



# Sammanfattning

## Sveriges fastighetsmäklare om bostadsmarknaden just nu

Mäklarinsikt är den enskilt största undersökningen riktad mot fastighetsmäklare på den svenska marknaden. Mäklarinsikt för det andra kvartalet 2019 visar att en stor andel av fastighetsmäklarna tror på sjunkande pris och efterfrågan på både småhus och bostadsrätter under det andra kvartalet, april till och med juni 2019.

Under årets andra kvartal bedömer 79 procent av mäklarna som förmedlar småhus att priserna kommer att sjunka. 20 procent tror på oförändrade priser. Motsvarande andel för bostadsrätter är 81 respektive 16 procent. 51 procent av småhusmäklarna och 38 procent av bostadsrättsmäklarna bedömer att utbudet blir

oförändrat under årets andra kvartal, april till och med juni 2019. 55 procent av småhusmäklarna tror att efterfrågan kommer att minska. Motsvarande andel för bostadsrättsmarknaden är 72 procent.

47 procent av mäklarna bedömer att det tar 2-4 veckor att sälja ett småhus på deras lokala marknad. På bostadsrättsmarknaden bedömer 56 procent att det tar 2-4 veckor att sälja en bostadsrätt på deras lokala marknad. Att fler mäklare tror på snabbare försäljningar under kvartalet förklaras delvis av säsongeffekter. Under våren och försommaren brukar bostadsmarknaden gå på högtryck och framför allt villaförsäljningarna brukar ta fart när trädgårdarna står i grönskande blom.



Pris



Efterfrågan



Utbud



Försäljningstid

### Om undersökningen

Underlaget till Mäklarinsikt kommer från frågor ställda till Mäklarsamfundets cirka 5900 medlemmar – landets fastighetsmäklare. Mäklarsamfundet har tagit fram rapporten Mäklarinsikt en gång i kvartalet sedan 2009. Det är 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 mars till Mäklarsamfundets medlemmar och pågick till och med den 27 mars 2019. Den har besvarats av 847 fastighetsmäklare över hela landet. Prognosen avser perioden april till och med juni 2019.



# Småhus


 Pris  Utbud  Efterfrågan  Försäljningstid




## Sjunkande småhuspriser under andra kvartalet

Det kommande kvartalet kommer priserna på småhus att sjunka. Den bedömningen gör 79 procent av fastighetsmäklarna. Det är en stor skillnad jämfört med förra kvartalet där endast 14 procent trodde på sjunkande priser under första kvartalet. Andelen som tror att priserna förblir oförändrade i under april-juni är 20 procent.

Den senaste tremånadersperioden ökade villapriserna med 1 procent, enligt Svensk Mäklarstatistik's senaste siffror, som presenterades den 5 april 2019. Medelpriset på en villa var enligt samma statistik 3 199 000 kr.

 **Mäklarna: Småhuspriser kommer sjunka**  
Under årets andra kvartal bedömer 79 procent av mäklarna som förmedlar småhus att priserna kommer att sjunka. 20 procent tror på oförändrade priser. Det är 54 procentenheter färre än jämfört med prognosen inför årets första kvartal.

 **Varannan mäklare tror på oförändrat utbud**  
Utbudet av småhus till salu kommer vara oförändrat under det andra kvartalet. Det uppger 51 procent av fastighetsmäklarna som deltog i undersökningen. Samtidigt tror 43 procent att utbudet kommer att minska antingen genom snabbare försäljningar eller att färre småhus kommer ut på marknaden.

Tabell 1. Prognos prisutveckling på småhusmarknaden Q2 2019

	Kvartal 2 2019 (apr-jun)	Kvartal 1 2019 (jan-mar)
Stigande priser	1%	11%
Oförändrade priser	20%	74%
Sjunkande priser	79%	14%

Tabell 2. Prognos utbud av småhus Q2 2019

	Kvartal 2 2019 (apr-jun)	Kvartal 1 2019 (jan-mar)
Ökat utbud	6%	39%
Oförändrat utbud	51%	49%
Minskat utbud	43%	12%



# Småhus



## Efterfrågan försvagas

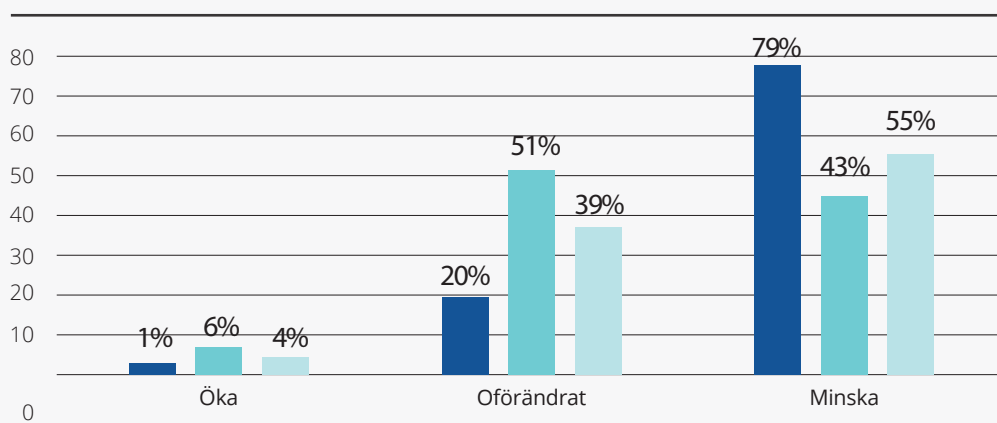
Majoriteten av fastighetsmäklarna (55%) bedömer att efterfrågan kommer sjunka. 39 procent tror att efterfrågan kommer att vara oförändrad under perioden och endast 4 procent tror att efterfrågan ökar. Jämfört med förra kvartalet är det en minskning med 24 procentenheter.

Tabell 3. Prognos efterfrågan på småhus Q2 2019

	Kvartal 2 2019 (apr-jun)	Kvartal 1 2019 (jan-mar)
Ökad efterfrågan	4%	28%
Oförändrad efterfrågan	39%	60%
Minskad efterfrågan	55%	11%

Diagram 1. Hur bedömer du att följande faktorer för småhus kommer att utvecklas under Q2 2019, april till och med juni?

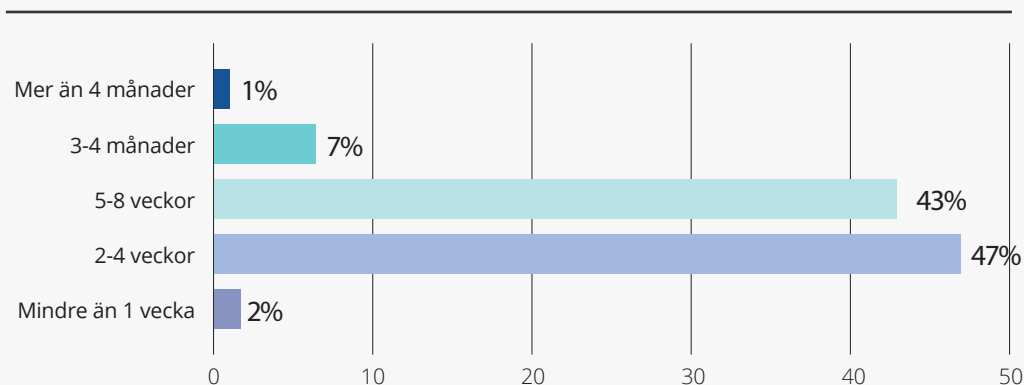
■ Pris ■ Utbud ■ Efterfrågan



## Småhus säljer snabbt

Småhusmäklarnas egen bedömning att de flesta småhus går till avslut inom 2-4 veckor. Det uppger 47 procent av de svarande.

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




## Många tror på sjunkande priser

Inför det andra kvartalet 2019 slår pessimismen igenom bland fastighetsmäklarna. 81 procent tror att priserna på bostadsrätter kommer att sjunka under det andra kvartalet. 16 procent tror på oförändrade priser och endast 2 procent tror att priserna kommer att öka.

Under den senaste tremånadersperioden stod priserna på bostadsrätter stilla. Det visar Svensk Mäklarstatistikens senaste siffror som presenterades den 5 april 2019. Statistiken visar även att medelpriset per kvadratmeter är 36 949 kronor. I prisutvecklingen finns dock stora variationer beroende på var bostadsrätten är belägen men också mellan de olika orterna inom ett län.

 **8 av 10 tror att priserna sjunker**  
Jämfört med förra undersökningen, som avsåg det första kvartalet 2019 är det 6 procentenheter färre som tror att priserna kommer stiga. En stor majoritet, 81 procent, tror på sjunkande priser, en betydande skillnad mot första kvartalet.

 **Fler tror på ökat utbud**  
Trots att utbudet av framför allt nyproduktion fortfarande är stort på bostadsrättsmarknaden tror många (38%) på oförändrat utbud under det andra kvartalet. Bara 4 procent tror på ökat utbud, att jämföra med förra kvartalets 41 procent.

Tabell 4. Prognos prisutveckling på bostadsrättsmarknaden Q2 2019

	Kvartal 2 2019 (apr-jun)	Kvartal 1 2018 (jan-mar)
Stigande priser	2%	8%
Oförändrade priser	16%	68%
Sjunkande priser	81%	24%

Tabell 5. Prognos utbud av bostadsrätter Q2 2019

	Kvartal 2 2019 (apr-jun)	Kvartal 1 2019 (jan-mar)
Ökat utbud	4%	41%
Oförändrat utbud	38%	52%
Minskat utbud	58%	7%



# Bostadsrätter



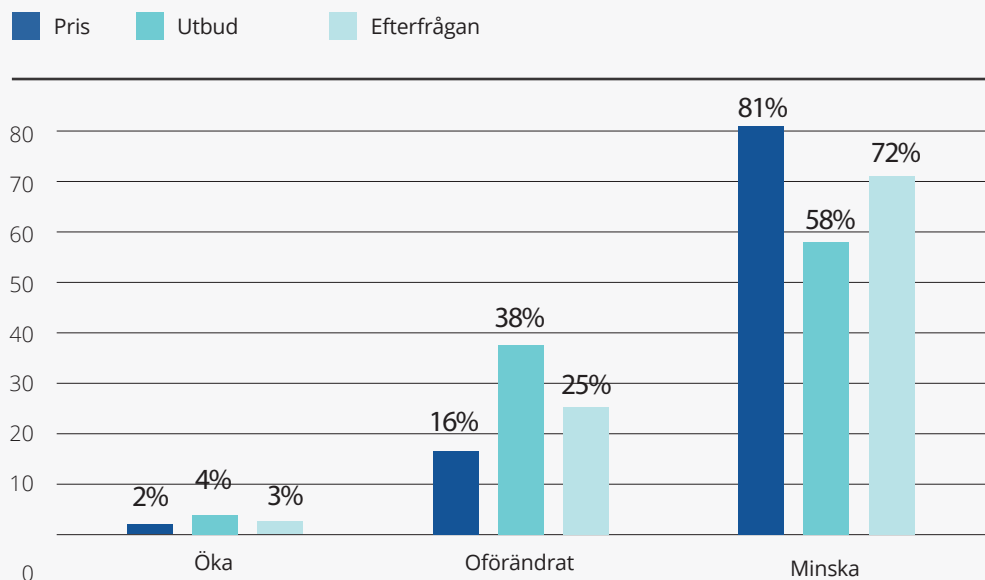
## Oförändrad efterfrågan på bostadsrätter

Majoriteten av de tillfrågade fastighetsmäklarna, 72 procent, bedömer att efterfrågan på bostadsrätter kommer att sjunka under det andra kvartalet. Det är 55 procentenheter färre än förra undersökningen.

Tabell 6. Prognos efterfrågan på bostadsrätter Q2 2019

	Kvartal 2 2019 (apr-jun)	Kvartal 1 2019 (jan-mar)
Ökad efterfrågan	3%	19%
Oförändrad efterfrågan	25%	64%
Minskad efterfrågan	72%	17%

Diagram 3. Hur bedömer du att följande faktorer för bostadsrätter kommer att utvecklas Q2 2019?

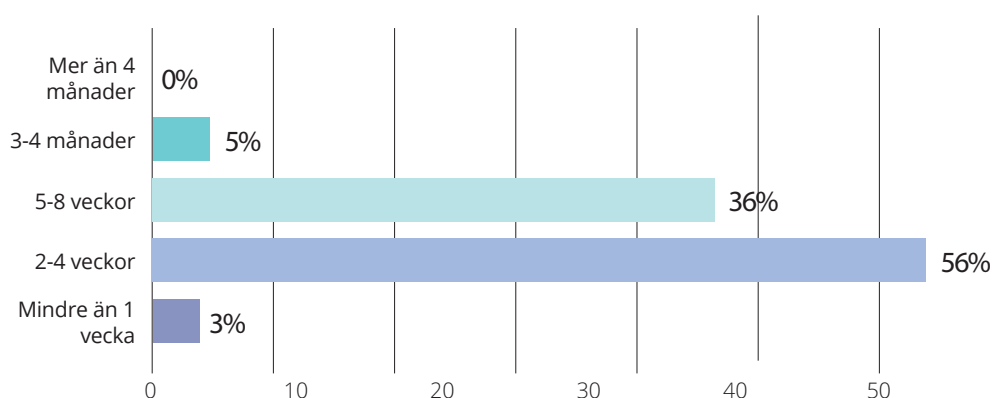


## Fortsatt snabba bostadsrättsaffärer

Trots en på flera håll i landet något avaktande marknad går många bostadsrättsaffärer fortsatt snabbt. En bostadsrätt blir såld på mindre än en

månad. Det uppger 56 procent av de tillfrågade fastighetsmäklarna. 36 procent bedömer att det tar lite längre tid, 5-8 veckor, att få en bostadsrätt såld.

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



# Marknadskollen

Vad händer på bostadsmarknaden just nu?

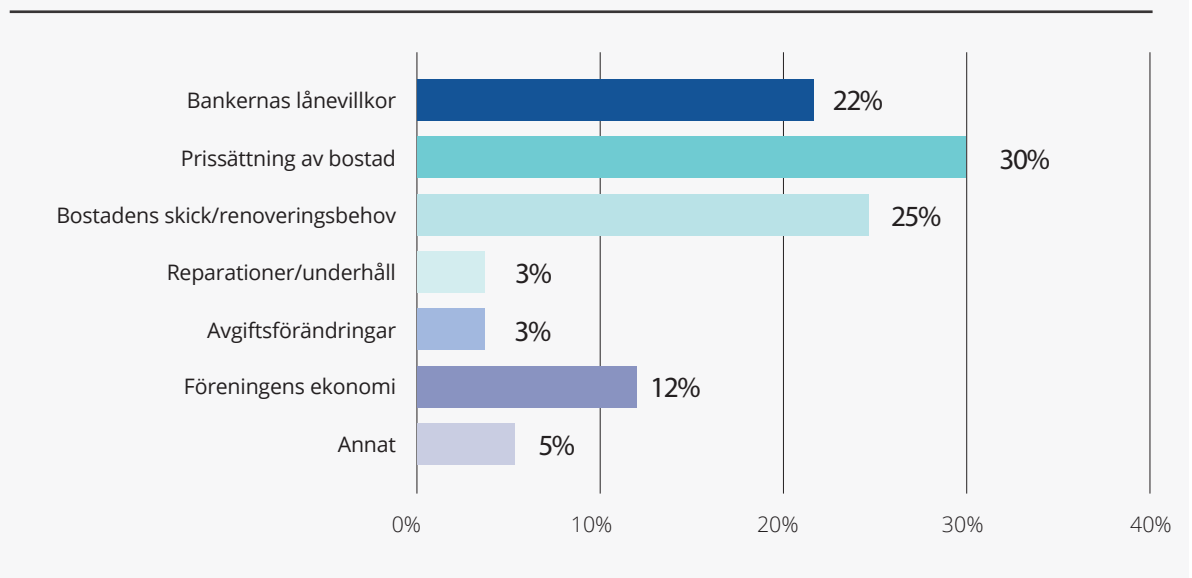
## Pris, skick och läge

Marknadskollen är ett avsnitt i Mäklarinsikt där mäklarna ger en lägesbild av situationen på bostadsmarknaden just nu. Mäklarna har fått svara på följande frågor: Vad frågar spekulanterna mest om just nu? Vilken är den viktigaste faktorn vid köp av en ny bostad?

## Prissättning och skick i frågetoppen

30 procent av fastighetsmäklarna uppger att frågor om bostadens pris är vanligast från spekulanterna. Efter det kommer den alltid aktuella frågan om bostadens skick och eventuella renoveringsbehov. Bankernas utlåningsvillkor, som ändrats och blivit tuffare, menar 22 procent av fastighetsmäklarna är den vanligaste frågekategorin från spekulanterna.

Diagram 6. Vad frågar spekulanterna mest om just nu?

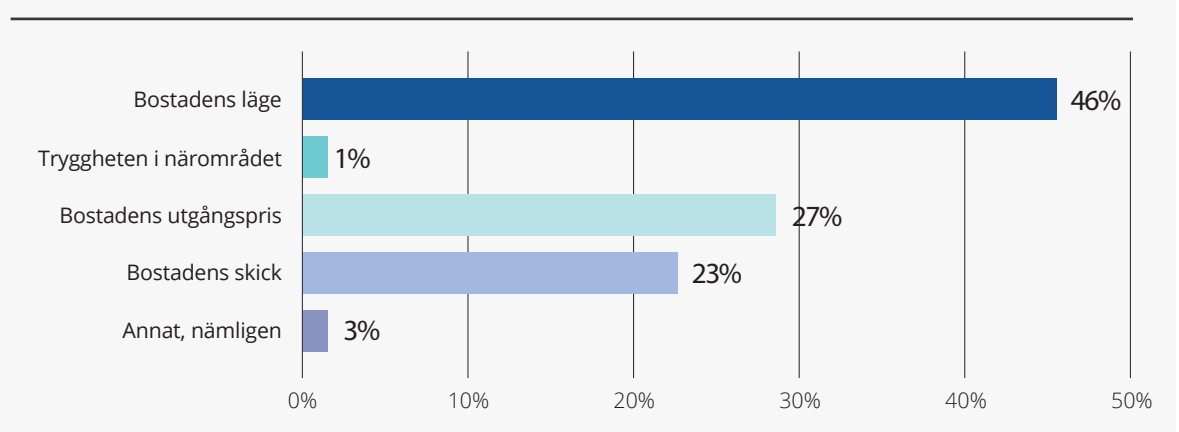


## Läget är viktigast

Läge, läge, läge. Så skulle man kunna sammanfatta mäklarnas bedömning av vilka faktorer som är viktigast för de som söker bostad just nu. Man vill ha nära till kommunikationer, arbete, skola och service. Inte minst kommunikationer blir viktiga med

höga bostadspriser som får bostadsletarna att söka sig längre bort från stads kärnor där många arbetsplatser trots allt fortfarande finns. Näst efter läge är det utgångspriset som mäklarna menar är den viktigaste faktorn för de som köper bostad nu.

Diagram 7. Vad upplever du är den viktigaste faktorn vid köp av bostad just nu för spekulanterna på din lokala marknad?



# Så gick undersökningen till 2019:2

## 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 under juli till och med september? (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 juli till och med september? (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

## Marknadsläget just nu

Vad frågar spekulanterna mest om just nu?

- Bankernas lånevillkor
- Föreningens ekonomi
- Avgiftsförändringar
- Reparationer/underhåll
- Bostadens skick/renoveringsbehov
- Prissättning av bostad
- Annat, nämligen

Vad upplever du är den viktigaste faktorn vid köp av bostad just nu för spekulanterna på din lokala marknad?

- Bostadens läge
- Bostadens skick
- Bostadens utgångspris
- Tryggheten i närområdet
- Annat, nämligen

## Fältperiod

Undersökningen pågick mellan den 11 - 27 mars 2019.

## Bortfallsredovisning:

Bruttourval = Antal inbjudna: 5612

Kompleta svar: 847

Svarsfrekvens = Antal kompletta svar/  
nettourval: 15 procent





#### 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 11 - 27 mars 2019. 847 mäklare har svarat.

Information om metod, svarsperiod etc. hittar du på föregående sida i rapporten.

Materialet får fritt användas om källa anges. Källa: Mäklarinsikt 2019:2

#### Om Mäklarsamfundet

Mäklarsamfundet är Sveriges största och äldsta branschorganisation för fastighetsmäklare. Vi samlar över 5900 anslutna fastighetsmäklare. De utgör en majoritet, 82 procent, av den samlade kåren.

Läs mer om oss på [www.maklarsamfundet.se](http://www.maklarsamfundet.se)

