

# mäklarinsikt



Sveriges största undersökning om bostadsmarknaden från Mäklarsamfundet

Nr 4 2016

Lågt utbud fortsätter påverka bostadsmarknaden

Delade meningar bland mäklarna om efterfrågans utveckling

*Special*

Stort intresse för nyproduktion

Är det svårt att få lån för mindre bostadsrättsföreningar?

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 Mäklarinsikten för fjärde kvartalet 2016. Över 800 av Mäklarsamfundets medlemmar, från norr till söder, har bedömt hur de upplever sin lokala bostadsmarknad just nu. Undersökningen genomfördes under september 2016. Prognosen avser perioden oktober till och med december 2016.

Vi ställer vissa frågor varje gång. Dessa frågor rör fastighetsmäklarnas bedömning om kommande månader utifrån utbud, efterfrågan och prisutveckling. I denna Mäklarinsikt bedömer mäklarna att utvecklingen på både småhus- och bostadsrättsmarknaden kommer att förbli stabil med oförändrade priser och oförändrat utbud. Men för efterfrågans utveckling råder det delade meningar om den kommer att öka eller vara oförändrad.

Vi frågar även om nuläget, vad är det som påverkar köpare och säljare? Under Mäklarinsikts historia har påverkansfaktorerna ränta, litet utbud, bankernas restriktiva utlåning och media ofta varit i topp. Även nu fortsätter dessa faktorer att påverka bostadsmarknaden i hög grad. Både på småhus- och bostadsrättsmarknaden svarar störst andel av fastighetsmäklarna som deltog i undersökningen att ett litet utbud har stor påverkan. 73 procent av småhusmäklarna och 66 procent av bostadsrättsmäklarna uppger att litet utbud har stor påverkan. Cirka 60 procent av mäklarna uppger att räntan har stor påverkan på bostadsmarknaden och 55 procent av mäklarna svarar att medias rapportering påverkar i hög grad.

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 svarat på frågor om amorteringskravet i samband med köp av nyproduktion och om intresset för nyproduktion har ökat jämfört med för ett år sedan, samt mindre föreningars svårigheter att få lån av banken.

Stort tack till alla er som bidragit med 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  
Oktober 2016

*Undersökningen skickades ut den 5 september till Mäklarsamfundets medlemmar, samtliga verksamma fastighetsmäklare, och pågick till och med den 19 september 2016. Den har besvarats av 837 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](http://www.maklarsamfundet.se).*



• 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 säljögönblicket. Den kan också brytas ner på länsnivå.

Grafisk form och layout  
Carina Vikarby och Caroline Berg  
Mäklarsamfundet

Foto  
Carina Vikarby och Caroline Berg  
Mäklarsamfundet

# Slutsatser

## Fastighetsmäklarnas bedömning av bostadsmarknaden för fjärde kvartalet 2016

### Lågt utbud fortsätter påverka bostadsmarknaden

Lågt utbud är den påverkansfaktor som har störst påverkan på bostadsmarknaden just nu uppger fastighetsmäklarna. På småhusmarknaden gör 73 procent av mäklarna den bedömningen, vilket är en ökning med 2 procentenheter sedan förra undersökningen. På bostadsrättsmarknaden uppger 66 procent av mäklarna att litet utbud har stor påverkan. Det är en ökning med 7 procentenheter.

Räntan och media bedöms även de ha stor påverkan på bostadsmarknaden i dagsläget. Andelen fastighetsmäklare som bedömer att räntan har stor påverkan ligger kvar på samma nivå som i förra undersökningen, 61 procent av mäklarna på småhusmarknaden och 59 procent på bostadsrättsmarknaden. Andelen mäklare som bedömer att media har stor påverkan har tappat rejält i andelar, sedan förra undersökningen. På småhusmarknaden har andelen sjunkit från 64 procent till 55 procent och på bostadsrättsmarknaden har andelarna minskat med 10 procentenheter, från 64 procent till 55 procent.

### Delade meningar bland mäklarna om efterfrågans utveckling

Inför årets fjärde kvartal, oktober till och med december, bedömer majoriteten av landets fastighetsmäklare att vi kommer att se en oförändrad utveckling på bostadsmarknaden avseende pris och utbud. Men för efterfrågans utveckling råder det delade meningar bland fastighetsmäklarna.

Cirka 60 procent av mäklarna som förmedlar småhus bedömer att pris och utbud kommer få en oförändrad utveckling under det fjärde kvartalet. 49 procent bedömer att efterfrågan kommer vara oförändrad och nästan lika stor andel bedömer att den kommer att öka. På bostadsrättsmarknaden bedömer cirka 60 procent av mäklarna att det kommer bli en oförändrad utveckling avseende pris och utbud men även här bedömer ungefär varannan mäklare att efterfrågan antingen kommer vara oförändrad eller öka.

### Mäklarinsikt Special: Stort intresse för nyproduktion

Mäklarinsikt Special visar att intresset har ökat för nyproduktion jämfört med samma period förra året, det uppger 42 procent av fastighetsmäklarna som deltog i undersökningen. Lika stor andel, 42 procent, bedömer att intresset är oförändrat.

I Mäklarinsikt special fick fastighetsmäklarna även svara på om bostadskonsumenter som tar ett nytt bolån vid köp av nyproduktion ges undantag för amortering av banken. Nästan en femtedel (18 procent) av mäklarna uppger att konsumenterna aldrig ges undantag, medan 11 procent av mäklarna svarar att konsumenterna alltid ges undantag för amortering vid lån avsedda för köp i det nyproducerade beståndet.

### Är det svårt att få lån för mindre bostadsrättsföreningar?

Mäklarsamfundet har tidigare under året slagit larm om att mindre bostadsrättsföreningar (färre än 10 lägenheter) inte ges lån eller har svårt att få lån av bankerna. I undersökningen svarar 15 procent att de alltid eller ofta ser att små bostadsrättsföreningar har problem, medan 30 procent av mäklarna uppger att det förekommer då och då. 55 procent svarar att de aldrig har stött på problemet med att mindre föreningar haft svårt att få finansiering.

# Faktorerna som påverkar den svenska bostadsmarknaden

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 de senaste åren har det rapporterats om att utbudet av bostäder är lägre än på länge. Statistik från bostadsannonseringen Hemnet bekräftar denna bild.

Under 2014 och 2015 hade det låga utbudet stor påverkan på bostadsmarknaden och även nu, under 2016, uppger landets fastighetsmäklare att situationen är densamma, främst på småhusmarknaden. Även räntan och media 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.

Den 1 juni 2016 infördes ett amorteringskrav på nya bolån. Kravet innebär i korthet att alla nya bostadslån, som tagits efter den 1 juni 2016, 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 bostadstillåts fortsättningsvis vara 85 procent. Bankerna har möjlighet att ge hushåll som tar bostadslån för köp av nyproduktion undantag för kravet i upp till fem år.

Mäklarsamfundet har varit remissinstans och har haft en del synpunkter på utformningen av kravet. (Samtliga remissvar finns att läsa på Mäklarsamfundets hemsida). Långsiktiga, logiska och begripliga spelregler är avgörande för att bostadskonsumenter ska känna sig trygga att ge-

nomföra vad som för många är livets största affär – bostadsaffären. Ur det perspektivet tycker Mäklarsamfundet därför att det är bra att amorteringskravet äntligen infördes och välkomnar en sundare amorteringskultur. Dock ska man ha klart för sig att det riskerar att förstärka de s.k. "insider – outsider effekterna", alltså att de som redan är inne på den ägda bostadsmarknaden tjänar på det, medan de som är på väg in får det ännu tuffare. Särskilt unga människor som köper sin första bostad får en högre tröskel in.

Vad amorteringskravet har fått för effekter på prisutvecklingen är ännu för tidigt att säga, det är också svårt att isolera en faktor i en analys av utvecklingen. Mäklarsamfundet planerar att göra en uppföljning framöver.

Den 7 september meddelade Riksbanken att reporäntan ligger kvar på -0,50 procent. Syftet med den expansiva penningpolitiken är att fortsätta sträva mot inflationsmålet på 2 procent. Riksbanken bedömer att det är lämpligt att långsamt höja räntan först under andra halvåret 2017. Mäklarsamfundet gör bedömningen att den låga räntan är den faktor som enskilt har störst betydelse för prisutvecklingen på bostadsmarknaden.

Ränteprognoz enligt Riksbankens pressmeddelande den 7 september 2016:

	2016 kv 2	2016 kv 3	2016 kv 4	2017 kv 3	2018 kv3	2019 kv 3
<b>Reporänta</b>	-0,50	-0,50 (-0,51)	-0,52 (-0,53)	-0,45 (-0,45)	0,06 (0,06)	0,57 (0,57)

Anm. Bedömningen i den penningpolitiska rapporten i juli 2016 inom parentes.  
Källa: Riksbanken

# påverkan

I somras bröt de blocköverskridande bostadspolitiska samtalen som initierats av regeringen samman. Regeringen respektive Alliansen presenterade istället egna förslag på ny bostadspolitik, och det som stack ut i regeringens förslag var att taket för storleken på vinsten för vilken uppskov med reavinstskatten kan göras togs bort. I förslaget var det tydligt att förändringen skulle börja gälla omedelbart och sedan i fyra år framåt. Mäklarsamfundet tycker att det är mycket beklagligt att samtalen bröt samman – en blocköverskridande överrensommelse skulle kunna ge den stabilitet som behövs under lång tid. Effekterna av de nya uppskavsreglerna bedöms bli marginella.

Den 29 september meddelade regeringen att det fattats beslut om två förordningar som ska ge ett långsiktigt stöd åt byggandet av hyresrätter och studentbostäder. Investeringstödet på totalt 11,3 miljarder kronor för 2016-2019 är den största delen av det bostadspolitiska paket som regeringen presenterade i mars 2015. Många remissinstanser har dock varit kritiska till utformningen av investeringsstödet.

De bostäder som annonserades ut på bostadssajten Hemnet under 2015 hade ett totalt utropsprisivärde av 473 miljarder kronor (11 procent högre än 2014).<sup>1</sup>

## 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 amorteringskrav har bidragit till att ökningstakten på hushållens skuld tillväxt har dämpats och belåningsgraden planat ut. De nya amorteringskraven som trädde i kraft 1 juni 2016 kan dämpa ytterligare. I genomsnitt lånar de svenska hushållen upp till cirka 65 procent av bostadens värde, det är en minskning med en procentenhet jämfört med 2014. Andelen hushåll som tar lån som överstiger 85 procent av bostadens värde har 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. År 2015, långt innan amorteringskravets införande, amorterade 67 procent av alla hushåll med nya lån, vilket var en ökning från år 2011 då motsvarande siffra var 44 procent.<sup>2</sup>

## Litet utbud påverkar mest

Faktorerna litet utbud, räntan och media har i de senaste Mäklarinsikt-undersökningarna toppat listan över påverkansfaktorer. I denna undersökning, inför årets fjärde kvartal, fortsätter faktorerna att påverka både bostadsrätts- och småhusmarknaden. På bostadsrättsmarknaden har faktorerna bankernas restriktiva utlåning och media tappat i andelar och därmed tappat placeringar. Litet utbud toppar nu återigen listan över påverkansfaktorer på bostadsrättsmarknaden.



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

<sup>2</sup> Finansinspektionen, *Den svenska bolånemarknaden 2015*, 14 april 2015.

Bostadsbristen håller i sig och i Boverkets rapport, Bostadsmarknadsenkäten 2016, uppger 240 av landets 290 kommuner (83 procent) att det råder ett underskott på bostäder, framför allt på billiga och mindre bostäder. Det är en ökning med 57 kommuner sedan förra året. Ytterligare en rapport från Boverket visar att det behövs byggas cirka 700 000 nya bostäder mellan åren 2015 och 2025 för att dels möta befolkningstillväxten och dels för att skapa bostäder för hushåll med begränsade ekonomiska resurser.<sup>3</sup> Regeringens mål är att bygga 250 000 nya bostäder till år 2020.<sup>4</sup>

Både på småhus- och bostadsrättsmarknaden bedömer en majoritet av fastighetsmäklarna att det låga utbudet har stor påverkan. På småhusmarknaden gör 73 procent av mäklarna den bedömningen, vilket är en ökning med 2 procentenheter sedan förra undersökningen. På bostadsrättsmarknaden uppger 66 procent av mäklarna att litet utbud har stor påverkan. Det är en ökning med 7 procentenheter.

Reporäntan fortsatte att vara historiskt låg även i Riksbankens senaste räntebesked, som kom den 7 september, då de behöll den på -0,50 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 ligger kvar på samma nivå som i förra undersök-

ningen. 61 procent av mäklarna på småhusmarknaden bedömer att den har stor påverkan och motsvarande siffra på bostadsrättsmarknaden är 59 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. Detta fortsatte även under 2016 då amorteringskravet har varit ett omtalat ämne och de misslyckade bostadspolitiska samtalen mellan regeringen, Vänsterpartiet och Alliansen. I denna undersökning har andelen mäklare som bedömer att media har stor påverkan tappat rejäl i andelar jämfört med förra undersökningen. På småhusmarknaden har andelen sjunkit från 64 procent till 55 procent och på bostadsrättsmarknaden har andelarna minskat med 10 procentenheter, från 64 procent till 55 procent.

En faktor som sticker ut i denna undersökning är stort utbud. På bostadsrättsmarknaden har andelen fastighetsmäklare som bedömer att stort utbud har stor påverkan minskat markant sedan förra undersökningen, från 41 procent till 24 procent. Förra undersökningen genomfördes i maj-juni och under maj ökade utbudet kraftigt runt om i landet, därav ökade andelen till 41 procent.

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

	Småhusmarknaden	Bostadsrättsmarknaden
<b>Räntan</b>	61% (61%)	59% (59%)
<b>Arbetsmarknaden</b>	40% (43%)	39% (41%)
<b>Bankernas restriktiva utlåning</b>	53% (59%)	53% (61%)
<b>Litet utbud</b>	73% (71%)	66% (59%)
<b>Stort utbud</b>	23% (30%)	24% (41%)
<b>Optimism gällande den egna ekonomin</b>	39% (37%)	32% (35%)
<b>Pessimism gällande den egna ekonomin</b>	18% (22%)	17% (23%)
<b>Allmän oro och försiktighet</b>	32% (39%)	36% (44%)
<b>Media</b>	55% (64%)	54% (64%)
<b>Säsong</b>	37% (49%)	24% (36%)

Inom parentes presenteras resultatet från Mäklarinsikt 2016:3 som genomfördes under maj-juni 2016.

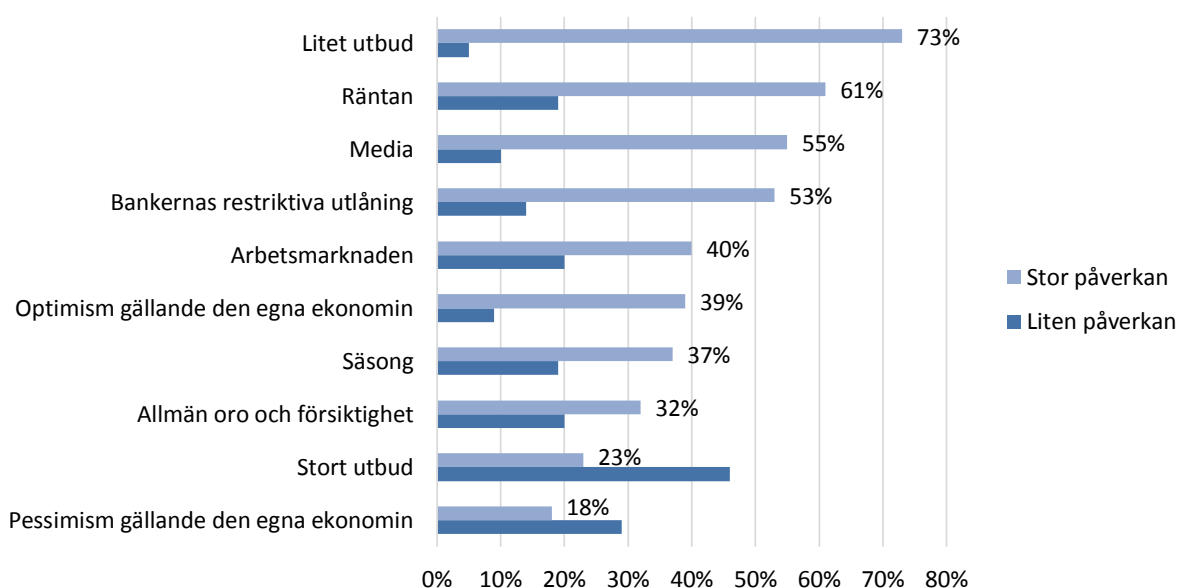
<sup>3</sup> Boverkets byggbehovsprognos, *Reviderad prognos för byggbehovet av bostäder*, 19 oktober 2015.

<sup>4</sup> Regeringsförklaringen, 3 oktober 2014.

# Få småhus till salu påverkar marknaden

Andelen fastighetsmäklare som bedömer att det låga utbudet av småhus har stor påverkan har ökat, från 71 procent till 73 procent. Räntan ligger kvar på samma nivå som tidigare men andelen som uppger att media har stor påverkan har minskat. Trots detta fortsätter både räntan och media hålla topplaceringar i listan över påverkansfaktorer.

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



I dagsläget uppger **73 procent** av fastighetsmäklarna att **ett litet utbud** har stor påverkan på småhusmarknaden. Det är en ökning med 2 procentenheter sedan förra undersökningen som genomfördes under maj-juni 2016. Under hela 2016 har utbudet av villor varit lägre än under 2015, detta enligt siffror från Hemnet. 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.

På andra plats över påverkansfaktorer hamnar **räntan**. **61 procent** av mäklarna svarar att räntan har stor påverkan på småhusmarknaden. Andelen är på samma nivå som i förra undersökningen. Sedan den 7 september 2016 har Sverige haft en reporänta på -0,50 procent. Den låga räntan påverkar bolåneräntorna, vilket har stor betydelse vid bostadsköp.

**Medias rapportering** har stor påverkan på småhusmarknaden enligt **55 procent** av fastighetsmäklarna. Andelen har minskat med hela 9 procentenheter sedan förra under-

sökningen. Medias rapportering har under de senaste månaderna bland annat handlat om prisutvecklingen på bostadsmarknaden, uppskov av reavinstskatten samt amorteringskravet.

**Bankernas restriktiva utlåning** bedöms ha stor påverkan enligt **53 procent** av fastighetsmäklarna, vilket är en minskning med 6 procentenheter. Andelen ökade något i förra mätningen men har nu minskat igen. Den tidigare ökningen kan ha berott på amorteringskravets införande. Nu har marknaden hunnit anpassa sig till de nya reglerna.

**40 procent** av fastighetsmäklarna som deltog i undersökningen uppger att **arbetsmarknaden** har stor påverkan på småhusmarknaden, vilket är en minskning med 3 procentenheter. Arbete och inkomst tillsammans med ränteläget, amorteringskrav och ränteavdrag har stor påverkan för möjligheterna att finansiera sitt boende.

Vidare svarar **39 procent** av mäklarna att **optimismen gällande den egna ekonomin** har stor påverkan. Andelen har ökat med 2 procentenheter sedan undersökningen som genomfördes under maj-juni 2016.

# påverkan

Andelen mäklare som bedömer att **säsongen** har stor påverkan har minskat markant från 49 procent till **37 procent**. Under sommarmånaderna brukar aktiviteten minska något på bostadsmarknaden för att sedan öka igen i slutet på augusti.

Den **allmänna oron och försiktigheten** har stor påverkan enligt **32 procent** av mäklarna, vilket är en minskning med 7 procentenheter sedan förra undersökningen.

Andelen mäklare som bedömer att **ett stort utbud** har stor påverkan har minskat med 7 procentenheter sedan förra undersökningen, från 30 procent till **23 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.

Slutligen svarar **18 procent** av fastighetsmäklarna att **pesimismen gällande den egna ekonomin** har stor påverkan på småhusmarknaden, vilket är en minskning med 4 procentenheter. Andelen mäklare som uppger att faktorerna har liten påverkan ligger på 29 procent.

## 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.





# påverkan

Tabell 2. Litet utbud, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Gotland	100%
Halland	86%
Kalmar	86%
Blekinge	85%
Västmanland	82%
Dalarna	81%
Skåne	80%
Västra Götaland	78%
Gävleborg	75%
Östergötland	75%
Uppsala	74%
Kronoberg	71%
Norrbottn	70%
Stockholm	69%
Södermanland	67%
Örebro	64%
Jönköping	62%
Värmland	55%
Västernorrland	54%
Jämtland	50%
Västerbotten	42%
<b>Riket</b>	<b>73%</b>

Tabell 3. Röntan, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Gotland	88%
Jämtland	88%
Jönköping	76%
Västmanland	71%
Östergötland	71%
Blekinge	69%
Stockholm	66%
Gävleborg	65%
Västerbotten	64%
Kronoberg	64%
Uppsala	63%
Södermanland	62%
Skåne	62%
Västra Götaland	59%
Örebro	57%
Halland	54%
Västernorrland	50%
Dalarna	44%
Kalmar	43%
Norrbottn	40%
Värmland	30%
<b>Riket</b>	<b>61%</b>

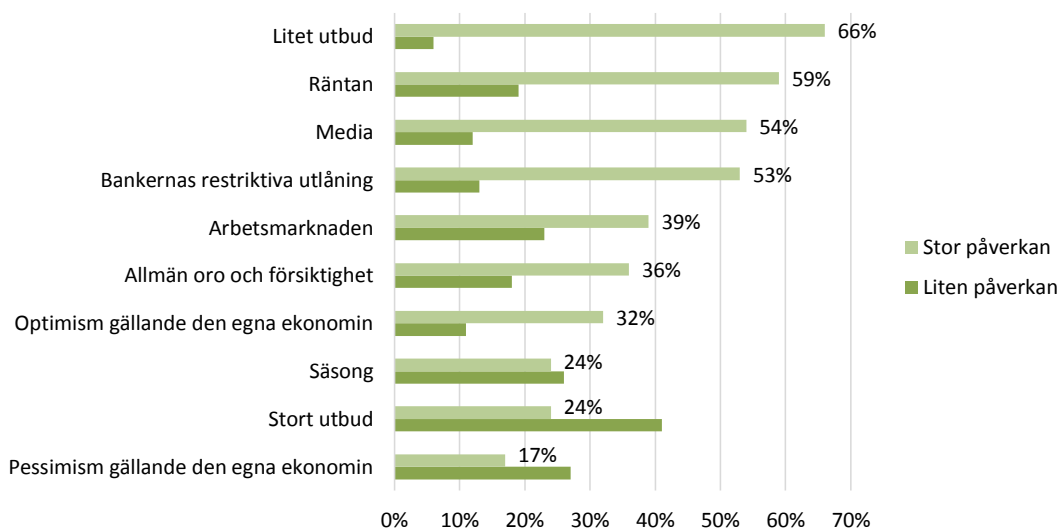
Tabell 4. Media, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Gotland	88%
Kronoberg	71%
Norrbottn	70%
Västmanland	65%
Jämtland	63%
Uppsala	63%
Blekinge	62%
Stockholm	61%
Gävleborg	60%
Västerbotten	58%
Skåne	57%
Västra Götaland	55%
Halland	54%
Västernorrland	54%
Kalmar	52%
Östergötland	50%
Dalarna	44%
Södermanland	43%
Örebro	36%
Jönköping	33%
Värmland	20%
<b>Riket</b>	<b>55%</b>

# Litet utbud – tillbaka som den största påverkansfaktorn på bostadsrättsmarknaden

Ett litet utbud är återigen tillbaka på förstaplatsen över påverkansfaktorer på bostadsrättsmarknaden. Andelen mäklare som bedömer att det låga utbudet har stor påverkan har ökat med 7 procent sedan förra undersökningen och ligger nu på 66 procent. Räntan och media påverkar bostadsrättsmarknaden i hög grad enligt 59 procent respektive 54 procent av fastighetsmäklarna.

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



**Litet utbud** toppar även listan över påverkansfaktorer på bostadsrättsmarknaden. **66 procent** av fastighetsmäklarna som är verksamma på bostadsrättsmarknaden uppger att det låga utbudet har stor påverkan. Det är en ökning med 7 procentenheter sedan förra undersökningen. Lågt utbud leder generellt till kortare förmedlingstider då det blir fler som konkurrerar om de objekt som finns ute på marknaden. På bostadsrättsmarknaden 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 bostadsrättsmarknaden.

**Räntan** har stor påverkan på bostadsrättsmarknaden enligt **59 procent** av fastighetsmäklarna, vilket är på samma nivå som i förra undersökningen som genomfördes under maj-juni 2016. Nuvarande reporänta ligger på den historiskt låga nivån -0,50 procent och har gjort det sedan februari i år. Den låga räntan påverkar bolåneräntorna, vilket har stor betydelse vid bostadsköp.

**Media** har stor påverkan på bostadsrättsmarknaden enligt **54 procent** av mäklarna, vilket är en minskning med hela 10 procentenheter sedan förra Mäklarinsikten. Medias rapportering har under de senaste månaderna handlat bland annat om prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden, uppskov av reavinstskatten samt amorteringskravet.

**53 procent** av fastighetsmäklarna bedömer att **bankernas restriktiva utlåning** har stor påverkan vid en bostadsrättsaffär. Även här har andelen minskat markant sedan förra undersökningen, med 8 procentenheter. Minskningen kan bero på att bankerna och hushållen nu har anpassat sig till det nya amorteringskravet.

Andelen fastighetsmäklare som bedömer att **arbetsmarknaden** har stor påverkan har minskat med 2 procentenheter sedan förra undersökningen, från 41 procent till **39 procent**.

# påverkan

**Allmän oro och försiktighet** uppger **36 procent** av fastighetsmäklarna har stor påverkan på bostadsrättsmarknaden. Andelen har minskat med 8 procentenheter sedan tidigare mätning.

Även andelen som uppger att **optimismen kring den egna ekonomin** har stor påverkan har minskat sedan förra undersökningen, från 35 procent till **32 procent**.

**24 procent** av mäklarna som deltog i undersökningen bedömer att **säsongen** har stor påverkan på bostadsrättsmarknaden. Det är en minskning med 12 procentenheter jämfört med förra Mäklarinsikt, som avsåg tredje kvartalet 2016.

I förra undersökningen ökade andelen mäklare som bedömer att **ett stort utbud** har stor påverkan med 16 procent. Nu har andelen minskat igen, från 41 procent till **24 procent**.

Utbudet ökade kraftigt under maj månad men har efter sommaren varit lågt.

Slutligen bedömer **17 procent** av fastighetsmäklarna att **pessimism gällande den egna ekonomin** hos köpare och säljare har en stor påverkan på bostadsrättsmarknaden. Det är en minskning med 6 procentenheter 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
Östergötland	94%
Blekinge	90%
Kalmar	90%
Gävleborg	79%
Skåne	77%
Halland	76%
Dalarna	75%
Västra Götaland	72%
Södermanland	70%
Västmanland	69%
Uppsala	68%
Gotland	67%
Norrbottnen	67%
Kronoberg	67%
Stockholm	60%
Jönköping	52%
Jämtland	50%
Örebro	50%
Västernorrland	42%
Värmland	38%
Västerbotten	31%
<b>Riket</b>	<b>66%</b>

Tabell 6. Räntan, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Gotland	83%
Jämtland	75%
Västmanland	73%
Östergötland	72%
Blekinge	70%
Stockholm	66%
Jönköping	65%
Uppsala	63%
Skåne	60%
Västra Götaland	58%
Gävleborg	57%
Södermanland	55%
Halland	52%
Kronoberg	50%
Norrbottnen	50%
Värmland	40%
Kalmar	40%
Örebro	38%
Västerbotten	38%
Västernorrland	32%
Dalarna	25%
<b>Riket</b>	<b>59%</b>

Tabell 7. Media, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Kronoberg	83%
Norrbottnen	83%
Gotland	67%
Östergötland	67%
Jämtland	63%
Västmanland	63%
Stockholm	60%
Uppsala	58%
Västerbotten	54%
Skåne	52%
Västra Götaland	52%
Blekinge	50%
Kalmar	50%
Dalarna	50%
Halland	48%
Västernorrland	47%
Södermanland	45%
Gävleborg	43%
Jönköping	43%
Värmland	31%
Örebro	13%
<b>Riket</b>	<b>54%</b>

# Fler tror på stigande priser och ökad efterfrågan på småhusmarknaden

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, utbud och efterfrågan under perioden oktober till och med december. Men andelen mäklare som tror på stigande priser och ökad efterfrågan har ökat sedan förra undersökningen.



De senaste tre månaderna har vi sett en prisuppgång på småhus med en procent. Under september månad steg småhuspriserna med en procent jämfört med augusti sett till riket som helhet, detta enligt Svensk Mäklarstatistikens senaste siffror som presenterades den 14 oktober 2016. Statistiken visar även att medelpriset på en villa är 3 003 000 kronor. I prisutvecklingen finns stora variationer beroende på var småhuset är beläget men också mellan de olika orterna inom ett län.

### 97 procent tror på stigande eller oförändrade priser

Prisutvecklingen på villor bedöms bli oförändrad under årets sista månader. Detta enligt 56 procent av fastighetsmäklarna, vilket är en minskning med 3 procentenheter sedan förra undersökningen. Andelen mäklare som bedömer att priserna kommer att stiga har ökat från 32 procent

till 41 procent. Endast 3 procent av fastighetsmäklarna bedömer att priserna kommer att sjunka under det fjärde kvartalet. Det är en minskning med 6 procentenheter sedan bedömningarna inför det tredje kvartalet.

### Oförändrat utbud under årets sista månader

Det har skett en förändring i mäklarnas bedömningar om utbudet kommer att öka eller minska. Andelen mäklare som bedömer att utbudet kommer att öka har minskat med 10 procentenheter, från 25 procent till 15 procent. Mäklarna som bedömer att utbudet kommer att minska har ökat med 5 procentenheter, från 15 procent till 20 procent. Majoriteten av fastighetsmäklarna, 65 procent, bedömer att utbudet kommer ligga kvar på samma nivå under de kommande månaderna. Det är en ökning med 5 procentenheter sedan förra undersökningen.

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

	Kvartal 4 (okt-dec)	Kvartal 3 (juli-sep)
Stigande priser	41%	32%
Oförändrade priser	56%	59%
Sjunkande priser	3%	9%

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

	Kvartal 4 (okt-dec)	Kvartal 3 (juli-sep)
Ökat utbud	15%	25%
Oförändrat utbud	65%	60%
Minskat utbud	20%	15%

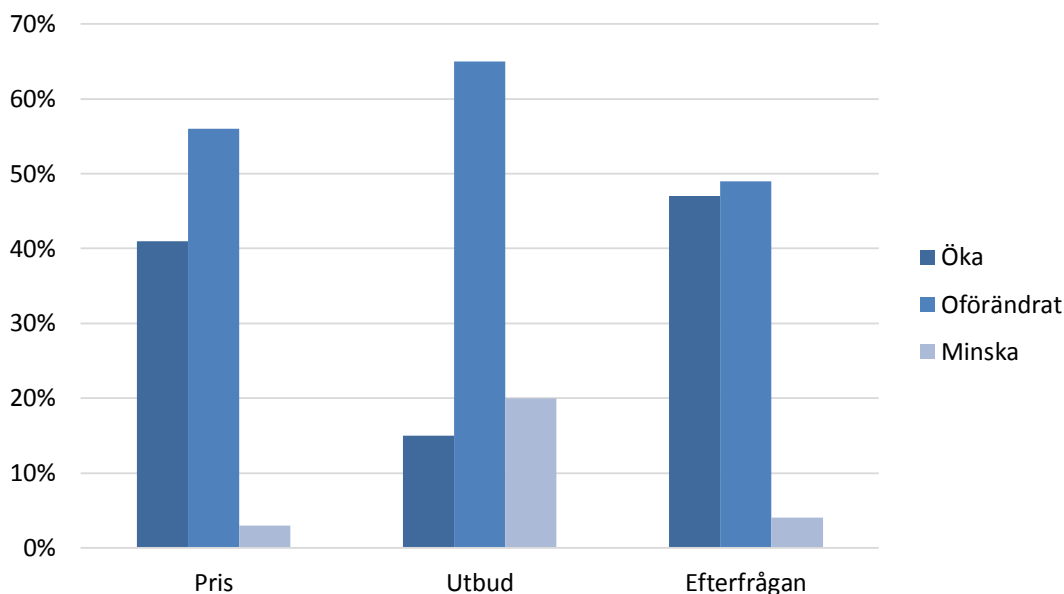
## Ökad eller oförändrad efterfrågan

Fastighetsmäklarna som är verksamma på småhusmarknaden är oeniga om efterfrågans utveckling. 47 procent av mäklarna bedömer att efterfrågan kommer att öka under oktober till och med december, medan nästan lika stor andel, 49 procent, bedömer att efterfrågan kommer att vara oförändrad. Andelen som tror på ökad efterfrågan har ökat med 9 procentenheter sedan förra undersökningen och andelen som bedömer att det blir oförändrat har minskat med 6 procentenheter. Slutligen bedömer 4 procent av mäklarna att efterfrågan på småhus kommer att minska under det fjärde kvartalet.

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

	Kvartal 4 (okt-dec)	Kvartal 3 (juli-sep)
Ökad efterfrågan	47%	38%
Oförändrad efterfrågan	49%	55%
Minskad efterfrågan	4%	7%

Diagram 3. Hur bedömer du att följande faktorer för småhus kommer att utvecklas under det fjärde kvartalet 2016, oktober till och med december?



## Utbudets utveckling enligt Hemnet

Under perioden som vår undersökning pågick (v. 36-38) har i genomsnitt 7 800 småhus funnits ute till försäljning på Hemnet varje vecka. På årsbasis är det en minskning med 19 procent jämfört med samma period 2015. Utbudet minskade under juli och ökade sedan under augusti.

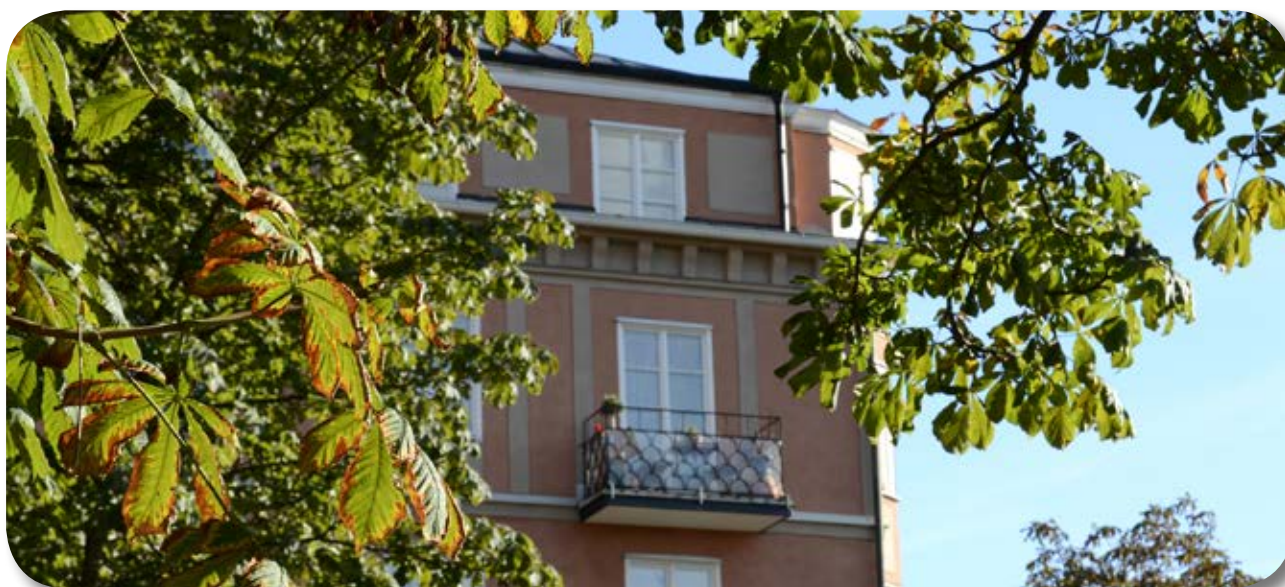
Tittar vi på utbudets utveckling på småhusmarknaden under perioden oktober till och med december 2015 (v. 41-53, kvartal 4 2015) och jämför med perioden innan, juli till och med september 2015 (v. 28-40, kvartal 3 2015), ser vi att det genomsnittliga utbudet på veckobasis minskade med 17 procent. Utbudet 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 bostadsrättsmarknad under det fjärde kvartalet

Under de senaste tre månaderna har bostadsrättspriserna stigit med 3 procent sett till riket som helhet, enligt siffror från Svensk Mäklarstatistik. Majoriteten av fastighetsmäklarna bedömer att det kommer bli en stabil utveckling på bostadsrättsmarknaden under månaderna oktober till och med december.



Under den senaste tremånadersperioden steg priserna med 3 procent på bostadsrättsmarknaden. Även under den senaste månaden steg priserna på bostadsrätter med 3 procent, enligt Svensk Mäklarstatistik. Majoriteten av fastighetsmäklarna bedömer att priserna kommer vara oförändrade under det kommande kvartalet. Andelen har ökat från 57 procent till 59 procent. Även andelen som bedömer att priserna kommer att stiga har ökat, från 32 procent till 37 procent.

### Stillastående bostadsrättspriser de kommande månaderna

Majoriteten av fastighetsmäklarna som förmedlar bostadsrätter bedömer att priserna kommer vara oförändrade under det kommande kvartalet. Andelen har ökat från 57 procent till 59 procent. Även andelen som bedömer att priserna kommer att stiga har ökat, från 32 procent till 37 procent.

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

	Kvartal 4 (okt-dec)	Kvartal 3 (juli-sep)
Stigande priser	37%	32%
Oförändrade priser	59%	57%
Sjunkande priser	4%	11%

I förra undersökningen ökade andelen mäklare som bedömde att priserna skulle sjunka med 6 procentenheter. Nu har andelen minskat igen och 4 procent av fastighetsmäklarna bedömer att bostadsrättspriserna kommer att sjunka under det fjärde kvartalet.

### Oförändrat utbud av bostadsrätter

Utbudet av bostadsrätter i Sverige kommer att vara oförändrat enligt en majoritet, 61 procent, av mäklarna. Det är en ökning med 6 procentenheter sedan föregående undersökning som avsåg kvartal tre. Andelen fastighetsmäklare som bedömer att utbudet kommer att öka har ökat från 26 procent till 28 procent. Resterade andel, 11 procent, bedömer att utbudet kommer att minska under månaderna oktober till december.

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

	Kvartal 4 (okt-dec)	Kvartal 3 (juli-sep)
Ökat utbud	28%	26%
Oförändrat utbud	61%	55%
Minskat utbud	11%	19%

# bostadsrätter

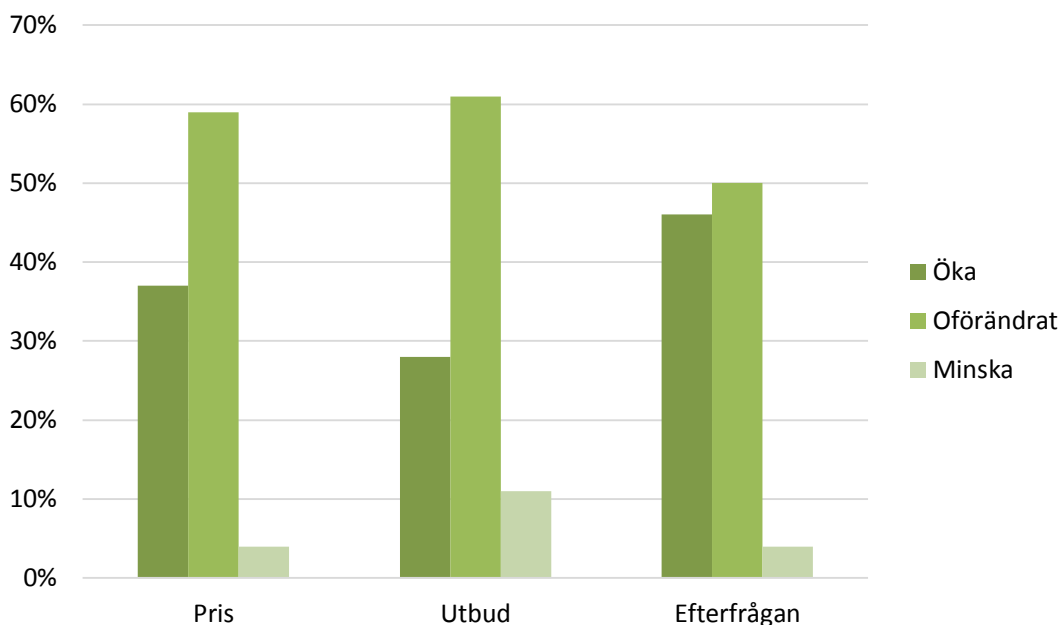
## Mäklarna oeniga om efterfrågans utveckling

Likt bedömningarna om efterfrågans utveckling på småhusmarknaden är mäklarna oeniga om efterfrågans utveckling även på bostadsrättsmarknaden. 46 procent av mäklarna bedömer att efterfrågan kommer att öka det kommande kvartalet. Nästan lika stor andel, 50 procent, gör bedömningen att efterfrågan kommer vara oförändrad. Endast 4 procent av fastighetsmäklarna som förmedlar bostadsrätter bedömer att efterfrågan kommer att minska.

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

	Kvartal 4 (okt-dec)	Kvartal 3 (juli-sep)
Ökad efterfrågan	46%	37%
Oförändrad efterfrågan	50%	53%
Minskad efterfrågan	4%	10%

Diagram 4. Hur bedömer du att följande faktorer för bostadsrätter kommer att utvecklas under det fjärde kvartalet 2016, oktober till och med december?



## Utbudets utveckling enligt Hemnet

Under perioden som vår undersökning pågick (v. 36-38) har i genomsnitt 6 702 bostadsrätter funnits ute till försäljning på Hemnet varje vecka. På årsbasis är det en knapp minskning med 2,4 procent jämfört med samma motsvarande period 2015.

Tittar vi på utbudets utveckling på bostadsrättsmarknaden under oktober till och med december 2015 (v. 41-53, kvartal 4 2015) och jämför med perioden innan, juli till och med september 2015 (v. 28-40, kvartal 3 2015), ser vi att det genomsnittliga utbudet på veckobasis minskade med 6 procent. Utbudet är starkt sammankopplat med både säsongsvariationer på marknaden och det aktuella konjunkturläget i svensk ekonomi. Även andra faktorer kan spela in.

## Intresset för nyproduktion ökar

Byggandet av nya bostäder har nått nya toppnoteringar och enligt SCB:s senaste statistik för första halvåret 2016 ökade byggandet med 44 procent jämfört med samma period 2015, och allt fler bostadskonsumenter väljer att köpa nyproducerade bostäder. I denna Special har landets fastighetsmäklare fått svara på frågor om just nyproduktion. Har intresset ökat och ges bostadskonsumenter som köper nyproduktion undantag för amorteringskravet av banken i enlighet med den möjlighet som finns för undantag enligt Finansinspektionen? Fastighetsmäklarna har även fått svara på en fråga om huruvida mindre bostadsrättsföreningar har svårigheter att få lån av banken.

Den 1 juni 2016 infördes amorteringskrav på nya bolån. I kravet finns dock möjlighet till vissa undantag och ett av dem är att de konsumenter som köper en bostad i det nyproducerade beståndet ska ges undantag för kravet. Finansinspektionen skriver så här om undantaget:

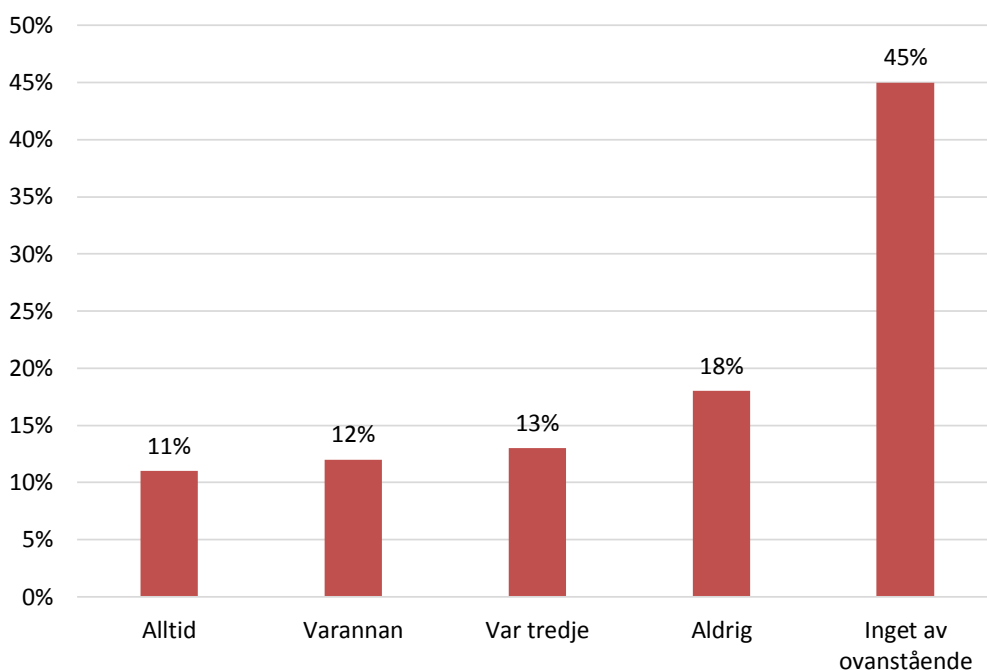
”Bolåneföretag får medge att lån som lämnas mot säkerhet i nyproducerade bostäder inte amorteras, dock under högst fem år. Denna möjlighet gäller endast för förstahandsköparen.”<sup>5</sup>

När undersökningen Mäklarinsikt skickades ut till Mäklarsamfundets medlemmar hade det gått tre månader sedan kravet infördes. I undersökningen fick de svara på frågan om i vilken utsträckning de bedömer att bostadskonsumen-

ter som köper nyproduktion ges undantag för amorteringskravet av banken. 45 procent av mäklarna uppger svaret ”inget av ovanstående”. I fritextsvar uppger de flesta av de 45 procenten att de inte vet och/eller att de inte förmedlar nyproduktion eller att de inte har något uppfattning om detta.

Andelen fastighetsmäklare som bedömer att bostadskonsumenterna aldrig undantas kravet vid köp av nyproduktion är en knapp femtedel (18 procent). 13 procent av mäklarna bedömer att var tredje konsument undantas från kravet och 12 procent uppger att det förekommer varannan gång. 11 procent av mäklarna bedömer att bostadskonsumenter som köper nyproduktion undantas från amorteringskravet.

Diagram 5. I vilken utsträckning bedömer du att bostadskonsumenter som köper nyproduktion ges undantag för amorteringskravet av banken?



<sup>5</sup> Finansinspektionen. Pressmeddelande "Amorteringskrav på nya bolån", publicerat den 20 april 2016.



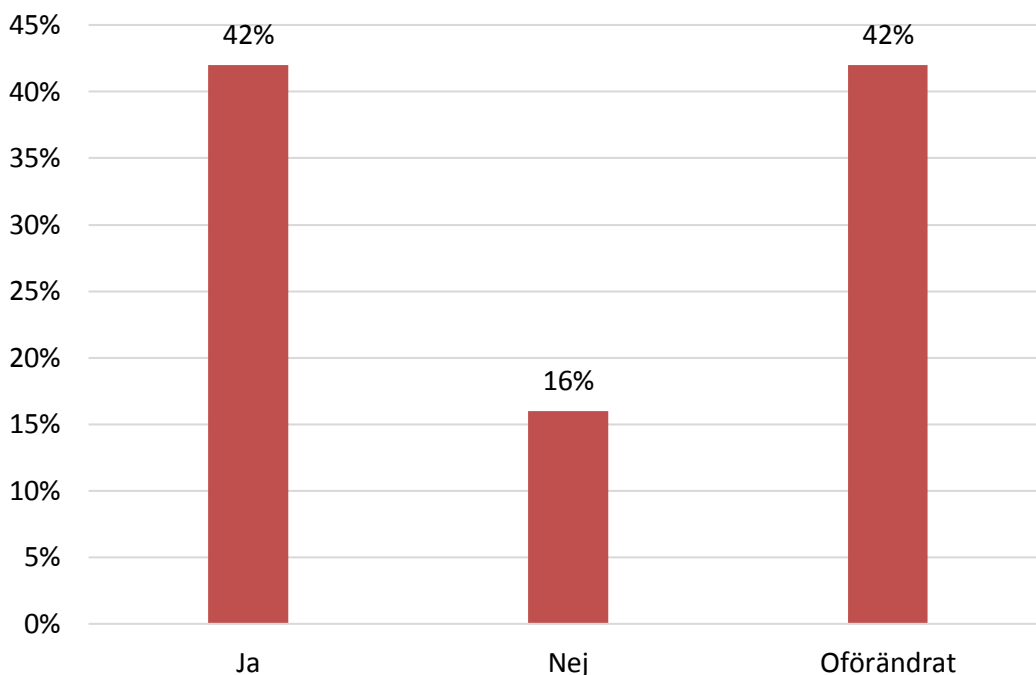
## Stort intresse för nyproduktion

Under första halvåret påbörjades byggandet av 33 950 lägenheter i riket, enligt uppgifter från SCB. Det är en ökning med 44 procent jämfört med samma period 2015 då 23 620 lägenheter började byggas. Byggandet av lägenheter i flerbostadshus bidrar mest till den kraftiga ökningen. Under första halvåret 2016 påbörjades cirka 27 600 lägenheter i flerbostadshus, vilket är 50 procent fler jämfört med samma period förra året. Av dessa var preliminärt 44 procent upplåtna med hyresrätt. Andelen påbörjade lägenheter i småhus ökade med 21 procent,

cirka 6 350 lägenheter, under första halvåret 2016 jämfört med samma period 2015.

Byggandet av nya bostäder bidrar till att fler bostadskonsumenter väljer att köpa nyproducerat. 42 procent av fastighetsmäklarna som deltog i denna undersökning svarar att intresset för nyproduktion är större i år jämfört med för ett år sedan. Lika stor andel, 42 procent, svarar att intresset är oförändrat. 16 procent av fastighetsmäklarna svarar att intresset inte har ökat det senaste året.

Diagram 6. Upplever du att intresset för nyproduktion är större i år jämfört med för ett år sedan på din lokala marknad?

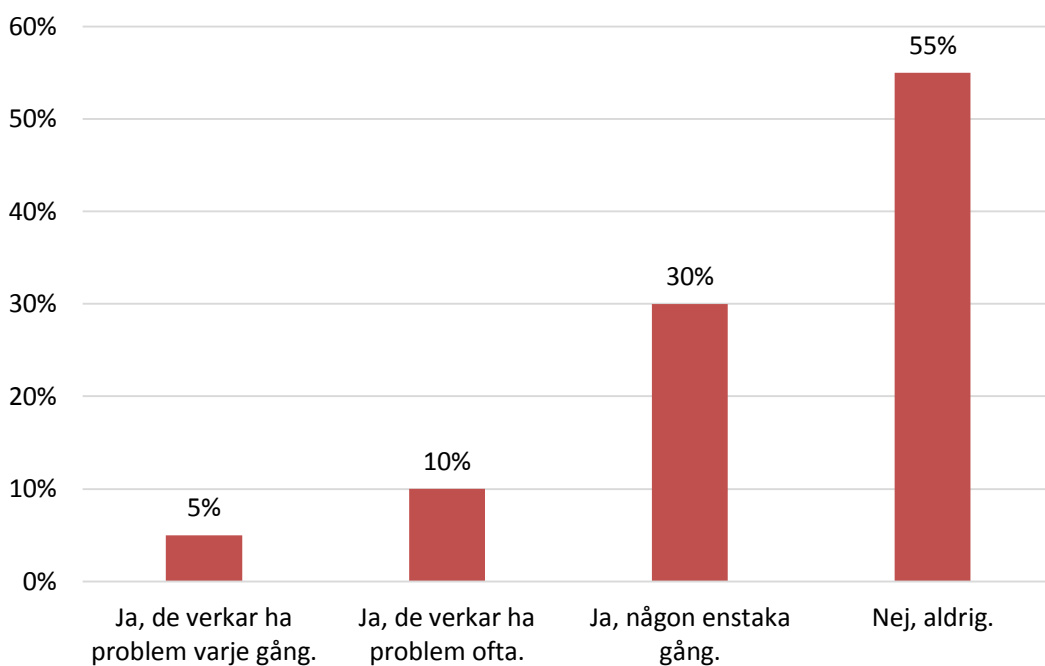


## Är det svårt att få lån för mindre bostadsrättsföreningar?

På senare tid har flera av Mäklarsamfundets medlemmar som arbetar med fastighetsutveckling rapporterat om att nybildade mindre bostadsrättsföreningar (färre än 10 lägenheter) har svårt att få lån/finansiering av banken. Mäklarsamfundet har därför frågat sina medlemmar om detta för att få en indikation på hur omfattande problemet är.

Majoriteten, 55 procent, av fastighetsmäklarna, har aldrig stött på situationen där mindre bostadsrättsföreningar inte fått lån av banken. 30 procent av fastighetsmäklarna uppger att de stött på problemet någon enstaka gång. 10 procent av mäklarna svarar att de upplever att mindre föreningar ofta har svårt att få lån. Slutligen uppger 5 procent av fastighetsmäklarna att bostadsrättsföreningarna verkar ha problem varje gång de ansöker om lån hos banken.

Diagram 7. Har du stött på eller varit i kontakt med mindre bostadsrättsföreningar (<10 lägenheter) som haft problem med att få lån/finansiering av banken?



# Sveriges bostadsbestånd

## Fakta

## Den privatägda marknaden uppgår till 62 procent

I Sverige fanns det drygt 4,7 miljoner bostäder vid utgången av 2015. De fördelades på 2,4 miljoner bostäder i flerbostadshus och 2 miljoner i småhus. Av dessa var cirka 1,8 miljoner hyresrätter, varav 1,4 miljoner hyresrätter i flerbostadshus och cirka 87 000 hyresrätter i småhus. Därmed uppgick den privatägda marknaden till 62 procent av det totala beståndet, eller 2,9 miljoner bostäder.

Under 2015 färdigställdes 34 603 bostäder visar siffror från SCB. Det är den ökning med 19 procent jämfört med 2014. Under 2015 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 och ökad rörlighet i det befintliga beståndet. 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 åren. Under det senaste året har byggtakten ökat vilket lett till att antalet hyresrätter och bostadsrätter har ökat.

Tabell 14. Antal och andel lägenheter efter hustyp, upplåtelseform och län, 2015.<sup>6</sup>

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	267 092	698 095	965 187	28%	72%	314 572	383 523	698 095	45%	55%
Uppsala	68 591	80 191	148 782	46%	54%	34 416	45 775	80 191	43%	57%
Södermanland	59 590	68 475	128 065	47%	53%	47 567	20 908	68 475	69%	31%
Östergötland	91 031	112 638	203 669	45%	55%	80 736	31 902	112 638	72%	28%
Jönköping	83 937	67 646	151 583	55%	45%	49 016	18 630	67 646	72%	28%
Kronoberg	51 584	31 324	82 908	62%	38%	25 204	6 120	31 324	80%	20%
Kalmar	67 655	44 994	112 649	60%	40%	32 054	12 940	44 994	71%	29%
Gotland	16 908	9 225	26 133	65%	35%	5 142	4 083	9 225	56%	44%
Blekinge	42 344	29 804	72 148	59%	41%	22 157	7 647	29 804	74%	26%
Skåne	271 764	301 577	573 341	47%	53%	180 405	121 172	301 577	60%	40%
Halland	84 016	49 778	133 794	63%	37%	37 327	12 451	49 778	75%	25%
Västra Götaland	340 637	395 613	736 250	46%	54%	260 676	134 937	395 613	66%	34%
Värmland	74 425	58 386	132 811	56%	44%	38 861	19 525	58 386	67%	33%
Örebro	65 771	67 343	133 114	49%	51%	51 189	16 154	67 343	76%	24%
Västmanland	53 491	67 617	121 108	44%	56%	37 895	29 722	67 617	56%	44%
Dalarna	80 603	52 043	132 646	61%	39%	35 063	16 980	52 043	67%	33%
Gävleborg	73 690	61 000	134 690	55%	45%	43 948	17 052	61 000	72%	28%
Västernorrland	62 360	52 840	115 200	54%	46%	29 257	23 583	52 840	55%	45%
Jämtland	35 738	27 290	63 028	57%	43%	16 769	10 521	27 290	61%	39%
Västerbotten	62 199	58 115	120 314	52%	48%	37 757	20 358	58 115	65%	35%
Norrbottnen	64 341	54 477	118 818	54%	46%	39 719	14 758	54 477	73%	27%
<b>Hela riket</b>	<b>2 017 767</b>	<b>2 388 471</b>	<b>4 406 238</b>	<b>46%</b>	<b>54%</b>	<b>1 419 730</b>	<b>968 741</b>	<b>2 388 471</b>	<b>59%</b>	<b>41%</b>

Källa: SCB, april 2016.

<sup>6</sup> Från 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 oktober till och med december?** (Svar graderas 1 till 5, 1 = minska avsevärt och 5 = öka avsevärt)

**Hur bedömer du att efterfrågan för småhus kommer att utvecklas oktober till och med december?** (Svar graderas 1 till 5, 1 = minska avsevärt och 5 = öka avsevärt)

**Hur bedömer du att priset på småhus kommer att utvecklas oktober till och med december?** (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 oktober till och med december?** (Svar graderas 1 till 5, 1 = minska avsevärt och 5 = öka avsevärt)

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

**Hur bedömer du att priset på bostadsrätter kommer att utvecklas oktober till och med december?** (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**

**I vilken utsträckning bedömer du att bostadskonsumenter som köper nyproduktion ges undantag för amorteringskravet av banken?**

- Alltid
- Varannan
- Var tredje
- Aldrig
- Inget av ovanstående

**Upplever du att intresset för nyproduktion är större i år jämfört med för ett år sedan på din lokala marknad?**

- Ja
- Nej
- Oförändrat

**Har du stött på eller varit i kontakt med mindre bostadsrättsföreningar (<10 lägenheter) som haft problem med att få lån/finansiering av banken?**

- Ja, de verkar ha problem varje gång.
- Ja, de verkar ha problem ofta.
- Ja, någon enstaka gång.
- Nej, aldrig.

**Fältperiod**

Undersökningen pågick mellan den 5 september och den 19 september 2016.

Bortfallsredovisning:

Bruttourval = Antal inbjudna: 5079  
Ej i målgruppen (t ex föräldraledighet, sjukskrivning, felaktig adress, slutat, förmedlar ej): 234  
Kompletta svar: 837  
Svarsfrekvens = Antal kompletta svar/nettourval: 17 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 5 maj och den 19 september 2016. 837 mäklare har svarat. Våra fastighetsmäklare bedömer bostadsrätter och småhus separat det närmaste kvartalet, det vill säga oktober till och med december 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](http://www.maklarsamfundet.se) kan du hämta kortfattade länsrapporter.

Materialet får fritt användas om källa anges. Källa: Mäklarinsikt 2016:4.

Mäklarinsikt är Mäklarsamfundets undersökning om bostadsmarknaden.

## Om Mäklarsamfundet

Mäklarsamfundet är Sveriges största och äldsta branschorganisation för fastighetsmäklare. Vi samlar över 5 300 anslutna fastighetsmäklare. De utgör en majoritet, 79 procent, av den samlade kåren.

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

