

mäklarinsikt



Sveriges största undersökning om bostadsmarknaden från Mäklarsamfundet

Nr 3 2017

Bankerna och media
påverkar allt mer

Stabil prisutveckling på
bostadsmarknaden

Special

Sänkt flyttskatt och ökat
utbud skulle få fler att flytta

Mäklarsamfundet presenterar:

mäklarinsikt

Sveriges största rikstäckande undersökning om bostadsmarknaden

INGRID EIKEN HOLMGREN
VD MÄKLARSAMFUNDET



Hej,

Våren 2009 kom Mäklarsamfundets kvartalsvisa undersökning om bostadsmarknaden ut för första gången. Nu är vi inne på åttionde året och du är välkommen att ta del av Mäklarinsikten för det tredje kvartalet 2017. Över 820 av Mäklarsamfundets medlemmar, från norr till söder, har bedömt vad de tror om utvecklingen på deras lokala bostadsmarknad det kommande kvartalet. Undersökningen genomfördes mellan den 29 maj och 19 juni 2017. Prognosen avser perioden juli till och med september 2017.

Vi ställer vissa frågor varje gång. Det är frågor om fastighetsmäklarnas bedömning om kommande månader utifrån utbud, efterfrågan och prisutveckling. I denna Mäklarinsikt bedömer mäklarna att det kommer bli oförändrad utveckling på bostadsmarknaden med stillastående priser, fortsatt lågt utbud och fortsatt hög efterfrågan.

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. Det låga utbudet bedöms få stor påverkan på bostadsmarknaden under det tredje kvartalet uppger en majoritet av mäklarna. Bankernas restriktiva utlåning och media bedöms påverka i hög grad uppger över hälften av fastighetsmäklarna.


I Mäklarinsikt Special ställer vi frågor till fastighetsmäklarna som kan variera mellan årets olika undersökningar. Syftet är att belysa aktuella förhållanden som rör bostadsmarknaden. I denna Mäklarinsikt Special har vi frågat landets fastighetsmäklare om hur de upplever flyttbenägenheten hos bostadskonsummenterna och vad som skulle få fler att flytta oftare. Vi har även frågat fastighetsmäklarna om vad de tycker om de förslag och idéer som lyfts i frågan om hur budgivningsprocessen kan bli tryggare och säkrare för konsumenterna.

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 Holmgren, VD
Juli 2017

Undersökningen skickades ut den 29 maj till Mäklarsamfundets medlemmar, samtliga verksamma fastighetsmäklare, och pågick till och med den 19 juni 2017. Den har besvarats av 823 fastighetsmäklare över hela landet.



- Mäklarinsikt är Sveriges största rikstäckande undersökning om bostadsmarknaden.

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

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

Grafisk form och layout
Carina Vikarby och Caroline Berg
Mäklarsamfundet

Foto
Carina Vikarby och Caroline Berg
Mäklarsamfundet samt Mostphotos

Slutsatser

Fastighetsmäklarnas bedömning av bostadsmarknaden inför det tredje kvartalet 2017

Bankerna påverkar bostadsmarknaden allt mer

Det låga utbudet fortsätter vara den faktor som påverkar bostadsmarknaden mest, uppger 66 procent av mäklarna som förmedlar småhus och 58 procent av mäklarna som förmedlar bostadsrätter. Andelen mäklare som gör den bedömningen har minskat med över 10 procentenheter sedan förra undersökningen som avsåg det andra kvartalet.

Bankernas restriktiva utlåning kommer att påverka marknaden allt mer uppger cirka 58 procent av fastighetsmäklarna. Andelen minskade i förra undersökningen men har nu ökat igen. Cirka 55 procent av fastighetsmäklarna som deltog i undersökningen bedömer att media kommer ha stor påverkan på bostadsmarknaden de kommande månaderna.

Stabil prisutveckling på bostadsmarknaden

En majoritet, cirka 60 procent, av fastighetsmäklarna som deltog i undersökningen bedömer att priserna kommer vara oförändrade under det tredje kvartalet på både småhus- och bostadsrättsmarknaden.

Cirka 40 procent av mäklarna som förmedlar småhus bedömer att priserna och efterfrågan kommer öka de kommande månaderna. Efterfrågan på bostadsrättsmarknaden bedöms vara oförändrad.

Utbudet väntas ligga kvar på samma nivå som tidigare uppger 61 procent av småhusmäklarna och 57 procent av bostadsrättsmäklarna.

Mäklarinsikt Special: Sänkt flyttskatt och ökat utbud skulle få fler att flytta

I Mäklarinsikts specialdel uppger 60 procent av fastighetsmäklarna att bostadskonsumenter inte har möjlighet att flytta när de vill och behöver. Det som försvårar möjligheterna att flytta är främst det låga utbudet och bristen på passande alternativ. Även bankernas restriktiva utlåning sätter stopp för flyttplaner speciellt för äldre och unga vuxna.

Mäklarna är eniga i sina svar på frågan vad som skulle få fler att flytta oftare: ökat utbud och slopad eller sänkt flyttskatt. Med ett bredare utbud och sänkt flyttskatt skulle rörligheten öka på bostadsmarknaden menar en majoritet av mäklarna.

Vi har även frågat våra mäklare vad de tycker om de förslag och idéer som finns för att öka tryggheten och säkerheten vid budgivning. Över hälften av fastighetsmäklarna är positiva till användning av BankID för att identifiera budgivare och skulle välkomna bindande bud.

Bankerna påverkar bostads- marknaden allt mer

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.

Sedan 2014 har mäklarna som deltar i undersökningen svarat att det låga utbudet har stor påverkan på bostadsmarknaden. Även i denna undersökning bedömer mäklarna att situationen är oförändrad och att det låga utbudet främst påverkar småhusmarknaden. Även bankernas restriktiva utlåning bedöms ha stor påverkan på bostadsmarknaden enligt en majoritet av mäklarna.

Tabell 1. Faktorer som kommer få stor påverkan på småhus- och bostadsrättsmarknaden under det tredje kvartalet, juli till och med september.

	Småhus- marknaden	Bostadsrätts- marknaden
Räntan	48% (46%)	48% (47%)
Arbetsmarknaden	32% (35%)	32% (31%)
Bankernas restriktiva utlåning	58% (52%)	57% (53%)
Litet utbud	66% (78%)	58% (72%)
Stort utbud	29% (26%)	35% (29%)
Optimism gällande den egna ekonomin	36% (38%)	31% (34%)
Pessimism gällande den egna ekonomin	21% (18%)	24% (18%)
Allmän oro och försiktighet	34% (27%)	42% (29%)
Media	55% (50%)	56% (50%)
Säsong	48% (54%)	41% (33%)

Inom parentes presenteras resultatet från Mäklarinsikt 2017:2 som genomfördes under februari och mars 2017.

Det låga utbudet har länge varit en faktor som haft stor betydelse på bostadsmarknaden enligt en klar majoritet av fastighetsmäklarna. Inför det tredje kvartalet bedömer 66 procent av fastighetsmäklarna som förmedlar småhus att litet utbud kommer att ha stor påverkan. Motsvarande siffra på bostadsrättsmarknaden är 58 procent. Andelarna har minskat markant sedan förra undersökningen som avsåg det andra kvartalet.

Bostadsbristen håller i sig. I Boverkets rapport, Bostadsmarknadsenkäten 2017, uppger 255 av landets 290 kommuner

(88 procent) att det råder ett underskott på bostäder, framför allt på billiga och mindre bostäder. Det är en ökning med 15 kommuner sedan 2016. Ytterligare en rapport från Boverket visar att det behövs byggas cirka 710 000 nya bostäder mellan åren 2016 och 2025 för att dels möta befolkningstillväxten och dels för att skapa bostäder för hushåll med begränsade ekonomiska resurser.¹ Regeringens mål är att bygga 250 000 nya bostäder till år 2020.²

Bankernas påverkan på bostadsmarknaden är stor enligt 58 procent av mäklarna som förmedlar småhus och 57 procent

¹ Boverkets byggbehovsprognos, Reviderad prognos för byggbehovet av bostäder, RAPPORT 2016:18.

² Regeringsförklaringen, 3 oktober 2014.

påverkan

av mäklarna som förmedlar bostadsrätter. Andelarna har ökat sedan förra undersökningen med 6 respektive 4 procentenheter.

En annan faktor som kommer ha stor påverkan på bostadsmarknaden under de kommande tre månaderna är media. Andelen mäklare som bedömer att media har stor påverkan har ökat från 50 procent till 55 procent på småhusmarknaden och till 56 procent på bostadsrättsmarknaden.

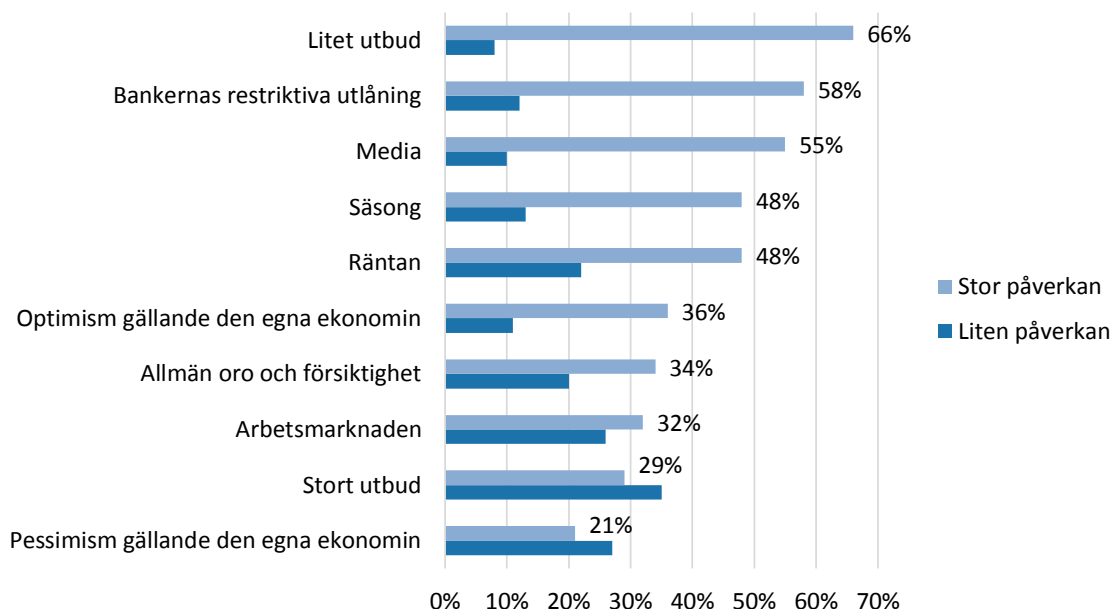
Andra faktorer som kommer påverka bostadsmarknaden i hög grad är säsongen och räntan, enligt 48 procent av fastighetsmäklarna. Allt fler mäklare bedömer att allmän oro och försiktighet har stor påverkan på bostadsrättsmarknaden. Andelen mäklare som gör den bedömningen har ökat från 29 procent till 42 procent.



Lågt utbud och bankerna påverkar småhusmarknaden

Småhusmarknaden kommer påverkas mest av det låga utbudet och bankernas restriktiva utlåning de kommande tre månaderna uppger en majoritet av fastighetsmäklarna. Medias rapportering bedöms få stor påverkan på småhusmarknaden enligt varannan mäklare som deltagit i undersökningen.

Diagram 1. Hur kommer följande faktorer att påverka din småhusmarknad under det tredje kvartalet, juli till och med september?



Inför årets tredje kvartal bedömer **66 procent** av fastighetsmäklarna att **det låga utbudet** på småhus har stor påverkan. Andelen har minskat med 12 procentenheter sedan förra undersökningen. Sedan årets första Mäklarinsikt har andelen mäklare som bedömer att det låga utbudet har stor påverkan minskat successivt, ändå ligger faktorn kvar på första platsen i listan över påverkansfaktorer. 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.

Bankernas restriktiva utlåning kommer få stor påverkan på småhusmarknaden under det tredje kvartalet uppger **58 procent** av de tillfrågade fastighetsmäklarna. Andelen har ökat med 6 procentenheter sedan mäklarnas bedömningar inför det andra kvartalet, vilket gör att faktorn klättrar en placering.

På tredje plats hamnar **media**. Enligt **55 procent** av mäklarna kommer faktorn ha stor påverkan på småhusmarknaden under juli till och med september. Andelen mäklare har ökat med 5 procentenheter sedan förra undersökningen.

Andelen fastighetsmäklare som bedömer att **säsongen** kommer ha stor påverkan på småhusmarknaden har minskat med 6 procentenheter sedan förra undersökningen. Nu uppger **48 procent** att säsongen kommer påverka småhusmarknaden under juli till och med september. Under mitten av sommaren minskar normalt utbudet för att sedan öka igen till hösten.

Lika stor andel, **48 procent**, av mäklarna bedömer att **räntan** kommer ha stor påverkan på småhusmarknaden. Andelen har ökat med 2 procentenheter sedan förra mätningen.

Optimismen gällande den egna ekonomin kommer ha stor påverkan på bostadsmarknaden enligt **36 procent** av mäk-

påverkan

larna som deltog i undersökningen. Andelen har minskat med 2 procentenheter sedan förra undersökningen.

Den **allmänna oron och försiktigheten** bedöms öka och kommer därmed få större påverkan på bostadsmarknaden, detta enligt **34 procent** av fastighetsmäklarna. Andelen har ökat med 7 procentenheter sedan förra undersökningen.

32 procent av mäklarna bedömer att **arbetsmarknaden** kommer få stor påverkan på småhusmarknaden. Andelen har minskat med 3 procentenheter sedan förra undersökningen.

Andelen mäklare som bedömer att faktorn **stort utbud** kommer få stor påverkan har ökat från 26 procent till **29 procent** sedan förra mätningen. Det är en ökning med 3 procentenheter.

Slutligen svarar **21 procent** av fastighetsmäklarna att **pesimismen gällande den egna ekonomin** kommer att ha stor påverkan på småhusmarknaden, vilket är en ökning med 3 procentenheter.

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, bankernas restriktiva utlåning och media. Skillnaden mellan länen är stor.



påverkan

Tabell 2. Litet utbud, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Blekinge	92%
Kronoberg	87%
Skåne	80%
Jönköping	75%
Halland	74%
Gävleborg	74%
Södermanland	72%
Norrbottn	69%
Västra Götaland	68%
Östergötland	66%
Värmland	63%
Uppsala	63%
Örebro	63%
Kalmar	62%
Jämtland	60%
Stockholm	59%
Gotland	54%
Västernorrland	52%
Västerbotten	50%
Västmanland	40%
Dalarna	40%
Riket	66%

Tabell 3. Bankernas restriktiva utlåning, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Kronoberg	80%
Stockholm	78%
Uppsala	70%
Örebro	63%
Jönköping	63%
Skåne	61%
Blekinge	58%
Södermanland	56%
Kalmar	55%
Jämtland	50%
Värmland	50%
Västra Götaland	49%
Gotland	46%
Halland	46%
Västernorrland	41%
Östergötland	34%
Västerbotten	33%
Dalarna	33%
Västmanland	33%
Gävleborg	32%
Norrbottn	15%
Riket	58%

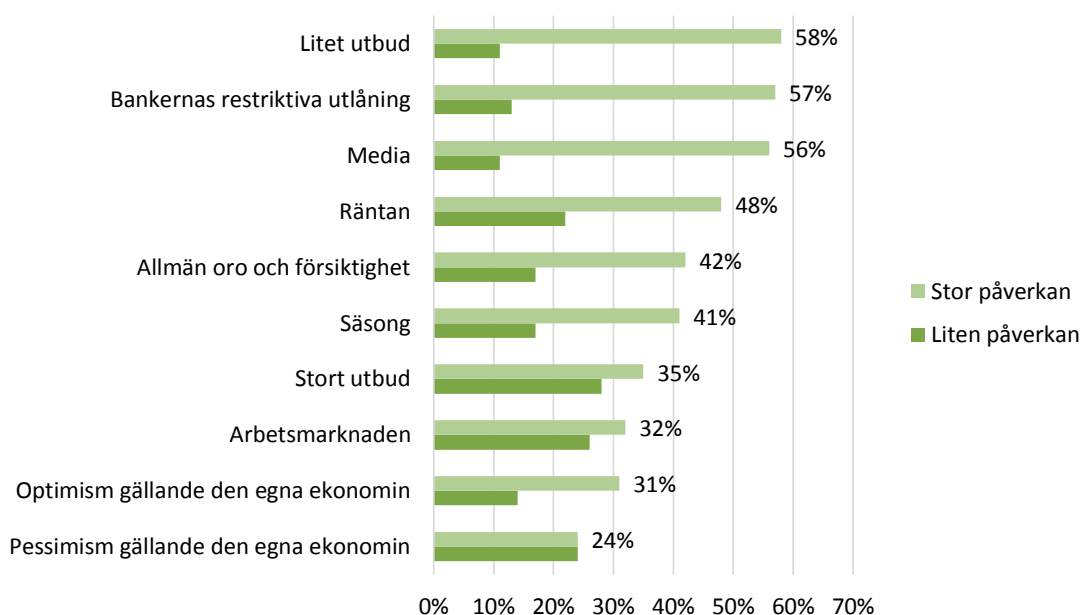
Tabell 4. Media, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Södermanland	72%
Uppsala	70%
Gotland	69%
Blekinge	67%
Stockholm	65%
Kalmar	62%
Kronoberg	60%
Jämtland	60%
Skåne	57%
Östergötland	55%
Halland	54%
Jönköping	50%
Örebro	50%
Västra Götaland	48%
Dalarna	47%
Norrbottn	46%
Västerbotten	33%
Gävleborg	32%
Värmland	31%
Västernorrland	30%
Västmanland	27%
Riket	55%

Bankerna och media påverkar allt mer

Lågt utbud, bankernas restriktiva utlåning och media är de tre faktorerna som kommer påverka bostadsrättsmarknaden mest under det kommande kvartalet uppger en majoritet av fastighetsmäklarna.

Diagram 2. Hur kommer följande faktorer att påverka din bostadsrättsmarknad under det tredje kvartalet, juli till och med september?



Det låga utbudet kommer ha stor påverkan på bostadsrättsmarknaden under det kommande kvartalet enligt **58 procent** av fastighetsmäklarna. Andelen har minskat markant, med 14 procentenheter sedan förra undersökningen.

Strax efter litet utbud hittar vi **bankernas restriktiva utlåning**. **57 procent** av fastighetsmäklarna bedömer att bankernas restriktiva utlåning kommer få stor påverkan på bostadsrättsmarknaden under juli till och med september. Andelen har ökat med 4 procentenheter.

56 procent av fastighetsmäklarna som förmedlar bostadsrätter bedömer att **media** kommer ha stor påverkan kommande månader. Andelen har ökat med 6 procentenheter sedan förra undersökningen.

I förra undersökningen minskade andelen mäklare som bedömer att **räntan** kommer få stor påverkan på bostadsrättsmarknaden från 61 procent till 47 procent. I denna undersökning bedömer nästan lika stor andel, **48 procent**, att räntan kommer få stor påverkan. 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.

Andelen mäklare som bedömer att **den allmänna oron och försiktigheten** kommer få stor påverkan på bostadsrättsmarknaden har ökat markant, från 29 procent till **42 procent**. Med amorteringskrav och stigande priser är det många hushåll som blir mer försiktiga vid byte av bostad exempelvis med att ha marginal i plånboken om avgifter eller räntor höjs, samt om amorteringskravet skärps ytterligare.

Till skillnad från bedömningarna för småhusmarknaden har andelen mäklare som bedömer att **säsongen** kommer ha stor påverkan på bostadsrättsmarknaden ökat, från 33 procent till **41 procent**. Under augusti och september är det många studenter som söker mindre lägenheter, vilket gör att efterfrågan på bostadsrätter ökar under den kommande säsongen.

35 procent av fastighetsmäklarna som deltog i undersökningen bedömer att **stort utbud** kommer få stor påverkan på bostadsrättsmarknaden det kommande kvartalet. Andelen har ökat med 6 procentenheter sedan förra undersökningen.

32 procent av fastighetsmäklarna som förmedlar bostadsrätter uppger att **arbetsmarknaden** har stor påverkan. Det

är en ökning med en procentenhet sedan förra undersökningen som genomfördes i mars 2017.

Optimismen gällande den egna ekonomin kommer få stor påverkan på bostadsrättsmarknaden. Det uppger **31 procent** av mäklarna. Andelen har minskat med 3 procentenheter.

I bedömningarna för **pessimismens** påverkan har andelen mäklare som uppger att den kommer påverka i hög grad ökat sedan förra undersökningen, från 18 procent till **24 procent**. Dock bedömer lika stor andel, 24 procent, att pessimismen gällande den egna ekonomin kommer få liten påverkan.

Splittrad bild på länsnivå – bostadsrättsmarknadens påverkansfaktorer

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

Tabell 5. Litet utbud, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Värmland	88%
Jönköping	78%
Blekinge	78%
Skåne	75%
Södermanland	71%
Jämtland	70%
Norrbottnen	67%
Kronoberg	63%
Västra Götaland	61%
Östergötland	52%
Stockholm	52%
Kalmar	50%
Dalarna	50%
Västernorrland	48%
Uppsala	46%
Gotland	45%
Gävleborg	44%
Västerbotten	43%
Västmanland	40%
Halland	38%
Örebro*	-
Riket	58%

Tabell 6. Bankernas restriktiva utlåning, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Stockholm	74%
Uppsala	67%
Värmland	63%
Kronoberg	63%
Kalmar	56%
Södermanland	54%
Västernorrland	52%
Västra Götaland	52%
Skåne	51%
Gotland	45%
Jönköping	44%
Blekinge	44%
Halland	38%
Gävleborg	33%
Östergötland	32%
Jämtland	30%
Västerbotten	29%
Västmanland	27%
Norrbottnen	11%
Dalarna	10%
Örebro*	-
Riket	57%

Tabell 7. Media, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Uppsala	79%
Kalmar	78%
Södermanland	71%
Jämtland	70%
Stockholm	67%
Blekinge	67%
Östergötland	64%
Gotland	55%
Skåne	51%
Kronoberg	50%
Dalarna	50%
Halland	50%
Västra Götaland	44%
Jönköping	44%
Norrbottnen	44%
Värmland	38%
Västmanland	29%
Västernorrland	29%
Gävleborg	22%
Västerbotten	14%
Örebro*	-
Riket	56%

*För få svar

Stabil utveckling på småhusmarknaden kommande kvartal

Under de senaste tre månaderna har priserna på småhus gått upp med 4 procent i riket, enligt siffror från Svensk Mäklarstatistik. För kommande tre månader bedömer fastighetsmäklarna att det blir en stabil utveckling på småhusmarknaden med oförändrade priser, utbud och efterfrågan.



De senaste tre månaderna har vi sett en prisuppgång på småhus med 4 procent. Under maj månad steg priserna på småhus med en procent sett till riket som helhet, detta enligt Svensk Mäklarstatistik's senaste siffror som presenterades den 15 juni 2017. Statistiken visar även att medelpriset på en villa är 3 266 000 kronor. I prisutvecklingen finns stora variationer beroende på var småhuset är beläget men också mellan de olika orterna inom ett län.

Stabilisering av prisutvecklingen

Under det tredje kvartalet bedömer en majoritet av de tillfrågade fastighetsmäklarna att priserna på småhusmarknaden kommer vara oförändrade. Andelen har ökat med 13 procentenheter sedan förra undersökningen som genomfördes i mars 2017. 38 procent av fastighetsmäklarna bedömer

att priserna kommer stiga. Det är en minskning med 18 procent. Resterande 6 procent bedömer att priserna kommer att sjunka under de kommande månaderna. Andelen har ökat med 5 procentenheter.

Oförändrat utbud av småhus

Utbudet av småhus bedöms bli oförändrat under juli till och med september uppger 61 procent av de tillfrågade fastighetsmäklarna. Andelen har ökat med 21 procentenheter sedan föregående undersökning. 22 procent av fastighetsmäklarna bedömer att utbudet kommer att öka, vilket är en minskning med hela 32 procentenheter sedan förra prognosen. Resterande andel fastighetsmäklare, 17 procent, bedömer att utbudet kommer att minska under sommarmånaderna juli-september.

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

	Kvartal 3 2017 (juli-sep)	Kvartal 2 2017 (april-juni)
Stigande priser	38%	56%
Oförändrade priser	56%	43%
Sjunkande priser	6%	1%

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

	Kvartal 3 2017 (juli-sep)	Kvartal 2 2017 (april-juni)
Ökat utbud	22%	54%
Oförändrat utbud	61%	40%
Minskat utbud	17%	6%

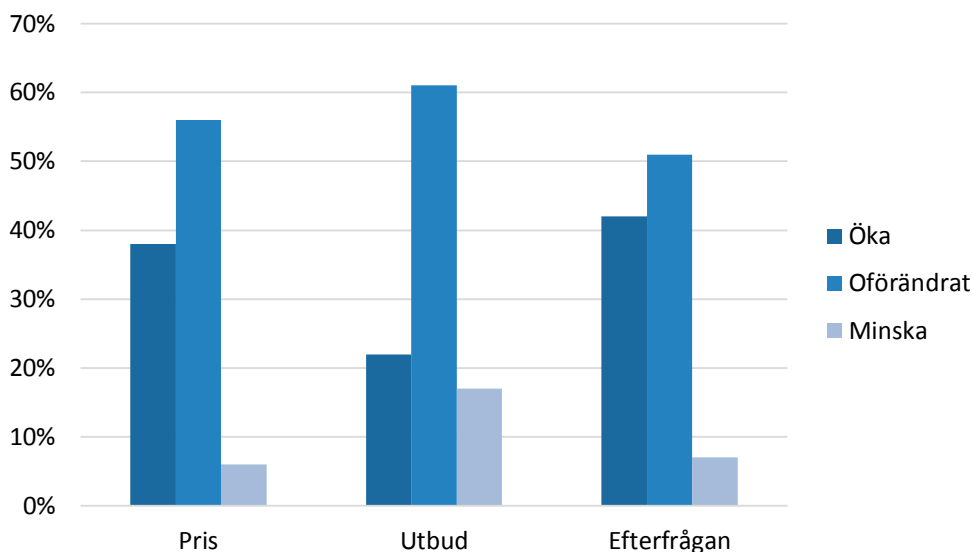
Oförändrad efterfrågan på småhus

Det råder bostadsbrist på platser där folk vill bo och efterfrågan är stor. Majoriteten, 51 procent, av fastighetsmäklarna bedömer att efterfrågan kommer förbli oförändrad de kommande månaderna. Andelen har ökat med 17 procentenheter sedan förra undersökningen. 42 procent av fastighetsmäklarna bedömer att efterfrågan kommer att öka, vilket är en minskning med 23 procentenheter. 7 procent av fastighetsmäklarna tror på minskad efterfrågan på småhus.

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

	Kvartal 3 2017 (juli-sep)	Kvartal 2 2017 (april-juni)
Ökad efterfrågan	42%	65%
Oförändrad efterfrågan	51%	34%
Minskad efterfrågan	7%	1%

Diagram 3. Hur bedömer du att följande faktorer för småhus kommer att utvecklas under det tredje kvartalet 2017, juli till och med september?



Utbudets utveckling enligt Hemnet

Under maj månad, när undersökningen påbörjades, har i genomsnitt 14 800 småhus funnits ute till försäljning på Hemnet. På årsbasis är det en minskning med 8 procent jämfört med maj 2016.

Denna undersökning är en prognos för utvecklingen på småhusmarknaden under det tredje kvartalet 2017. Om vi jämför utbudets utveckling på småhusmarknaden under perioden juli till och med september 2016 (kvartal 3 2016) med perioden innan, april till och med juni 2016 (kvartal 2 2016), ser vi att det genomsnittliga utbudet per månad minskade med 13 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

Oförändrade bostadsrättspriser kommande kvartal

Under de senaste tre månaderna har bostadsrättspriserna stigit med en procent i riket som helhet, enligt siffror från Svensk Mäklarstatistik. Bostadsrättsmarknaden väntas bli stabil under de kommande månaderna juli till och med september, enligt en majoritet av fastighetsmäklarna. Ungefär var tredje fastighetsmäklare tror på uppgång gällande pris, utbud och efterfrågan.



Under den senaste tremånadersperioden steg priserna på bostadsrättsmarknaden med en procent och under maj var priserna oförändrade, enligt Svensk Mäklarstatistik:s senaste siffror som presenterades den 15 juni 2017. Statistiken visar även att medelpriset per kvadratmeter är 40 122 kronor. I prisutvecklingen finns det dock stora variationer beroende på var bostadsrätten är belägen men också mellan de olika orterna inom ett län.

Stabil prisutveckling på bostadsrättsmarknaden

Under de senaste månaderna har priserna på bostadsrätter ökat med en procent. För kommande kvartal bedömer majoriteten av mäklarna, 61 procent, att priserna kommer förbli oförändrade. Andelen har ökat med 13 procentenheter sedan förra undersökningen som avsåg det andra kvartalet.

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

	Kvartal 3 2017 (juli-sep)	Kvartal 2 2017 (april-juni)
Stigande priser	29%	50%
Oförändrade priser	61%	48%
Sjunkande priser	10%	2%

29 procent av fastighetsmäklarna bedömer att priserna kommer stiga, vilket är en minskning med 21 procentenheter. Var tionde mäklare som förmedlar bostadsrätter bedömer att priserna kommer att sjunka. Andelen har ökat med 8 procentenheter.

Fortsatt lågt utbud

Utbudet av bostadsrätter bedöms bli oförändrat under det tredje kvartalet, enligt 57 procent av de tillfrågade fastighetsmäklarna. Andelen har ökat med 6 procentenheter sedan förra undersökningen. 26 procent av fastighetsmäklarna bedömer att utbudet kommer att öka, vilket är en minskning med 18 procentenheter. Andelen som bedömer att utbudet av bostadsrätter kommer att minska har ökat från 5 procent till 17 procent.

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

	Kvartal 3 2017 (juli-sep)	Kvartal 2 2017 (april-juni)
Ökat utbud	26%	44%
Oförändrat utbud	57%	51%
Minskat utbud	17%	5%

bostadsrätter

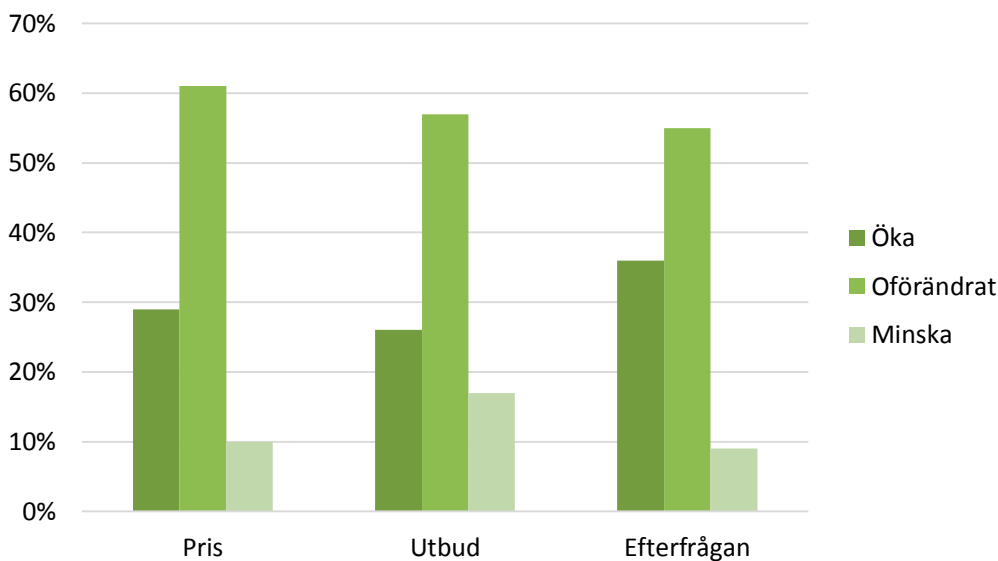
Fortsatt hög efterfrågan under det tredje kvartalet

Efterfrågan på bostadsrättsmarknaden bedöms öka, enligt 36 procent av fastighetsmäklarna som deltog i undersökningen. Andelen har minskat med 22 procentenheter sedan förra undersökningen. Majoriteten av mäklarna bedömer att efterfrågan kommer bli oförändrad under det tredje kvartalet, vilket är en ökning med 14 procentenheter. Resterande 9 procent bedömer att efterfrågan på bostadsrätter kommer att minska. Andelen har ökat med 8 procentenheter sedan förra undersökningen.

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

	Kvartal 3 2017 (juli-sep)	Kvartal 2 2017 (april-juni)
Ökad efterfrågan	36%	58%
Oförändrad efterfrågan	55%	41%
Minskad efterfrågan	9%	1%

Diagram 4. Hur bedömer du att följande faktorer för bostadsrätter kommer att utvecklas under det tredje kvartalet 2017, juli till och med september?



Utbudets utveckling enligt Hemnet

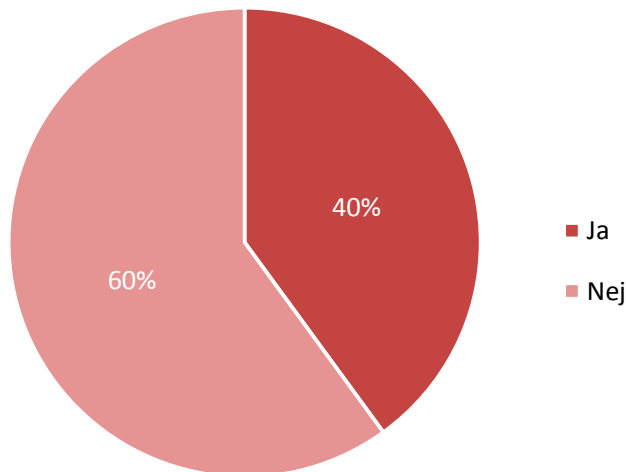
Under maj månad (när undersökningen pågick) har i genomsnitt 18 656 bostadsrätter funnits ute till försäljning på Hemnet. På årsbasis är det en minskning med 4 procent jämfört med maj 2016.

Denna undersökning är en prognos för utvecklingen på bostadsrättsmarknaden under det tredje kvartalet 2017. Om vi jämför utbudets utveckling på bostadsrättsmarknaden under perioden juli till och med september 2016 (kvartal 3 2016) med perioden innan, april till och med juni 2016 (kvartal 2 2016), ser vi att det genomsnittliga utbudet per månad minskade med 16 procent. Utbudet är starkt sammankopplat med både säsongsvariationer på marknaden och det aktuella konjunkturläget i svensk ekonomi. Även andra faktorer kan spela in.

Sänkt flyttskatt och ökat utbud skulle få fler att flytta

I denna Mäklarinsikt Special har vi frågat experterna, våra fastighetsmäklare, om hur de upplever bostadskonsumenternas möjligheter att flytta och vad som skulle få fler att flytta oftare. Vi har även frågat fastighetsmäklarna om vad de tycker om de förslag och idéer som lyfts i frågan om hur budgivningsprocessen kan bli tryggare och säkrare för konsumenterna.

Diagram 5. Upplever du att bostadskonsumenterna på din lokala marknad har möjlighet att flytta när de önskar och behöver?



Under de senaste åren har bostadsmarknaden präglats av lågt utbud och låg rörlighet, både på den ägda marknaden och den hyrda. Vi har därför frågat våra mäklare om bostadskonsumenternas möjligheter att flytta. En majoritet av mäklarna, 60 procent, svarar att de inte upplever att bostadskonsumenterna har möjlighet att flytta när de vill och behöver. 40 procent av fastighetsmäklarna svarar att de upplever att bostadskonsumenterna har möjlighet att flytta.

Inläsningseffekter på bostadsmarknaden

Till de 60 procent som svarade "nej" frågade vi vad det är som försvårar möjligheterna att flytta. Över hälften av mäklarna svarar att det låga utbudet och bristen på alternativ sätter stopp för flyttplanerna och flyttkedjorna stannar av. Många äldre bor kvar i villan för att de inte hittar en bostad som passar deras behov och plånbok. Bristen på andra boendeformer exempelvis hyresrätter och seniorboenden gör det svårt för äldre att hitta passande alternativ. Många mäklare uppger även att det låga utbudet och höga priser försvårar unga vuxnas möjligheter att ta sig in på bostadsmarknaden.

"Det saknas bostäder för äldre som vill flytta från villa, främst billiga hyresrätter/bostadsrätter i markplan."

"Finns inga bra alternativ att flytta till. Nyproduktionen för dyr för de flesta."

"För de äldsta och de yngsta är det svårt. För äldre p g a begränsat utbud av den typ av bostäder de efterfrågar. För yngre ekonomin."

Det låga utbudet i kombination med hög reavinstskatt, så kallad flyttskatt, är en orsak till varför många har svårt att flytta uppger flera mäklare. Det blir för dyrt att köpa ett nytt boende och många väljer att bo kvar i villan.

"Reavinstskatten gör det för dyrt för äldre att släppa villan och flytta till bostadsrätt."

"Politiska inlåsnings effekter som bidrar till för lågt utbud av bostäder. Skuldkvottak, amorteringskrav, reavinstskatt..."

Bankernas restriktiva utlåning gör att många har svårt att få lån däribland unga vuxna och äldre. Flera mäklare upplever att bankerna har blivit ännu mer restriktiva och att amorteringskravet gör det svårt för många, exempelvis ensamstående och låginkomsttagare, att få det lån de behöver för att köpa en bostad.

"Bankerna har blivit mycket restriktivare."

"Svårt för unga att få lån. Krävs att föräldrar kliver in och hjälper till."

"Restriktioner kring lån och lånelöfte samt att efterfrågan är större än utbudet vilket driver på priserna."

Mäklarna eniga: Större utbud och lägre flyttskatter får fler att flytta

På frågan vad som skulle få bostadskonsumenter att flytta oftare är mäklarna eniga: större utbud och lägre flyttskatt. Fastighetsmäklarna bedömer att fler skulle flytta om utbudet var större och att det fanns fler alternativ ute på marknaden, exempelvis hyresrätter och enkla billiga bostäder med lägre hyra/avgift. De svarar även att det behövs mer nyproduktion av både bostadsrätter och småhus.

"Bättre alternativ till bra boende för äldre som vill flytta från hus till lägenhet."

"Mer nybyggnation skulle öka rörligheten på bostadsmarknaden."

"Fler bostadsalternativ med billigare hyresrätter/bostadsrätter och radhus."

Slopad eller sänkt flyttskatt skulle få fler att flytta bedömer en majoritet av mäklarna som deltog i undersökningen. Vissa mäklare bedömer även att ändrad flyttskatt skulle öka rörligheten, exempelvis att uppskovet på reavinstskatten skulle vara utan räntekostnader eller att de som bott längre än ett visst antal år i samma bostad ska få lägre skatt.

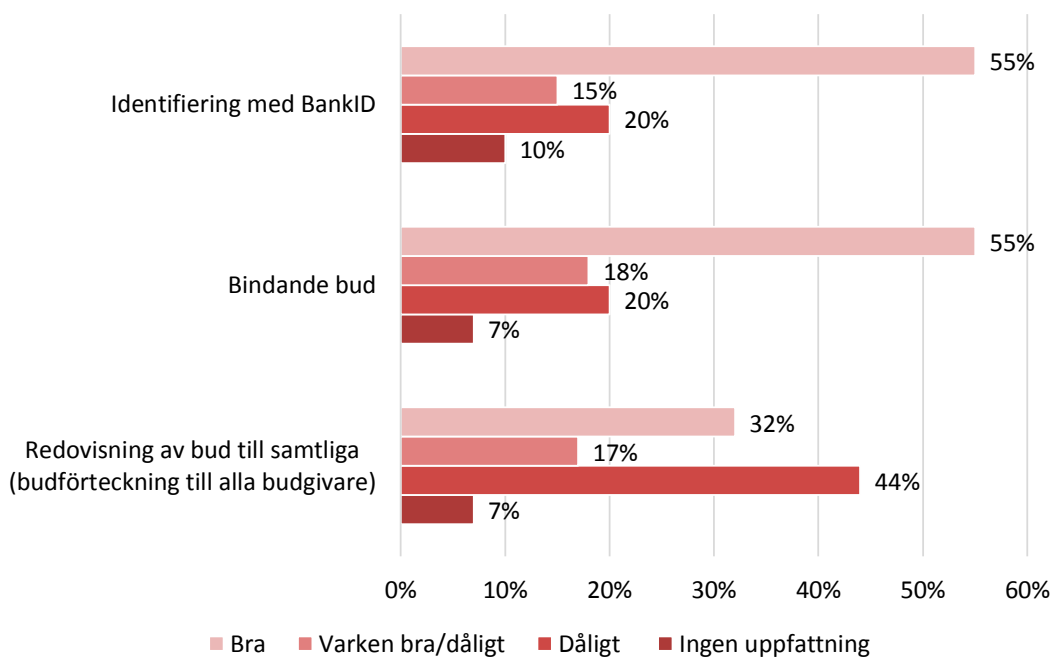
"Slopad reavinstskatt, reavinstskatten gör att många inte har råd/tycker det blir för dyrt att flytta."

"Vinstskatten sänks från 22 % nivå till ca 15 % nivå."

"Förmånligare vinstskatter för de som ägt sin bostad under lång tid skulle frigöra stora boenden och möjliggöra flytt för äldre."

Mäklare positiva till bindande bud och identifiering med BankID

Diagram 6. Här listar vi några av de idéer och förslag som lyfts i frågan om ökad konsumenttrygghet vid budgivningsprocessen. Vad anser du om dem?



Under våren har konsumenttryggheten i budgivningsprocessen diskuterats inom fastighetsmäklarbranschen och bland beslutsfattare. Vi har frågat våra mäklare vad de tycker om de förslag och idéer som finns för att öka tryggheten och säkerheten vid budgivning. 55 procent av fastighetsmäklarna är positiva till användning av BankID för att identifiera budgivare. 10 procent anser att det varken är bra eller dåligt, 20 procent anser att det är dåligt och resterande 10 procent har ingen uppfattning.

Mäklarna är även positiva till förslaget om att införa bindande bud. 55 procent av fastighetsmäklarna bedömer att förslaget om bindande bud är bra. 18 procent av fastighetsmäklarna svarar att det varken är bra eller dåligt, 20

procent bedömer att det är dåligt och resterande 7 procent har ingen uppfattning.

Idag överlämnar mäklaren en så kallad budgivningslista eller budförteckning enbart till säljaren och den slutgiltige köparen. Det finns förslag på att redovisa alla bud (med eventuella villkor, budgivarens namn, kontaktppgifter och den tidpunkt då budet lämnades) till samtliga personer som deltog i budgivningen. 44 procent av fastighetsmäklarna som deltog i undersökningen anser att det är ett dåligt förslag. 32 procent är positiva till förslaget, 17 procent tycker att det varken är bra eller dåligt och resterande 7 procent har ingen uppfattning.

Sveriges bostadsbestånd

Fakta

Den privatägda marknaden uppgår till 62 procent

I Sverige fanns det drygt 4,8 miljoner bostäder vid utgången av 2016. De fördelades på 2,4 miljoner bostäder i flerbostadshus och 2 miljoner i småhus. Av dessa var cirka 1,5 miljoner hyresrätter, varav 1,4 miljoner hyresrätter i flerbostadshus och cirka 90 000 hyresrätter i småhus. Därmed uppgick den privatägda marknaden till 62 procent av det totala beståndet, eller 2,9 miljoner bostäder.

Under 2016 färdigställdes 42 441 bostäder visar siffror från SCB. Det är en ökning med 23 procent jämfört med 2014. Under 2016 färdigställdes det högsta antalet bostäder under ett år sedan början av 90-talet. 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. Det behövs

också en blandning av boendeformer och upplåtelseformer för att svara mot hushållens olika behov. Balansen mellan upplåtelseformerna har förändrats under åren. Under 2016 påbörjades byggandet av 63 100 lägenheter, vilket är en ökning med 34 procent jämfört med 2015. Den ökade byggtakten har lett till att antalet hyresrätter och bostadsrätter har ökat.

Tabell 14. Antal och andel lägenheter efter hustyp, upplåtelseform och län, 2016.³

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	273 694	711 846	985 540	28%	72%	315 072	396 774	711 846	44%	56%
Uppsala	69 807	82 325	152 132	46%	54%	35 460	46 865	82 325	43%	57%
Södermanland	60 914	69 078	129 992	47%	53%	47 728	21 350	69 078	69%	31%
Östergötland	92 742	114 212	206 954	45%	55%	81 456	32 756	114 212	71%	29%
Jönköping	85 410	68 349	153 759	56%	44%	49 463	18 886	68 349	72%	28%
Kronoberg	52 232	31 802	84 034	62%	38%	25 346	6 456	31 802	80%	20%
Kalmar	68 507	45 486	113 993	60%	40%	32 323	13 163	45 486	71%	29%
Gotland	17 234	9 347	26 581	65%	35%	5 162	4 185	9 347	55%	45%
Blekinge	43 225	29 913	73 138	59%	41%	22 266	7 647	29 913	74%	26%
Skåne	276 118	305 701	581 819	47%	53%	183 379	122 322	305 701	60%	40%
Halland	85 632	51 002	136 634	63%	37%	37 970	13 032	51 002	74%	26%
Västra Götaland	345 598	399 942	745 540	46%	54%	262 419	137 523	399 942	66%	34%
Värmland	75 179	58 826	134 005	56%	44%	39 100	19 726	58 826	66%	34%
Örebro	66 463	68 560	135 023	49%	51%	51 972	16 588	68 560	76%	24%
Västmanland	54 339	68 777	123 116	44%	56%	38 687	30 090	68 777	56%	44%
Dalarna	81 800	52 405	134 205	61%	39%	35 306	17 099	52 405	67%	33%
Gävleborg	74 502	61 034	135 536	55%	45%	43 881	17 153	61 034	72%	28%
Västernorrland	63 552	53 927	117 479	54%	46%	30 040	23 887	53 927	56%	44%
Jämtland	36 840	27 560	64 400	57%	43%	16 852	10 708	27 560	61%	39%
Västerbotten	63 632	59 273	122 905	52%	48%	37 749	21 524	59 273	64%	36%
Norrbottnen	65 743	54 613	120 356	55%	45%	39 384	15 229	54 613	72%	28%
Hela riket	2 053 163	2 423 978	4 477 141	46%	54%	1 431 015	992 963	2 423 978	59%	41%

Källa: SCB, april 2017.

³ 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 fyra 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 juli till och med september? (Svar graderas 1 till 5, 1 = minska avsevärt och 5 = öka avsevärt)

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

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

Hur kommer följande faktorer att påverka din småhusmarknad under det tredje kvartalet, juli till och med september?

(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 juli till och med september? (Svar graderas 1 till 5, 1 = minska avsevärt och 5 = öka avsevärt)

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

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

Hur kommer följande faktorer att påverka din bostadsrättsmarknad under det tredje kvartalet, juli till och med september?

(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

Upplever du att bostadskonsumenterna på din lokala marknad har möjlighet att flytta när de önskar och behöver?

- Ja
- Nej*

***Om nej, vad är det som försvårar bostadskonsumenternas möjlighet att flytta?**
(Fritextsvar)

Vad tror du skulle få bostadskonsumenterna på din lokala marknad att flytta oftare?
(Fritextsvar)

Under våren har konsumenttryggheten i budgivningsprocessen diskuterats. Här listar vi några av de idéer och förslag som lyfts. Vad anser du om dem?

(Svar graderas 1 till 5, 1=dåligt, 3=ok, 5=mycket bra)

- Redovisning av bud till samtliga (budförteckning till alla budgivare)
- Bindande bud
- Identifiering med BankID

Fältperiod

Undersökningen pågick mellan den 29 maj och den 19 juni 2017.

Bortfallsredovisning:

Bruttourval = Antal inbjudna: 5269
Ej i målgruppen (t ex föräldraledighet, sjukskrivning, felaktig adress, slutat, förmedlar ej): 210
Kompleta svar: 823
Svarsfrekvens = Antal kompletta svar/nettourval: 16 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 29 maj och den 19 juni 2017. 823 mäklare har svarat. Våra fastighetsmäklare bedömer bostadsrätter och småhus separat det närmaste kvartalet, det vill säga juli till och med september 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 2017:3.

Mäklarinsikt är Mäklarsamfundets undersökning om bostadsmarknaden.

Om Mäklarsamfundet

Mäklarsamfundet är Sveriges största och äldsta branschorganisation för fastighetsmäklare. Vi samlar över 5500 anslutna fastighetsmäklare. De utgör en majoritet, 82 procent, av den samlade kåren.

Läs mer om oss på www.maklarsamfundet.se

