

# mäklarinsikt



Sveriges största undersökning om bostadsmarknaden från Mäklarsamfundet

Nr 2 2018

Ökat utbud av småhus

Tecken på prisstabilisering

Såld på 2-5 veckor

Barnfamiljer – mest aktiva  
på marknaden just nu

# Sammanfattning

## Sveriges största rikstäckande undersökning om bostadsmarknaden

Höstens och vinterns inbromsande bostadsmarknad fortsätter att sätta tydliga spår i hur fastighetsmäklarna ser på utvecklingen under det andra kvartalet. Flera fastighetsmäklare bedömer att läget i stora drag kommer vara oförändrat på både småhus- och bostadsrättsmarknaden sett till utbud, pris och efterfrågan. I denna undersökning har andelen mäklare som tror på en nedgång på bostadsmarknaden minskat, ett tecken på att marknaden sakta börjar stabiliseras.

När fastighetsmäklarna gör sin prognos för det andra kvartalet 2018 bedömer en majoritet, 70 procent, att priserna på småhusmarknaden kommer vara oförändrade, en ökning med 5 procentenheter sedan bedömningarna inför det första kvartalet. Efterfrågan på småhus väntas vara kvar på samma nivå som tidigare enligt 54 procent av mäklarna. Det är en minskning med 3 procentenheter. Samtidigt har andelen mäklare som bedömer att efterfrågan kommer att öka stigit med 15 procentenheter och ligger nu på 40 procent. 53 procent av mäklarna bedömer att vi kommer se fler småhus till salu under april till och med juni, även här har andelen ökat med 15 procent.

På bostadsrättsmarknaden bedömer 66 procent av mäklarna att priserna kommer vara oförändrade och nästan lika stor andel (60 procent) bedömer att efterfrågan kommer vara oförändrad. Andelarna har ökat med 14 respektive 7 procentenheter jämfört med förra undersökningen. 53 procent av mäklarna bedömer att utbudet av bostadsrätter ligger kvar på samma nivåer, vilket är en ökning med 10 procentenheter.

Trots rapporter om en avvaktande marknad så uppger en klar majoritet av fastighetsmäklarna att en bostad säljs på 2-5 veckor, alltså på mindre än en månad. Vi har även frågat fastighetsmäklarna om hur de tror att antalet genomförda affärer kommer att påverkas under kommande kvartal. De flesta, 46 procent, tror att de kommer genomföra fler förmedlingar än tidigare och ungefär var tredje mäklare tror på oförändrat antal förmedlingar.

I den här upplagan av Mäklarinsikt har vi bitt Sveriges fastighetsmäklare att ge en lägesbild av bostadsmarknaden just nu. Den mest aktiva gruppen på bostadsmarknaden är barnfamiljer följt av unga vuxna. Den vanligaste frågan från spekulanter är om prissättning på bostaden och bostadens skick. Den faktor som har störst påverkan vid köp av bostad är bostadens läge och utgångspris.

### OM UNDERSÖKNINGEN

Mäklarinsikt har producerats sedan 2009 och bygger på undersökningar hos våra 5 600 medlemmar – landets fastighetsmäklare. Mäklarinsikt är en av Sveriges mest omfattande, återkommande undersökningar om bostadsmarknaden och presenteras en gång i kvartalet. Fastighetsmäklarna gör sina egna bedömningar om hur bostadsmarknaden kommer utvecklas och vad som påverkar den mest. Denna undersökning skickades ut den 19 mars till Mäklarsamfundets medlemmar och pågick till och med den 10 april 2018. Den har besvarats av 880 fastighetsmäklare över hela landet. Prognosen avser perioden april till och med juni 2018.

# Stabilisering på småhusmarknaden

Under det andra kvartalet 2018 bedömer en majoritet av fastighetsmäklarna att priserna kommer att vara oförändrade. Jämfört med förra undersökningen, som avsåg det första kvartalet 2018, har andelen som tror på sjunkande priser minskat med 13 procentenheter. Andelen som tror på stigande priser är 19 procent, en ökning med 8 procentenheter jämfört med förra undersökningen.



De senaste tre månaderna (jan-mars) har småhuspriserna varit oförändrade jämfört med mätningar från perioden innan (okt-dec 2017), enligt Svensk Mäklarstatistik:s senaste siffror, som presenterades 16 april 2018. Medelpriset på ett småhus var enligt samma statistik 3 119 000 kr.

### Stabilisering av prisnivån

Andelen fastighetsmäklare som bedömer att priserna kommer vara oförändrade under det kommande kvartalet har ökat med 5 procentenheter sedan förra mätningen. Nu uppger 70 procent av mäklarna att priserna kommer vara kvar på samma nivå som tidigare. 19 procent av mäklarna bedömer

att priserna på småhus kommer att stiga. Andelen har ökat med 8 procentenheter. 11 procent av fastighetsmäklarna bedömer att priserna kommer sjunka, vilket är en minskning med 13 procentenheter.

### Allt fler småhus till salu

53 procent av de tillfrågade fastighetsmäklarna bedömer att utbudet kommer att öka under det andra kvartalet. Det är en ökning med 15 procentenheter sedan förra undersökningen. Andelen mäklare som tror på ett oförändrat utbud har minskat, från 47 procent till 36 procent. 11 procent av fastighetsmäklarna bedömer att utbudet kommer att minska.

Tabell 1. Prognos prisutveckling på småhusmarknaden under andra kvartalet 2018.

	Kvartal 2 2018 (apr-juni)	Kvartal 1 2018 (jan-mar)
Stigande priser	19%	11%
Oförändrade priser	70%	65%
Sjunkande priser	11%	24%

Tabell 2. Prognos utbud av småhus under andra kvartalet 2018.

	Kvartal 2 2018 (apr-juni)	Kvartal 1 2018 (jan-mar)
Ökat utbud	53%	38%
Oförändrat utbud	36%	47%
Minskat utbud	11%	15%

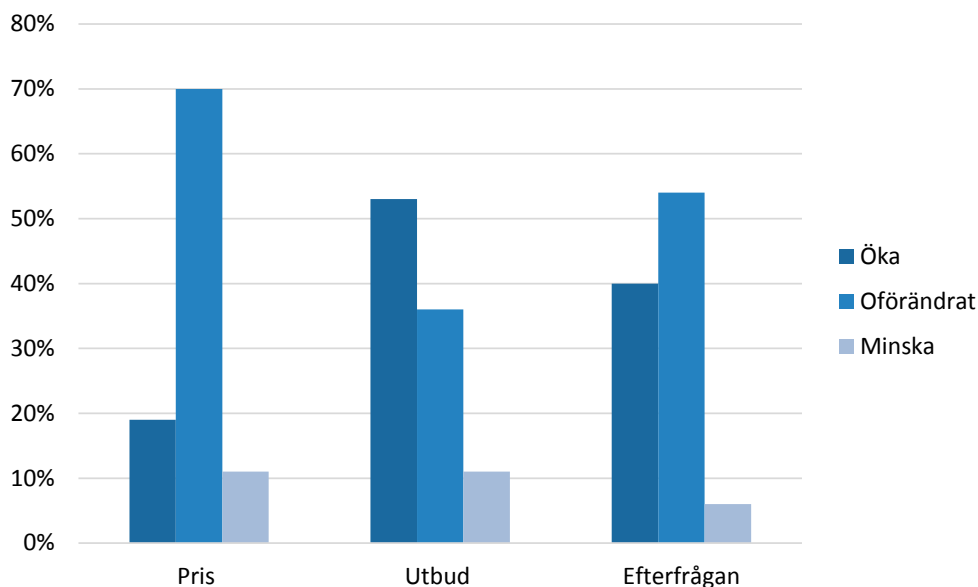
## Oförändrad efterfrågan på småhus

Majoriteten av de tillfrågade fastighetsmäklarna, 54 procent, bedömer att efterfrågan på småhus kommer vara kvar på samma nivåer som tidigare. Andelen har minskat med 3 procentenheter. 40 procent av småhusmäklarna bedömer att efterfrågan kommer att öka under det andra kvartalet. Det är en ökning med 15 procentenheter sedan förra undersökningen. Endast 6 procent av mäklarna bedömer att efterfrågan kommer att minska.

Tabell 3. Prognos efterfrågan på småhus under andra kvartalet 2018.

	Kvartal 2 2018 (apr-juni)	Kvartal 1 2018 (jan-mar)
Ökad efterfrågan	40%	25%
Oförändrad efterfrågan	54%	57%
Minskad efterfrågan	6%	18%

Diagram 1. Hur bedömer du att följande faktorer för småhus kommer att utvecklas under det andra kvartalet 2018, april till och med juni?



## UTBUDETS UTVECKLING ENLIGT HEMNET

Under mars månad, när undersökningen påbörjades, har i genomsnitt 10 427 småhus funnits ute till försäljning på Hemnet. På årsbasis är det en ökning med 2 procent jämfört med mars 2017.

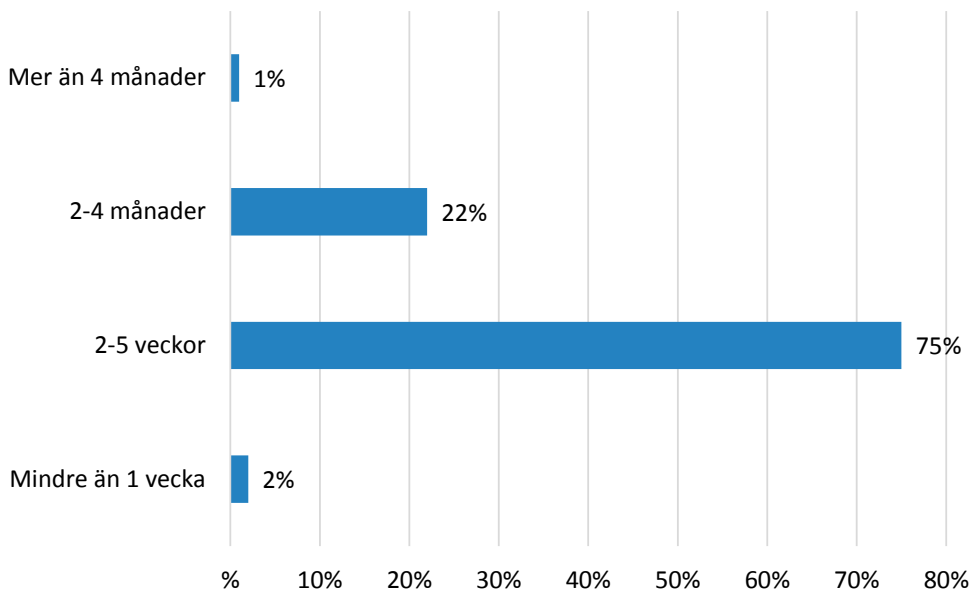
Denna undersökning är en prognos för utvecklingen på småhusmarknaden under det andra kvartalet 2018. Om vi jämför utbudets utveckling på småhusmarknaden under perioden april till och med juni 2017 (kvartal 2 2017) med perioden innan januari till och med mars 2017 (kvartal 1 2017), ser vi att det genomsnittliga utbudet per månad ökade med hela 57 procent. Utbudet är starkt sammankopplat med både säsongvariationer på marknaden och det aktuella konjunkturläget i svensk ekonomi. Även andra faktorer kan spela in.

## Såld på mindre än en månad

Trots rapporter om en svajig och trög bostadsmarknad uppger 75 procent av fastighetsmäklarna att ett småhus säljs på 2-5 veckor. Det är lika stor andel som i förra undersökningen, Mäklarinsikt nr 1 2018. 22 procent av

småhusmäklarna uppger att det tar 2-4 månader att sälja. Endast 2 procent uppger att det går på en vecka. En procent av mäklarna svarar att det tar mer än 4 månader att sälja ett småhus.

Diagram 2. Hur lång tid bedömer du att det i genomsnitt tar att sälja ett småhus på din lokala bostadsmarknad? (Från första visningen.)



# bostadsrätter

Pris, utbud, efterfrågan och försäljningstid

## Mäklarna mer optimistiska – nu vänder det sakta uppåt igen

Under de senaste tre månaderna har bostadsrättspriserna sjunkit med en procent sett till riket som helhet, enligt Svensk Mäklarstatistik. En majoritet av fastighetsmäklarna (66 %) bedömer att priserna kommer att vara oförändrade under det andra kvartalet 2018, vilket är en ökning med 14 procentenheter sedan förra undersökningen. Andelen mäklare som tror på sjunkade priser har minskat, från 36 procent till 15 procent.



Under den senaste tremånadersperioden (jan-mars) sjönk priserna på bostadsrättsmarknaden med en procent jämfört med perioden innan. Det visar Svensk Mäklarstatistikens senaste siffror som presenterades den 16 april 2018. Statistiken visar även att medelpriset per kvadratmeter är 35 169 kronor. I prisutvecklingen finns dock stora variationer beroende på var bostadsrätten är belägen men också mellan de olika orterna inom ett län.

### Optimismen börjar återvända

2 av 3 mäklare bedömer att priserna på bostadsrätter kommer vara oförändrade under det andra kvartalet. Det är en ökning med 14 procent jämfört med förra undersökningen. Optimismen börjar sakta återvända och allt fler mäklare tror på stigande priser på bostadsrätter. I förra undersökningen uppgav 12 procent att priserna kommer att stiga och nu

har andelen gått upp till 19 procent. Andelen fastighetsmäklare som bedömer att priserna kommer att sjunka har minskat markant, från 36 procent till 15 procent.

### Oförändrat utbud av bostadsrätter

Under februari ökade utbudet av bostadsrätter till salu på marknaden men minskade sedan lika snabbt igen under mars. Många säljare ville sälja sin bostad och köpa en ny innan amorteringskravet infördes. Inför det andra kvartalet bedömer 53 procent av fastighetsmäklarna att utbudet kommer bli oförändrat. Andelen har ökat med 10 procent sedan förra mätningen. 35 procent av mäklarna tror att utbudet kommer att öka, vilket är en minskning med 13 procentenheter. Relativt få (12 procent) bedömer att utbudet kommer att minska.

Tabell 4. Prognos prisutveckling bostadsrätter under andra kvartalet 2018.

	Kvartal 2 2018 (apr-juni)	Kvartal 1 2018 (jan-mar)
Stigande priser	19%	12%
Oförändrade priser	66%	52%
Sjunkande priser	15%	36%

Tabell 5. Prognos utbud av bostadsrätter under andra kvartalet 2018.

	Kvartal 2 2018 (apr-juni)	Kvartal 1 2018 (jan-mar)
Ökat utbud	35%	48%
Oförändrat utbud	53%	43%
Minskat utbud	12%	9%

# bostadsrätter

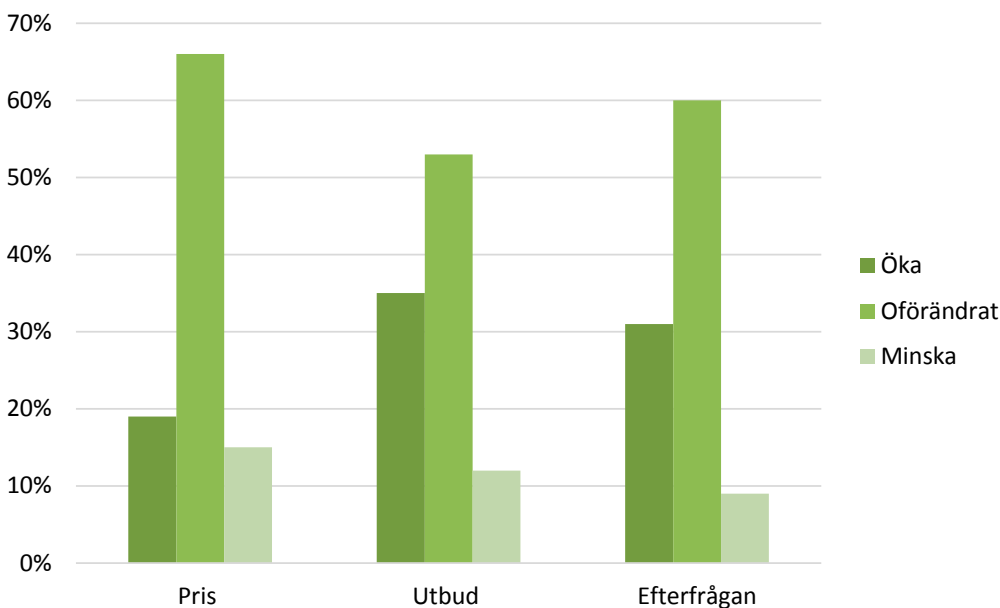
## Oförändrad efterfrågan på bostadsrätter

Majoriteten av de tillfrågade fastighetsmäklarna, 60 procent, bedömer att efterfrågan på bostadsrätter kommer att vara oförändrad under det andra kvartalet. Andelen har ökat med 7 procentenheter. I förra undersökningen bedömde 24 procent av fastighetsmäklarna att efterfrågan skulle öka. Nu har andelen ökat till 31 procent. Under våren och försommaren ökar normalt aktiviteten på bostadsmarknaden, vilket sannolikt ligger bakom ökningen. Andelen mäklare som bedömer att efterfrågan kommer att minska har tappat rejält i andelar, från 23 procent till 9 procent.

Tabell 6. Prognos efterfrågan på bostadsrätter under andra kvartalet 2018.

	Kvartal 2 2018 (apr-juni)	Kvartal 1 2018 (jan-mar)
Ökad efterfrågan	31%	24%
Oförändrad efterfrågan	60%	53%
Minskad efterfrågan	9%	23%

Diagram 3. Hur bedömer du att följande faktorer för bostadsrätter kommer att utvecklas under det andra kvartalet 2018, april till och med juni?



## UTBUDETS UTVECKLING ENLIGT HEMNET

Under mars månad (när undersökningen pågick) har i genomsnitt 19 437 bostadsrätter funnits ute till försäljning på Hemnet. På årsbasis är det en ökning med 15 procent jämfört med mars 2017.

Denna undersökning är en prognos för utvecklingen på bostadsrättsmarknaden under det andra kvartalet 2018. Om vi jämför utbudets utveckling på småhusmarknaden under perioden april till och med juni 2017 (kvartal 2 2017) med perioden innan januari till och med mars 2017 (kvartal 1 2017), ser vi att det genomsnittliga utbudet per månad ökade med hela 19 procent. Utbudet är starkt sammankopplat med både säsongsvariationer på marknaden och det aktuella konjunkturläget i svensk ekonomi. Även andra faktorer kan spela in.

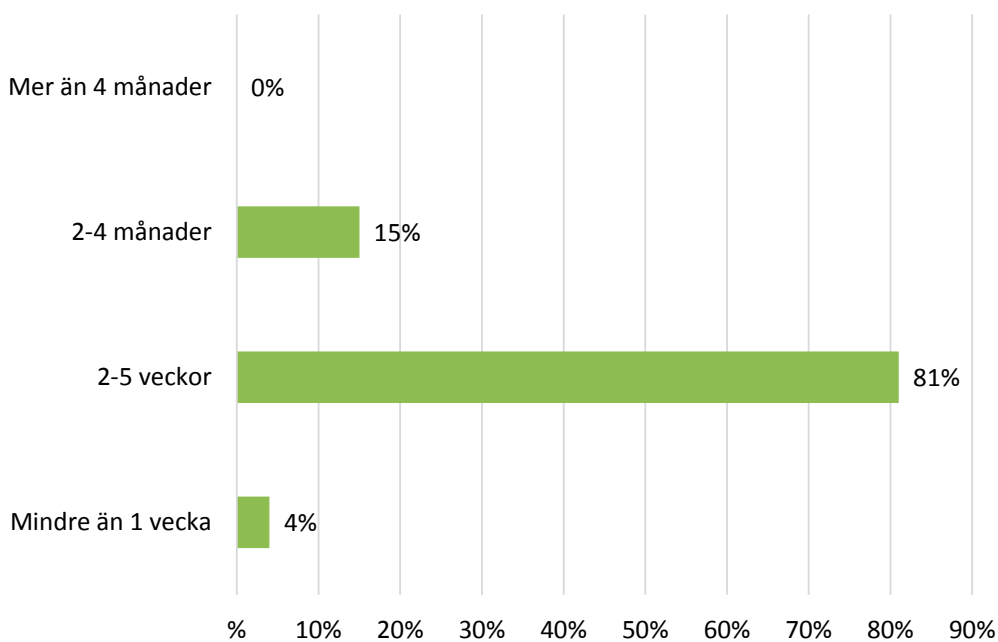
# bostadsrätter

## Snabba bostadsrättsförsäljningar

Hela 81 procent av fastighetsmäklarna som förmedlar bostadsrätter uppger att det tar 2-5 veckor att sälja. Andelen har ökat med 2 procent sedan förra undersökningen. Trots rapporter om en trögare marknad går försäljningar ganska snabbt. Många mäklare uppger att köpare och säljare börjar

möta varandra igen och kommer överens om en prisnivå som båda accepterar. 15 procent av mäklarna uppger att det tar 2-4 månader att sälja en bostadsrätt. Ingen av de tillfrågade mäklarna bedömer att det tar längre än 4 månader. Slutligen bedömer 4 procent av mäklarna att det tar mindre än en vecka att sälja en bostadsrätt.

Diagram 4. Hur lång tid bedömer du att det i genomsnitt tar att sälja en bostadsrätt på din lokala bostadsmarknad? (Från första visningen.)





# marknadskollen

Läget på bostadsmarknaden just nu

## Pris, läge och fler affärer

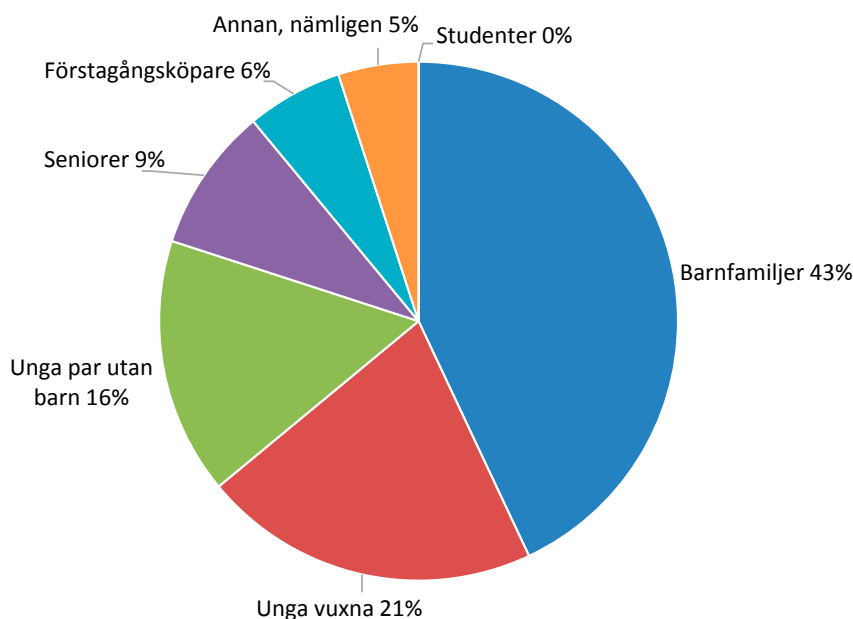
Marknadskollen är ett nytt avsnitt i Mäklarinsikten där mäklarna ger en lägesbild av situationen på bostadsmarknaden just nu. Mäklarna har fått svara på följande frågor: Vilken grupp är mest aktiv? Vad frågar spekulanterna mest om just nu? Vilken är den viktigaste faktorn vid köp av en ny bostad? De har även fått en fråga om hur många förmedlingar de kommer göra under det kommande kvartalet.

### Barnfamiljer byter upp sig

När mäklarna uppger vilken grupp som är mest aktiv på bostadsmarknaden just nu uppger 43 procent att det är barnfamiljerna. 21 procent av mäklarna svarar att unga vuxna är den mest aktiva gruppen på deras lokala bostadsmarknad. 16 procent svarar att unga par utan barn är mest aktiva och 9 procent svarar seniorer. 6 procent uppger att

förstagångsköpare är mest aktiva just nu. Förstagångsköparna är de som har svårast på bostadsmarknaden just nu. Allt tuffare kreditrestriktioner från banker och myndigheter höjer tröskeln och gör det ännu svårare att köpa en egen bostad. Ingen uppger att studenter är den mest aktiva gruppen på bostadsmarknaden just nu.

Diagram 5. Vilken grupp är mest aktiv på din lokala bostadsmarknad just nu?



## Många frågor på en osäker marknad

I augusti 2017 vände bostadsmarknaden och prisuppgången som varit under flera år stannade av. Priserna på bostadsrättsmarknaden har sjunkit med 7 procent på ett år, enligt Svensk Mäklarstatistik. Småhusmarknaden har varit mer stabil och sett till årstakten i riket har priserna på småhusmarknaden faktiskt gått upp med en procent. Men i Stor-Stockholm och Stor-Göteborg har priserna på småhus gått ned med 6 respektive 1 procent på ett år.

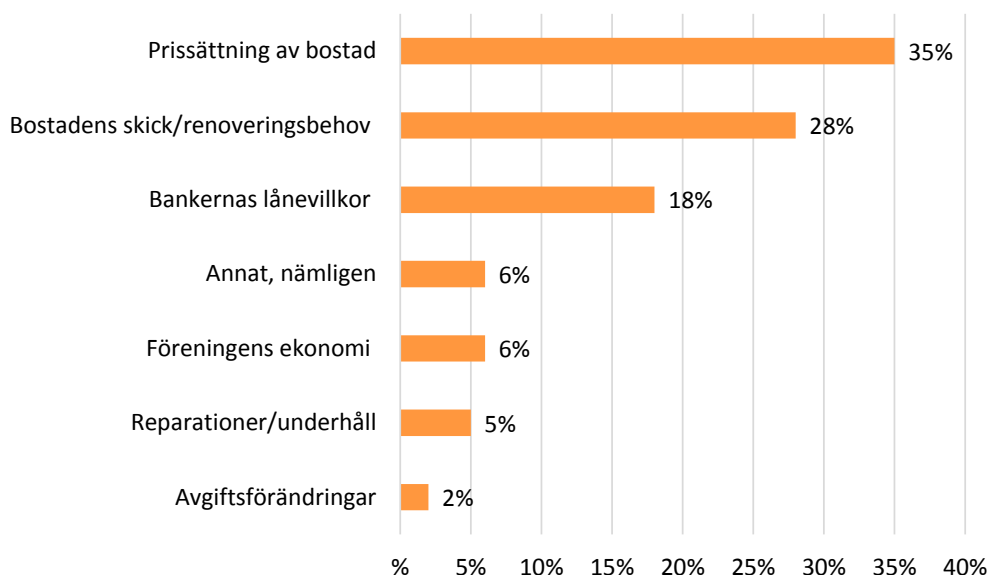
Det nya läget på bostadsmarknaden gör det svårare att bedöma marknadsvärdet på bostäderna som ska ut till försäljning. 35 procent av de tillfrågade fastighetsmäklarna uppger att prissättning av bostaden är den vanligaste frågan från spekulanter just nu. Under slutet av 2017 och början av 2018 rapporterade mäklarna om att säljare och köpare haft svårt att mötas på grund av olika prisförväntningar. Nu kommer rapporter om att marknaden börjar stabilisera sig och att allt fler säljare och köpare kan komma överens prismässigt.

Bostadens skick/renoveringsbehov är den näst vanligaste frågan från bostadsspekulanter just nu. Det uppger 28 procent av fastighetsmäklarna. I och med det nya amorteringskravet får hushåll som nyligen köpt eller ska köpa bostad mindre pengar över att lägga på större renoveringar.

18 procent av fastighetsmäklarna uppger att bankernas lånevillkor är en vanlig fråga just nu. Bankernas restriktiva utlåning påverkar bostadskonsumenter i hög grad och med nya amorteringskrav blir det svårare för många hushåll att hitta ett boende som passar både behov och plånbok.

Vidare uppger 6 procent av mäklarna alternativet Annat. Här har mäklarna svarat att många spekulanter frågar om marknadens utveckling och om prisnedgången kommer att fortsätta. Lika stor andel, 6 procent, svarar att spekulanterna har frågor om föreningens ekonomi. Reparation/underhåll är vanliga frågor enligt 5 procent av de tillfrågade mäklarna. Resterande 2 procent uppger att spekulanterna har frågor om avgiftshöjningar.

Diagram 6. Vad frågar spekulanterna mest om just nu?

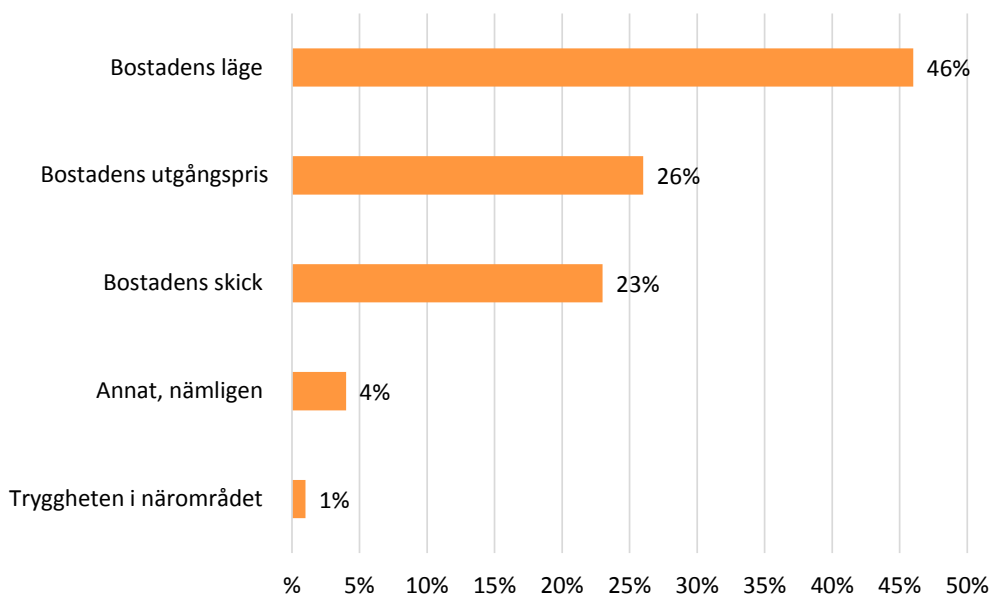


## Läget – viktigast vid köp av ny bostad

Bostadens läge är den viktigaste faktorn vid köp av bostad uppger 46 procent av fastighetsmäklarna. Många bostadskonsumenter vill ha närhet till bra kommunikationer, centrum och/eller grönområden. 26 procent av mäklarna upplever att bostadens utgångspris är den viktigaste faktorn för spekulanterna just nu. 23 procent av mäklarna svarar

att bostadens skick är avgörande vid val av bostad. Vidare uppger 4 procent svarsalternativet Annat. Här uppger mäklarna att spekulanterna påverkas av flera faktorer såsom pris, läge och skick och att det är svårt att välja vilken faktor som påverkar mest. En procent av mäklarna svarar att tryggheten i området påverkar spekulanternas val mest.

Diagram 7. Vad upplever du är den viktigaste faktorn vid köp av bostad just nu för spekulanterna på din lokala marknad?

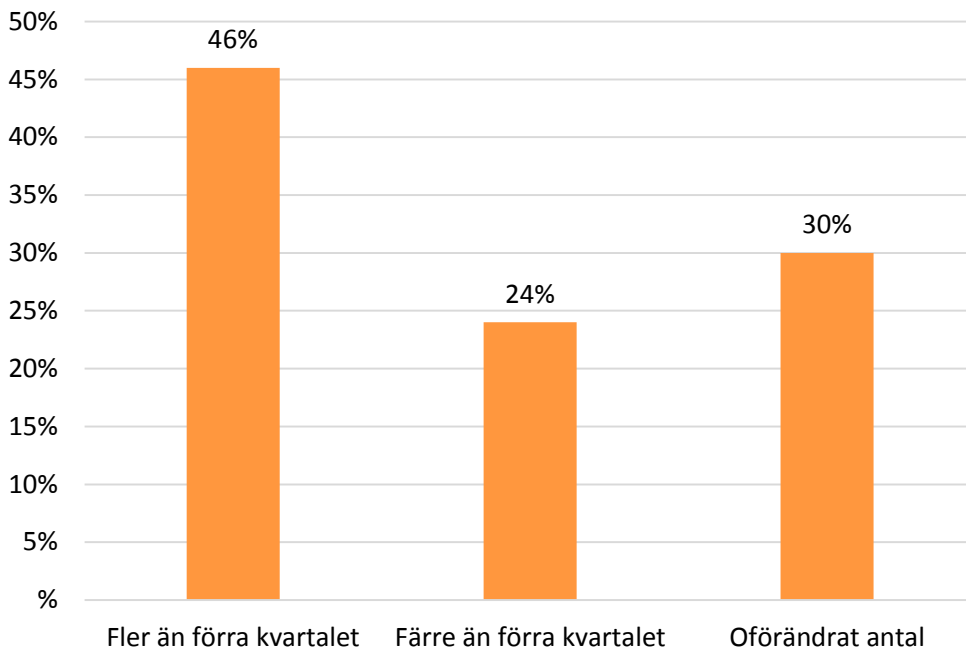


## Fler förmedlingar under det andra kvartalet

Under januari och februari genomfördes rekordmånga försäljningar innan det nya amorteringskravet trädde i kraft. Men under mars minskade antalet bostadsaffärer med nästan 20 procent jämfört med samma månad förra året, enligt Svensk Mäklarstatistik. Mäklarna rapporterar om att många säljare avvaktar för att se hur marknaden utvecklar sig efter skärpningen av amorteringskravet. Men inför det kommande kvartalet är flera mäklare optimistiska och

bedömer att aktiviteten kommer att öka, vilket leder till fler bostadsaffärer. 46 procent av fastighetsmäklarna bedömer att de kommer förmedla fler bostäder under det kommande kvartalet (april-juni) jämfört med perioden innan. 30 procent av mäklarna bedömer att de kommer ha lika många förmedlingar. 24 procent av mäklarna bedömer att de kommer ha färre förmedlingar under det andra kvartalet jämfört med tidigare kvartal.

Diagram 8. Hur många bostäder bedömer du att du kommer förmedla under det kommande kvartalet?



**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 följande kommer att utvecklas på småhusmarknaden under april till och med juni?** (Svar graderas 1

till 5, 1 = minska avsevärt och 5 = öka avsevärt)

- Pris
- Utbud
- Efterfrågan

**Hur lång tid bedömer du att det i genomsnitt tar att sälja ett småhus på din lokala bostadsmarknad? (Från första visningen.)**

- Mindre än 1 vecka
- 2-5 veckor
- 2-4 månader
- Mer än 4 månader

**BOSTADSRÄTTER****Hur bedömer du att följande kommer att utvecklas på bostadsrättsmarknaden under april till och med juni?** (Svar

- graderas 1 till 5, 1 = sjunka mycket, 5 = öka mycket)
- Pris
  - Utbud
  - Efterfrågan

**Hur lång tid bedömer du att det i genomsnitt tar att sälja en bostadsrätt på din lokala bostadsmarknad? (Från första visningen.)**

- Mindre än 1 vecka
- 2-5 veckor
- 2-4 månader
- Mer än 4 månader

**MARKNADSLÄGET JUST NU****Vilken grupp är mest aktiv på din lokala bostadsmarknad just nu?**

- Seniorer
- Barnfamiljer
- Unga par utan barn
- Unga vuxna

- Förstagångsköpare
- Studenter
- Annan, nämligen

**Vad frågar spekulanterna mest om just nu?**

- Bankernas lånevillkor
- Föreningens ekonomi
- Avgiftsförändringar
- Reparationer/underhåll
- Bostadens skick/renoveringsbehov
- Prissättning av bostad
- Annat, nämligen

**Vad upplever du är den viktigaste faktorn vid köp av bostad just nu för spekulanterna på din lokala marknad?**

- Bostadens läge
- Bostadens skick
- Bostadens utgångspris
- Tryggheten i närområdet
- Annat, nämligen

**Hur många bostäder bedömer du att du kommer förmedla under det kommande kvartalet?**

- Fler än förra kvartalet
- Färre än förra kvartalet
- Oförändrat antal

**Fältperiod**

Undersökningen pågick mellan den 19 mars och 10 april 2018.

**Bortfallsredovisning:**

Bruttourval = Antal inbjudna: 5351  
Kompleta svar: 880  
Svarsfrekvens = Antal kompletta svar/net-tourval: 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 19 mars till 10 april 2018. 880 mäklare har svarat. Våra fastighetsmäklare bedömer bostadsrätter och småhus separat det närmaste kvartalet, det vill säga april till och med juni 2018.

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

Information om metod, svarsperiod etc. hittar du på föregående sida i rapporten.

Materialet får fritt användas om källa anges. Källa: Mäklarinsikt 2018:2

Grafisk form och layout: Carina Vikarby och Caroline Berg, Mäklarsamfundet

Foto: Carina Vikarby och Caroline Berg, Mäklarsamfundet

## OM MÄKLARSAMFUNDET

Mäklarsamfundet är Sveriges största och äldsta branschorganisation för fastighetsmäklare. Vi samlar över 5 600 anslutna fastighetsmäklare. De utgör en majoritet, 81 procent, av den samlade kåren.

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

