnelse ut till dem som inte svarat. Sammanlagt skickades två påminnelser ut.

Målgrupp och urval

Samtliga av Mäklarsamfundets ledamöter (registrerade fastighetsmäklare) kontaktades vilket innebär att vi arbetade med ett totalurval. Ett totalurval betyder att man inte gör något urval inom sin målgrupp utan samtliga i målgruppen kontaktas, risken för snedvridet urval elimineras därmed och den statistiska säkerheten ökar. Ett totalurval betyder vidare att vi kan se säkra resultat på små separata grupper eftersom samtliga inom gruppen tillfrågas.

Enkät

Enkäten baseras på den enkät som använts sedan starten av Mäklarinsikt 2009.

Frågor

Vilket län är du verksam i?
(Svar: 1 av Sveriges 21 län)

Förmedlar du?

(Småhus, Bostadsrätter)

Småhus

Hur bedömer du att följande kommer att utvecklas på småhusmarknaden? (Svar graderas 1 till 5, 1 = minska avsevärt och 5 = öka avsevärt)

- Pris
- Utbud
- Efterfrågan

Hur lång tid bedömer du att det i genomsnitt tar att sälja ett småhus på din lokala bostadsmarknad? (Från första visningen)

- Mindre än 1 vecka
- 2-4 veckor
- 5-8 veckor
- 3-4 månader
- Mer än 4 månader

Bostadsrätter

Hur bedömer du att följande kommer att utvecklas på bostadsrättsmarknaden under oktober till och med december? (Svar graderas 1 till 5, 1 = sjunka mycket, 5 = öka mycket)

- Pris
- Utbud
- Efterfrågan

Hur lång tid bedömer du att det i genomsnitt tar att sälja en bostadsrätt på din lokala bostadsmarknad? (Från första visningen)

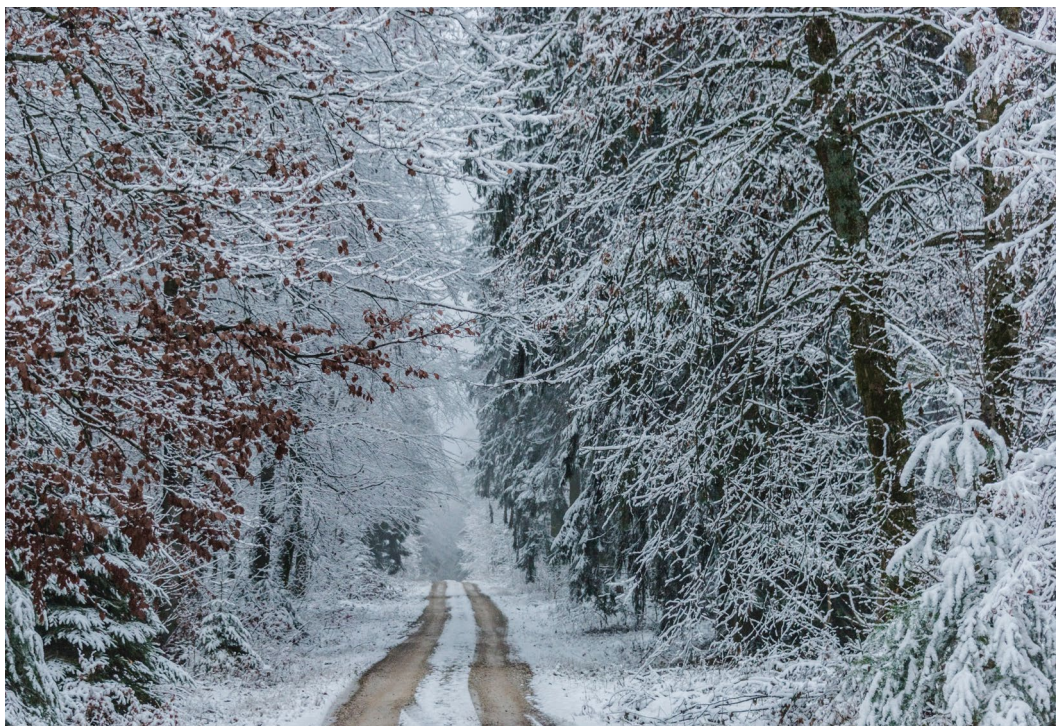
- Mindre än 1 vecka
- 2-4 veckor
- 5-8 veckor
- 3-4 månader
- Mer än 4 månader

Fältperiod

Undersökningen pågick mellan den 29/12 2020 -12 januari 2021.

Bortfallsredovisning:

Bruttourval = Antal inbjudna: 5613
Kompleta svar: 863
Svarsfrekvens = 15.4%



Om Mäklarinsikt

Mäklarinsikt är Sveriges största rikstäckande undersökning bland fastighetsmäklare. I undersökningen bedömer Mäklarsamfundets medlemmar, över hela Sverige, den svenska bostadsmarknaden utifrån sin lokala marknad, i dagliga kontakter och samtal med sina kunder. Mäklarinsikt genomförs av Mäklarsamfundet med hjälp av ett webbaserat verktyg som heter Webropol.

Mäklarinsikt presenteras fyra gånger per år. Denna gång genomfördes undersökningen under

perioden 29 december 2020 till 12 januari 2021. 863 mäklare har svarat.

Joakim Lusensky på Mäklarsamfundet är projektansvarig för Mäklarinsikt och har haft huvudansvaret för denna rapport. Information om metod, svarsperiod etc. hittar du på föregående sida i rapporten. Materialet får fritt användas om källa anges.

Källa: Mäklarinsikt 2021:1.
Mäklarinsikt är Mäklarsamfundets undersökning om bostadsmarknaden.

Om Mäklarsamfundet

Mäklarsamfundet är Sveriges största och äldsta branschorganisation för fastighetsmäklare. Vi samlar över 5900 anslutna fastighetsmäklare. De utgör en majoritet, ca 86 procent, av den samlade kåren.

Läs mer om oss på www.maklarsamfundet.se

