



Mäklarinsikt

Nr 4 2020

- Villamarknaden i tåten
- En fjärdedel tror på stigande bostadsrättspriser
- Småhus säljs inom en månad



MÄKLARSAMFUNDET

Sveriges största undersökning om
bostadsmarknaden från Mäklarsamfundet

Sammanfattning

Sveriges fastighetsmäklare om utvecklingen på bostadsmarknaden.



Sammantaget tror Sveriges fastighetsmäklare, Mäklarsamfundets medlemmar, på en fortsatt stark och uppåtgående bostadsmarknad under årets sista kvartal. Framför allt gäller det småhusmarknaden, som en stor andel mäklare spår kommer att präglas av ökad efterfrågan, lågt utbud och stigande priser under oktober till och med december.

Under årets fjärde kvartal bedömer 46 procent av mäklarna på småhusmarknaden att priserna kommer att öka. Bara 3 procent tror på sjunkande priser. Majoriteten, 61 procent, tror att utbudet

förblir oförändrat. Fler än hälften, 55 procent, tror att efterfrågan ökar under sista kvartalet.

På bostadsrättsmarknaden tror drygt en fjärdedel (26%) av de svarande mäklarna att priserna kommer att stiga under oktober till och med december. Samtidigt tror majoriteten (65%) på oförändrat utbud. Majoriteten (58%) tror också på oförändrad och därmed fortsatt stark efterfrågan på bostadsrätter. 31 procent tror att efterfrågan kommer att öka från dessa redan höga nivåer.



Pris



Efterfrågan



Utbud



Försäljningstid

Om undersökningen

Underlaget till Mäklarinsikt kommer från frågor ställda till Mäklarsamfundets cirka 5 900 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. Denna undersökning skickades ut den 10 september till Mäklarsamfundets medlemmar och pågick till och med den 22 september 2020. Den har besvarats av 812 fastighetsmäklare över hela landet.

Prognosen avser perioden oktober till och med december 2020.




Småhus

 Pris  Utbud  Efterfrågan  Försäljningstid



Stark marknad och oförändrat utbud

 **Stark marknad blir ännu starkare**
46 procent tror att priserna på småhus kommer att öka under årets sista kvartal. Det är 16 procentenheter fler än jämfört med undersökningen inför det tredje kvartalet. Majoriteten (52%) bedömer däremot fortsatt att priserna blir oförändrade under kvartalet. Den senaste tremånadersperioden ökade småhuspriserna med 6 procent, enligt Svensk Mäklarstatistik's senaste siffror, som presenterades den 8 september 2020. Medelpriset på ett småhus var enligt samma statistik 3441 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.

 **Oförändrat utbud enligt majoriteten**
Utbudet av småhus till salu kommer att vara oförändrat under det fjärde kvartalet. Det uppger 61 procent av fastighetsmäklarna som deltog i undersökningen. Nästan en fjärdedel tror att utbudet minskar under kvartalet.

Tabell 1. Prognos prisutveckling på småhusmarknaden Q4 2020

	Kvartal 4 2020 (okt-dec)	Kvartal 3 2020 (jul-sep)
Stigande priser	46%	30%
Oförändrade priser	52%	68%
Sjunkande priser	3%	2%

Tabell 2. Prognos utbud av småhus Q4 2020

	Kvartal 4 2020 (okt-dec)	Kvartal 3 2020 (jul-sep)
Ökat utbud	14%	12%
Oförändrat utbud	61%	62%
Minskat utbud	24%	26%



Småhus



Fler tror på större efterfrågan

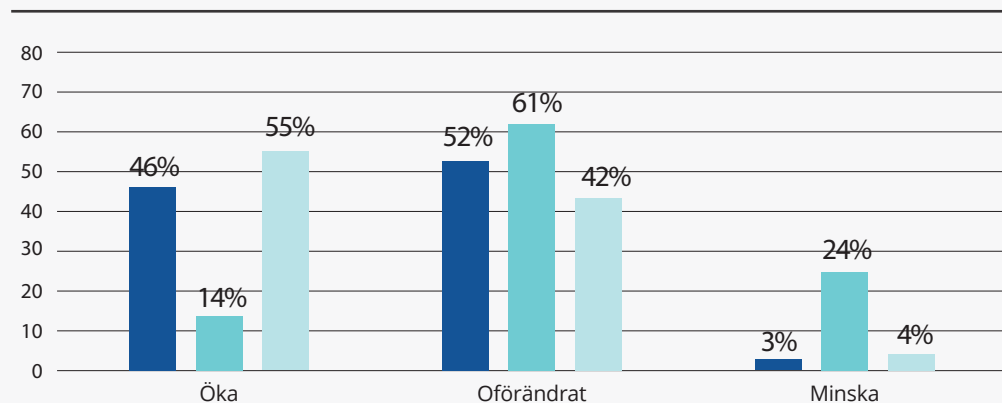
Mer än hälften (55%) av fastighetsmäklarna tror att efterfrågan ökar under kvartalet. Det är 13 procentenheter fler än jämfört med förra undersökningen. Bara 4 procent tror att efterfrågan kommer minska.

Tabell 3. Prognos efterfrågan på småhus Q4 2020

	Kvartal 4 2020 (okt-dec)	Kvartal 3 2020 (jul-sep)
Ökad efterfrågan	55%	42%
Oförändrad efterfrågan	42%	56%
Minskad efterfrågan	4%	2%

Diagram 1. Hur bedömer du att följande faktorer för småhus kommer att utvecklas under det fjärde kvartalet 2020, oktober till och med december?

■ Pris ■ Utbud ■ Efterfrågan

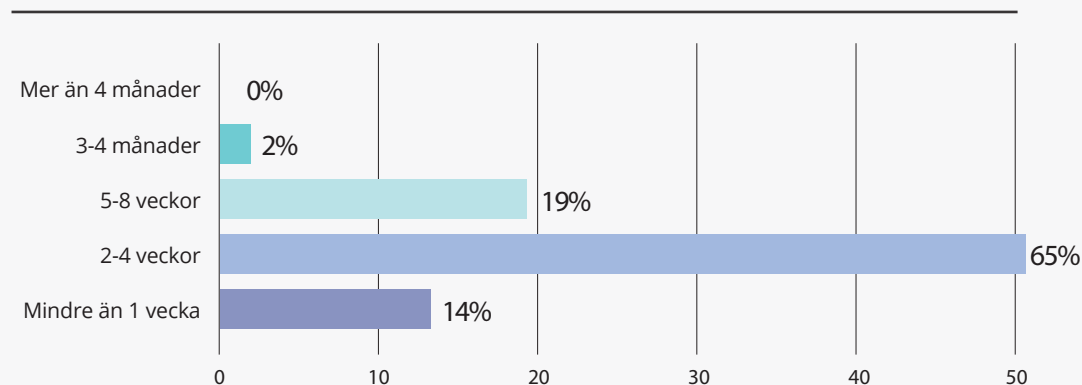


Ett småhus säljs inom en månad

65 procent av småhusmäklarna bedömer att de flesta småhus går till avslut inom 2-4 veckor. Samma andel var vid förra undersökningen 54

procent. 14 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 21 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



Stigande priser och stabilt utbud

 **En fjärdedel tror på högre priser**
Inför det fjärde kvartalet tror en dryg fjärdedel (26%) av fastighetsmäklarna att priserna på bostadsrätter stiger. 64 procent tror att priserna förblir oförändrade och endast 9 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 8 september 2020. Statistiken visar även att medelpriset per kvadratmeter var 41 293 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 minskning med 4 procentenheter jämfört med förra kvartalet. Det är 6 procentenheter fler mäklare som tror på ökat utbud. Det är sannolikt generellt höga omsättningsvolymerna på både bostadsrätter och småhus och stigande priser som får fler mäklare att tro att säljare passar på.

Tabell 4. Prognos prisutveckling på bostadsrättsmarknaden Q4 2020

	Kvartal 4 2020 (okt-dec)	Kvartal 3 2020 (jul-sep)
Stigande priser	26%	12%
Oförändrade priser	64%	71%
Sjunkande priser	9%	16%

Tabell 5. Prognos utbud av bostadsrätter Q4 2020

	Kvartal 4 2020 (okt-dec)	Kvartal 3 2020 (jul-sep)
Ökat utbud	22%	16%
Oförändrat utbud	65%	69%
Minskat utbud	13%	14%



Bostadsrätter



Fler tror på ökad efterfrågan

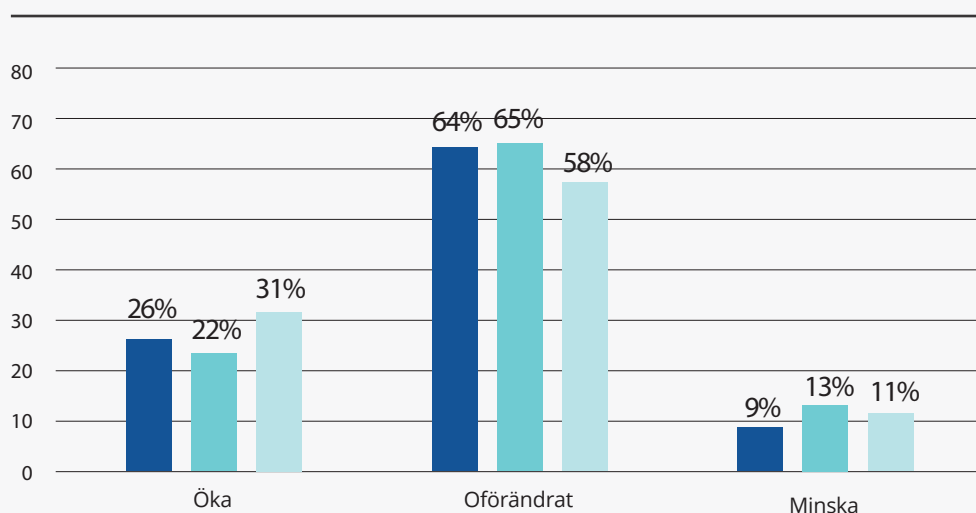
58 procent av de tillfrågade fastighetsmäklarna bedömer att efterfrågan på bostadsrätter kommer att vara oförändrad under det fjärde kvartalet. 31 procent tror på ökad efterfrågan. Det är 15 procent fler än jämfört med förra undersökningen.

Tabell 6. Prognos efterfrågan på bostadsrätter Q4 2020

	Kvartal 4 2020 (okt-dec)	Kvartal 3 2020 (jul-sep)
Ökad efterfrågan	31%	16%
Oförändrad efterfrågan	58%	78%
Minskad efterfrågan	11%	6%

Diagram 3. Hur bedömer du att följande faktorer för bostadsrätter kommer att utvecklas Q4 2020?

■ Pris ■ Utbud ■ Efterfrågan

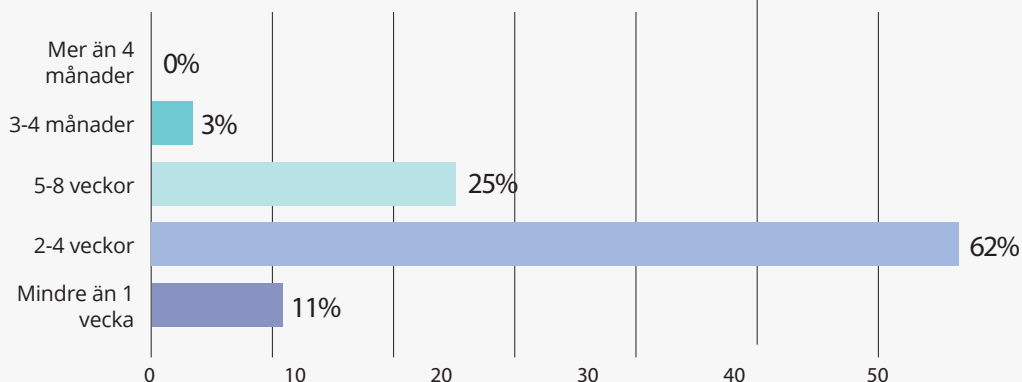


Snabba bostadsrättsaffärer

En bostadsrätt blir såld inom en månad. Det uppger 62 procent av de tillfrågade fastighetsmäklarna. Sett över hela riket bedömer 11 procent av mäklarna att det tar mindre än en

vecka att sälja en bostadsrätt. I Stockholms län är samma andel dubbel så stort med 21 procent som menar 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

Metod

Undersökningen genomfördes genom en webbaserad undersökning. Den administrerades genom att ett e-mail skickades till varje respondent med en länktill 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 10 - 22 september 2020

Bortfallsredovisning:

Bruttourval = Antal inbjudna: 5937

Kompleta svar: 812

Svarsfrekvens = 13.7%



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 10-22 september 2020. 812 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 2020:4. 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 84 procent, av den samlade kåren.

Läs mer om oss på www.maklarsamfundet.se

