



Mäklarinsikt

Nr 4 2021

Fastighetsmäklarna:

**Så blir marknaden när
restriktionerna släpps**

Sammanfattning

Sveriges fastighetsmäklares syn på årets fjärde kvartal



Hur utvecklas bomarknaden under årets fjärde kvartal?

Sveriges fastighetsmäklare bedömer att läget på bostadsmarknaden blir lugnare under det fjärde kvartalet, vilket också sammanfaller med att i stort sett alla pandemirestriktioner tas bort. 70 procent av fastighetsmäklarna tror att prisutvecklingen på villamarknaden blir oförändrad under årets sista kvartal. Andelen som tror att villapriserna stiger är 24 procent, vilket är 15 procentenheter färre än undersökningen inför det tredje kvartalet.

En lägre andel (16 procent) bedömer att bostadsrättspriserna kommer att öka. 14 procent tror tvärtom på sjunkande priser, medan

majoriteten (69 procent) bedömer att priserna förblir oförändrade.

26 procent av de svarande fastighetsmäklarna tror att utbudet av villor kommer att minska under perioden. Motsvarande andel för bostadsrätter är 12 procent. Drygt en femtedel (22%) tror på ett högre utbud av bostadsrätter.

24 procent av de svarande bedömer att ett småhus säljs inom en vecka. Det är tre procentenheter fler än jämfört med förra undersökningen. Samma andel för bostadsrätter är 10 procent.



Pris



Efterfrågan



Utbud



Försäljningstid

Om undersökningen

Underlaget till Mäklarinsikt kommer från frågor ställda till Mäklarsamfundets 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 16/9-2021 till Mäklarsamfundets medlemmar, exklusive de som uteslutande förmedlar kommersiella fastigheter och/eller skog- och lantbruk, och pågick till och med den 29/9 2021. Den har besvarats av 716 fastighetsmäklare över hela landet.

Prognosen avser perioden oktober till och med december 2021.



Småhus


 Pris  Utbud  Efterfrågan  Försäljningstid



Färre tror på stigande småhuspriser

 **Knappt en fjärdedel (24%) tror att priserna på småhus kommer att fortsätta öka under årets tredje kvartal.** Det är 15 procentenheter färre än jämfört med undersökningen inför förra kvartalet, som även då visade lägre förväntningar på stigande villapriser jämfört med det föregående kvartalet. Hela 70 procent av de svarande bedömer att priserna blir oförändrade mellan oktober till och med december. Den senaste tremånadersperioden ökade villapriserna med 2 procent, enligt Svensk Mäklarstatistik senaste siffror, som presenterades den 8 september 2021. Medelpriset på en villa var enligt samma statistik 3 776 000 kr. Även föregående kvartalsprognos visade en avtagande tro på fortsatta prisökningar på villamarknaden. Den tendensen fortsatte i undersökningen inför det

fjärde och sista kvartalet där nu 24 procent, 15 procentenheter färre än föregående kvartals undersökning, tror att priserna på villor fortsätter stiga. Den stora majoriteten bedömer att priserna blir oförändrade när vi summerar det fjärde kvartalet.

 **Färre tror att utbudet kommer öka**
Det är fortsatt störst andel (60%) som tror att utbudet kommer att vara oförändrat under årets tredje kvartal. Färre tror att utbudet av villor stiger under oktober-december än inför föregående kvartal, vilket till stor del är ett säsongsmönster.

Tabell 1. Prognos prisutveckling på småhusmarknaden Q4 2021

	Kvartal 4 2021 (okt-dec)	Kvartal 3 2021 (jul-sep)
Stigande priser	24%	39%
Oförändrade priser	70%	58%
Sjunkande priser	5%	4%

Tabell 2. Prognos utbud av småhus Q4 2021

	Kvartal 4 2021 (okt-dec)	Kvartal 3 2021 (jul-sep)
Ökat utbud	15%	29%
Oförändrat utbud	60%	52%
Minskat utbud	26%	20%

Småhus



Färre tror att efterfrågan ökar

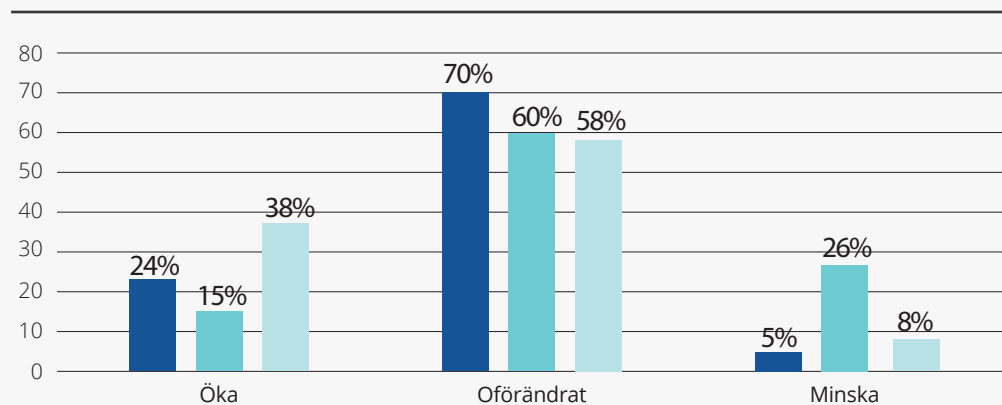
Majoriteten (58 procent) bedömer att efterfrågan förblir oförändrad under kvartalet. 11 procentenheter färre än förra kvartalet tror att efterfrågan kommer att öka.

Tabell 3. Prognos efterfrågan på småhus Q4 2021

	Kvartal 4 2021 (okt-dec)	Kvartal 3 2021 (jul-sep)
Ökad efterfrågan	38%	49%
Oförändrad efterfrågan	58%	46%
Minskad efterfrågan	8%	5%

Diagram 1. Hur bedömer du att följande faktorer för småhus kommer att utvecklas under det fjärde kvartalet 2021, oktober till och med december?

■ Pris ■ Utbud ■ Efterfrågan

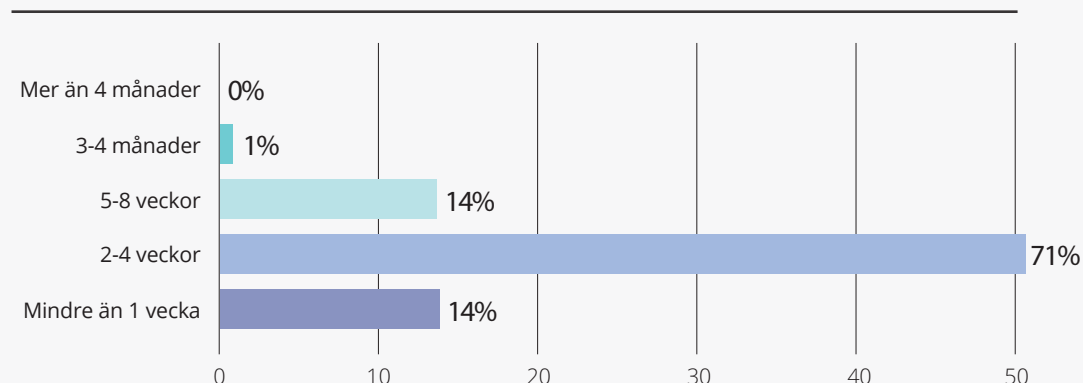


Ett småhus säljs inom en månad

70 procent av småhusmäklarna bedömer att de flesta småhus går till avslut inom 2-4 veckor. Samma andel var vid förra undersökningen 65 procent. 14 procent menar att ett småhus normalt

säljs på 1 vecka. Det är 10 procentenheter färre 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



Stora variationer och stabilt utbud

Stora variationer

16 procent av fastighetsmäklarna tror att priserna på bostadsrätter ökar och 14 procent tror att de sjunker under årets sista kvartal. Majoriteten tror fortsatt att priserna blir oförändrade. Under den senaste tremånadersperioden ökade priserna på bostadsrätter med 1 procent. Det visar Svensk Mäklarstatistikens senaste siffror som presenterades den 8 september 2021. Statistiken visar även att medelpriset per kvadratmeter var 44 659 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 fjärde kvartalet

65 procent av de svarande tror på oförändrat utbud under kvartalet. Det är en ökning med 6 procentenheter jämfört med förra kvartalet. Samtidigt är det drygt en fjärdedel av de svarande som tror att utbudet kommer att öka.

Tabell 4. Prognos prisutveckling på bostadsrättsmarknaden Q4 2021

	Kvartal 4 2021 (okt-dec)	Kvartal 3 2021 (jul-sep)
Stigande priser	16%	20%
Oförändrade priser	69%	70%
Sjunkande priser	14%	10%

Tabell 5. Prognos utbud av bostadsrätter Q4 2021

	Kvartal 4 2021 (okt-dec)	Kvartal 3 2021 (jul-sep)
Ökat utbud	22%	25%
Oförändrat utbud	65%	59%
Minskat utbud	12%	15%



Bostadsrätter



Stabil efterfrågan

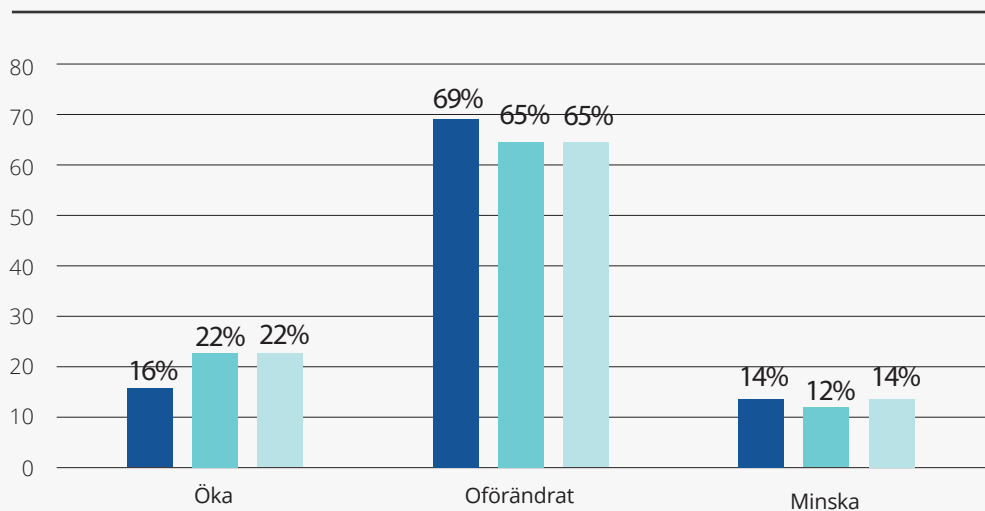
22 procent av de svarande fastighetsmäklarna bedömer att efterfrågan på bostadsrätter kommer att öka under det fjärde kvartalet. 65 procent tror att efterfrågan på bostadsrätter kommer att vara oförändrad. Det är en något större andel än inför förra kvartalet, 14 procent, som tror att efterfrågan på bostadsrätter minskar under kvartalet.

Tabell 6. Prognos efterfrågan på bostadsrätter Q4 2021

	Kvartal 4 2021 (okt-dec)	Kvartal 3 2021 (jul-sep)
Ökad efterfrågan	22%	25%
Oförändrad efterfrågan	65%	62%
Minskad efterfrågan	14%	12%

Diagram 3. Hur bedömer du att följande faktorer för bostadsrätter kommer att utvecklas Q4 2021?

■ Pris ■ Utbud ■ Efterfrågan

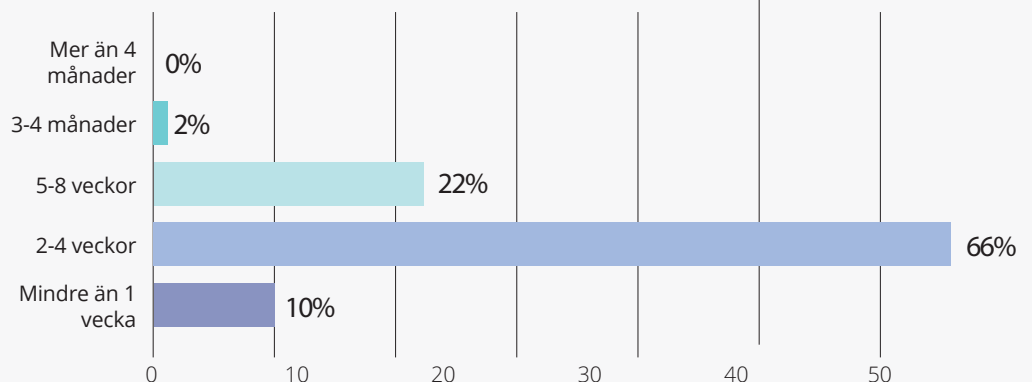


Snabba bostadsrättsaffärer

En bostadsrätt blir såld på mindre än en månad. Det uppger 66 procent av de svarande fastighetsmäklarna. Sett över hela riket bedömer 10

procent av mäklarna att det tar mindre än en vecka att sälja en bostadsrätt. Det är fyra procentenheter färre än inför det föregående kvartalet.

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 2021:4

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 Q4? (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 Q4? (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 16 september till den 29 september 2021.

Bortfallsredovisning:

Bruttourval = Antal inbjudna: 5954

Kompleta svar: 716

Svarsfrekvens = Antal kompletta svar/
nettourval: 12 procent



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 16 september - 29 september 2021. 716 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 2021:4

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

