

mäklarinsikt



Sveriges största undersökning om bostadsmarknaden från Mäklarsamfundet

Nr 1 2016

Lågt utbud och ränta – tyngst
av påverkansfaktorerna

Stabil utveckling av pris
och utbud men ökad
efterfrågan väntas

Special

Så börjar bostadsåret 2016

Nyrenoverade objekt allt
mer attraktiva

Mäklarsamfundet presenterar:

mäklarinsikt

Sveriges största rikstäckande undersökning om bostadsmarknaden

INGRID EIKEN
VD MÄKLARSAMFUNDET



Hej,

Under våren 2009 kom Mäklarsamfundets kvartalsvisa undersökning om bostadsmarknaden ut för första gången. Nu är vi inne på sjunde året och du är välkommen att ta del av den första Mäklarinsikten 2016. Över 900 av Mäklarsamfundets medlemmar, från norr till söder, har bedömt hur de upplever sin lokala bostadsmarknad just nu. Undersökningen genomfördes under december 2015. Prognosen avser perioden januari till och med mars 2016.

Vi ställer vissa frågor varje gång. Dessa frågor rör fastighetsmäklarnas bedömning om kommande månader utifrån utbud, köpintresse och prisutveckling. I årets första Mäklarinsikt bedömer mäklarna att det i huvudsak kommer bli en stabil utveckling på både småhus- och bostadsrättsmarknaden med oförändrade priser och utbud. Däremot bedömer en majoritet att efterfrågan väntas öka.

Vi frågar även om nuläget, vad är det som påverkar köpare och säljare? Under Mäklarinsikts historia har påverkansfaktorerna ränta, bankernas restriktiva utlåning och media ofta varit i topp. Men under det senaste året har litet utbud, räntan och media legat i topp och gör det även i denna undersökning. 84 procent av mäklarna bedömer att det låga utbudet kommer att ha stor påverkan på småhusmarknaden och motsvarande siffra på bostadsrättsmarknaden är 78 procent.

I Mäklarinsikt Special ställer vi frågor till fastighetsmäklarna som kan variera mellan årets olika undersökningar och som på olika sätt belyser aktuella förhållanden som rör bostadsmarknaden. I denna Special har landets fastighetsmäklare gjort en trendspaning inför det nya året. Vi har även ställt frågor om vilka faktorer som kommer att påverka bostadsmarknaden under 2016, både som helhet och på lokal nivå.

Stort tack till alla er som bidragit med er kunskap och lagt tid på att besvara vår enkät.

Caroline Berg på Mäklarsamfundet är projektansvarig för Mäklarinsikt och har haft huvudansvaret för denna rapport.

Ingrid Eiken, VD
Januari 2016



- Mäklarinsikt är Sveriges största rikstäckande undersökning om bostadsmarknaden.

- I undersökningen bedömer Mäklarsamfundets medlemmar den svenska bostadsmarknaden utifrån sin lokala marknad.

- Undersökningen är unik i sitt slag då den speglar ett stort antal uppfattningar i hela landet, vid köp- och säljögömblicket. Den kan också brytas ner på länsnivå.

Grafisk form och layout
Carina Vikarby och Caroline Berg
Mäklarsamfundet

Foto
Carina Vikarby och Caroline Berg
Mäklarsamfundet

Undersökningen skickades ut den 30 november till Mäklarsamfundets medlemmar, samtliga verksamma fastighetsmäklare, och pågick till och med den 13 december 2015. Den har besvarats av 934 fastighetsmäklare över hela landet. Du kan även läsa om hur fastighetsmäklarna bedömt bostadsmarknaden i just ditt län. Fördjupad information om samtliga län finns att hämta på vår hemsida www.maklarsamfundet.se.

Slutsatser

Fastighetsmäklarnas bedömning av bostadsmarknaden för första kvartalet 2016

Lågt utbud och ränta –
tyngst av påverkansfaktorerna

Inför det nya året fortsätter faktorerna litet utbud och räntan att ligga i topp i listan över påverkansfaktorer för både småhus- och bostadsrättsmarknaden.

84 procent av de tillfrågade mäklarna som förmedlar **småhus** bedömer att ett litet utbud är den faktor som påverkar småhusmarknaden mest. Detta är en ökning med 2 procentenheter sedan förra mätningen. På **bostadsrättsmarknaden** uppger 78 procent av fastighetsmäklarna att ett litet utbud har stor påverkan.

Även räntan har stor påverkan på bostadsmarknaden enligt 73 procent av småhusmäklarna och 71 procent av bostadsrättsmäklarna. Andelarna har minskat med 3 respektive 5 procentenheter sedan förra prognosen.

Allt fler fastighetsmäklare bedömer att media har stor påverkan. 65 procent av mäklarna på småhusmarknaden bedömer att media har stor påverkan, vilket är en ökning med 5 procentenheter. Motsvarande siffra på bostadsrättsmarknaden är 63 procent.

Stabil utveckling av pris
och utbud men ökad
efterfrågan väntas

Under årets första månader, januari till och med mars, bedömer landets fastighetsmäklare att vi kommer att se en oförändrad utveckling på bostadsmarknaden, både avseende pris och utbud. Efterfrågan bedöms vara fortsatt hög och öka under det första kvartalet.

Cirka 60 procent av mäklarna som förmedlar **småhus** bedömer att pris och utbud kommer få en oförändrad utveckling under det första kvartalet. På **bostadsrättsmarknaden** bedömer 59 procent att priserna kommer förbli oförändrade och 55 procent att utbudet kommer förbli förändrat under perioden januari till och med mars. På både småhus- och bostadsrättsmarknaden bedömer en majoritet, 53 procent på småhusmarknaden och 51 procent på bostadsrättsmarknaden, att efterfrågan kommer att öka under början av 2016.

Mäklarinsikt Special:
Så börjar bostadsåret 2016

Undersökningen visar att över 70 procent av de tillfrågade mäklarna bedömer att ökade krav för kontantinsats för bolån, ränteläget och det kommande amorteringskravet är de faktorer som kommer att påverka bostadsmarknaden mest under bostadsåret 2016.

På mäklarnas lokala bostadsmarknad uppger en majoritet att det låga utbudet kommer få stor betydelse för utvecklingen under året. Många menar att det finns ett för lågt utbud av anpassade boenden och hyresrätter för exempelvis äldre som vill sälja villan och flytta till ett enklare boende. Flera mäklare svarar även att nyproduktionen börjar komma igång på deras lokala marknad, vilket bland annat gör att det frigörs villor och ökar rörligheten. Även det kommande amorteringskravet bedömer många mäklare kommer få stor påverkan på bostadsmarknaden.

Nyrenoverade objekt
allt mer attraktiva

På frågan vad som kommer bli årets trend inom hem och boende så sticker svaren om renovering ut. Ett flertal av de tillfrågade mäklarna svarar att det kan komma en dipp i bostadskonsumenternas renoveringsiver. Många gör bedömningen att nyrenoverade bostäder är mer attraktiva än rena renoveringsobjekt under 2016.

Lågt utbud fortsätter att påverka även under 2016

Sedan våren 2009 har Sveriges fastighetsmäklare bedömt vad som påverkar deras lokala bostadsmarknad mest just nu. Svaren redovisas uppdelat på småhus och bostadsrätter. Det finns både likheter och skillnader i hur mäklarna bedömer påverkansfaktorer på respektive marknad. Under det senaste året har det rapporterats om att utbudet av bostäder är lägre än på länge. Statistik från bostadsannonseringsajten Hemnet bekräftar denna bild.

Under 2014 och 2015 har det låga utbudet haft stor påverkan på bostadsmarknaden och även nu, inför 2016, uppger landets fastighetsmäklare att situationen är densamma. Även räntan bedöms ha stor påverkan på bostadsmarknaden enligt en majoritet av mäklarna.

Ekonomisk utblick

Ekonomisk tillväxt är beroende av att både arbets- och bostadsmarknaden fungerar väl. Det gäller såväl näringslivets möjligheter att kunna rekrytera kvalificerad arbetskraft som individers möjligheter att flytta till utbildning och arbete. En väl fungerande bostadsmarknad har därför stor betydelse för enskilda individers möjligheter att kunna byta boende i olika skeenden i livet men också för Sveriges tillväxt.

Under 2015 har ett amorteringskrav både annonserats och dragits tillbaka för att sedan annonseras igen. Den 17 december meddelade till slut Lagrådet att de inte ser att det föreslagna amorteringskravet står i strid med grundlagen. Amorteringskravet beräknas att träda i kraft den 1 juni i år.

Förslaget innebär i korthet att alla nya bostadslån ska amorteras ned med 2 procent per år tills de är nere på 70 procent av bostadens anskaffningsvärde, och sedan ytterligare amortering med 1 procent per år ner till 50 procent. Maxbelåningen av en bostad tillåts fortsättningsvis vara 85 procent. Hushåll som tar bostadslån för köp av nyproduktion undantas från kravet.

Mäklarsamfundet har sammantaget svarat på tre remisser avseende amorteringskravet. Vår hållning har hela tiden tagit sin utgångspunkt i att långsiktiga, logiska och begripliga spelregler är avgörande för att bostadskonsumenter ska känna sig trygga. Vi har i våra remissvar påtalat att en stor risk är att det blir ännu svårare för de som står utanför



bostadsmarknaden att ta sig in. Att klargöra att förslaget inte strider mot grundlagen har också varit viktigt för oss, samt att nu när vi vet att kravet kommer att införas bevaka prisutvecklingen i det nyproducerade beståndet som undantas amorteringskravet.

I Riksbankens senaste räntebesked den 15 december meddelade Riksbanken att reporäntan ligger kvar på -0,35 procent. Syftet med den expansiva penningpolitiken är att fortsätta sträva mot inflationsmålet på 2 procent.

De bostäder som annonserades ut på bostadsajten Hemnet under 2015 hade ett totalt utropsprisvärde av 473 miljarder kronor (11 procent fler än 2014).¹

Ränteprognoz enligt Riksbankens pressmeddelande den 15 december.

	2015 kv 3	2015 kv 4	2016 kv 4	2017 kv 4	2018 kv 4
Reporänta	-0,34	-0,35 (-0,36)	-0,41 (-0,41)	0,12 (0,12)	0,66 (0,66)

Anm. Bedömningen i den penningpolitiska rapporten i oktober 2015 inom parentes.
Källa: Riksbanken

¹ Hemnet, pressmeddelande "Ökat bostadsintresse och snabbare affärer – Hemnet sammanfattar bostadsåret 2015", 17 december 2015.

påverkan

Vad påverkar bostadsmarknaden?

Bostadsmarknaden påverkas av en rad omvärldsfaktorer och regelverk. En viktig faktor för bostadsmarknaden och dess rörlighet (flyttkedjor) är att hushållen hyser tilltro till såväl Sveriges som sin egen ekonomi. En annan är utvecklingen på bolånemarknaden och hur den påverkar möjligheterna att finansiera sitt boende. Hushållens inkomster, ränteläget och amorteringskrav/möjlighet att göra ränteavdrag utgör tre viktiga faktorer för bostadsprisernas utveckling. Utbudet av bostäder har avgörande betydelse och ett lågt utbud av bostäder, och bostadsbrist, blir hinder för en sund rörlighet på bostadsmarknaden.

Bolånetaket och hårdare amorteringskrav har bidragit till att ökningstakten på hushållens skuldtillväxt har dämpats och belåningsgraden planat ut. De nya amorteringskraven som väntas träda i kraft i juni 2016 kan dämpa ytterligare.

Belåningsgraden för hushåll med nya bolån är oförändrad från 2013 och i genomsnitt lånar de svenska hushållen upp till cirka 67 procent av bostadens värde. Andelen hushåll som tar lån som överstiger 85 procent av bostadens värde har dock minskat, till följd av att färre hushåll tar blacolån. Det har blivit allt vanligare att hushållen amorterar på sina bolån, framför allt bland hushåll med belåningsgrader på 70–85 procent. Hushållen visar även en ökad motståndskraft mot negativa scenarier som högre räntor, ökad arbetslöshet eller bostadsprisfall jämfört med tidigare år.

Giganterna toppar listan

De tre faktorerna; litet utbud, räntan och media har under det senaste året toppat listan över påverkansfaktorer i Mäklarinsikt. Inför årets första kvartal 2016 fortsätter de tre faktorerna att ha stor påverkan på bostadsmarknaden enligt en majoritet av de som deltog i undersökningen.²



² Finansinspektionen, *Den svenska bolånemarknaden 2015*, 14 april 2015.

Under 2015 förvärrades bostadsbristen och i Boverkets rapport, Bostadsmarknadsenkäten 2015, uppger 183 av landets 290 kommuner att det råder ett underskott på bostäder, framför allt på billiga och mindre bostäder. Ytterligare en rapport från Boverket visar att det behövs byggas 558 000 nya bostäder mellan åren 2012 och 2025 för att dels möta befolkningstillväxten och dels för att skapa bostäder för de hushåll med begränsade ekonomiska resurser.³ Regeringens mål är att bygga 250 000 nya bostäder till år 2020.⁴ Det låga utbudet är den faktor som en majoritet av mäklarna, 84 procent av småhusmäklarna och 78 procent av bostadsrättsmäklarna, bedömer ha stor påverkan på bostadsmarknaden. I Mäklarinsikt Special uppger även en stor andel av mäklarna att det låga utbudet kommer att fortsätta präglade deras lokala bostadsmarknad under 2016.

Den historiskt låga reporäntan fortsatte att vara historiskt låg även i Riksbankens senaste räntebesked, som kom den 15 december 2015, då de behöll den på -0,35 procent. Den låga räntan gör det billigt att låna och allt fler får råd att ta större bolån. Andelen fastighetsmäklare som bedömer att räntan har stor påverkan har minskat på både småhus- och bostadsrättsmarknaden. 73 procent av småhusmäklarna

svarar att räntan har stor påverkan och motsvarande siffra hos bostadsrättsmäklarna är 71 procent.

Media har stor påverkan på bostadsmarknaden och har haft det under en längre tid, visar tidigare Mäklarinsikter. Under 2015 har politiska utspel och stigande priser gjort bostadsmarknaden och bostäder till en riktig snackis både i traditionella medier och på sociala medier. I denna undersökning har andelen mäklare som bedömer att media har stor påverkan ökat. På småhusmarknaden uppger 65 procent att media har stor påverkan och 63 procent av mäklarna på bostadsrättsmarknaden.

Två faktorer som sticker ut i denna mätning är optimismen gällande den egna ekonomin och allmän oro och försiktighet. Andelen mäklare som bedömer att optimismen gällande den egna ekonomin har minskat med 4 procentenheter på både småhus- och bostadsrättsmarknaden, till 41 procent respektive 38 procent. Andelen mäklare som bedömer att allmän oro och försiktighet har ökat med hela 12 procentenheter på småhus- och bostadsrättsmarknaden sedan förra undersökningen. Nu bedömer 42 procent av både småhus- och bostadsrättsmäklarna att faktorn har stor påverkan.

Tabell 1. De olika faktorerna som just nu har stor påverkan på småhus- och bostadsrättsmarknaden.

	Småhus- marknaden	Bostadsrätts- marknaden
Räntan	73% (76%)	71% (76%)
Arbetsmarknaden	47% (47%)	43% (44%)
Bankernas restriktiva utlåning	49% (49%)	50% (47%)
Litet utbud	84% (82%)	78% (79%)
Stort utbud	22% (23%)	25% (26%)
Optimism gällande den egna ekonomin	41% (45%)	38% (42%)
Pessimism gällande den egna ekonomin	21% (20%)	20% (21%)
Allmän oro och försiktighet	42% (30%)	42% (30%)
Media	65% (60%)	63% (59%)
Säsong	48% (44%)	38% (34%)

Inom parentes presenteras resultatet från Mäklarinsikt 2015:4 som genomfördes i augusti-september 2015.

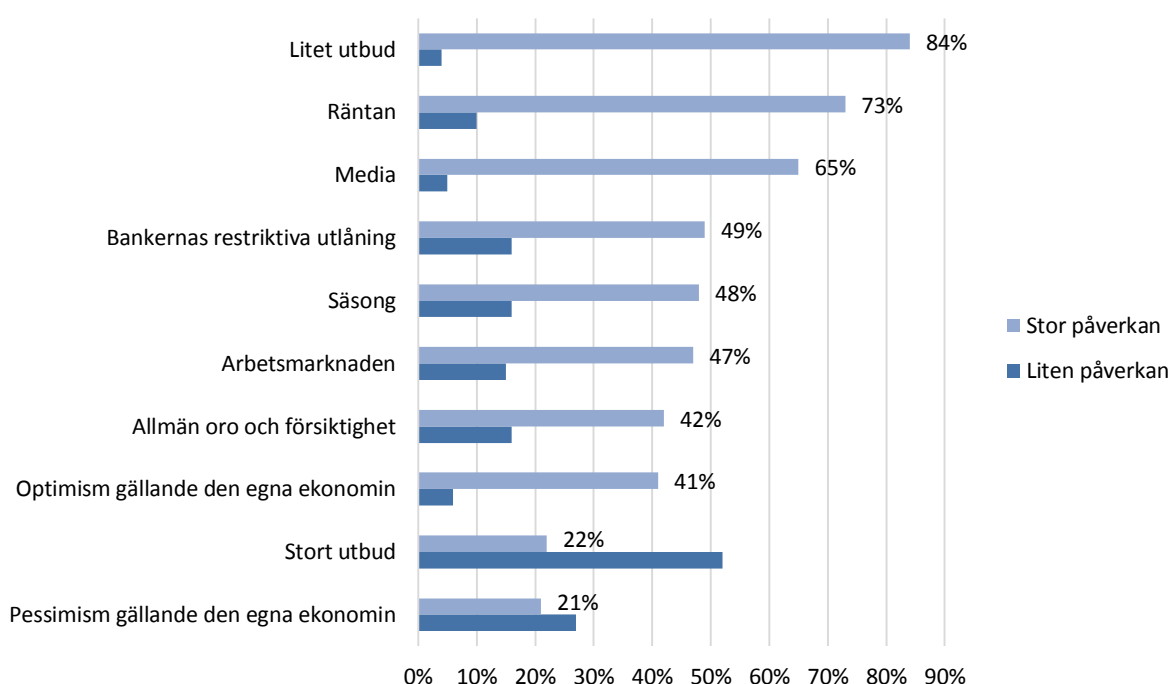
³ Boverkets långtidsprognos, Behov av bostadsbyggande - Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025, mars 2015.

⁴ Regeringsförklaringen, 3 oktober 2014.

Lågt utbud av småhus påverkar allt mer

Andelen bostäder till salu är fortsatt låg och andelen mäklare som bedömer att det har stor påverkan på småhusmarknaden har ökat till **84 procent**. Räntan fortsätter att ha stor påverkan enligt **73 procent** av mäklarna och **65 procent** uppger att media har stor påverkan.

Diagram 1. Vad påverkar din småhusmarknad just nu, och hur?



I förra undersökningen ökade andelen mäklare som bedömer att **ett litet utbud** har stor påverkan på den svenska småhusmarknaden, och i denna undersökning har andelen ökat ytterligare från 82 procent till **84 procent**. Bostadsbristen fortsätter att förvärras på orter där folk vill bo. Vid årsskiftet minskar även antalet objekt till salu på Hemnet och marknaden får ett lugnare tempo. Ett litet utbud på en marknad med hög efterfrågan leder generellt även till kortare förmedlingstider då det blir fler som konkurrerar om de objekt som finns ute på marknaden. På bostadsmarknaden är det vanligt att säljaren ofta själv även är köpare (av en annan bostad). I ljuset av detta kan ett lågt utbud även försvåra rörligheten på bostadsmarknaden.

Andelen mäklare som svarar att påverkansfaktorn **räntan** har stor påverkan har minskat med 3 procentenheter jämfört med förra undersökningen, från 76 procent till **73 procent**. Sedan den 9 september 2015 har Sverige haft en reporänta på -0,35 procent. Den låga räntan påverkar bolåneräntorna, vilket har stor betydelse vid bostadsköp.

Media fortsätter att vara en faktor som en stor andel mäklare bedömer har stor påverkan på småhusmarknaden. **65 procent** av mäklarna bedömer att medias rapportering har stor påverkan. Det är en ökning med 5 procentenheter sedan förra mätningen. Medias rapportering har under de senaste månaderna bland annat handlat om amorteringskrav och andra politiska reformer samt om prisutvecklingen på bostadsmarknaden och huruvida den riskerar att leda till en bostadsbubbla.

Andelen mäklare som svarar att **bankernas restriktiva utlåning** har stor påverkan på småhusmarknaden ligger kvar på samma nivå som i förra undersökningen, på **49 procent**. Under 2013 toppade bankernas restriktiva utlåning listan över påverkansfaktorer, men sedan 2014 bedömer en större andel av mäklarna att ett litet utbud och räntan har större påverkan.

48 procent av mäklarna bedömer att småhusmarknaden påverkas av vilken **säsong** det är. Andelen har ökat med

påverkan

4 procentenheter sedan undersökningen inför det fjärde kvartalet. Under vintern och årsskiftet brukar tempot på bostadsmarknaden avta något för att sedan dra igång igen till våren.

47 procent av småhusmäklarna uppger att **arbetsmarknaden** har stor påverkan, vilket är lika stor andel som i förra undersökningen. Arbete och inkomst tillsammans med ränteläget och amorteringskrav/ränteavdrag har stor påverkan för möjligheterna att finansiera sitt boende.

Andelen mäklare som bedömer att **den allmänna oron och försiktigheten** har stor påverkan har ökat med 12 procentenheter sedan förra undersökningen, från 30 procent till **42 procent**. Detta är i likhet med mäklarnas bedömning inför första kvartalet 2015, då ökade andelen 11 procentenheter. Nytt år kan medföra osäkerhet. Kommer 2016 års bostadsmarknad att bli lika kaosartad som 2015?

41 procent av mäklarna bedömer att **optimismen gällande den egna ekonomin** har stor påverkan på småhusmarknaden. Det är en minskning med 4 procentenheter jämfört med tidigare undersökning som genomfördes under perioden augusti till september.

Andelen mäklare som bedömer att **ett stort utbud** har stor påverkan har minskat med en procentenhet sedan förra undersökningen från 23 procent till **22 procent**. Ett stort utbud påverkar marknaden olika beroende på hur stor efterfrågan är. Ju fler bostäder som är ute till försäljning desto längre förmedlingstider kan det bli då köpare kan ta god tid på sig och titta på fler objekt innan de fattar beslut om att köpa.

Pessimism gällande den egna ekonomin fortsätter att vara den faktor som hamnar längst ner i listan över påverkansfaktorer med 21 procent av mäklarna. Andelen har ökat med en procentenhet sedan föregående Mäklarinsikt.

Splittrad bild på länsnivå – småhusmarknadens påverkansfaktorer

På nästa sida presenteras tre tabeller som ger en överblick över de länsvisa skillnaderna för de olika faktorer som just nu totalt påverkar den lokala småhusmarknaden allra mest: litet utbud, räntan och media. Skillnaden mellan länen är stor.



Tabell 2. Litet utbud, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Norrbottn	100%
Stockholm	90%
Södermanland	87%
Halland	87%
Örebro	86%
Uppsala	86%
Blekinge	86%
Östergötland	85%
Kronoberg	85%
Västra Götaland	84%
Västmanland	83%
Gotland	82%
Skåne	81%
Värmland	79%
Västerbotten	78%
Kalmar	78%
Jönköping	76%
Västernorrland	75%
Jämtland	73%
Dalarna	64%
Gävleborg	60%
Riket	84%

Tabell 3. Räntan, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Gotland	91%
Västmanland	91%
Uppsala	83%
Östergötland	82%
Stockholm	74%
Jämtland	73%
Gävleborg	73%
Halland	72%
Blekinge	71%
Västra Götaland	71%
Skåne	71%
Dalarna	71%
Jönköping	70%
Kronoberg	69%
Värmland	68%
Västerbotten	67%
Kalmar	65%
Örebro	64%
Södermanland	61%
Västernorrland	61%
Norrbottn	60%
Riket	73%

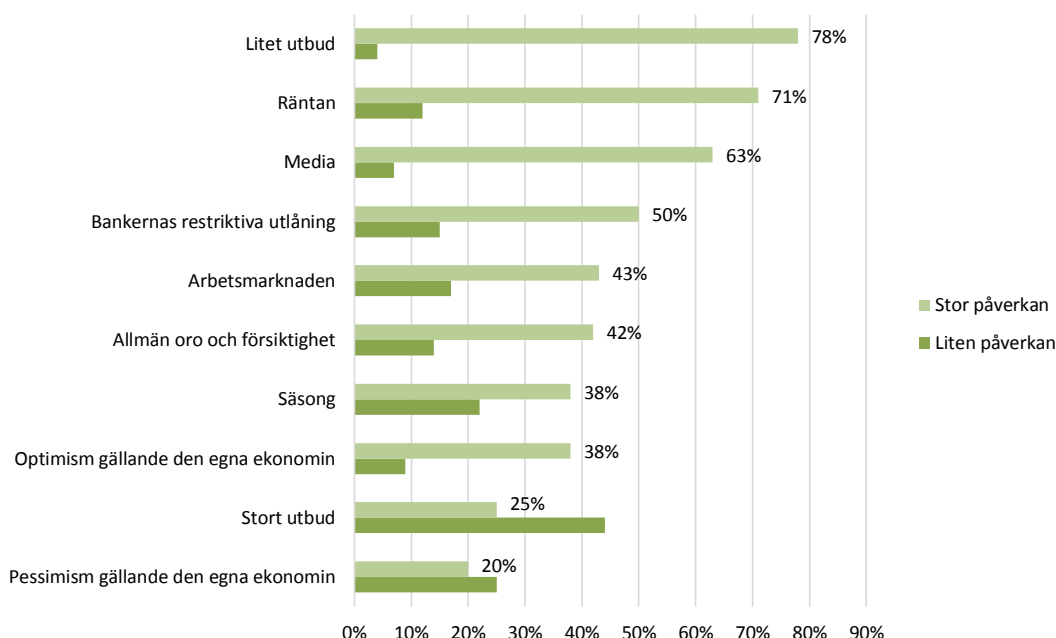
Tabell 4. Media, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Halland	78%
Uppsala	74%
Blekinge	71%
Norrbottn	70%
Östergötland	70%
Västra Götaland	70%
Stockholm	69%
Kalmar	65%
Gotland	64%
Skåne	63%
Kronoberg	62%
Södermanland	61%
Västerbotten	61%
Dalarna	57%
Jämtland	55%
Värmland	53%
Västmanland	48%
Gävleborg	47%
Västernorrland	43%
Örebro	43%
Jönköping	43%
Riket	65%

Allt fler mäklare bedömer att media har stor påverkan

Ett litet utbud fortsätter att vara den faktor som påverkar bostadsrättsmarknaden mest enligt störst andel av mäklarna, **78 procent**. Räntan fortsätter även den att påverka i hög grad enligt **71 procent** av mäklarna och ligger kvar på en andraplats i listan över påverkansfaktorer. På tredje plats hittar vi media där andelen har ökat från **59 procent till 63 procent**.

Diagram 2. Vad påverkar din bostadsrättsmarknad just nu, och hur?



Andelen mäklare som bedömer att **ett litet utbud** påverkar bostadsrättsmarknaden i hög grad ligger kvar på ungefär samma nivå som i förra undersökningen. Andelen har minskat med en procentenhet, från 79 procent till **78 procent**. Lågt utbud leder generellt till kortare förmedlingstider då det blir fler som konkurrerar om de objekt som finns ute på marknaden. På bostadsmarknaden är det vanligt att säljaren ofta själv även är köpare (av en annan bostad). I ljuset av detta kan ett lågt utbud även försvåra rörligheten på bostadsmarknaden.

Räntan fortsätter att vara en påverkansfaktor som har stor påverkan. Andelen fastighetsmäklare som bedömer att den har stor påverkan har minskat med 5 procentenheter till **71 procent**, men faktorn håller kvar sin andraplats i listan över påverkansfaktorer. Nuvarande reporäntan ligger på den historiskt låga nivån på -0,35 procent. Den låga räntan påverkar bolåneräntorna, vilket har stor betydelse vid bostadsköp.

I likhet med mäklarnas bedömningar för småhusmarknaden har andelen som uppger att **media** har stor påverkan ökat sedan förra undersökningen. Då bedömde 59 procent att medias rapportering har stor påverkan och nu har siffran ökat till **63 procent**. Medias rapportering har under de senaste månaderna bland annat handlat om amorteringskrav och andra politiska reformer samt om prisutvecklingen på bostadsmarknaden och huruvida den riskerar att leda till en bostadsbubbla.

Bankernas restriktiva utlåning har länge bedömts vara en faktor som har stor påverkan på bostadsmarknaden. I denna undersökning har andelen ökat från 47 procent till **50 procent** av mäklarna. Många banker har redan nu infört krav på amortering, även fast Finansinspektionens förslag väntas införas i juni i år.

Andelen mäklare som bedömer att **arbetsmarknaden** har

påverkan

stor påverkan har minskat med en procentenhet sedan förra mätningen, från 44 procent av mäklarna till **43 procent**.

Precis som i bedömningarna för småhusmarknaden har andelen mäklare som svarar att **allmän oro och försiktighet** har stor påverkan ökat med 12 procentenheter sedan förra undersökningen även på bostadsrättsmarknaden. Nu uppger **42 procent** att allmän oro och försiktighet har stor påverkan.

Säsongen har stor påverkan på bostadsrättsmarknaden enligt **38 procent** av mäklarna. Det är en ökning med 4 procentenheter jämfört med förra undersökningen.

38 procent av mäklarna som förmedlar bostadsrätter uppger att **optimismen kring den egna ekonomin** har stor påverkan. Det är en minskning med 4 procentenheter jämfört med förra undersökningen som genomfördes under perioden augusti till september 2015.

I förra undersökningen minskade andelen mäklare som bedömer att **ett stort utbud** har stor påverkan med 5 procentenheter och även nu har andelen minskat, från 26 procent till **25 procent**.

Slutligen bedömer **20 procent** av fastighetsmäklarna att **pessimism gällande den egna ekonomin** hos köpare och säljare har stor påverkan på bostadsrättsmarknaden. Det är en knapp minskning på en procentenhet sedan förra undersökningen.

Splittrad bild på länsnivå – bostadsrättsmarknadens påverkansfaktorer

Följande tre tabeller ger en överblick över de länsvisa skillnader i de faktorer som just nu totalt sett påverkar den lokala bostadsrättsmarknaden allra mest: litet utbud, räntan och media. Skillnaden mellan länen är stor.

Tabell 5. Litet utbud, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Blekinge	90%
Norrbottnen	88%
Västmanland	87%
Dalarna	83%
Stockholm	83%
Södermanland	82%
Halland	82%
Skåne	80%
Västra Götaland	75%
Östergötland	75%
Gävleborg	73%
Västerbotten	73%
Gotland	70%
Kalmar	69%
Västernorrland	68%
Örebro	67%
Värmland	67%
Uppsala	67%
Jämtland	60%
Kronoberg	57%
Jönköping	56%
Riket	78%

Tabell 6. Räntan, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Gotland	90%
Västmanland	83%
Blekinge	80%
Stockholm	75%
Östergötland	75%
Västra Götaland	73%
Kronoberg	71%
Jämtland	70%
Uppsala	69%
Skåne	68%
Värmland	67%
Västerbotten	67%
Västernorrland	64%
Halland	59%
Dalarna	58%
Jönköping	56%
Gävleborg	55%
Södermanland	55%
Norrbottnen	50%
Örebro	50%
Kalmar	38%
Riket	71%

Tabell 7. Media, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Kronoberg	86%
Uppsala	78%
Kalmar	77%
Halland	71%
Stockholm	68%
Västerbotten	67%
Västra Götaland	66%
Gävleborg	64%
Skåne	62%
Blekinge	60%
Gotland	60%
Östergötland	59%
Jämtland	50%
Jönköping	50%
Värmland	50%
Södermanland	48%
Västmanland	43%
Dalarna	42%
Västernorrland	36%
Norrbottnen	25%
Örebro	0%
Riket	63%

Efterfrågan på småhus väntas öka

Under de senaste tre månaderna har priserna på småhus gått upp med en procent i riket, enligt siffror från Svensk Mäklarstatistik. Majoriteten av småhusmäklarna tror på en oförändrad utveckling av pris och utbud under perioden januari till och med mars. Över hälften av mäklarna bedömer att efterfrågan kommer att öka på småhus under det första kvartalet 2016.



De senaste tre månaderna har vi sett en prisuppgång på småhus med en procent. Under december månad 2015 låg villapriserna stilla sett till riket som helhet, detta enligt Svensk Mäklarstatistikens senaste siffror som presenterades den 15 januari i år. Statistiken visar även att medelpriset på en villa är 2 496 000 kr. I prisutvecklingen finns stora variationer beroende på var huset är beläget men också mellan de olika orterna inom ett län.

Avmattning under första kvartalet

Under månaderna januari till och med mars bedömer 62 procent av fastighetsmäklarna på småhusmarknaden att priserna kommer förbli oförändrade. Andelen har ökat med 14 procent sedan förra undersökningen. Andelen mäklare som bedömer att priserna kommer att stiga har minskat med 16 procentenheter till 35 procent. Slutligen bedömer

Tabell 8. Bedömning av hur priset på småhus kommer att utvecklas under det första kvartalet. Procent.

	Kvartal 1 (jan-mar)	Kvartal 4 (okt-dec)
Stigande priser	35%	51%
Oförändrade priser	62%	48%
Sjunkande priser	3%	1%

3 procent av fastighetsmäklarna som deltog i undersökningen att priserna kommer att sjunka. Det är en ökning med 2 procentenheter.

Fortsatt oförändrat utbud

Bedömningarna för utbudets utveckling har är ungefär desamma som inför förra kvartalet. Andelen som bedömer att utbudet kommer att öka har ökat med 9 procentenheter, från 18 procent till 27 procent. Majoriteten av fastighetsmäklarna, 58 procent, bedömer att utbudet kommer ligga kvar på samma nivå under de kommande månaderna. Det är en minskning med 5 procentenheter sedan förra kvartalets bedömningar. Andelen mäklare som bedömer att utbudet kommer att minska har minskat med 4 procentenheter sedan föregående undersökning, från 19 procent till 15 procent.

Tabell 9. Bedömning av hur utbudet av småhus kommer att utvecklas under det första kvartalet. Procent.

	Kvartal 1 (jan-mar)	Kvartal 4 (okt-dec)
Ökat utbud	27%	18%
Oförändrat utbud	58%	63%
Minskat utbud	15%	19%

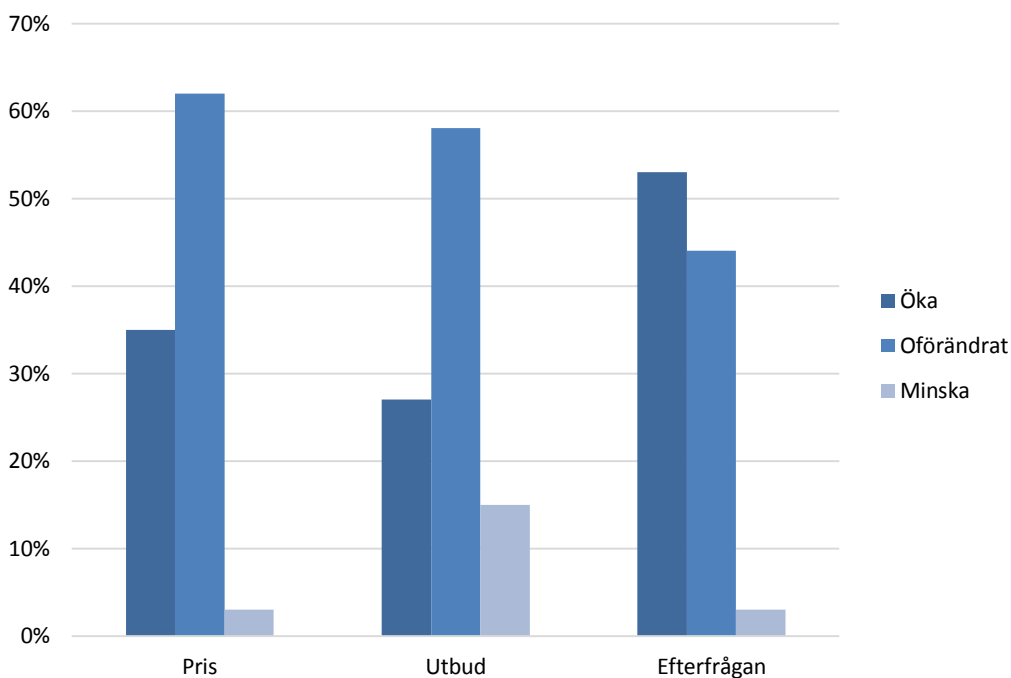
Hög efterfrågan väntas

Det är inga större förändringar i mäklarnas bedömningar för efterfrågans utveckling på småhusmarknaden jämfört med föregående kvartal. 53 procent av mäklarna bedömer att efterfrågan kommer att öka och 44 procent bedömer att efterfrågan kommer förbli oförändrad under det första kvartalet 2016. 3 procent av fastighetsmäklarna som förmedlar småhus bedömer att efterfrågan kommer att minska.

Tabell 10. Bedömning av hur efterfrågan på småhus kommer att utvecklas under det första kvartalet. Procent.

	Kvartal 1 (jan-mar)	Kvartal 4 (okt-dec)
Ökad efterfrågan	53%	52%
Oförändrad efterfrågan	44%	43%
Minskad efterfrågan	3%	5%

Diagram 3. Hur bedömer du att följande faktorer för småhus kommer att utvecklas under det första kvartalet 2016, januari till och med mars?



Utbudets utveckling enligt Hemnet

Under perioden som vår undersökning pågick (v. 49-50) har i genomsnitt 6 711 småhus funnits ute till försäljning på Hemnet varje vecka. På årsbasis är det en minskning med 26 procent jämfört med samma period 2014.

Tittar vi på utbudets utveckling på småhusmarknaden under perioden januari till mars 2015 (v. 1-13, kvartal 1 2015) och jämför med perioden innan, oktober till december 2014 (v. 40-52, kvartal 4 2014), ser vi att det genomsnittliga utbudet på veckobasis minskade med 23 procent. Utbudet är starkt sammankopplat med både säsongsvariationer på marknaden och det aktuella konjunkturläget i svensk ekonomi. Även andra faktorer kan spela in.

bostadsrätter

Pris, utbud och efterfrågan

Stabil utveckling på bostadsrättsmarknaden

Under de tre senaste månaderna har bostadsrättspriserna ökat med en procent sett till riket som helhet, enligt siffror från Svensk Mäklarstatistik. Pris och utbud bedöms förbli oförändrade på bostadsrättsmarknaden enligt en majoritet av fastighetsmäklarna. Det råder delade meningar om efterfrågan antingen kommer att öka eller ligga kvar på samma nivå.



Under oktober-december har priserna på bostadsrätter ökat med en procent. Under december 2015 låg dock priserna stilla, enligt Svensk Mäklarstatistik. Statistikens senaste siffror som publicerades den 15 januari i år. Statistiken visar även att medelpriset per kvadratmeter är 33 240 kr sett till riket som helhet. I prisutvecklingen finns det dock stora variationer beroende på var bostadsrätten är belägen men också mellan de olika orterna inom ett län.

Oförändrade priser på bostadsrätter

Inför kvartal fyra, oktober till och med december 2015, bedömde en majoritet av mäklarna att priserna skulle stiga. Nu bedömer en majoritet att priserna kommer att förbli oförändrade under det första kvartalet 2016. Andelen har ökat med 14 procentenheter, från 45 procent till 59 procent.

Tabell 11. Bedömning av hur priserna på bostadsrätter kommer att utvecklas under det första kvartalet. Procent.

	Kvartal 1 (jan-mar)	Kvartal 4 (okt-dec)
Stigande priser	36%	53%
Oförändrade priser	59%	45%
Sjunkande priser	5%	2%

36 procent av fastighetsmäklarna bedömer att priserna kommer att öka under perioden januari till och med mars. Resterande 5 procent av mäklarna som deltog i undersökningen bedömer att priserna kommer att sjunka.

Oförändrat utbud av bostadsrätter

Över hälften av mäklarna som förmedlar bostadsrätter bedömer att utbudet kommer att förbli oförändrat under det första kvartalet. Andelen har minskat med 5 procentenheter, från 60 procent till 55 procent. 38 procent av mäklarna bedömer att utbudet kommer att öka. Det är en ökning med 7 procentenheter sedan bedömningarna som gjordes inför det fjärde kvartalet. Andelen som bedömer att utbudet kommer att minska har minskat från 9 procent till 7 procent.

Tabell 12. Bedömning av hur utbudet av bostadsrätter kommer att utvecklas under det första kvartalet. Procent.

	Kvartal 1 (jan-mar)	Kvartal 4 (okt-dec)
Ökat utbud	38%	31%
Oförändrat utbud	55%	60%
Minskat utbud	7%	9%

bostadsrätter

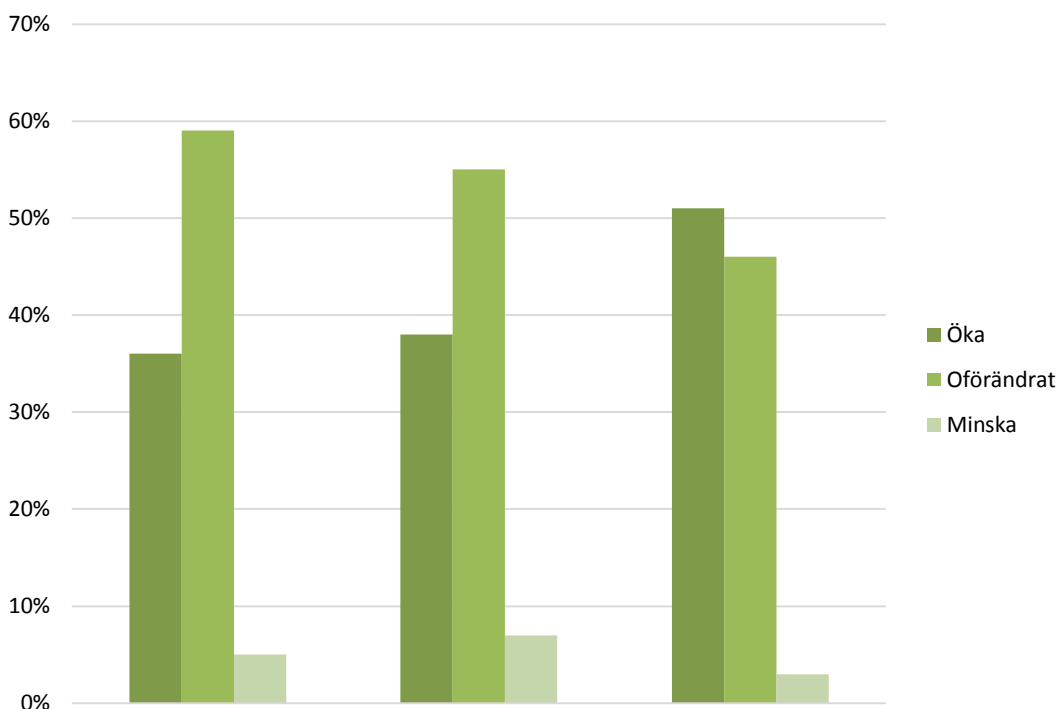
Ökad eller oförändrad efterfrågan

97 procent av fastighetmäklarna bedömer att efterfrågan kommer ligga kvar på samma nivå som tidigare eller öka. Andelen som tror på ökad efterfrågan har minskat från 54 procent till 51 procent. Istället har andelen som bedömer oförändrad efterfrågan ökat med 2 procentenheter, från 44 procent till 46 procent. Slutligen bedömer resterande 3 procent att efterfrågan på bostadsrätter kommer att minska under det första kvartalet.

Tabell 13. Bedömning av hur efterfrågan på bostadsrätter kommer att utvecklas under det första kvartalet. Procent.

	Kvartal 1 (jan-mar)	Kvartal 4 (okt-dec)
Ökad efterfrågan	51%	54%
Oförändrad efterfrågan	46%	44%
Minskad efterfrågan	3%	2%

Diagram 4. Hur bedömer du att följande faktorer för bostadsrätter kommer att utvecklas under det första kvartalet 2016, januari till och med mars?



Utbudets utveckling enligt Hemnet

Under perioden som vår undersökning pågick (v.49-50) har i genomsnitt 4 888 bostadsrätter funnits ute till försäljning på Hemnet varje vecka. På årsbasis är det en minskning med 13 procent jämfört med samma period 2014.

Tittar vi på utbudets utveckling på bostadsrättsmarknaden under perioden januari till mars 2015 (v. 1-13, kvartal 1 2015) och jämför med perioden innan, oktober till december 2014 (v. 40-52, kvartal 4 2014), ser vi att det genomsnittliga utbudet på veckobasis minskade med 9 procent. Utbudet är starkt sammankopplat med både säsongvariationer på marknaden och det aktuella konjunkturläget i svensk ekonomi. Även andra faktorer kan spela in.

Så börjar bostadsåret 2016

I denna Special har landets fastighetsmäklare gjort en trendspaning inför det nya året. Vi har även ställt frågor om vilka faktorer som kommer att påverka bostadsmarknaden under 2016, både som helhet och på lokal nivå.

Krav på kontantinsats, ränteläget och nya regler för bolån får stor påverkan

Sveriges fastighetsmäklare har fått gradera på en skala hur de bedömer att ett antal faktorer kommer påverka bostadsmarknaden under 2016. Resultaten visar att bankerna väntas få en betydande påverkan under det nya året. Det är i likhet med resultaten inför 2015.

72 procent av mäklarna bedömer att ökade krav på kontantinsats för bolån och ränteläget blir två faktorer som kommer få stor påverkan på bostadsmarknaden under 2016. Andelen som svarar alternativet krav på kontantinsats har minskat med 7 procentenheter sedan bedömningarna inför 2015, från 79 procent till 72 procent. Andelen som svarar ränteläget har ökat med 5 procentenheter, från 67 procent till 72 procent.

I början av 2015 fick Sverige för första gången en negativ reporänta på -0,1 procent. Riksbanken motiverade beslutet med att det fanns tecken på att den underliggande inflationen hade bottnat men att omvärlden var mer osäker vilket ökade risken för att inflationen inte steg tillräckligt snabbt.⁵ Under året sänktes räntan ytterligare och ligger nu på -0,35 procent. Detta har haft stor påverkan på bostadsmarknaden och det bekräftas av mäklarnas bedömningar i tidigare Mäklarinsikter där räntan har varit den näst största påverkansfaktorn efter det låga utbudet. Låg ränta och bostadsbrist har bidragit till stigande priser på orter där folk vill bo. Nu bedömer alltså mäklarna att räntan kommer fortsätta att ha stor påverkan under 2016.

När bolånetaket infördes hösten 2010 (kontantinsats på 15 procent vid nya bolån) slog det hårt mot unga förstagångsköpare och ekonomiskt svaga grupper rapporterade mäklarna 2012.⁶ Nu bedömer 72 procent av mäklarna att ökade krav på kontantinsats kan få stor påverkan under 2016. Stigande priser gör det svårare att spara ihop till kontantinsatsen och det gör att allt fler hamnar utanför bostadsmarknaden.

71 procent av mäklarna bedömer att amorteringskrav kommer få stor påverkan under 2016. Det är en minskning med 12 procentenheter sedan förra årets mätning då 83 procent av mäklarna bedömde att amorteringskravet skulle få stor påverkan. Amorteringskravet har varit mycket omtalat under

året och det har både annonserats och dragits tillbaka för att sedan annonseras igen. Den 17 december meddelade Lagrådet att de inte ser att det föreslagna amorteringskravet står i strid med grundlagen. Amorteringskravet beräknas att träda i kraft den 1 juni i år. Många banker har under året infört krav på amortering vid nya bolån men efter 1 juni kommer kravet att gälla alla nya bolån med undantag för lån vid köp av nyproduktion.



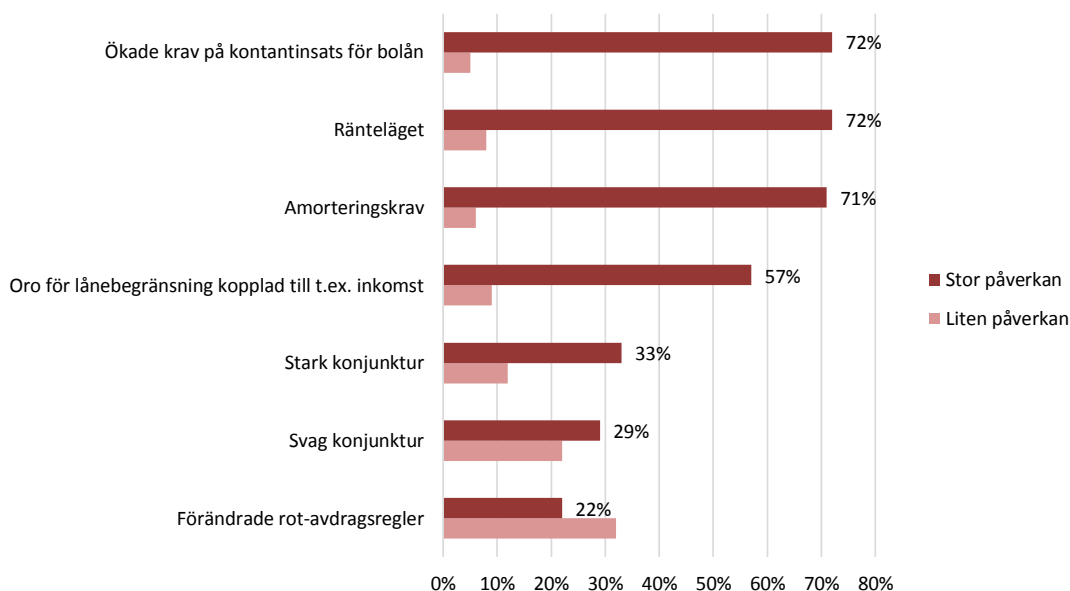
⁵ Riksbanken, pressmeddelande "Riksbanken sänker reporäntan till -0,10 procent, köper statsobligationer för 10 miljarder och har beredskap att snabbt göra mer", den 12 februari 2015.

⁶ Mäklarsamfundet, "Två år med bolånetaket – Hur har bostadsmarknaden och konsumenterna påverkats?", januari 2013.

Vidare bedömer 57 procent av mäklarna som deltog i undersökningen att oro för lånebegränsning kopplad till exempelvis inkomst kommer få stor påverkan under året. 33 procent svarar att en stark konjunktur kommer få stor påverkan och 29 procent att en svag konjunktur kommer få stor påverkan.

Den 1 februari sänks ROT-avdraget från 50 till 30 procent. Detta uppger 22 procent av mäklarna kommer få stor påverkan på bostadsmarknaden.

Diagram 5. Hur bedömer du att följande faktorer kommer att påverka den svenska bostadsmarknaden som helhet under 2016?



Tabell 14. Bedömning över hur följande faktorer kommer påverka bostadsmarknaden under 2016 jämfört med 2015.

	2016	2015 ⁷
Ränteläget	72%	67%
Ökade krav på kontantinsats för bolån	72%	79%
Amorteringskrav	71%	83%
Oro för lånebegränsning kopplad till t.ex. inkomst	57%	72% ⁸
Stark konjunktur	33%	27%
Svag konjunktur	29%	34%
Förändrade rot-avdragsregler	22%	X

⁷ Bedömning från Mäklarinsikt nr 1 2014 inför 2015. Alternativet om förändrade rot-avdragsregler fanns inte med i undersökningen inför 2015.

⁸ I undersökningen inför 2015 var alternativet formulerat "allmän svårare att få lån".

Mäklarnas egna ord om bostadsåret 2016

I denna Mäklarinsikt har landets fastighetsmäklare fått skriva med egna ord om vad de tror kommer att påverka deras lokala marknad under 2016. Vi fick in cirka 200 svar och i över 40 procent av svaren skriver mäklarna att det låga utbudet kommer få stor påverkan. Många menar att utbudet på anpassade boenden och hyresrätter för exempelvis äldre som vill sälja villan och flytta till ett enklare boende, är för lågt.

"Fortsatt stor efterfrågan och lågt utbud."

"Brist på alternativa bostäder dvs hyresrätter, bostadsrätter."

"Brist på småhus och hyresrätter skapar låsning i flyttkedjan."

"Just nu ovanligt stor brist på objekt. Finns inga hyresrätter för äldre villaägare att flytta till."

"På grund av stor invandring saknas bostäder idag, vilket påverkar även utbudet av villor och bostadsrätter. Många söker en hyresrätt i dag, finns inte, för ett år sedan och tidigare fanns det stort utbud av."

"Låg tillgång på lägenheter gör att det blir en trögare bostadsmarknad, speciellt för de yngre".

"Många äldre med stora hus har ingenstans att flytta. Hög flyttskatt gör att de bor billigare i sina stora hus. Litet utbud av bostadsrätter och hyresrätter. Detta gör att hela marknaden blir trög."



Nytt år, nya bostäder

I en femtedel av svaren sticker ordet nyproduktion ut. En del mäklare skriver att det är för få nybyggnadsprojekt på de orter där de är verksamma. Den andra delen skriver att det byggs mycket eller att det kommer att byggas mycket under året, vilket bland annat gör att det frigörs villor och ökar rörligheten.

"För få nybyggnationer."

"Bristen på nyproduktion och tillgång på lägenheter är den viktigaste faktorn som påverkar prisutvecklingen på både småhus och bostadsrätter på mindre och medelstora orter där vi verkar."

"Dyr nyproduktion som gör att många äldre bor kvar i sina stora villor."

"Planerad byggstart av lägenheter, både hyresrätter och bostadsrätter kommer frigöra ett antal villor."

"På en annan ort (småort) där jag är verksam byggs just nu hyresrätter. Kommer att skapa omflyttning på marknaden vilket är positivt."

"Mycket nyproduktion ute på marknaden kommer minska efterfrågan på dyra begagnade bostadsrätter."

Oro för kommande amorteringskrav

När undersökningen pågick var det inte klart om amorteringskravet stred mot grundlagen eller inte. Lagrådets beslut om att förslaget kan genomföras kom den 17 decemeber och undersökningen pågick mellan den 30 november och 13 december. Ungefär en femtedel av svaren från mäklarna handlar om just amorteringskravet. Många menar att amorteringskravet tillsammans med ränteläget kommer få stor påverkan under 2016 och att det finns osäkerhet för hur exakt amorteringskravet kommer slå.

"Oro för amorteringskrav och minskade ränteavdrag."

"Eventuellt restriktivare amorteringskrav, tuffare låneregler eller andra ekonomiska faktorer som gör det svårare för folk att få loss de pengar de behöver för att kunna köpa/låna till en bostad."

"OSÄKERHETEN - amorteringskrav, ränteavdrag, kontantinsats, uppskjuten reavinst mm. Svenska folket hänger i luften och man vet idag inte vilka regler som gäller och hur man ska räkna på sina kostnader."

"Ränteläget samt amorteringskrav kommer definitivt ha inverkan på bostadsmarknadens utveckling."

"Amorteringskravet kommer leda till att folk vill göra affärer innan kravet träder i kraft. Det kommer inte nödvändigtvis betyda att marknaden stannar upp efteråt men att man återgår till det normala."

Trender inom hem och boende under 2016

På frågan vad som kommer bli årets trend inom hem och boende sticker svaren om renovering ut. Ett flertal av de tillfrågade mäklarna svarar att det kan komma en dipp i bostadskonsumenternas renoveringsiver. En orsak kan vara att riksdagen kommer sänka rot-avdraget från 50 procent till 30 procent från den 1 februari. Många gör bedömningen att nyrenoverat är mer attraktivt än rena renoveringsobjekt under 2016.

"Många vill ha nytt o nyrenoverat."

"Bostäder i gott skick är ständigt efterfrågade och trenden stärks. Renoveringsobjekt blir mindre och mindre efterfrågade."

"Fler väljer att köpa renoverade lägenheter och avstår lägenheter med renoveringsbehov."

"Yngre köpare vill ha färdigrenoverade begagnade småhus/lägenheter."

"De flesta yngre vill ha färdigrenoverat i ljusa färger och öppen planlösning."

"Renoveringsobjekt är inte lika intressanta som tidigare. Kunden har blivit mer "bekväm" och vill ha ett färdigrenoverat objekt. Orsaken är troligtvis tidsbrist att kunna fixa själv."



Sveriges bostadsbestånd

Fakta

Den privatägda marknaden uppgår till 62 procent

I Sverige fanns det drygt 4,67 miljoner bostäder vid utgången av 2014. De fördelades på 2,4 miljoner bostäder i flerbostadshus och 2 miljoner i småhus. Av dessa var cirka 1,7 miljoner hyresrätter, varav 1,4 miljoner hyresrätter i flerbostadshus och cirka 84 000 hyresrätter i småhus. Därmed uppgick den privatägda marknaden till 62 procent av det totala beståndet, eller 2,9 miljoner bostäder.

Under 2014 färdigställdes 29 164 bostäder visar siffror från SCB. Det är en minskning med endast 61 bostäder jämfört med 2013. Under 2013 färdigställdes det högsta antalet bostäder under ett år sedan 2008. Men för att möta befolkningsökningen och för att skapa dynamik på marknaden behövs det fler bostäder, särskilt i tillväxtregionerna. Sverige har ett lågt byggande jämfört med våra nordiska grannländer med 3 lägenheter per 1000 invånare. Det är under EU-snittet som är på runt 5 lägenheter per 1000 invånare.

Det behövs också en blandning av boendeformer och upplåtelseformer för att svara mot hushållens olika behov. Balansen mellan upplåtelseformerna har förändrats under senare år. Andelen småhus är förhållandevis konstant medan hyresrätterna minskat och bostadsrätterna ökat. Det beror bland annat på att andelen hyresrätter har minskat som en följd av att många av dem ombildats till bostadsrätter samtidigt som det byggts fler nya bostadsrätter än hyresrätter.

Tabell 15. Antal och andel lägenheter efter hustyp, upplåtelseform och län, 2014.⁹

Län	Antal bostäder					Antal lägenheter i flerbostadshus efter upplåtelseform				
	Småhus	Flerbostadshus	Totalt	Andel småhus	Andel flerbostadshus	Hyresrätt	Bostadsrätt + Äganderätt	Totalt	Andel hyresrätt	Andel bostadsrätt
Stockholm	264 953	685 440	950 393	28%	72%	312 068	373 372	685 440	46%	54%
Uppsala	67 838	78 197	146 035	46%	54%	34 098	44 099	78 197	44%	56%
Södermanland	59 435	67 832	127 267	47%	53%	47 143	20 689	67 832	69%	31%
Östergötland	90 220	110 682	200 902	45%	55%	79 910	30 772	110 682	72%	28%
Jönköping	83 432	66 791	150 223	56%	44%	48 400	18 391	66 791	72%	28%
Kronoberg	51 302	30 887	82 189	62%	38%	24 985	5 902	30 887	81%	19%
Kalmar	67 234	44 635	111 869	60%	40%	31 908	12 727	44 635	71%	29%
Gotland	16 917	9 082	25 999	65%	35%	5 050	4 032	9 082	56%	44%
Blekinge	42 075	29 726	71 801	59%	41%	22 097	7 629	29 726	74%	26%
Skåne	269 948	297 719	567 667	48%	52%	178 293	119 426	297 719	60%	40%
Halland	83 149	49 091	132 240	63%	37%	37 128	11 963	49 091	76%	24%
Västra Götaland	338 492	390 600	729 092	46%	54%	258 959	131 641	390 600	66%	34%
Värmland	74 191	57 827	132 018	56%	44%	38 410	19 417	57 827	66%	34%
Örebro	65 335	66 591	131 926	50%	50%	50 729	15 862	66 591	76%	24%
Västmanland	53 204	66 932	120 136	44%	56%	37 662	29 270	66 932	56%	44%
Dalarna	80 338	51 770	132 108	61%	39%	34 835	16 935	51 770	67%	33%
Gävleborg	73 640	60 897	134 537	55%	45%	43 901	16 996	60 897	72%	28%
Västernorrland	62 533	52 800	115 333	54%	46%	29 230	23 570	52 800	55%	45%
Jämtland	35 671	27 153	62 824	57%	43%	16 852	10 301	27 153	62%	38%
Västerbotten	62 313	56 752	119 065	52%	48%	36 888	19 864	56 752	65%	35%
Norrbottnen	64 436	53 986	118 422	54%	46%	39 267	14 719	53 986	73%	27%
Hela riket	2 006 656	2 355 390	4 362 046	46%	54%	1 407 813	947 577	2 355 390	60%	40%

Källa: SCB, april 2015

⁹Från totalsumman har vi tagit bort bostäder där uppgift saknades, övriga hus och specialbostäder.

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 tre 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 utbudet för småhus kommer att utvecklas januari till och med mars? (Svar graderas 1 till 5, 1 = minska avsevärt och 5 = öka avsevärt)

Hur bedömer du att efterfrågan för småhus kommer att utvecklas januari till och med mars? (Svar graderas 1 till 5, 1 =

minska avsevärt och 5 = öka avsevärt)

Hur bedömer du att priset på småhus kommer att utvecklas januari till och med mars? (Svar graderas 1 till 5, 1 = sjunka mycket, 5 = öka mycket)

Hur påverkar följande faktorer din småhusmarknad just nu? (Svar graderas 1 till 5, 1 = liten påverkan, 5 = stor påverkan)

- Räntan
- Arbetsmarknaden
- Bankernas restriktiva utlåning
- Litet utbud
- Stort utbud
- Optimism gällande den egna ekonomin
- Pessimism gällande den egna ekonomin
- Allmän oro och försiktighet
- Media
- Säsong

BOSTADSRÄTTER

Hur bedömer du att utbudet på bostadsrätter kommer att utvecklas januari till och med mars? (Svar graderas 1 till 5, 1 = minska avsevärt och 5 = öka avsevärt)

Hur bedömer du att efterfrågan på bostadsrätter kommer att utvecklas januari till och med mars? (Svar graderas 1 till 5, 1 = minska avsevärt och 5 = öka avsevärt)

Hur bedömer du att priset på bostadsrätter kommer att utvecklas januari till och med mars? (Svar graderas 1 till 5, 1 = sjunka mycket, 5 = öka mycket)

Hur påverkar följande faktorer din bostadsrättsmarknad just nu? (Svar graderas 1 till 5, 1 = liten påverkan, 5 = stor påverkan)

- Räntan
- Arbetsmarknaden
- Bankernas restriktiva utlåning
- Litet utbud

- Stort utbud
- Optimism gällande den egna ekonomin
- Pessimism gällande den egna ekonomin
- Allmän oro och försiktighet
- Media
- Säsong

SPECIAL

Hur bedömer du att följande faktorer kommer att påverka den svenska bostadsmarknaden som helhet under 2016? (Bedöm alternativen på en skala 1-5, där 1 = inte alls, 3 = varken eller, 5 = stor påverkan)

- Ränteläget
- Ökade krav på kontantinsats för bolån
- Amorteringskrav
- Oro för lånebegränsning kopplad till t.ex. inkomst
- Svag konjunktur
- Stark konjunktur
- Förändrade rot-avdragsregler

Ser du någon särskild faktor som kommer att påverka din lokala bostadsmarknad mest under 2016?
(Fritextsvar)

Ser du någon tydlig trend för hem och boende under 2016?
(Fritextsvar)

Fältperiod

Undersökningen pågick mellan den 30 november och den 13 december 2015.

Bortfallsredovisning:

Bruttourval = Antal inbjudna: 3998
Ej i målgruppen (t ex föräldraledighet, sjukskrivning, felaktig adress, slutat, förmedlar ej): 178
Kompleta svar: 934
Svarsfrekvens = Antal kompletta svar/nettourval: 24 procent

Om Mäklarinsikt

Mäklarinsikt är Sveriges största rikstäckande undersökning om bostadsmarknaden. 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 30 november och den 13 december 2015. 934 mäklare har svarat. Våra fastighetsmäklare bedömer bostadsrätter och småhus separat det närmaste kvartalet, det vill säga januari till och med mars 2016.

Information om metod, svarsperiod etc. hittar du på föregående sida i rapporten. Vi har även brutit ned undersökningen på länsnivå. På vår hemsida www.maklarsamfundet.se kan du hämta kortfattade länsrapporter.

Materialet får fritt användas om källa anges. Källa: Mäklarinsikt 2016:1.

Mäklarinsikt är Mäklarsamfundets undersökning om bostadsmarknaden.

Om Mäklarsamfundet

Mäklarsamfundet är branschorganisationen för Sveriges fastighetsmäklare. Vi samlar över 5 250 anslutna fastighetsmäklare. De utgör en majoritet, 78 procent, av den samlade kåren.

Läs mer om oss på www.maklarsamfundet.se

