

mäklarinsikt



Sveriges största undersökning om bostadsmarknaden från Mäklarsamfundet

Nr 4 2017

Medias rapportering påverkar
bostadsmarknaden mest

Allt fler mäklare tror på prisfall

Special

Minskad efterfrågan på
nyproduktion

Mäklarsamfundet presenterar:

mäklarinsikt

Sveriges största rikstäckande undersökning om bostadsmarknaden

INGRID EIKEN HOLMGREN
VD MÄKLARSAMFUNDET



- **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.**

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 fjärde kvartalet 2017. 1038 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 10 oktober och 20 oktober 2017. Prognosen avser perioden oktober till och med december 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 majoriteten av mäklarna att det kommer bli oförändrad utveckling på bostadsmarknaden. Men andelen mäklare som tror på sjunkande priser, minskat utbud och minskad efterfrågan har ökat sedan förra undersökningen.

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. I denna undersökning bedömer cirka 80 procent av mäklarna att media kommer ha störst påverkan på bostadsmarknaden under det fjärde kvartalet. Lågt utbud som länge haft stor påverkan på bostadsmarknaden har tappat i andelar. Faktorn allmän oro och försiktighet har nu hamnat i topp tre i listan över påverkansfaktorer. 70 procent av mäklarna på bostadsrättsmarknaden bedömer att allmän oro och försiktighet har stor påverkan.

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 köp av nyproduktion: hur intresset för nyproduktion har utvecklats, varför bostadskonsumenterna väljer att köpa nyproducerat och hur god kunskap bostadskonsumenterna har om köp av nyproduktion.

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
November 2017

Grafisk form och layout
Carina Vikarby och Caroline Berg
Mäklarsamfundet

Foto
Carina Vikarby och Caroline Berg
Mäklarsamfundet samt Mostphotos

Undersökningen skickades ut den 10 oktober till Mäklarsamfundets medlemmar, samtliga verksamma fastighetsmäklare, och pågick till och med den 20 oktober 2017. Den har besvarats av 1038 fastighetsmäklare över hela landet.

Slutsatser

Fastighetsmäklarnas bedömning av bostadsmarknaden inför det fjärde kvartalet 2017

Medierapportering påverkar bostadsmarknaden mest

Andelen fastighetsmäklare som bedömer att media har stor påverkan har ökat markant sedan förra undersökningen som genomfördes i maj-juni 2017. Media har nu gått om lågt utbud som den faktor som påverkar bostadsmarknaden mest. 81 procent av fastighetsmäklarna bedömer att medierapporteringen kommer ha stor påverkan på bostadsrättsmarknaden under det fjärde kvartalet. Motsvarande andelen på småhusmarknaden är 79 procent.

Allmän oro och försiktigt påverkar köparna och säljarna på bostadsmarknaden allt mer. Sedan förra undersökningen har andelen mäklare som bedömer att allmän oro och försiktighet kommer få stor påverkan på bostadsmarknaden ökat med 28 procentenheter.

Cirka 69 procent av fastighetsmäklarna uppger att bankernas restriktiva utlåning kommer att påverka marknaden allt mer. Andelen har ökat med cirka 10 procentenheter.

Allt fler mäklare tror på prisfall

Allt fler mäklare bedömer att vi kommer se en avmattning på bostadsmarknaden under det fjärde kvartalet. På småhusmarknaden har andelen mäklare som tror på minskat utbud, sjunkande priser och minskad efterfrågan ökat. Majoriteten av mäklarna som förmedlar småhus bedömer att utvecklingen kommer vara oförändrad jämfört med tidigare kvartal.

Mäklarna gör en liknande bedömning för bostadsrättsmarknaden. Däremot råder det delade meningar om utbudet kommer öka eller vara oförändrat under det fjärde kvartalet. Andelen mäklare som tror på sjunkande priser och minskad efterfrågan har ökat sedan förra undersökningen. 60 procent av mäklarna bedömer att pris och utbud kommer vara oförändrat.

Mäklarinsikt Special: Minskad efterfrågan på nyproduktion

I Mäklarinsikt Special har vi frågat mäklarna om intresset för och kunskapen om köp av nyproduktion hos bostadskonsumenter. 43 procent av fastighetsmäklarna uppger att intresset för nyproduktion har minskat jämfört med för ett år sedan. 38 procent uppger att efterfrågan är oförändrad.

Den främsta anledningen till varför bostadskonsumenterna väljer att köpa en nybyggd bostad är för att det är nytt och fräscht. Många väljer dessutom nyproduktion för att slippa renovering och budgivning.

46 procent av de tillfrågade fastighetsmäklarna bedömer att konsumenterna har god kunskap om köp av nyproduktion. Var femte mäklare bedömer att konsumenterna inte har tillräckligt med kunskap.

Medias rapportering påverkar bostadsmarknaden mest

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.

Sedan 2014 har det låga utbudet varit den faktor som haft störst påverkan på bostadsmarknaden enligt fastighetsmäklarna. Nu har andelen mäklare som uppger att det låga utbudet har stor påverkan minskat markant. Istället är det nu faktorer som medierapporteringen och allmän oro och försiktighet som bedöms påverka bostadsmarknaden i hög grad. Det är alltså i hög grad psykologi som driver marknadsutvecklingen under det fjärde kvartalet 2017. Till det ska läggas bankernas restriktiva utlåning, som också anses ha stor påverkan på marknaden under det fjärde kvartalet.

Tabell 1. Påverkansfaktorer på småhus- och bostadsrättsmarknaden under det fjärde kvartalet 2017.

	Småhus- marknaden	Bostadsrätts- marknaden
Räntan	42% (48%)	43% (48%)
Arbetsmarknaden	28% (32%)	25% (32%)
Bankernas restriktiva utlåning	67% (58%)	69% (57%)
Litet utbud	48% (66%)	37% (58%)
Stort utbud	40% (29%)	55% (35%)
Optimism gällande den egna ekonomin	27% (36%)	25% (31%)
Pessimism gällande den egna ekonomin	29% (21%)	31% (24%)
Allmän oro och försiktighet	62% (34%)	70% (42%)
Media	79% (55%)	81% (56%)
Säsong	43% (48%)	26% (41%)

Inom parentes presenteras resultatet från Mäklarinsikt 2017:3 som genomfördes under maj och juni 2017.

Störst andel fastighetsmäklare bedömer att media kommer ha stor påverkan på bostadsmarknaden under det fjärde kvartalet. På bostadsrättsmarknaden uppger 81 procent av mäklarna att media har stor påverkan, vilket är en ökning med 25 procentenheter. På småhusmarknaden uppger 79 procent av fastighetsmäklarna att media har stor påverkan. Andelen har ökat med 24 procentenheter. Vi måste gå tillbaka till Mäklarinsikt som gjordes år 2012 för att hitta lika hög andel som nu som bedömer att media har så stor påverkan på bostadsmarknaden.

Jämfört med förra Mäklarinsikt som genomfördes maj-juni har andelen mäklare som bedömer att allmän oro och försiktighet har stor påverkan ökat med 28 procent på både småhus- och bostadsrättsmarknaden. 62 procent av mäklarna på småhusmarknaden uppger att allmän oro och försiktighet har stor påverkan. Motsvarande siffra på bostadsrättsmarknaden är 70 procent. Att denna faktor har ökat så mycket står i

samband med att medierapporteringen bedöms som en så viktig påverkansfaktor.

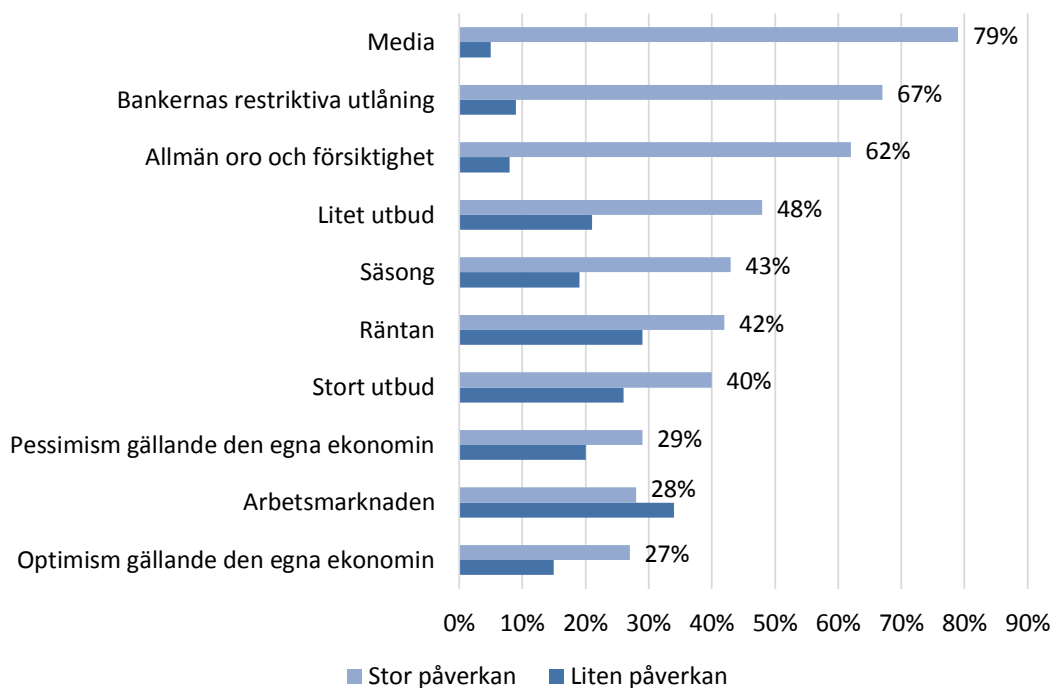
Allt fler mäklare bedömer att bankernas restriktiva utlåning fortsätter att ha stor påverkan på bostadsmarknaden. På småhusmarknaden bedömer 67 procent av fastighetsmäklarna att bankerna har stor påverkan, vilket är en ökning med 9 procentenheter. På bostadsrättsmarknaden har andelen ökat med 12 procentenheter och nu bedömer 69 procent av mäklarna att bankerna har stor påverkan.

Lågt utbud, som länge var den faktor som påverkade bostadsmarknaden mest, tappar nu i betydelse. Nu bedömer 48 procent av mäklarna på småhusmarknaden att ett litet utbud har stor påverkan. Andelen har minskat med 18 procentenheter. På bostadsrättsmarknaden har andelen minskat med 21 procentenheter och ligger nu på 37 procent.

Media och bankerna påverkar småhusmarknaden

Småhusmarknaden kommer påverkas mest av media och bankernas restriktiva utlåning under det fjärde kvartalet. Det uppger en majoritet av fastighetsmäklarna. Allmän oro och försiktighet bedöms få stor påverkan på småhusmarknaden enligt 62 procent av mäklarna som deltagit i undersökningen.

Diagram 1. Vad påverkar din småhusmarknad under det fjärde kvartalet 2017?



Under det fjärde kvartalet bedömer **79 procent** av fastighetsmäklarna att **media** kommer ha stor påverkan på småhusmarknaden. Andelen har ökat med 24 procentenheter sedan förra undersökningen. Bostadsmarknaden är ett ämne som intresserar många, vilket gör att medias rapportering får stor påverkan. Under de senaste månaderna har media rapporterat om en avmattning på bostadsmarknaden, ökat utbud och införandet av ett skärpt amorteringskrav. Det har även rapporterats om tecken på att vi befinner oss i en bostadsbubbla.

Bankernas restriktiva utlåning kommer ha stor påverkan på småhusmarknaden under det fjärde kvartalet uppger **67 procent** av de tillfrågade fastighetsmäklarna. Andelen har ökat med 9 procentenheter sedan den förra rapporten.

På tredje plats i listan över påverkansfaktorer finner vi nu **allmän oro och försiktighet**. **62 procent** av fastighetsmäklarna bedömer att allmän oro och försiktighet kommer ha stor påverkan på småhusmarknaden under det fjärde kvartalet. Andelen har ökat med 28 procentenheter sedan förra undersökningen.

Andelen mäklare som bedömer att **lågt utbud** har stor påverkan har minskat, vilket gör att faktorn hamnar på en fjärde plats i listan över påverkansfaktorer. **48 procent** av fastighetsmäklarna bedömer att det låga utbudet har stor påverkan, vilket är en minskning med 18 procentenheter. 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

påverkan

bostadsmarknaden är det vanligt att säljaren ofta själv även är köpare (av en annan bostad). I ljuset av detta kan ett lågt utbud även försvåra rörligheten på bostadsmarknaden.

Andelen fastighetsmäklare som bedömer att **säsongen** kommer ha stor påverkan på småhusmarknaden har minskat med 5 procentenheter sedan förra undersökningen. Nu uppger **43 procent** att säsongen kommer påverka småhusmarknaden under oktober till och med december. Utbudet minskar normalt sett under slutet av året och ökar sedan till våren.

42 procent, av mäklarna bedömer att **räntan** kommer ha stor påverkan på småhusmarknaden. Andelen har ökat med 6 procentenheter sedan förra mätningen.

Andelen mäklare som bedömer att faktorn **stort utbud** kommer få stor påverkan har ökat från 29 procent till **40 procent** sedan förra mätningen. Det är en ökning med 11 procentenheter.

29 procent av fastighetsmäklarna uppger att **pessimism gällande den egna ekonomin** kommer att ha stor påverkan på småhusmarknaden. Det är en ökning med 8 procentenheter.

28 procent av mäklarna bedömer att **arbetsmarknaden** kommer få stor påverkan på småhusmarknaden. Andelen har minskat med 4 procentenheter sedan förra undersökningen.

Slutligen bedömer **27 procent** av fastighetsmäklarna att **optimism gällande den egna ekonomin** kommer ha stor påverkan på småhusmarknaden. Andelen har minskat med 9 procentenheter sedan förra undersökningen.

Splittrad bild på länsnivå – småhusmarknadens påverkansfaktorer

Nedan presenteras tre tabeller som ger en överblick över de länsvisa skillnaderna för de olika faktorer som just nu påverkar de lokala småhusmarknaderna mest: media, bankernas restriktiva utlåning och allmän oro och försiktighet. Skillnaden mellan länen är stor.

Tabell 2. Media, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Stockholm	92%
Örebro	89%
Södermanland	83%
Gotland	83%
Blekinge	80%
Uppsala	80%
Västra Götaland	79%
Östergötland	76%
Kronoberg	75%
Skåne	75%
Jönköping	73%
Halland	72%
Kalmar	71%
Dalarna	69%
Västernorrland	68%
Gävleborg	64%
Jämtland	64%
Värmland	63%
Västmanland	59%
Norrbottn	54%
Västerbotten	47%
Riket	79%

Tabell 3. Bankernas restriktiva utlåning, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Stockholm	83%
Örebro	80%
Uppsala	75%
Värmland	74%
Västra Götaland	69%
Västerbotten	67%
Gotland	64%
Västernorrland	63%
Jämtland	62%
Blekinge	60%
Halland	59%
Kalmar	58%
Skåne	57%
Kronoberg	56%
Östergötland	52%
Gävleborg	52%
Jönköping	50%
Västmanland	50%
Dalarna	42%
Norrbottn	42%
Södermanland	40%
Riket	67%

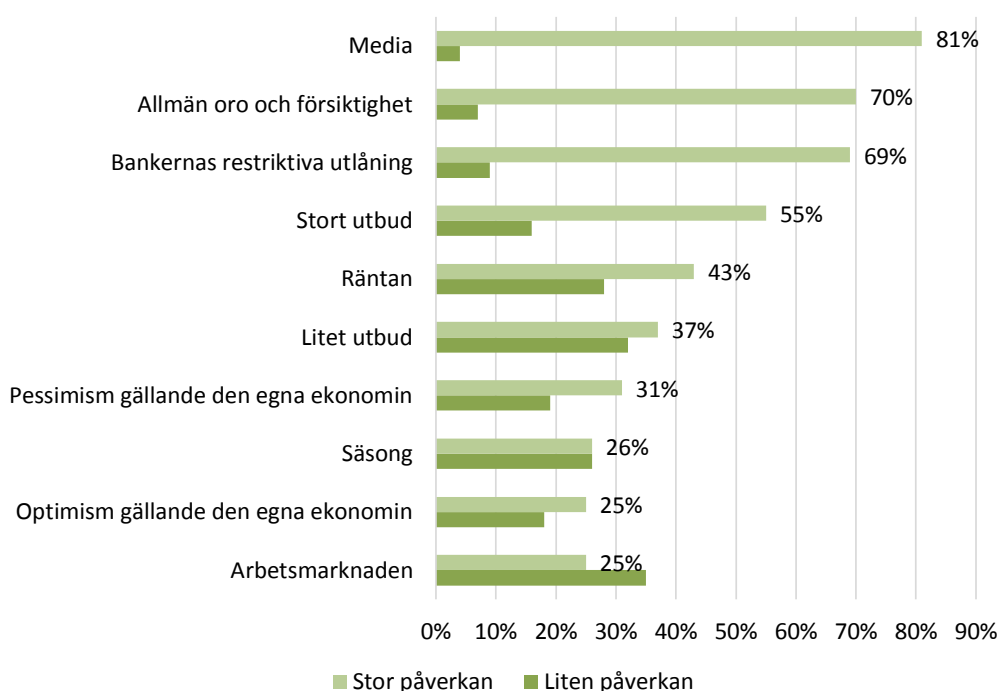
Tabell 4. Allmän oro och försiktighet, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Stockholm	87%
Gotland	80%
Kronoberg	69%
Södermanland	60%
Uppsala	60%
Örebro	60%
Östergötland	58%
Värmland	58%
Skåne	56%
Halland	56%
Västra Götaland	55%
Gävleborg	52%
Kalmar	50%
Jämtland	50%
Västernorrland	50%
Blekinge	48%
Jönköping	45%
Västmanland	43%
Dalarna	38%
Västerbotten	33%
Norrbottn	17%
Riket	62%

Media påverkar bostadsrättsmarknaden

Media, allmän oro och försiktighet och bankernas restriktiva utlåning är de tre faktorer som kommer påverka bostadsrättsmarknaden mest under det kommande kvartalet. Det uppger en majoritet av mäklarna.

Diagram 2. Påverkansfaktorer på bostadsrättsmarknaden under fjärde kvartalet.



Medias rapportering bedöms ha stor påverkan på bostadsrättsmarknaden under det fjärde kvartalet enligt **81 procent** av mäklarna. Andelen har ökat med 25 procentenheter sedan förra undersökningen.

På andra plats i listan över påverkansfaktorer hamnar **allmän oro och försiktighet**. **70 procent** av fastighetsmäklarna bedömer att allmän oro och försiktighet kommer få stor påverkan på bostadsrättsmarknaden under oktober till och med december. Andelen mäklare som gör den bedömningen har ökat med 28 procent.

Strax efter allmän oro och försiktighet hittar vi **bankernas restriktiva utlåning**. **69 procent** av fastighetsmäklarna bedömer att bankernas lånevillkor kommer få stor påverkan på bostadsrättsmarknaden. Andelen har ökat med 12 procentenheter.

Andelen fastighetsmäklare som bedömer att **stort utbud** påverkar mycket har ökat från 35 procent till **55 procent** sedan förra undersökningen. Det är första gången i Mäklarinsikts historia som det är fler mäklare som bedömer att

stort utbud har stor påverkan än de som bedömer att det låga utbudet har stor påverkan på bostadsrättsmarknaden.

43 procent av mäklarna bedömer att **räntan** kommer få stor påverkan på bostadsrättsmarknaden. Andelen har minskat med 5 procentenheter sedan förra undersökningen.

Det låga utbudet kommer ha stor påverkan på bostadsrättsmarknaden under det kommande kvartalet enligt **37 procent** av fastighetsmäklarna. Andelen har minskat markant med 21 procentenheter sedan förra undersökningen.

Allt fler mäklare tror att bostadskonsumenternas **pessimism gällande den egna ekonomin** kommer påverka bostadsmarknaden under innevarande kvartal. Andelen som gör den bedömningen har ökat från 24 till **31 procent**.

Andelen mäklare som bedömer att **säsongen** kommer ha stor påverkan på bostadsrättsmarknaden har minskat, från 41 procent till **26 procent**. Lika stor andel, 26 procent, bedömer att säsongen kommer ha liten påverkan.

påverkan

Optimism gällande den egna ekonomin kommer få stor påverkan på bostadsmarknaden. Det uppger **25 procent** av mäklarna. Andelen har minskat med 6 procentenheter.

Lika stor andel, **25 procent**, av fastighetsmäklarna som förmedlar bostadsrätter uppger att **arbetsmarknaden** har stor påverkan. Det är en minskning med 7 procentenheter sedan förra undersökningen som genomfördes i maj-juni 2017.

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: media, allmän oro och försiktighet och bankernas restriktiva utlåning. Skillnaden mellan länen är stor.

Tabell 5. Media, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Stockholm	90%
Uppsala	87%
Södermanland	84%
Kronoberg	83%
Västra Götaland	83%
Östergötland	83%
Gotland	78%
Skåne	77%
Gävleborg	76%
Kalmar	75%
Halland	72%
Jönköping	71%
Värmland	69%
Västernorrland	69%
Blekinge	67%
Norrbottnen	67%
Jämtland	64%
Dalarna	64%
Västmanland	59%
Västerbotten	53%
Örebro*	
Riket	81%

Tabell 6. Allmän oro och försiktighet, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Stockholm	87%
Gotland	75%
Uppsala	74%
Kronoberg	67%
Kalmar	67%
Jämtland	64%
Västmanland	64%
Värmland	63%
Västernorrland	62%
Västra Götaland	62%
Skåne	62%
Södermanland	61%
Gävleborg	59%
Östergötland	58%
Halland	52%
Västerbotten	47%
Jönköping	44%
Blekinge	43%
Dalarna	36%
Norrbottnen	25%
Örebro*	
Riket	70%

Tabell 7. Bankernas restriktiva utlåning, stor påverkan.

Län	Mäklarnas svar
Stockholm	84%
Uppsala	79%
Västra Götaland	69%
Värmland	69%
Halland	68%
Västernorrland	65%
Skåne	60%
Kalmar	58%
Jämtland	57%
Östergötland	54%
Gävleborg	53%
Gotland	50%
Kronoberg	50%
Jönköping	50%
Västmanland	50%
Blekinge	48%
Västerbotten	47%
Norrbottnen	44%
Södermanland	42%
Dalarna	27%
Örebro*	
Riket	69%

*För få svar

Stabil utveckling på småhusmarknaden under kvartalet

Under de senaste tre månaderna har priserna på småhus varit oförändrade sett till riket som helhet, enligt siffror från Svensk Mäklarstatistik. Under fjärdet kvartalet tre bedömer majoriteten av fastighetsmäklarna att det blir en stabil utveckling på småhusmarknaden med oförändrade priser, utbud och efterfrågan. Samtidigt ökar andelen mäklare som tror på fallande priser, minskat utbud och lägre efterfrågan.



De senaste tre månaderna har småhuspriserna varit oförändrade. Även under oktober månad var priserna på småhus oförändrade sett till riket som helhet, detta enligt Svensk Mäklarstatistik senaste siffror som presenterades den 14 november 2017. Statistiken visar även att medelpriset på ett småhus är 3 102 000 kronor. I prisutvecklingen finns stora variationer beroende på var småhuset är beläget men också mellan de olika orterna inom ett län.

Allt fler tror på prisfall

68 procent av fastighetsmäklarna bedömer att priserna på småhus kommer vara oförändrade under årets sista kvartal. Andelen har ökat med 12 procentenheter sedan förra undersökningen, som genomfördes under maj-juni 2017. 15 procent av fastighetsmäklarna som är verksamma på

småhusmarknaden bedömer att priserna kommer att stiga, vilket är en minskning med 23 procentenheter. 18 procent av mäklarna bedömer att priserna på småhus kommer att sjunka under det fjärde kvartalet. Andelen har ökat med 12 procentenheter.

Oförändrat utbud av småhus

Utbudet av småhus bedöms vara oförändrat under oktober till och med december. Det uppger 55 procent av de tillfrågade fastighetsmäklarna. Andelen har minskat med 6 procentenheter sedan föregående undersökning. 18 procent av småhusmäklarna bedömer att utbudet kommer att öka, vilket är en minskning med 4 procentenheter. Andelen mäklare som tror på minskat utbud har ökat sedan förra mätningen, från 17 procent till 27 procent.

Tabell 8. Prognos prisutveckling på småhus under fjärde kvartalet 2017. Procent.

	Kvartal 4 2017 (okt-dec)	Kvartal 3 2017 (juli-sep)
Stigande priser	15%	38%
Oförändrade priser	68%	56%
Sjunkande priser	18%	6%

Tabell 9. Prognos utbud av småhus under fjärde kvartalet 2017. Procent.

	Kvartal 4 2017 (okt-dec)	Kvartal 3 2017 (juli-sep)
Ökat utbud	18%	22%
Oförändrat utbud	55%	61%
Minskat utbud	27%	17%

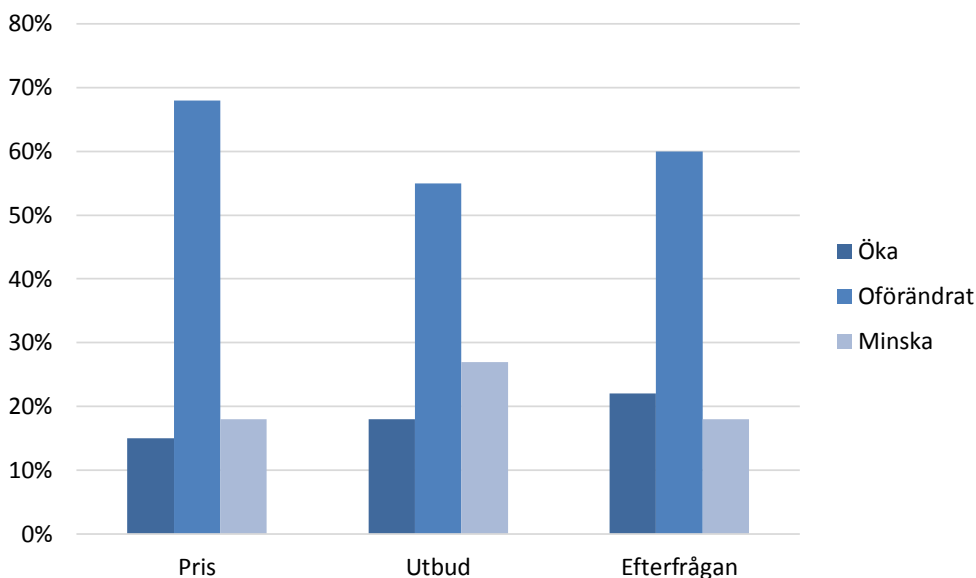
2 av 3 mäklare tror på oförändrad efterfrågan

22 procent av de tillfrågade fastighetsmäklarna tror att efterfrågan på småhus kommer öka. Andelen har minskat med 20 procentenheter sedan förra undersökningen. Majoriteten av fastighetsmäklarna, 60 procent, bedömer att efterfrågan kommer vara oförändrad under det fjärde kvartalet. Andelen har ökat med 9 procentenheter. Resterande 18 procent av fastighetsmäklarna bedömer att efterfrågan på småhus kommer att minska under det fjärde kvartalet. Det är en ökning med 11 procentenheter.

Tabell 10. Prognos efterfrågan på småhus under fjärde kvartalet 2017. Procent.

	Kvartal 4 2017 (okt-dec)	Kvartal 3 2017 (juli-sep)
Ökad efterfrågan	22%	42%
Oförändrad efterfrågan	60%	51%
Minskad efterfrågan	18%	7%

Diagram 3. Hur bedömer du att följande faktorer för småhus kommer att utvecklas under det fjärde kvartalet 2017, oktober till och med december?



Utbudets utveckling enligt Hemnet

Under oktober månad, när undersökningen påbörjades, har i genomsnitt 13 647 småhus funnits ute till försäljning på Hemnet. På årsbasis är det en ökning med 12 procent jämfört med oktober 2016.

Denna undersökning är en prognos för utvecklingen på småhusmarknaden under det fjärde kvartalet 2017. Om vi jämför utbudets utveckling på småhusmarknaden under perioden oktober till och med december 2016 (kvartal 4 2016) med perioden innan, juli till och med september 2016 (kvartal 3 2016), ser vi att det genomsnittliga utbudet per månad minskade med 21 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

Oförändrad utveckling på bostadsrättsmarknaden

Under de senaste tre månaderna har bostadsrättspriserna stigit med en procent i riket som helhet, enligt siffror från Svensk Mäklarstatistik. Bostadsrättsmarknaden väntas bli oförändrad under de kommande månaderna oktober till och med december, enligt en majoritet av fastighetsmäklarna. Andelen mäklare som tror på minskad efterfrågan och sjunkande priser har ökat.



Under den senaste tremånadersperioden steg priserna på bostadsrättsmarknaden med en procent och under oktober sjönk priserna med en procent, enligt Svensk Mäklarstatistikens senaste siffror som presenterades den 14 oktober 2017. Statistiken visar även att medelpriset per kvadratmeter är 37 993 kronor. I prisutvecklingen finns det dock stora variationer beroende på var bostadsrätten är belägen men också mellan de olika orterna inom ett län.

Var tredje mäklare tror på sjunkande priser

För det fjärde kvartalet 2017 bedömer 60 procent av fastighetsmäklarna som är verksamma på bostadsrättsmarknaden att priserna kommer vara oförändrade. Var tionde mäklare bedömer att priserna kommer stiga. Andelen har

minskat med 19 procentenheter sedan förra undersökningen. 30 procent av fastighetsmäklarna bedömer att priserna kommer att sjunka under det fjärde kvartalet. Andelen har ökat med 20 procentenheter.

Fler mäklare tror på ökat utbud

Varannan fastighetsmäklare bedömer att utbudet av bostadsrätter till salu kommer att vara oförändrat under det fjärde kvartalet. Andelen har minskat med 7 procentenheter. 34 procent av fastighetsmäklarna bedömer att utbudet kommer att öka under oktober till och med december, vilket är en ökning med 8 procentenheter. Andelen mäklare som bedömer att utbudet av bostadsrätter kommer att minska har minskat med en procentenhet och ligger nu på 16 procent.

Tabell 11. Prognos prisutveckling bostadsrätter under fjärde kvartalet 2017. Procent.

	Kvartal 4 2017 (okt-dec)	Kvartal 3 2017 (juli-sep)
Stigande priser	10%	29%
Oförändrade priser	60%	61%
Sjunkande priser	30%	10%

Tabell 12. Prognos utbud av bostadsrätter under fjärde kvartalet 2017. Procent.

	Kvartal 4 2017 (okt-dec)	Kvartal 3 2017 (juli-sep)
Ökat utbud	34%	26%
Oförändrat utbud	50%	57%
Minskat utbud	16%	17%

bostadsrätter

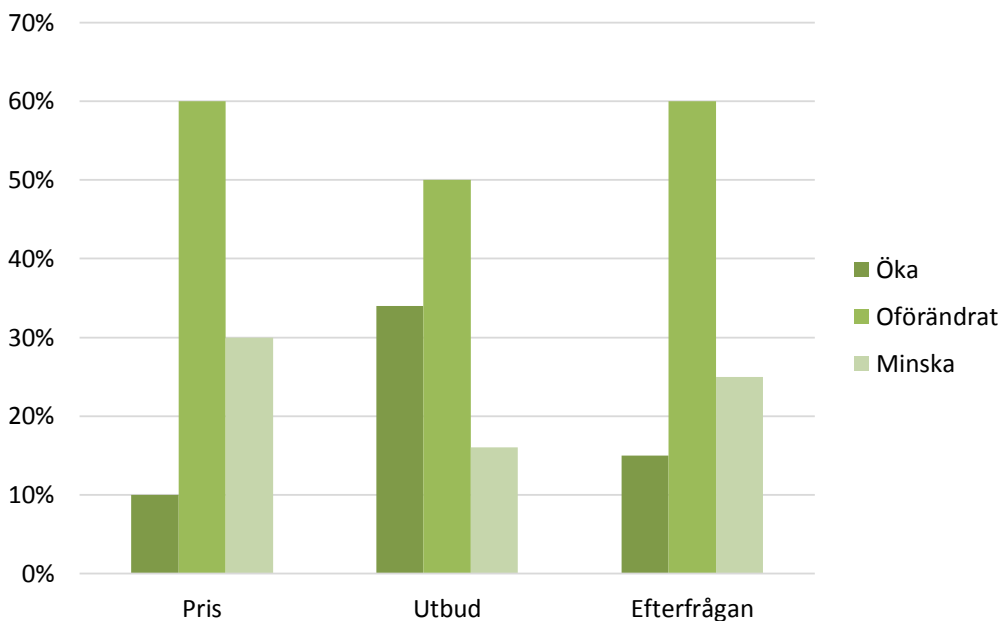
Oförändrad efterfrågan under det fjärde kvartalet

Majoriteten av de tillfrågade fastighetsmäklarna, 60 procent, bedömer att efterfrågan på bostadsrätter kommer att vara oförändrad under det fjärde kvartalet. Andelen har ökat med 5 procentenheter. I förra undersökningen bedömde 36 procent av fastighetsmäklarna att efterfrågan skulle öka. Nu har andelen sjunkit till 15 procent. Var fjärde mäklare som är verksam på bostadsrättsmarknaden bedömer att efterfrågan kommer att minska. Andelen har ökat med 16 procentenheter.

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

	Kvartal 4 2017 (okt-dec)	Kvartal 3 2017 (juli-sep)
Ökad efterfrågan	15%	36%
Oförändrad efterfrågan	60%	55%
Minskad efterfrågan	25%	9%

Diagram 4. Hur bedömer du att följande faktorer för bostadsrätter kommer att utvecklas under det fjärde kvartalet 2017, oktober till och med december?



Utbudets utveckling enligt Hemnet

Under oktober månad (när undersökningen pågick) har i genomsnitt 22 035 bostadsrätter funnits ute till försäljning på Hemnet. På årsbasis är det en ökning med 37 procent jämfört med oktober 2016.

Denna undersökning är en prognos för utvecklingen på bostadsrättsmarknaden under det fjärde kvartalet 2017. Om vi jämför utbudets utveckling på bostadsrättsmarknaden under perioden oktober till och med december (kvartal 4 2016) med perioden innan, juli till och med september 2016 (kvartal 3 2016), ser vi att det genomsnittliga utbudet per månad minskade med 7 procent. Utbudet är starkt sammankopplat med både säsongsvariationer på marknaden och det aktuella konjunkturläget i svensk ekonomi. Även andra faktorer kan spela in.

Byggandet ökar men efterfrågan minskar

De senaste åren har nybyggnationen av bostäder tagit fart. Under 2017 har det påbörjats byggande av 49 800 lägenheter. Det visar preliminära siffror för de tre första kvartalen från SCB. Det är en ökning med 11 procent jämfört med samma period förra året. I denna Special har landets fastighetsmäklare fått svara på frågor om efterfrågan på nyproduktion och bostadskonsumenternas kunskap om köp av nyproduktion.

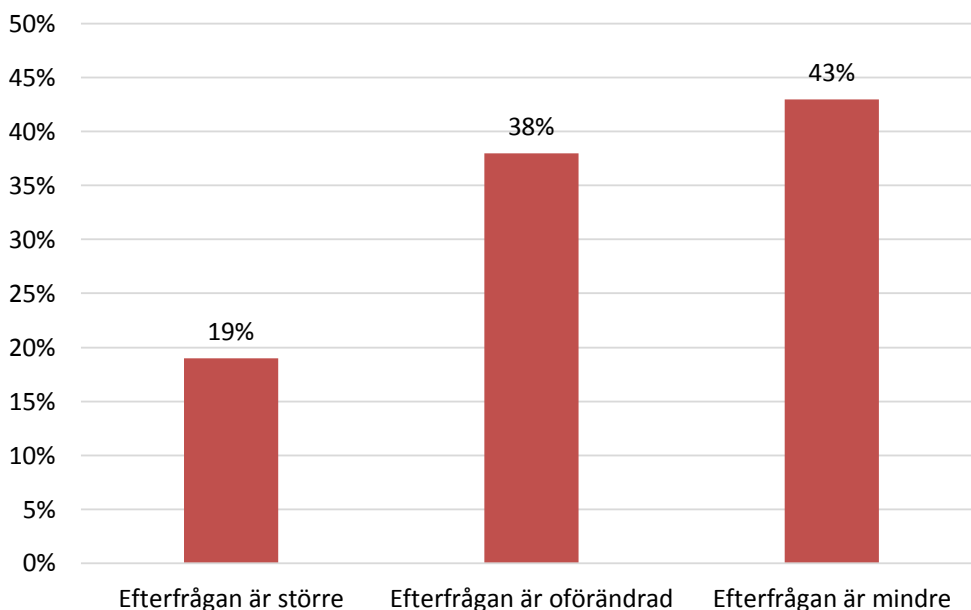
Preliminärt påbörjades byggandet av cirka 49 800 lägenheter under de tre första kvartalen 2017, visar siffror från SCB. Det är en ökning med 11 procent jämfört med samma period 2016. 40 100 av lägenheterna finns i flerbostadshus, varav 51 procent av dessa är upplåtna som hyresrätter. I småhus påbörjades cirka 9700 lägenheter under de tre första kvartalen 2017.

En prognos från Boverket visar att byggandet väntas nå en topp under 2017 och minska under nästa år. Byggandet kommer att minska främst på marknader där det redan har producerats många bostäder. På senare tid har det kommit flera signaler på det är svårt att sälja nyproduktion vilket gör att efterfrågan under 2018 är svårbedömd enligt Boverket.

Efterfrågan på nyproduktion har minskat

I Mäklarinsikt Special bedömer 43 procent av fastighetsmäklarna att efterfrågan på nyproduktion har avtagit jämfört med för ett år sedan. I Mäklarinsikt nr 4 2016 svarade 16 procent av fastighetsmäklarna att intresset minskat. Andelen har ökat med 27 procentenheter. 38 procent av fastighetsmäklarna bedömer att efterfrågan är oförändrad. Det är en minskning med 4 procentenheter jämfört med förra årets undersökning. 19 procent av fastighetsmäklarna bedömer att efterfrågan på nyproduktion är större i år jämfört med förra året. Andelen har minskat med 23 procentenheter.

Diagram 5. Hur upplever du att efterfrågan på nyproduktion har förändrats på din lokala marknad jämfört med för ett år sedan?



Nytt och fräscht ska det vara!

I undersökningen frågade vi mäklarna om den främsta anledningen till att människor väljer att köpa nyproduktion. Var femte mäklare svarar att det är för ett nyproduktion är nytt och fräscht och att köparna slipper renovering och får möjlighet att påverka inredning och material. Flera mäklare uppger även att många väljer nyproduktion för att slippa budgivningsprocessen som kan upplevas som påfrestande och osäker i vissa fall. Det låga utbudet och det höga priserna i de befinliga beståndet har även bidragit till att intresset för nyproduktionen ökat uppger vissa mäklare. Nyproducerade lägenheter är ofta mer moderna och har högre standard samt bekvämligheter ex. hiss.

"De vill ha något nytt och fräscht samt bekvämligheter som ex hiss, tvättmaskin och torktumlare i lgh etc."

"Priserna på begagnade hus är nästan i nivå med de nya."

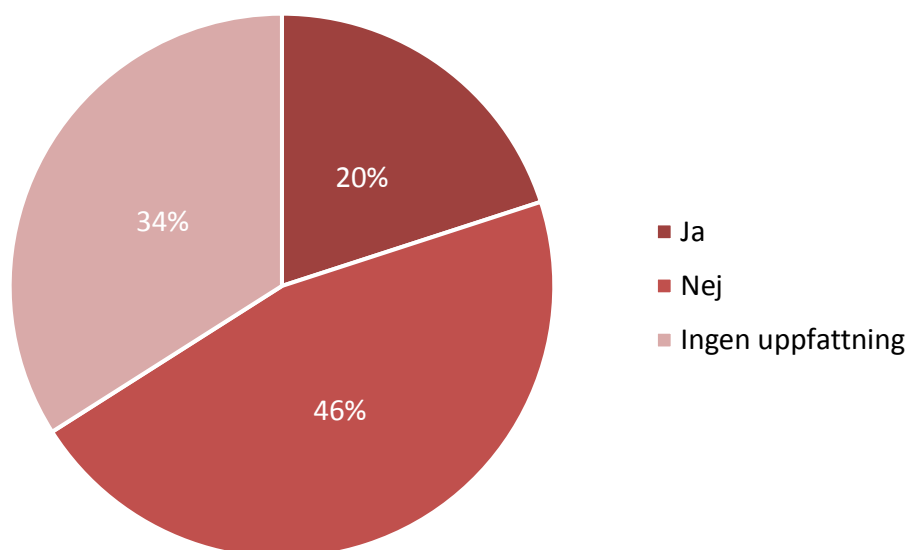
"De gillar att få nytt och vara med och sätta sin egen prägel. Många upplever också att det är bra affär att köpa nytt eftersom andrahandsmarknaden tenderar att dra iväg prismässigt."

"För att få ett bra boende till ett fast pris utan budgivning."

Kunskapen om köp av nyproduktion

Att köpa en nyproducerad bostad skiljer sig i många delar från köp av "begagnade" bostäder. Vi frågade mäklarna om de upplever att den genomsnittlige konsumenten har tillräcklig kunskap om köp av nyproduktion. 46 procent av fastighetsmäklare svarar att de upplever att konsumenterna har bra koll. 20 procent av mäklarna upplever att konsumenterna har dålig kunskap om köp av nyproduktion. 34 procent svarar att de inte har någon uppfattning.

Diagram 6. Upplever du att den genomsnittlige konsumenten på din lokala marknad har tillräcklig kunskap om köp av nyproduktion?

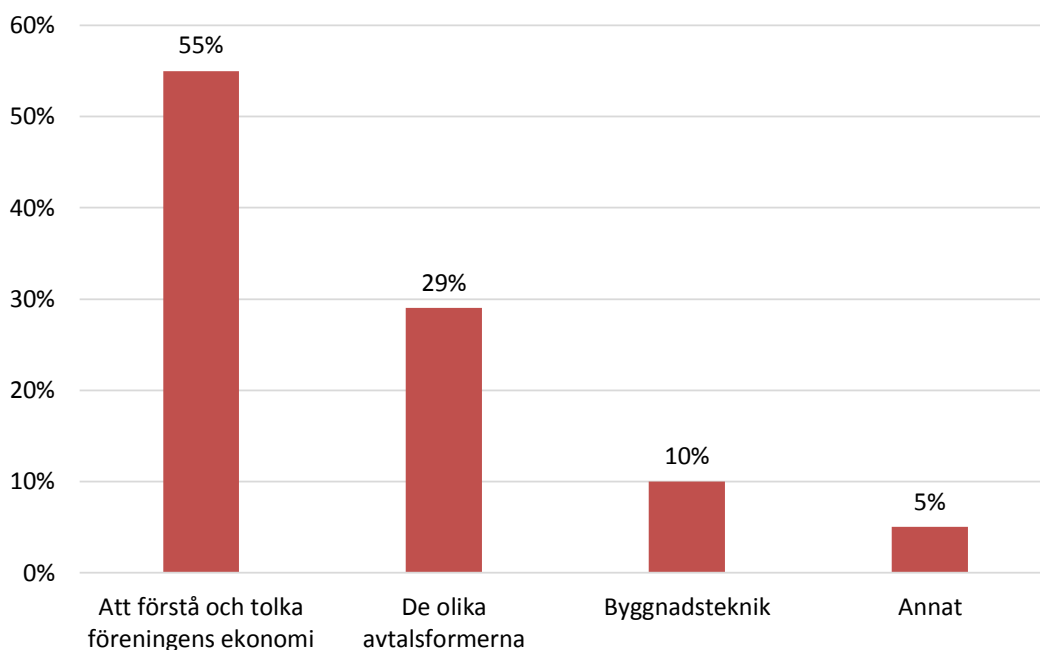


Kunskapsluckor vid köp av nyproduktion

Till de mäklare som svarade nej på frågan om de anser att konsumenterna har tillräcklig med kunskap om köp av nyproduktion frågade vi vad de anser att konsumenten behöver bättre kunskap om. 55 procent av mäklarna svarar att konsumenterna behöver lära sig att förstå och tolka föreningens ekonomi. 29 procent av mäklarna tycker att

konsumenterna behöver mer kunskap om de olika avtalen som förekommer vid köp av nyproduktion. 10 procent av mäklarna svarar byggnadsteknik och 5 procent svarar annat. Under alternativet annat har mäklarna svarat att konsumenterna behöver mer kunskap om hela processen och förståelse för framtida värdeutveckling på bostaden samt nivån på avgiften.

Diagram 7. Vad behöver konsument bättre kunskap om?



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 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 kommer följande faktorer att påverka din småhusmarknad under det fjärde kvartalet, oktober till och med december?

(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 kommer följande faktorer att påverka din bostadsrättsmarknad under det fjärde kvartalet, oktober till och med december? (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 upplever du att efterfrågan på nyproduktion har förändrats på din lokala marknad jämfört med för ett år sedan?

- Efterfrågan är större
- Efterfrågan är oförändrad
- Efterfrågan är mindre

Oavsett om du förmedlar nyproducerat eller ej, vad är enligt din uppfattning den främsta anledningen till att människor väljer att köpa nyproduktion? (Fritextsvar)

Upplever du att den genomsnittlige konsumenten på din lokala marknad har tillräcklig kunskap om köp av nyproduktion?

- Ja
- Nej
- Ingen uppfattning

Om nej, vad behöver konsumenten bättre kunskap om?

- Att förstå och tolka föreningens ekonomi
- Byggnadsteknik
- De olika avtalsformerna
- Annat

Fältperiod

Undersökningen pågick mellan den 10 och 20 oktober 2017.

Bortfallsredovisning:

Bruttourval = Antal inbjudna: 5428
Ej i målgruppen (t ex föräldraledighet, sjukskrivning, felaktig adress, slutat, förmedlar ej): 245
Kompleta svar: 1038
Svarsfrekvens = Antal kompletta svar/net-tourval: 20 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 10-20 oktober 2017. 1038 mäklare har svarat. Våra fastighetsmäklare bedömer bostadsrätter och småhus separat det närmaste kvartalet, det vill säga oktober till och med december 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 2017:4

Mäklarinsikt är Mäklarsamfundets undersökning om bostadsmarknaden.

Om Mäklarsamfundet

Mäklarsamfundet är Sveriges största och äldsta branschorganisation för fastighetsmäklare. Vi samlar över 5 700 anslutna fastighetsmäklare. De utgör en majoritet, 82 procent, av den samlade kåren.

Läs mer om oss på www.maklarsamfundet.se

