



Mäklarinsikt

Nr 3 2021

**Fastighetsmäklarnas
prognos – Lugnare
villamarknad i juli till och
med september**

Sammanfattning

Sveriges fastighetsmäklares syn på årets tredje kvartal



Villamarknaden in i lugnare fas

Sveriges fastighetsmäklare tror fortsatt att villor står inför en starkare utveckling än bostadsrätter under det kommande kvartalet. 39 procent av mäklarna tror att priserna på småhus fortsätter att öka. Motsvarande andel för bostadsrätter är 20 procent. 52 procent av mäklarna tror att det redan låga småhusutbudet kommer att vara oförändrat under perioden.

Det är en betydligt lägre andel som tror på ökande priser och stigande efterfrågan på villamarknaden än jämfört med undersökningen inför årets andra kvartal. Att fastighetsmäklarna tror på en lugnare utveckling beror dels på att marknadsaktiviteten generellt är lägre under sommarmånaderna,

men också att vi nu börjar närma oss prisnivåer i flera delar av landet som, med dagens låneregler, gör det svårt för många att efterfråga en villa.

70 procent av fastighetsmäklarna tror att priserna på bostadsrätter kommer att vara oförändrade under perioden juli till och med september.

Hela 24 procent av de svarande bedömer att ett småhus säljs inom en vecka. Det är tre procentenheter fler än jämfört med förra undersökning. Samma andel för bostadsrätter är 14 procent.



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 under det kommande kvartalet. Uppgifterna baseras på en undersökning som skickades ut den 10/6-2021 till Mäklarsamfundets medlemmar, exklusive de som uteslutande förmedlar kommersiella fastigheter och/eller skog- och lantbruk, och pågick till och med den 22/6 2021. Den har besvarats av 820 fastighetsmäklare över hela landet.

Prognosen avser perioden juli till och med september 2021.




Småhus


 Pris  Utbud  Efterfrågan  Försäljningstid



Färre tror på stigande småhuspriser

 **Knappt 40 (39%) procent tror att priserna på småhus kommer att fortsätta öka under årets andra kvartal.** Det är hela 26 procentenheter färre än jämfört med undersökningen inför förra kvartalet. 58 procent av de svarande bedömer att priserna blir oförändrade mellan juli till och med september. Den senaste tremånadersperioden ökade villapriserna med 7 procent, enligt Svensk Mäklarstatistik's senaste siffror, som presenterades den 8 juni 2021. Medelpriset på en villa var enligt samma statistik 4 285 000 kr. Efter en lång period av mycket stark prisutveckling på villamarknaden syns nu tecken på att fastighetsmäklarkåren tror på en betydligt lugnare prisutveckling framåt. Inför det tredje kvartalet tror majoriteten på oförändrade priser, och 26

procentenheter färre tror att priserna på villor kommer att fortsätta stiga.

 **Färre tror att utbudet kommer öka**
Det är fortsatt störst andel (52%) som tror att utbudet kommer att vara oförändrat under årets tredje kvartal. 29 procent tror att utbudet stiger.

Tabell 1. Prognos prisutveckling på småhusmarknaden Q3 2021

	Kvartal 3 2021 (jul-sep)	Kvartal 2 2021 (apr-jun)
Stigande priser	39%	65%
Oförändrade priser	58%	34%
Sjunkande priser	4%	1%

Tabell 2. Prognos utbud av småhus Q3 2021

	Kvartal 3 2021 (jul-sep)	Kvartal 2 2021 (apr-jun)
Ökat utbud	29%	42%
Oförändrat utbud	52%	44%
Minskat utbud	20%	14%



Småhus



Färre tror att efterfrågan ökar

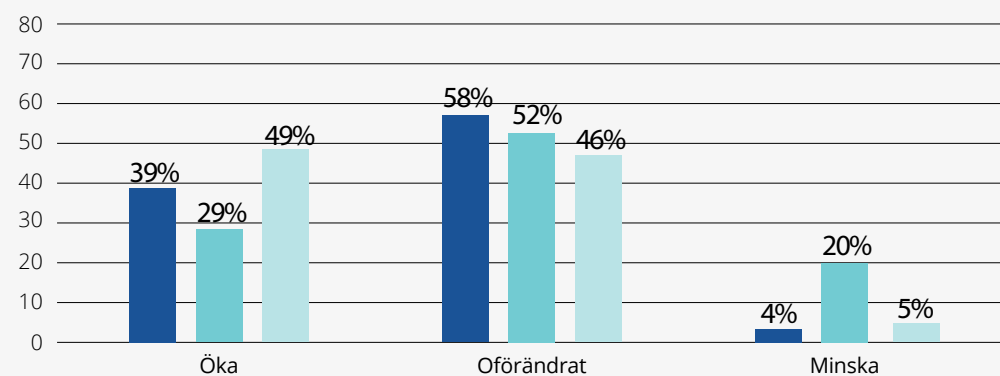
Nästan hälften av de svarande (49%) bedömer att efterfrågan ökar under kvartalet. Det är ytterligare ett tecken på att utvecklingen på villamarknaden kommer att sakta ned under juli till och med september, eftersom det är 25 procentenheter färre som tror på ökad efterfrågan jämfört med undersökningen inför förra kvartalet. 46 procent tror att den redan höga efterfrågan kommer att vara oförändrad under det kommande kvartalet. En tolkning av detta är att vi nu börjar nå prishöjder i många delar av landet som många, med dagens lånerregler, inte kan efterfråga villor på.

Tabell 3. Prognos efterfrågan på småhus Q3 2021

	Kvartal 3 2021 (jul-sep)	Kvartal 2 2021 (apr-jun)
Ökad efterfrågan	49%	74%
Oförändrad efterfrågan	46%	26%
Minskad efterfrågan	5%	0%

Diagram 1. Hur bedömer du att följande faktorer för småhus kommer att utvecklas under det tredje kvartalet 2021, juli till och med september?

■ Pris ■ Utbud ■ Efterfrågan

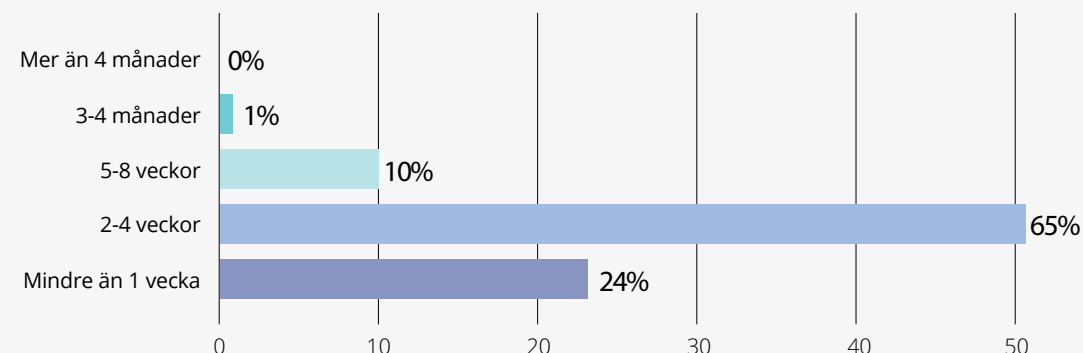


Ett småhus säljs inom en månad

65 procent av småhusmäklarna bedömer att de flesta småhus går till avslut inom 2-4 veckor. Samma andel var vid förra undersökningen 67 procent. 24 procent menar att ett småhus normalt

säljs på 1 vecka. Det är 3 procentenheter fler som bedömer att försäljningarna i genomsnitt går så snabbt än jämfört med förra undersökningen.

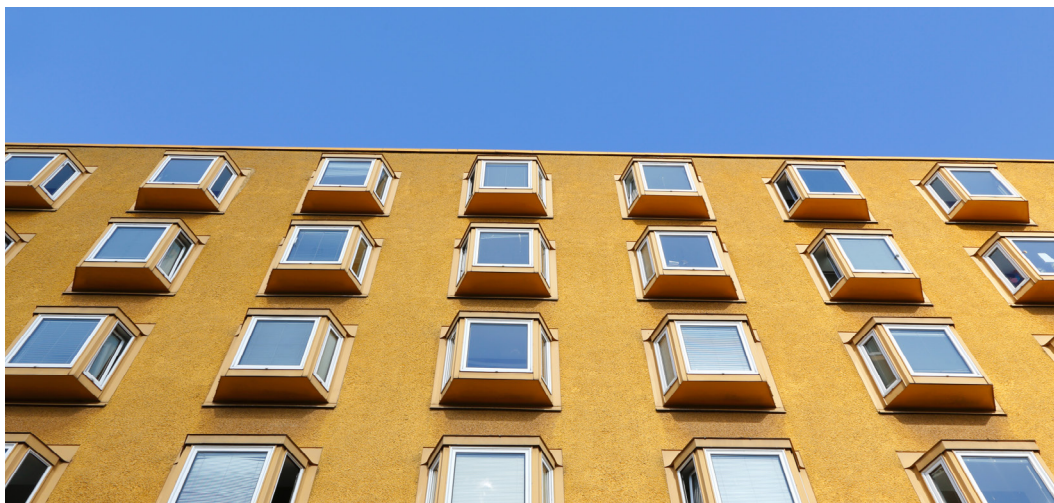
Diagram 2. Hur lång tid bedömer du att det i genomsnitt tar att sälja ett småhus på din lokala bostadsmarknad? (Från första visningen.)





Bostadsrätter

Pris Utbud Efterfrågan Försäljningstid



Oförändrade priser och stabilt utbud

Oförändrade priser på bostadsrätter
70 procent av fastighetsmäklarna tror att priserna på bostadsrätter blir oförändrade under det tredje kvartalet. Det är 11 procentenheter fler än jämfört med förra undersökningen. 20 procent tror att priserna ökar och 10 procent tror att priserna sjunker. Under den senaste tremånadersperioden ökade priserna på bostadsrätter med 3 procent. Det visar Svensk Mäklarstatistik's senaste siffror som presenterades den 8 juni 2021. Statistiken visar även att medelpriset per kvadratmeter var 45 227 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 andra kvartalet
59 procent av de svarande tror på oförändrat utbud under kvartalet. Det är en ökning med 5 procentenheter jämfört med förra kvartalet. Kontrasten mellan prognoserna för bostadsrättsmarknaden och småhusmarknaden är markant.

Tabell 4. Prognos prisutveckling på bostadsrättsmarknaden Q3 2021

	Kvartal 3 2021 (jul-sep)	Kvartal 2 2021 (apr-jun)
Stigande priser	20%	37%
Oförändrade priser	70%	59%
Sjunkande priser	10%	3%

Tabell 5. Prognos utbud av bostadsrätter Q3 2021

	Kvartal 3 2021 (jul-sep)	Kvartal 2 2021 (apr-jun)
Ökat utbud	25%	39%
Oförändrat utbud	59%	54%
Minskat utbud	15%	8%



Bostadsrätter



Oförändrad efterfrågan under perioden

25 procent av de tillfrågade

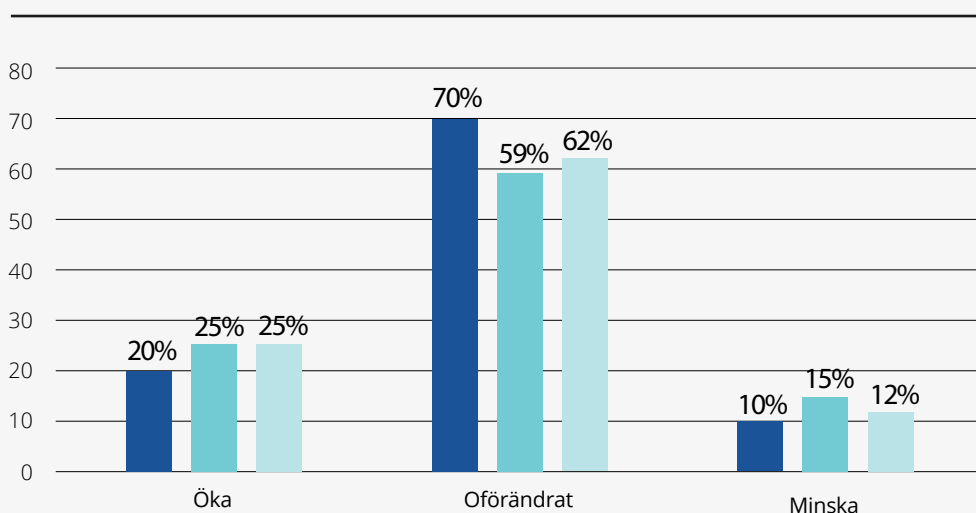
fastighetsmäklarna bedömer att efterfrågan på bostadsrätter kommer att öka under det andra kvartalet. Det kan jämföras med andelen som trodde på stigande efterfrågan inför det andra kvartalet, som då var 40 procent. 62 procent tror att efterfrågan på bostadsrätter kommer att vara oförändrad.

Tabell 6. Prognos efterfrågan på bostadsrätter Q3 2021

	Kvartal 3 2021 (jul-sep)	Kvartal 2 2021 (apr-jun)
Ökad efterfrågan	25%	40%
Oförändrad efterfrågan	62%	55%
Minskad efterfrågan	12%	5%

Diagram 3. Hur bedömer du att följande faktorer för bostadsrätter kommer att utvecklas Q3 2021?

■ Pris ■ Utbud ■ Efterfrågan

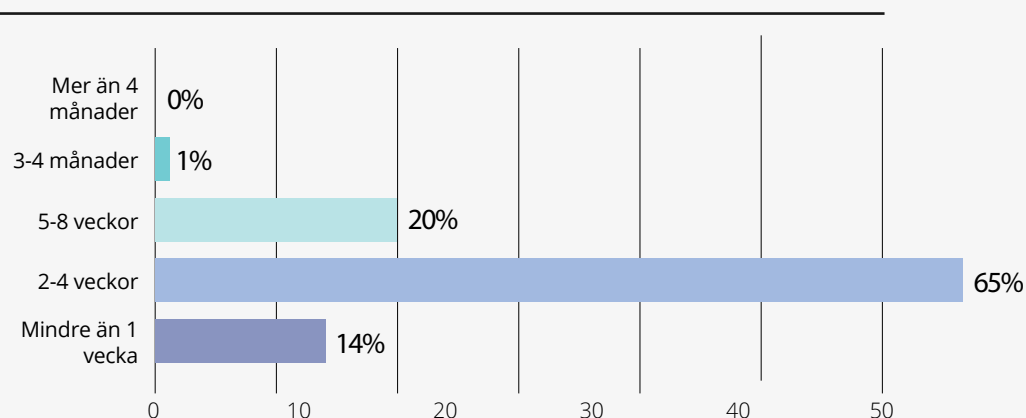


Snabba bostadsrättsaffärer

En bostadsrätt blir såld på mindre än en månad. Det uppger 65 procent av de svarande fastighetsmäklarna. Sett över hela riket bedömer 14

procent av mäklarna att det tar mindre än en vecka att sälja en bostadsrätt.

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 2021:3

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 personerna 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? (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 10 juni 2021 till den 22 juni 2021.

Bortfallsredovisning:

Bruttourval = Antal inbjudna: 6078
Kompleta svar: 820
Svarsfrekvens = 13.5%



Om Mäklarinsikt

Mäklarinsikt är Sveriges största rikstäckande undersökning om bostadsmarknaden ur fastighetsmäklarnas perspektiv. 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 10 juni 2021 till 22 juni 2021. 820 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 2021:3

Om Mäklarsamfundet

Mäklarsamfundet är Sveriges största och äldsta branschorganisation för fastighetsmäklare. Vi samlar över 6000 anslutna fastighetsmäklare. De utgör en majoritet, ca 86 procent, av den samlade kåren.

Läs mer om oss på www.maklarsamfundet.se

