

mäklarinsikt



Sveriges största undersökning om bostadsmarknaden från Mäklarsamfundet

Nr 1 2017

Lågt utbud fortsätter påverka bostadsmarknaden

Stabil utveckling under årets första månader

Special

Bostadsbristen väntas hålla i sig under 2017

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 nionde året och du är välkommen att ta del av Mäklarinsikten för första kvartalet 2017. Över 900 av Mäklarsamfundets medlemmar, från norr till söder, har bedömt hur de upplever sin lokala bostadsmarknad just nu. Undersökningen genomfördes mellan den 22 november och 9 december 2016. Prognosen avser perioden januari till och med mars 2017.

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 bli stabil med oförändrade priser och oförändrat utbud. Efterfrågan bedöms öka på småhusmarknaden, men det råder delade meningar om efterfrågans utveckling på bostadsrättsmarknaden.

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. Ett litet utbud bedöms påverka bostadsmarknaden mest just nu enligt en majoritet av fastighetsmäklarna, 83 procent av småhusmäklarna och 74 procent av bostadsrättsmäklarna. Räntan har stor påverkan enligt 61 procent av fastighetsmäklarna och bankernas restriktiva utlåning har stor påverkan enligt 58 procent av bostadsrättsmäklarna och 54 procent av småhusmäklarna.

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 spaning inför det nya året. Vi har ställt frågor om vilka faktorer som kommer att påverka bostadsmarknaden under 2017 och om hur trycket (tillgång högre än efterfrågan) kommer att utvecklas. Vi har även frågat om hur det senaste årets ökade migrationsström till Sverige har påverkat bostadsmarknaden.

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
Januari 2017

Undersökningen skickades ut den 22 november till Mäklarsamfundets medlemmar, samtliga verkamma fastighetsmäklare, och pågick till och med den 9 december 2016. Den har besvarats av 904 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.

- 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 samt Mostphotos

Slutsatser

Fastighetsmäklarnas bedömning av bostadsmarknaden för första kvartalet 2017

Fortsatt lågt utbud på bostadsmarknaden

Inför det första kvartalet 2017 uppger majoriteten av fastighetsmäklarna som deltog i undersökningen att ett litet utbud har stor påverkan på bostadsmarknaden. 83 procent av fastighetsmäklarna som förmedlar småhus bedömer att det låga utbudet har stor påverkan. Andelen har ökat med 10 procentenheter sedan förra undersökningen. På bostadsrättsmarknaden uppger 74 procent av fastighetsmäklarna att det låga utbudet har stor påverkan. Det är en ökning med 8 procentenheter.

Ränteläget har stor påverkan på bostadsmarknaden enligt 61 procent av fastighetsmäklarna. Allt fler mäklare bedömer att bankernas restriktiva utlåning har stor påverkan. På småhusmarknaden har andelen mäklare som gör den bedömningen ökat med en procentenhet, från 53 procent till 54 procent. På bostadsrättsmarknaden har andelen mäklare som bedömer att bankerna har stor påverkan ökat med 5 procentenheter, från 53 procent till 58 procent.

Lågt utbud och ökad efterfrågan under första kvartalet

Utvecklingen avseende pris och utbud under januari till och med mars bedöms bli stabil på både småhus- och bostadsrättsmarknaden enligt en majoritet av de tillfrågade fastighetsmäklarna. Efterfrågan bedöms öka på småhusmarknaden, enligt 55 procent av fastighetsmäklarna, men på bostadsrättsmarknaden råder det delade meningar. 47 procent av fastighetsmäklarna bedömer att efterfrågan kommer att öka under första kvartalet, medan 50 procent bedömer att det kommer bli oförändrad efterfrågan.

Mäklarinsikt Special: Bostadsbristen fortsätter påverka bostadsmarknaden under 2017

I Mäklarinsikt Special har vi frågat landets fastighetsmäklare om vilka faktorer som kommer att påverka bostadsmarknaden under 2017. En klar majoritet av fastighetsmäklarna spår att bostadsbristen kommer få stor påverkan. Andra faktorer som kommer påverka i stor utsträckning är ränteläget och risken för skuldkvotstak. 70 procent svarar att ränteläget får fortsatt stor påverkan på bostadsmarknaden och 59 procent svarar att risken för införande av skuldkvotstak kan få stor påverkan på bostadsmarknaden.

Trycket på bostadsmarknaden (alltså att efterfrågan är högre än tillgången) väntas bli oförändrat under 2017 enligt 54 procent av fastighetsmäklarna. 37 procent bedömer att trycket kommer öka.

I vilken utsträckning som de ökade migrationsströmmarna till Sverige bedöms ha påverkat bostadsmarknaden under 2016 varierar. 54 procent av de tillfrågade fastighetsmäklarna svarade att de inte bedömer att migrationsströmmarna har påverkat den lokala bostadsmarknaden, medan 21 procent svarade det har påverkat och 25 procent visste inte hur det har påverkat.

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 åren 2014-2016 hade det låga utbudet stor påverkan på bostadsmarknaden och även nu, inför 2017, uppger landets fastighetsmäklare att situationen är densamma, främst på småhusmarknaden. Även räntan och bankernas restriktiva utlåning 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 det 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. 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 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 genomföra 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 "insider – outsider effekterna", att de som redan är inne på den ägda bostadsmarknaden gynnas 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 så här långt varierar – i storstadsregionerna där prisutvecklingen varit allra mest aggressiv de senaste åren märks en utplaning i prisbilden sedan kravet infördes, medan effekten i resten av landet är mycket liten.

Den 21 december meddelade Riksbanken att reporäntan ligger kvar på -0,50 procent. Nästa räntebesked kommer den 15 februari. Syftet med den expansiva penningpolitiken är att fortsätta sträva mot inflationsmålet på 2 procent. Riksbanken bedömer att det är sannolikt att räntan kommer att sänkas ytterligare den närmaste tiden. Först i början av 2018 väntas räntan höjas. Mäklarsamfundet gör bedömningen att den låga räntan är den faktor som enskilt har störst betydelse för prisutvecklingen på bostadsmarknaden.

Ränteprognos enligt Riksbankens pressmeddelande den 21 december 2016:

	2016 kv 3	2016 kv 4	2017 kv 4	2018 kv 4	2019 kv 4
Reporänta	-0,50	-0,50 (-0,50)	-0,56 (-0,56)	-0,15 (-0,15)	0,36 (0,36)

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

påverkan

De bostäder som annonserades ut på bostadssajten Hemnet under 2016 hade ett totalt utropsprisvärde av 456 miljarder kronor (7 procent högre än 2015).¹

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.

Bolånemarknaden

Bolånemarknaden och de nya amorteringskraven som trädde i kraft den 1 juni 2016 har bidragit till att ökningstakten på hushållens skuld tillväxt har dämpats och belåningsgraden planat ut. Finansinspektionen bedömer att hushållen har marginaler för att hantera sina skulder, men de menar samtidigt att de höga bostadspriserna och den snabbt stigande skuldsättningen innebär en förhöjd sårbarhet. De ser därför att det kan behövas ytterligare åtgärder för att dämpa riskerna kopplade till hushållens skuldsättning.²

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.³

Fortsatt lågt utbud på bostadsmarknaden

Faktorerna litet utbud, ränta, media och bankernas restriktiva utlåning har i de senaste Mäklarinsikt-undersökningarna toppat listan över påverkansfaktorer. I denna undersökning, inför årets första kvartal, fortsätter faktorerna att påverka både bostadsrätts- och småhusmarknaden. Andelen fastighetsmäklare som bedömer att det låga utbudet har stor påverkan har ökat. Nu uppger 83 procent av småhusmäklarna och 74 procent av bostadsrättsmäklarna att det låga utbudet har stor påverkan.

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.



¹ Hemnet, rapport, *Bostadsåret 2016: Rekordintresse och lägre utbud*, 16 januari 2017.

² Finansinspektionen, Rapport: *Stabiliteten i det finansiella systemet*, 1 december 2016.

³ Finansinspektionen, *Den svenska bolånemarknaden 2015*, 14 april 2015.

Det är en ökning med 57 kommuner sedan 2015. Ytterligare en rapport från Boverket visar att det behövs byggas cirka 710 000 nya bostäder mellan åren 2016 och 2025 för att dels möta befolkningsstillväxten och dels för att skapa bostäder för hushåll med begränsade ekonomiska resurser.⁴ Regeringens mål är att bygga 250 000 nya bostäder till år 2020.⁵

Reporäntan fortsatte att vara historisk låg även i Riksbankens senaste räntebesked, som kom den 21 december 2016, 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 undersökningen, 61 procent, på småhusmarknaden. På bostadsrättsmarknaden har andelen ökat från 59 procent till 61 procent.

Bankernas restriktiva utlåning har seglat upp till en tredjeplats i listan över påverkansfaktorer. På bostadsrättsmarknaden har andelen fastighetsmäklare som bedömer att bankerna har stor påverkan ökat från 53 procent till 58 procent. På småhusmarknaden har andelen ökat från 53 procent till 54 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 andelar bland småhusmäklarna, men ökat något i mäklarnas bedömningar för bostadsrättsmarknaden. 52 procent av fastighetsmäklarna som förmedlar småhus bedömer att media har stor påverkan och motsvarande siffra för bostadsrättsmarknaden är 55 procent.

En faktor som sticker ut i denna undersökning är säsong. Andelen fastighetsmäklare som bedömer att säsongen har stor påverkan just nu har ökat markant på både småhus- och bostadsrättsmarknaden. 48 procent av mäklarna på småhusmarknaden svarar att säsongen har stor påverkan, vilket är en ökning med 11 procentenheter. På bostadsrättsmarknaden har andelen ökat med 12 procentenheter, från 24 procent till 36 procent. På en bostadsmarknad med redan lågt utbud märks den minskade aktiviteten under jul och nyår extra tydligt. Under vintermånaderna minskar aktiviteten på bostadsmarknaden något för att sedan ta fart igen under mars-april.

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

	Småhusmarknaden	Bostadsrättsmarknaden
Räntan	61% (61%)	61% (59%)
Arbetsmarknaden	43% (40%)	40% (39%)
Bankernas restriktiva utlåning	54% (53%)	58% (53%)
Litet utbud	83% (73%)	74% (66%)
Stort utbud	22% (23%)	26% (24%)
Optimism gällande den egna ekonomin	37% (39%)	32% (32%)
Pessimism gällande den egna ekonomin	19% (18%)	19% (17%)
Allmän oro och försiktighet	32% (32%)	36% (36%)
Media	52% (55%)	55% (54%)
Säsong	48% (37%)	36% (24%)

Inom parentes presenteras resultatet från Mäklarinsikt 2016:4 som genomfördes under september 2016.

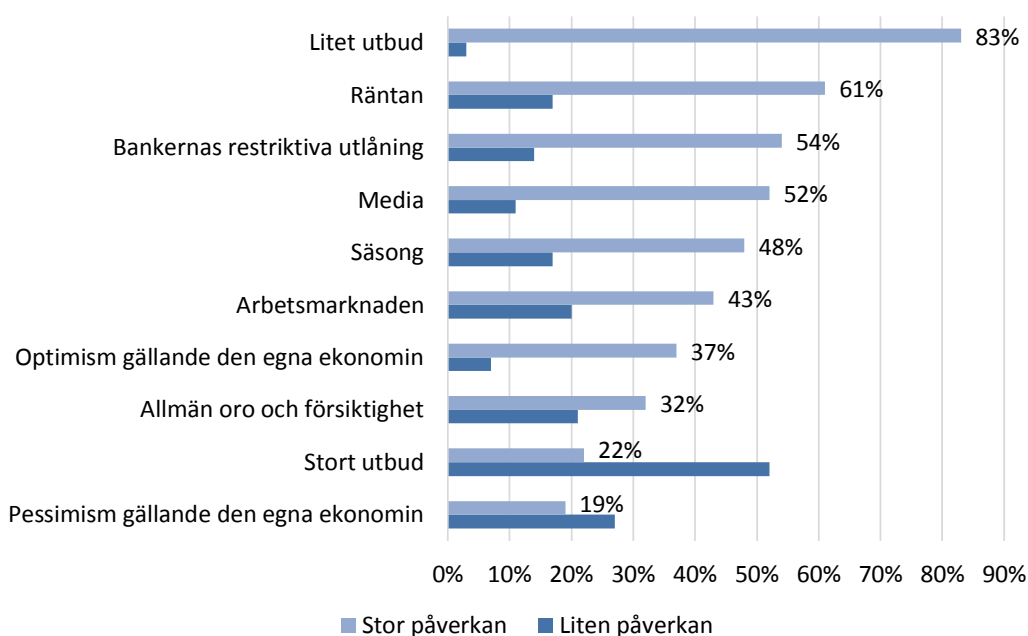
⁴ Boverkets byggbehovsprognos, *Reviderad prognos för byggbehovet av bostäder*, RAPPORT 2016:18.

⁵ Regeringsförklaringen, 3 oktober 2014.

Lågt utbud fortsätter påverka småhusmarknaden

Andelen fastighetsmäklare som bedömer att det låga utbudet har stor påverkan fortsätter att öka och i årets första Mäklarinsikt uppger **83 procent** att det låga utbudet påverkar i hög grad. Faktorerna räntan och bankernas restriktiva utlåning bedöms ha stor påverkan på småhusmarknaden enligt Sveriges fastighetsmäklare.

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



Under perioden då undersökningen pågick upplevde hela **83 procent** av de tillfrågade fastighetsmäklarna att det **låga utbudet** har stor påverkan på småhusmarknaden. Andelen har ökat med 10 procentenheter sedan förra undersökningen som genomfördes i september 2016. 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.

Räntan fortsätter att påverka småhusmarknaden i hög grad enligt **61 procent** av fastighetsmäklarna. Andelen har varit på samma nivå sedan Mäklarinsikt nr 3 2016 som genomfördes i maj-juni 2016. Även styrräntan, eller den så kallade reporäntan, har varit oförändrad sedan den 11 februari 2016.

Bankernas restriktiva utlåning har seglat upp på en tredje plats över påverkansfaktorer. **54 procent** av fastighetsmäk-

larna som deltog i undersökningen bedömer att bankernas restriktiva utlåning har stor påverkan. Andelen har ökat med en procentenhet och har gått om faktorn media.

Medias rapportering har stor påverkan på småhusmarknaden enligt **52 procent** av fastighetsmäklarna. Det är en minskning med 3 procentenheter. Även i Mäklarinsikt nr 4 2016 minskade andelen med 9 procent vilket tyder på en trend där medias påverkan på bostadsmarknaden har minskat. Medias rapportering om bostadsmarknaden och fastighetsmäklarbranschen har under de senaste månaderna bland annat handlat om prisutvecklingen på bostadsmarknaden, bostadsbyggande, bostadsbrist och Hemnetaffären.

48 procent av fastighetsmäklarna bedömer att **säsongen** har stor påverkan på småhusmarknaden just nu. Andelen har ökat med hela 11 procentenheter sedan förra undersökningen. Under vinterhalvåret går tempot på bostadsmarknaden ner. Utbudet minskar och förmedlingstiderna blir längre. Detta i samband med jul och nyår, men under våren ökar sedan tempot igen.

påverkan

Arbetsmarknaden bedöms påverka bostadsmarknaden i hög grad enligt **43 procent** av fastighetsmäklarna. Det är en ökning med 3 procentenheter sedan förra undersökningen. Arbete och inkomst tillsammans med ränteläget, amorteringskrav och ränteavdrag har stor påverkan för möjligheterna att finansiera sitt boende.

Optimismen gällande den egna ekonomin har stor påverkan enligt **37 procent** av mäklarna som deltog i undersökningen. Andelen har minskat med 2 procentenheter sedan förra undersökningen som genomfördes i september 2016.

Den **allmänna oron och försiktigheten** har stor påverkan enligt **32 procent** av mäklarna, vilket är på samma nivå som i förra undersökningen.

22 procent av fastighetsmäklarna uppger att ett **stort utbud** har stor påverkan på småhusmarknaden just nu. Andelen har minskat med en procentenhet sedan förra undersök-

ningen. 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 **19 procent** av fastighetsmäklarna att **pessimismen gällande den egna ekonomin** har stor påverkan på småhusmarknaden, vilket är en ökning med en procentenhet. Andelen mäklare som uppger att faktorn har liten påverkan ligger på 27 procent.

Splittrad bild på länsnivå – småhusmarknadens påverkansfaktorer

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



påverkan

Tabell 2. Litet utbud, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Blekinge	94%
Kalmar	92%
Skåne	91%
Västra Götaland	90%
Västmanland	87%
Jönköping	87%
Östergötland	86%
Örebro	86%
Halland	85%
Gävleborg	84%
Gotland	82%
Norrbottn	82%
Värmland	82%
Dalarna	79%
Södermanland	79%
Uppsala	78%
Stockholm	76%
Kronoberg	73%
Västernorrland	69%
Jämtland	67%
Västerbotten	67%
Riket	83%

Tabell 3. Röntan, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Gotland	82%
Jönköping	78%
Örebro	71%
Halland	68%
Jämtland	67%
Västerbotten	67%
Västra Götaland	66%
Östergötland	64%
Uppsala	63%
Södermanland	63%
Västmanland	61%
Stockholm	61%
Kalmar	58%
Skåne	56%
Gävleborg	53%
Värmland	47%
Kronoberg	45%
Blekinge	44%
Dalarna	43%
Västernorrland	41%
Norrbottn	36%
Riket	61%

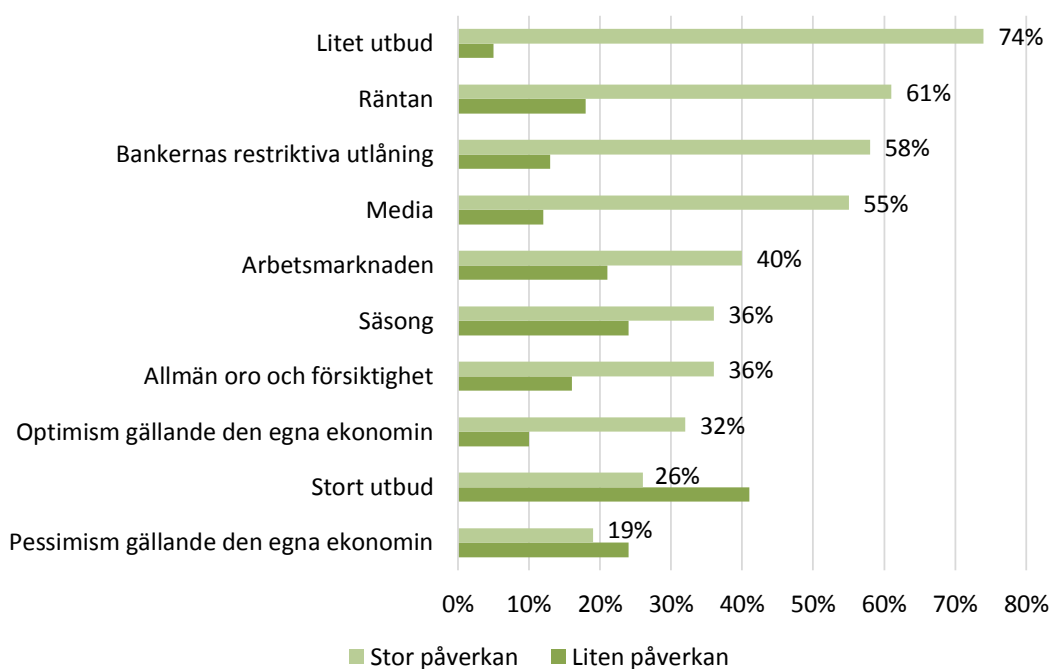
Tabell 4. Bankernas restriktiva utlåning, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Stockholm	73%
Värmland	65%
Kronoberg	64%
Uppsala	63%
Kalmar	58%
Västmanland	57%
Östergötland	57%
Jönköping	57%
Skåne	56%
Halland	50%
Blekinge	50%
Södermanland	46%
Gotland	45%
Västra Götaland	45%
Västernorrland	45%
Dalarna	43%
Örebro	43%
Norrbottn	36%
Gävleborg	26%
Västerbotten	20%
Jämtland	11%
Riket	54%

Litet utbud – den största påverkansfaktorn på bostadsrättsmarknaden

Det låga utbudet fortsätter att påverka bostadsrättsmarknaden. Detta enligt 74 procent av fastighetsmäklarna som deltog i årets första Mäklarinsikt. I topp bland påverkansfaktorerna hittar vi även räntan och bankernas restriktiva utlåning. Båda faktorerna har ökat i andelar och nu uppger cirka 60 procent av fastighetsmäklarna att räntan och bankerna har stor påverkan.

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



Det låga utbudet slår även igenom på bostadsrättsmarknaden och i denna undersökning svarar **74 procent** av fastighetsmäklarna att det låga utbudet har stor påverkan. Det är en ökning med 8 procentenheter sedan förra undersökningen som genomfördes i september 2016. Andelen ökade även i förrförra undersökningen (Mäklarinsikt 2016:3). 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.

I denna undersökning har andelen mäklare som bedömer att **räntan** har stor påverkan ökat från 59 procent till **61 procent**. Den nuvarande reporäntan ligger på den historiskt låga nivån på -0,50 procent och har gjort det sedan februari 2016. Den låga räntan påverkar bolåneräntorna, vilket har stor betydelse vid bostadsköp.

På tredje plats i listan över påverkansfaktorer hittar vi **bankernas restriktiva utlåning**. **58 procent** av fastighetsmäklarna som deltog i undersökningen bedömer att bankernas restriktiva utlåning har stor påverkan på bostadsrättsmarknaden. Andelen har ökat med 5 procentenheter sedan förra undersökningen som genomfördes i september 2016.

Media har tappat en placering i listan över påverkansfaktorer och ligger nu på en fjärdeplats. **55 procent** av fastighetsmäklarna uppger att media har stor påverkan på bostadsrättsmarknaden just nu. Det är en ökning med en procentenhet sedan tidigare mätning. Medias rapportering om bostadsrättsmarknaden och fastighetsmäklarbranschen har under de senaste månaderna bland annat handlat om prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden, bostadsbyggande, bostadsbrist och Hemnetaffären.

påverkan

40 procent av fastighetsmäklarna som förmedlar bostadsrätter uppger att **arbetsmarknaden** har stor påverkan. Det är en ökning med en procentenhet sedan förra undersökningen.

Säsongen har stor betydelse för utvecklingen på bostadsrättsmarknaden. Det uppger **36 procent** av fastighetsmäklarna. Andelen har ökat med 12 procentenheter sedan förra undersökningen som avsåg det fjärde kvartalet 2016. Under vintermånaderna minskar aktiviteten på bostadsrättsmarknaden för att sedan ta fart igen under mars-april.

Lika stor andel, **36 procent**, av fastighetsmäklarna bedömer att **allmän oro och försiktighet** har stor påverkan på bostadsrättsmarknaden. Det är på samma nivå som i förra Mäklarinsikten.

Trots orosmoln på bostadsrättsmarknaden bedömer nästan lika stor del, **32 procent**, att **optimism gällande den egna ekonomin** har stor påverkan. Det är lika stor andel som i förra undersökningen.

Andelen fastighetsmäklare som bedömer att **ett stort utbud** har stor påverkan har ökat från 24 procent till **26 procent**. 52 procent av fastighetsmäklarna svarar att ett stort utbud har liten påverkan på bostadsrättsmarknaden i dagsläget.

Slutligen bedömer **19 procent** av fastighetsmäklarna att **pessimism gällande den egna ekonomin** hos köpare och säljare har stor påverkan på bostadsrättsmarknaden. Det är en ökning med 2 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 bankernas restriktiva utlåning. Skillnaden mellan länen är stor.

Tabell 5. Litet utbud, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Blekinge	100%
Kalmar	100%
Skåne	91%
Jönköping	86%
Halland	85%
Västra Götaland	83%
Dalarna	80%
Västmanland	76%
Gävleborg	75%
Södermanland	72%
Norrbottn	71%
Östergötland	68%
Gotland	67%
Stockholm	66%
Värmland	64%
Västernorrland	61%
Uppsala	56%
Jämtland	56%
Kronoberg	50%
Västerbotten	36%
Örebro*	-
Riket	74%

*Örebro, för få svar.

Tabell 6. Räntan, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Gotland	89%
Östergötland	79%
Kronoberg	75%
Jönköping	73%
Halland	69%
Västerbotten	64%
Blekinge	63%
Skåne	63%
Stockholm	62%
Uppsala	59%
Västra Götaland	57%
Jämtland	56%
Kalmar	55%
Södermanland	52%
Västmanland	52%
Gävleborg	50%
Västernorrland	48%
Värmland	45%
Norrbottn	43%
Dalarna	40%
Örebro*	-
Riket	61%

*Örebro, för få svar.

Tabell 7. Bankernas restriktiva utlåning, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Stockholm	79%
Uppsala	67%
Kalmar	64%
Skåne	58%
Jönköping	55%
Östergötland	53%
Västmanland	52%
Kronoberg	50%
Västra Götaland	47%
Södermanland	44%
Gotland	44%
Gävleborg	42%
Blekinge	38%
Värmland	36%
Västerbotten	36%
Halland	32%
Västernorrland	32%
Norrbottn	29%
Dalarna	20%
Jämtland	11%
Örebro*	-
Riket	58%

*Örebro, för få svar.

Lågt utbud och ökad efterfrågan under första kvartalet 2017

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 januari till och med mars. Efterfrågan bedöms öka enligt 55 procent av fastighetsmäklarna.



De senaste tre månaderna har vi sett en prisuppgång på småhus med en procent. Under december månad var priserna på småhus oförändrade jämfört med november sett till riket som helhet, detta enligt Svensk Mäklarstatistikens senaste siffror som presenterades den 16 januari 2017. Statistiken visar även att medelpriset på en villa är 2 667 000 kronor. I prisutvecklingen finns stora variationer beroende på var småhuset är beläget men också mellan de olika orterna inom ett län.

Oförändrade priser under årets första kvartal

Inför det första kvartalet 2017 bedömer 43 procent av de tillfrågade fastighetsmäklarna att priserna kommer att stiga under januari till och med mars. Det är en ökning med 2 procentenheter sedan förra undersökningen som genomfördes i september 2016. Majoriteten, 52 procent, av fastighetsmäk-

larna som förmedlar småhus bedömer att priserna kommer bli oförändrade. Andelen har minskat med 4 procentenheter. Resterande 5 procent bedömer att priserna kommer att sjunka.

Fortsatt lågt utbud av småhus

Under januari till och med mars kommer utbudet att öka. Det bedömer 23 procent av fastighetsmäklarna som deltog i undersökningen. Andelen har ökat med 8 procentenheter sedan förra mätningen som genomfördes i september 2016. Hela 58 procent av fastighetsmäklarna bedömer att utbudet kommer vara oförändrat dvs fortsatt lågt på många orter runt om i landet. Inför det fjärde kvartalet svarade 65 procent att utbudet skulle bli oförändrat. Ungefär var femte mäklare uppger att de tror på ett minskat utbud under det första kvartalet.

Tabell 8. Bedömning av hur priset på småhus kommer att utvecklas under det första kvartalet 2017. Procent.

	Kvartal 1 2017 (jan-mar)	Kvartal 4 2016 (okt-dec)
Stigande priser	43%	41%
Oförändrade priser	52%	56%
Sjunkande priser	5%	3%

Tabell 9. Bedömning av hur utbudet av småhus kommer att utvecklas under det första kvartalet 2017. Procent.

	Kvartal 1 2017 (jan-mar)	Kvartal 4 2016 (okt-dec)
Ökat utbud	23%	15%
Oförändrat utbud	58%	65%
Minskat utbud	19%	20%

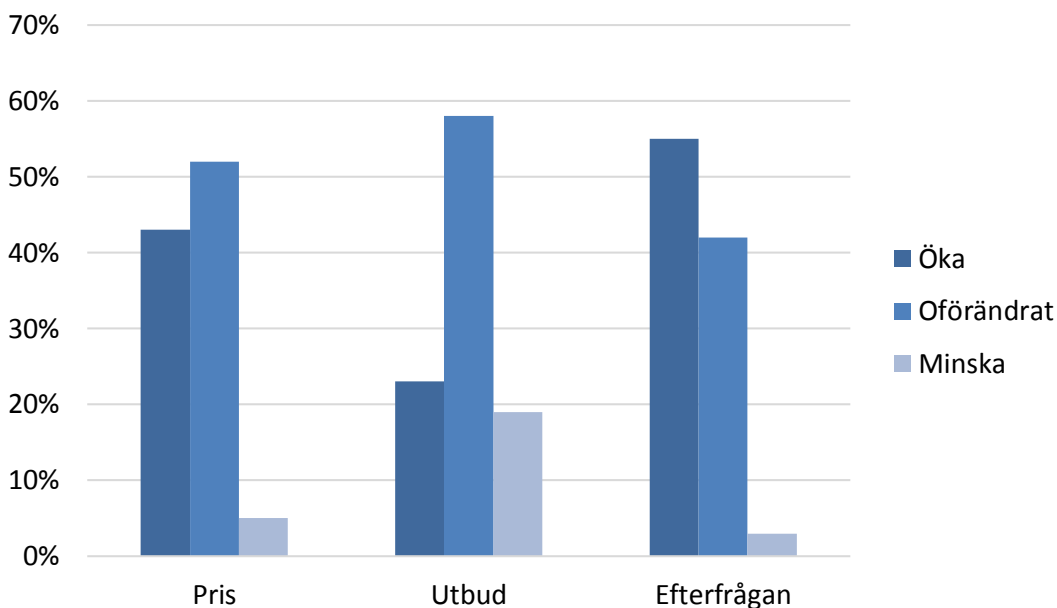
Ökad efterfrågan under första kvartalet

Andelen fastighetsmäklare som bedömer att efterfrågan kommer att öka på småhus under det första kvartalet har ökat från 47 procent till 55 procent. Medan andelen mäklare som bedömer att efterfrågan kommer ligga kvar på samma nivå som tidigare har minskat med 7 procentenheter till 42 procent. Slutligen bedömer 3 procent av fastighetsmäklarna som förmedlar småhus att efterfrågan kommer att minska.

Tabell 10. Bedömning av hur efterfrågan på småhus kommer att utvecklas under det första kvartalet 2017. Procent.

	Kvartal 1 2017 (jan-mar)	Kvartal 4 2016 (okt-dec)
Ökad efterfrågan	55%	47%
Oförändrad efterfrågan	42%	49%
Minskad efterfrågan	3%	4%

Diagram 3. Hur bedömer du att följande faktorer för småhus kommer att utvecklas under det första kvartalet 2017, januari till och med mars?



Utbudets utveckling enligt Hemnet

Under december månad, när undersökningen pågick, har i genomsnitt 7 665 småhus funnits ute till försäljning på Hemnet. På årsbasis är det en minskning med 23 procent jämfört med december 2015.

Tittar vi på utbudets utveckling på småhusmarknaden under perioden januari till och med mars 2016 (kvartal 1 2016) och jämför med perioden innan, oktober till och med december 2015 (kvartal 4 2016), ser vi att det genomsnittliga utbudet per månad minskade med 19 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 under årets första månader

Under de senaste tre månaderna har bostadsrättspriserna stigit med en 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 årets första tre månader gällande pris och utbud. Men det råder delade meningar bland mäklarna om efterfrågans utveckling på bostadsrättsmarknaden.



Under den senaste tremånadersperioden steg priserna med en procent på bostadsrättsmarknaden. Även under december månad steg priserna på bostadsrätter med en procent, enligt Svensk Mäklarstatistikens senaste siffror som presenterades den 16 januari 2017. Statistiken visar även att medelpriset per kvadratmeter är 36 722 kronor. I prisutvecklingen finns det dock stora variationer beroende på var bostadsrätten är belägen men också mellan de olika orterna inom ett län.

Stigande eller oförändrade priser under första kvartalet

Bland de fastighetsmäklare som förmedlar bostadsrätter bedömer 41 procent att priserna kommer att stiga under det första kvartalet. Det är en ökning med 4 procentenheter sedan bedömningarna inför det fjärde kvartalet. Majoriteten,

Tabell 11. Bedömning av hur priserna på bostadsrätter kommer att utvecklas under det första kvartalet 2017. Procent.

	Kvartal 1 2017 (jan-mar)	Kvartal 4 2016 (okt-dec)
Stigande priser	41%	37%
Oförändrade priser	52%	59%
Sjunkande priser	7%	4%

52 procent, av fastighetsmäklarna bedömer att priserna kommer vara oförändrade på småhusmarknaden under januari till och med mars, vilket är en minskning med 7 procentenheter. Resterande 7 procent av mäklarna bedömer att priserna på småhus kommer att sjunka. Andelen har ökat med 3 procentenheter sedan förra undersökningen.

Fortsatt lågt utbud av bostadsrätter

Majoriteten, 57 procent, av fastighetsmäklarna som förmedlar bostadsrätter bedömer att utbudet kommer att vara oförändrat de kommande månaderna. Andelen har minskat med 4 procentenheter sedan föregående undersökning. 32 procent av mäklarna tror på ökat utbud, vilket är en ökning med 4 procentenheter. 11 procent av fastighetsmäklarna bedömer att det redan låga utbudet kommer att minska ytterligare. Andelen är på samma nivå som i förra mätningen.

Tabell 12. Bedömning av hur utbudet av bostadsrätter kommer att utvecklas under det första kvartalet 2017. Procent.

	Kvartal 1 2017 (jan-mar)	Kvartal 4 2016 (okt-dec)
Ökat utbud	32%	28%
Oförändrat utbud	57%	61%
Minskat utbud	11%	11%

bostadsrätter

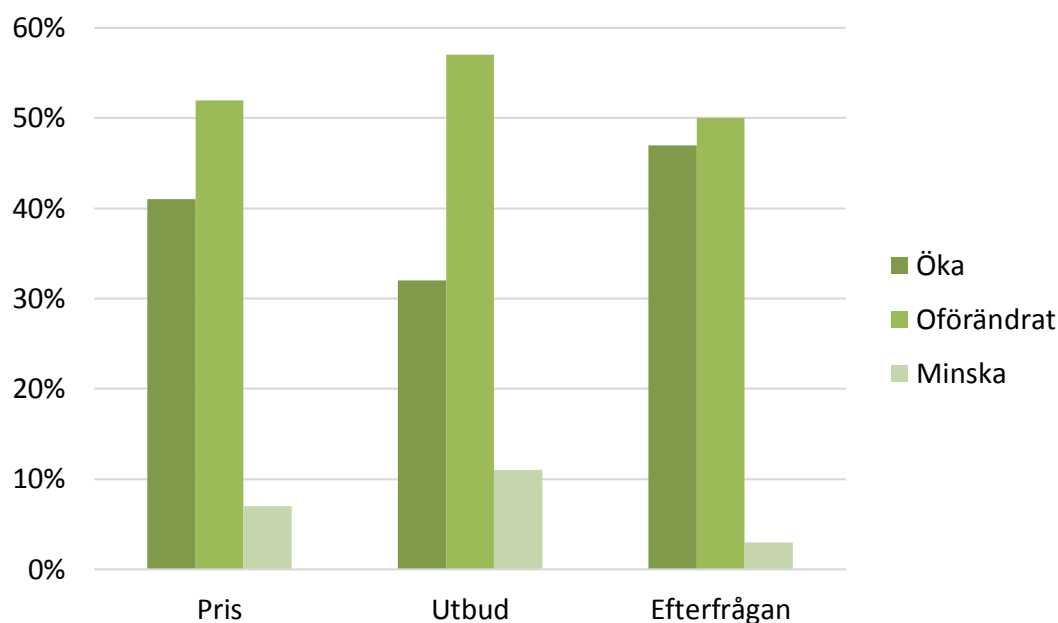
Ökad eller oförändrad efterfrågan

Under årets första månader bedömer 50 procent av fastighetsmäklarna att efterfrågan på bostadsrätter kommer att vara oförändrad. Nästan lika stor andel, 47 procent, bedömer att efterfrågan kommer att öka. Resterande 3 procent av fastighetsmäklarna som deltagit i undersökningen bedömer att vi kommer se en minskad efterfrågan på bostadsrätter under det första kvartalet 2017.

Tabell 13. Bedömning av hur efterfrågan på bostadsrätter kommer att utvecklas under det första kvartalet 2017. Procent.

	Kvartal 1 2017 (jan-mar)	Kvartal 4 2016 (okt-dec)
Ökad efterfrågan	47%	46%
Oförändrad efterfrågan	50%	50%
Minskad efterfrågan	3%	4%

Diagram 4. Hur bedömer du att följande faktorer för bostadsrätter kommer att utvecklas under det första kvartalet 2017, januari till och med mars?



Utbudets utveckling enligt Hemnet

Under december månad (när undersökningen pågick) har i genomsnitt 10 410 bostadsrätter funnits ute till försäljning på Hemnet. På årsbasis är det en minskning med 12 procent jämfört med december 2015.

Tittar vi på utbudets utveckling på bostadsrättsmarknaden under perioden januari till och med mars 2016 (kvartal 1 2016) och jämför med perioden innan, oktober till och med december 2015 (kvartal 4 2016), ser vi att det genomsnittliga utbudet per månad minskade med en procent. Utbudet är starkt sammankopplat med både säsongsvariationer på marknaden och det aktuella konjunkturläget i svensk ekonomi. Även andra faktorer kan spela in.

Enig fastighetsmäklarkår inför 2017: Bostadsbristen fortsätter att påverka marknaden mest

I denna Mäklarinsikt Special har vi frågat experterna, våra fastighetsmäklare, om hur det nya bostadsåret kommer att bli. Vad kommer påverka bostadsmarknaden mest? Hur kommer efterfrågan och tillgången att bli – öka eller minska? Vi har även frågat om hur det senaste årets ökade migrationsström till Sverige har påverkat bostadsmarknaden.

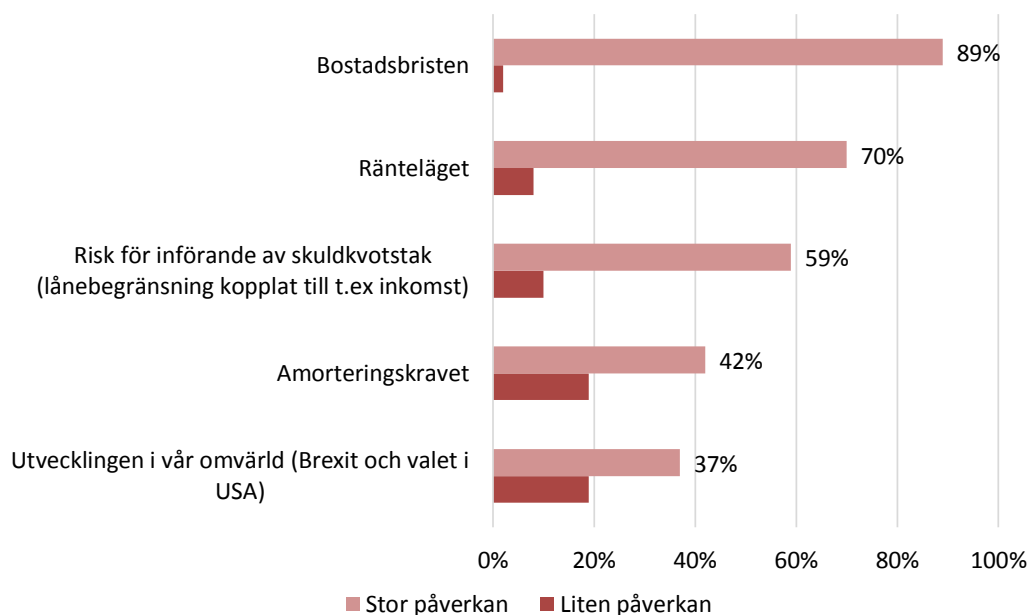
Trots att byggtakten närmar sig rekordnivåer inför årsskiftet så fortsätter bostadsbristen att påverka bostadsmarknaden mest under 2017, det spår 89 procent av fastighetsmäklarna. Andra faktorer som påverkar i stor utsträckning är ränteläget och risken för skuldkvotstak. 70 procent svarar att ränteläget får fortsatt stor påverkan på bostadsmarknaden. Andelen har minskat med 2 procentenheter sedan förra årets undersökning (Mäklarinsikt 2016:1). 59 procent svarar att risken för införande av skuldkvotstak kan få stor påverkan på bostadsmarknaden. Andelen har ökat med 2 procentenheter sedan förra årets undersökning.

Under 2015 och under början av 2016 var många oroliga för hur amorteringskravet skulle påverka bostadsmarkna-

den. Inför 2016 uppgav 71 procent av fastighetsmäklarna att amorteringskravet skulle få stor påverkan på bostadsmarknaden. Nu, inför 2017, bedömer 42 procent att amorteringskravet kommer få stor påverkan. Det är en markant minskning med 29 procentenheter.

2016 var ett händelserikt år på många sätt, bland annat med valet i USA och Brexit. I denna undersökning svarar 37 procent av fastighetsmäklarna att utvecklingen i vår omvärld kommer få stor påverkan på den svenska bostadsmarknaden under 2017.

Diagram 5. Hur stor påverkan bedömer du att följande faktorer kommer att ha på den svenska bostadsmarknaden som helhet under 2017?

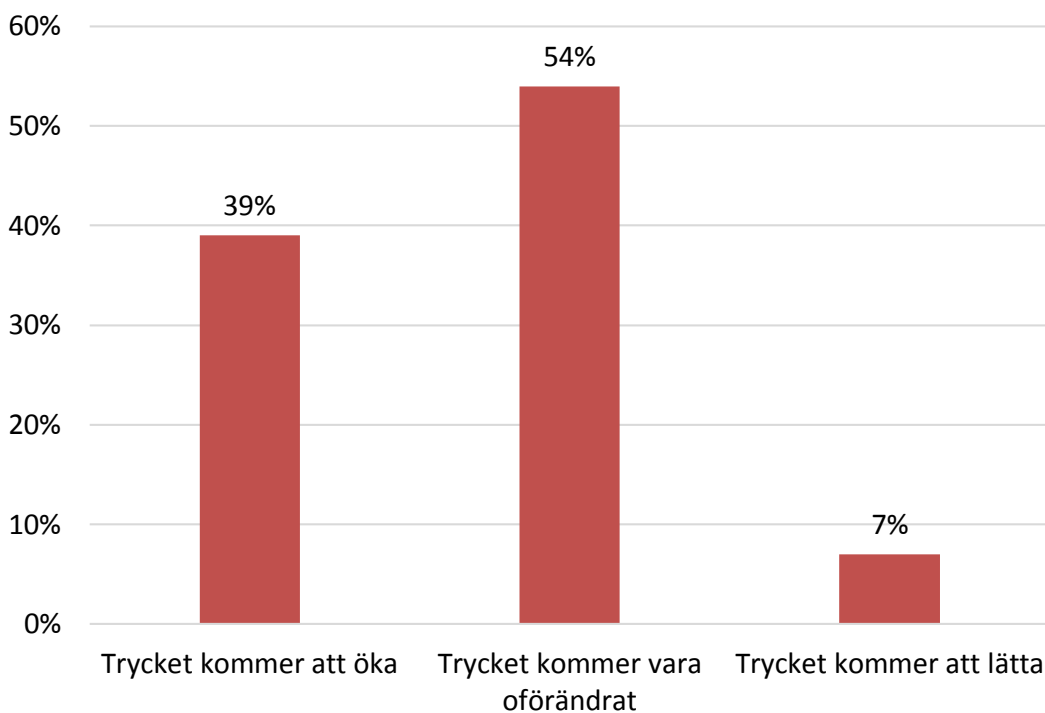


Trycket på bostadsmarknaden bedöms förbli oförändrat

Bostadsbristen i Sveriges kommuner har enligt Boverket stigit till rekordhöga nivåer det senaste åren vilket inneburit ett osedvanligt högt tryck på bostadsmarknaden under 2016. I denna undersökning bedömer 54 procent

av de tillfrågade fastighetsmäklarna att trycket förblir oförändrat på de lokala marknader där de är verksamma. 39 procent svarar att trycket förväntas öka, medan endast 7 procent tror att trycket minskar under 2017.

Diagram 6. Hur bedömer du att trycket (efterfrågan högre än tillgång) kommer att utvecklas på din lokala bostadsmarknad under 2017?

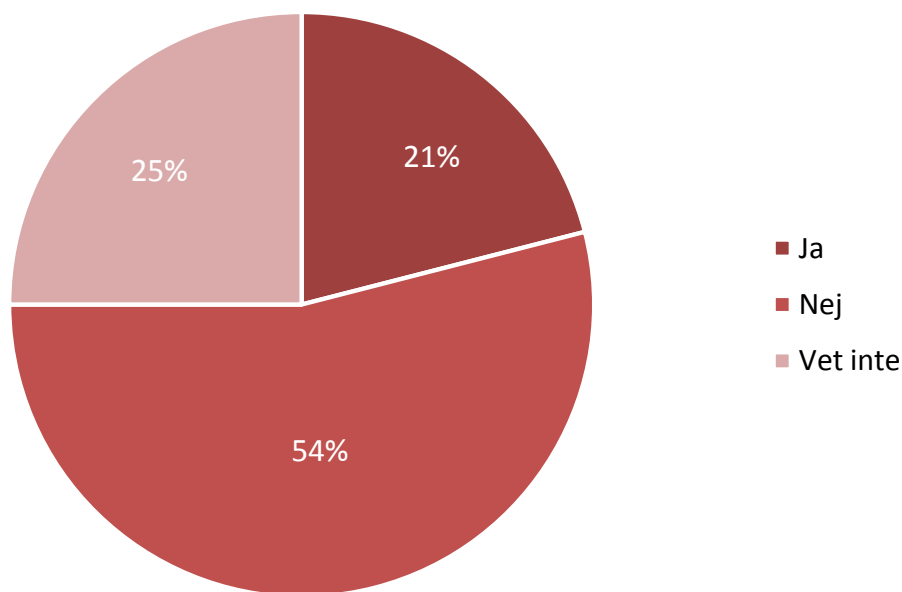


Migrationsströmmarna påverkar bostadsmarknaden

I vilken utsträckning som de ökade migrationsströmmarna till Sverige bedöms ha påverkat bostadsmarknaden under 2016 varierar. 54 procent av de tillfrågade fastighetsmäklarna svarade att de inte bedömer att migrationsströmmarna har påverkat den lokala bostadsmarknaden, medan 21 procent svarade att migrationsströmmarna har påverkat bostadsmarknaden och 25 procent visste inte hur det har

påverkat. De vanligaste angivna skälen till att migrationsströmmarna på vissa håll bedöms ha haft stor påverkan lokalt är att kommunen köper tillfälliga bostäder som påverkar prisbilden, att trycket på den lokala hyresmarknaden ökar och att rörligheten mellan olika bostäder minskar ytterligare.

Diagram 7. Har din lokala bostadsmarknad påverkats av det senaste årets ökade migrationsström till Sverige?



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, 2015.⁶

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%
Hela riket	2 017 767	2 388 471	4 406 238	46%	54%	1 419 730	968 741	2 388 471	59%	41%

Källa: SCB, april 2016.

⁶ 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 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 stor påverkan bedömer du att följande faktorer kommer att ha på den svenska bostadsmarknaden som helhet under 2017?

- Bostadsbristen
- Ränteläget
- Risk för införande av skuldkvotstak (lånebegränsning kopplat till t.ex inkomst)
- Amorteringskravet
- Utvecklingen i vår omvärld (Brexit och valet i USA)

Hur bedömer du att trycket (efterfrågan högre än tillgång) kommer att utvecklas på din lokala bostadsmarknad under 2017?

- Trycket kommer att öka.
- Trycket kommer att vara oförändrat.
- Trycket kommer att lätta.

Har din lokala bostadsmarknad påverkats av det senaste årets ökade migrationsström till Sverige?

- Ja
- Nej
- Vet inte

Fältperiod

Undersökningen pågick mellan den 22 november och den 9 december 2016.

Bortfallsredovisning:

Bruttourval = Antal inbjudna: 5070

Ej i målgruppen (t ex föräldradledighet, sjukskrivning, felaktig adress, slutat, förmedlar ej): 164

Kompleta svar: 904

Svarsfrekvens = Antal kompletta svar/net-tourval: 18 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 22 november och den 9 december 2016. 904 mäklare har svarat. Våra fastighetsmäklare bedömer bostadsrätter och småhus separat det närmaste kvartalet, det vill säga januari till och med mars 2017.

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 2017:1.

Mäklarinsikt är Mäklarsamfundets undersökning om bostadsmarknaden.

Om Mäklarsamfundet

Mäklarsamfundet är Sveriges största och äldsta branschorganisation för fastighetsmäklare. Vi samlar över 5 400 anslutna fastighetsmäklare. De utgör en majoritet, 79 procent, av den samlade kåren.

Läs mer om oss på www.maklarsamfundet.se

