

mäklarinsikt



Sveriges största undersökning om bostadsmarknaden från Mäklarsamfundet

Nr 3 2018

Hängmatteläge på
bostadsmarknaden

Barnfamiljer – mest aktiva
på marknaden



Sammanfattning

Sveriges största rikstäckande undersökning om bostadsmarknaden

Det senaste årets nedgång fortsätter att sätta tydliga spår i hur fastighetsmäklarna ser på utvecklingen under tredje kvartalet. Majoriteten av fastighetsmäklarna bedömer att utvecklingen i stora drag kommer vara oförändrad på både småhus- och bostadsrättsmarknaden sett till utbud, pris och efterfrågan. Jämfört med förra Mäklarinsikten har andelen mäklare som tror på sjunkande priser ökat, ett tecken på att sommarsäsongen sätter sina spår på aktiviteten på bostadsmarknaden och att vi kanske inte riktigt sett slutet på prisnedgången än.

Inför det tredje kvartalet 2018 bedömer 70 procent av fastighetsmäklarna som förmedlar småhus att priserna kommer vara oförändrade. Utbudet av småhus till salu väntas bli oförändrat enligt varannan tillfrågad fastighetsmäklare. En majoritet, 64 procent, av mäklarna bedömer att efterfrågan kommer vara oförändrad, en ökning med 10 procentenheter. Andelen som tror på minskad efterfrågan har även den ökat, från 6 till 17 procent.

På bostadsrättsmarknaden bedömer 64 procent av fastighetsmäklarna att priserna kommer att stå still under det tredje kvartalet. Undersökningen visar även att andelen mäklare som tror på stigande priser har minskat, medan andelen som tror på sjunkade priser har ökat. 49 procent bedömer att utbudet av bostadsrätter till salu kommer att vara oförändrat. Samtidigt bedömer allt fler mäklare att utbudet kommer att minska. Efterfrågan bedöms även den bli oförändrad enligt 61 procent av mäklarna.

Trots att bostadsmarknaden påverkas av osäkerhet just nu är det många fastighetsmäklare som bedömer att de får en bostad såld inom 8 veckor. På småhusmarknaden uppger 46 procent av mäklarna att de säljer en bostad på 5-8 veckor efter första visningen. På bostadsrättsmarknaden går det snabbare. Där bedömer 53 procent av mäklarna att de säljer en bostad på 2-4 veckor.

Vi har också bitt Sveriges fastighetsmäklare att ge en lägesbild av bostadsmarknaden just nu. Den mest aktiva gruppen på bostadsmarknaden just nu är barnfamiljer följt av unga par utan barn. Den vanligaste frågan från spekulanter handlar om prissättning på bostaden och bostadens skick. Den faktor som har störst påverkan vid köp av bostad är bostadens läge och utgångspris.

OM UNDERSÖKNINGEN

Underlaget till Mäklarinsikt kommer från frågor ställda till Mäklarsamfundets 5700 medlemmar – landets fastighetsmäklare. Mäklarsamfundet har tagit fram rapporten Mäklarinsikt en gång i kvartalet sedan 2009. Det är Sveriges största undersökning om bostadsmarknaden riktad till fastighetsmäklare. I undersökningen gör fastighetsmäklarna sina egna bedömningar om hur bostadsmarknaden kommer utvecklas och vad som påverkar den mest. Denna undersökning skickades ut den 8 juni till Mäklarsamfundets medlemmar och pågick till och med den 25 juni 2018. Den har besvarats av 737 fastighetsmäklare över hela landet. Prognosen avser perioden juli till och med september 2018.

Småhuspriserna bedöms bli oförändrade

Fortsatta prisstabiliseringar väntas under det tredje kvartalet. Den bedömningen gör 70 procent av fastighetsmäklarna som deltog i undersökningen. Andelen mäklare som bedömer att priserna kommer att stiga har minskat med 8 procentenheter sedan förra mätningen och andelen som tror på sjunkande priser har ökat.



De senaste tre månaderna (mars-maj) steg småhuspriserna med 2 procent jämfört med mätningar från perioden innan (dec 2017-feb 2018), enligt Svensk Mäklarstatistik:s senaste siffror, som presenterades 15 juni 2018. Medelpriset på ett småhus var enligt samma statistik 3 127 000 kr.

Oförändrade småhuspriser

Under sommarmånaderna juli till och med september bedömer 70 procent av mäklarna som förmedlar småhus att priserna kommer att vara oförändrade. Det är lika stor andel som i förra undersökningen. 19 procent av fastighetsmäklarna bedömer att priserna kommer att sjunka. Andelen har ökat med 8 procentenheter sedan förra mätningen. Reste-

rande 11 procent av mäklarna är optimistiska och bedömer att priserna på småhus kommer att stiga under det tredje kvartalet. Det är en minskning med 8 procentenheter.

Var tredje mäklare tror på ökat utbud

Utbudet av småhus till salu kommer att öka under det tredje kvartalet. Det uppger 30 procent av fastighetsmäklarna som deltog i undersökningen. Andelen har minskat med 23 procentenheter sedan förra mätningen. Varannan småhusmäklare bedömer att utbudet kommer ligga kvar på samma nivå som tidigare. Andelen har ökat med 14 procentenheter. 20 procent av mäklarna bedömer att utbudet av småhus kommer att minska. Andelen har ökat med 9 procentenheter.

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

	Kvartal 3 2018 (juli-sep)	Kvartal 2 2018 (apr-juni)
Stigande priser	11%	19%
Oförändrade priser	70%	70%
Sjunkande priser	19%	11%

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

	Kvartal 3 2018 (juli-sep)	Kvartal 2 2018 (apr-juni)
Ökat utbud	30%	53%
Oförändrat utbud	50%	36%
Minskat utbud	20%	11%

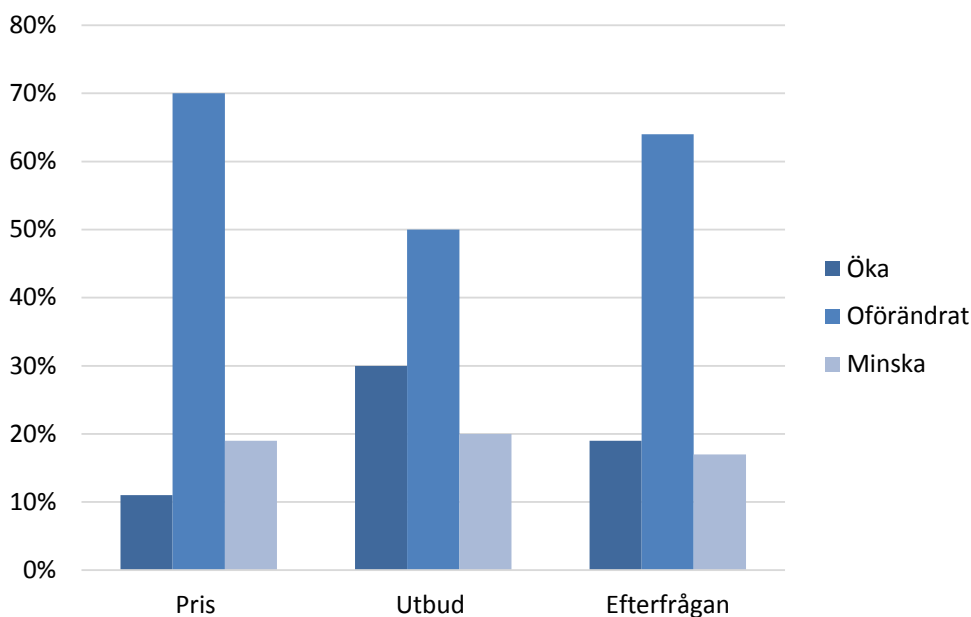
Fler mäklare tror på minskad efterfrågan

Majoriteten av de tillfrågade fastighetsmäklarna, 64 procent, bedömer att efterfrågan på småhus kommer vara kvar på samma nivå som tidigare. Andelen har ökat med 10 procentenheter. 19 procent av mäklarna bedömer att efterfrågan på småhus kommer att öka under det tredje kvartalet. Andelen har minskat med hela 21 procentenheter. Andelen mäklare som bedömer att efterfrågan kommer att minska har ökat från 6 procent till 17 procent sedan förra undersökningen.

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

	Kvartal 3 2018 (juli-sep)	Kvartal 2 2018 (apr-juni)
Ökad efterfrågan	19%	40%
Oförändrad efterfrågan	64%	54%
Minskad efterfrågan	17%	6%

Diagram 1. Hur bedömer du att följande faktorer för småhus kommer att utvecklas under det tredje kvartalet 2018, juli till och med september?



UTBUDETS UTVECKLING ENLIGT HEMNET

Under juni månad, när undersökningen påbörjades, har i genomsnitt 15 886 småhus funnits ute till försäljning på Hemnet. På årsbasis är det en ökning med 12 procent jämfört med juni 2017.

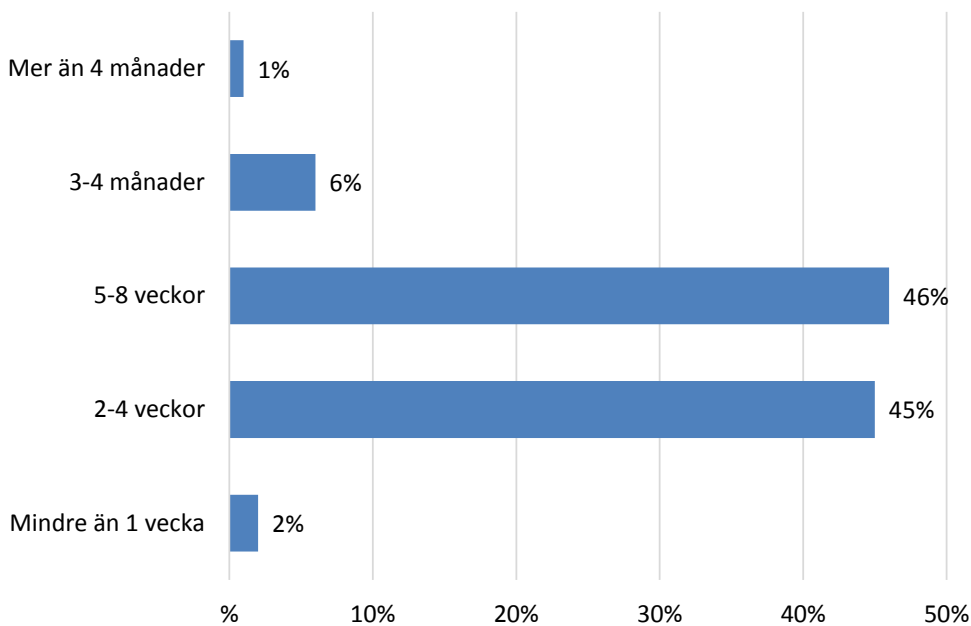
Denna undersökning är en prognos för utvecklingen på småhusmarknaden under det tredje kvartalet 2018. Om vi jämför utbudets utveckling på småhusmarknaden under perioden juli till och med september 2017 (kvartal 3 2017) med perioden innan april till och med juni 2017 (kvartal 2 2017), ser vi att det genomsnittliga utbudet per månad minskade med 6 procent. Utbudet är starkt sammankopplat med både säsongsvariationer på marknaden och det aktuella konjunkturläget i svensk ekonomi. Även andra faktorer kan spela in.

Snabba försäljningar på en svajig bostadsmarknad

Trots rapporter om osäkerhet på bostadsmarknaden uppger en klar majoritet av fastighetsmäklarna att de får ett avslut inom 8 veckor från första visningen. 45 procent av mäklarna svarar att ett småhus blir sålt på 2-4 veckor. 46 procent

uppger att det tar 5-8 veckor. Endast 2 procent uppger att det går på mindre än en vecka. 6 procent av mäklarna svarar att det tar 3-4 månader att sälja ett småhus och en procent uppger att det tar längre tid än 4 månader.

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

Stabilisering på bostadsrättsmarknaden

Priserna på bostadsrätter fortsätter att sjunka enligt Svensk Mäklarstatistik. Men majoriteten av fastighetsmäklarna (64 procent) bedömer att priserna kommer vara oförändrade under det kommande kvartalet. Undersökningen visar även att andelen mäklare som tror på stigande priser har minskat, medan andelen som tror på sjunkande priser har ökat, från 15 procent till 25 procent.



Under den senaste tremånadersperioden (mars-maj) sjönk priserna på bostadsrättsmarknaden med 2 procent jämfört med perioden innan. Det visar Svensk Mäklarstatistik senaste siffror som presenterades den 15 juni 2018. Statistiken visar även att medelpriset per kvadratmeter är 36 725 kronor. I prisutvecklingen finns dock stora variationer beroende på var bostadsrätten är belägen men också mellan de olika orterna inom ett län.

Allt fler tror på sjunkande priser

Majoriteten av fastighetsmäklarna, 64 procent, som förmedlar bostadsrätter bedömer att priserna kommer vara oförändrade under det tredje kvartalet. Andelen har minskat med 2 procentenheter sedan förra mätningen. 11 procent av mäklarna bedömer att priserna kommer att stiga, vilket är en

minskning med 8 procentenheter. Var fjärde mäklare bedömer att priserna på bostadsrätter kommer att sjunka under juli-september. Det är en ökning med 10 procentenheter.

Var tredje mäklare tror på ökat utbud

Under det senaste halvåret har utbudet ökat och sedan minskat för att sedan öka igen. Inför de kommande tre månaderna bedömer 49 procent att utbudet kommer stabilisera sig på den nuvarande nivån. Andelen har minskat med 4 procentenheter. 33 procent av mäklarna bedömer att utbudet av bostadsrätter till salu kommer att öka. Andelen har minskat med 2 procentenheter. 18 procent av fastighetsmäklarna bedömer att utbudet kommer att minska, vilket är en ökning med 6 procentenheter.

Tabell 4. Prognos prisutveckling på bostadsrättsmarknaden under tredje kvartalet 2018.

	Kvartal 3 2018 (juli-sep)	Kvartal 2 2018 (apr-juni)
Stigande priser	11%	19%
Oförändrade priser	64%	66%
Sjunkande priser	25%	15%

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

	Kvartal 3 2018 (juli-sep)	Kvartal 2 2018 (apr-juni)
Ökat utbud	33%	35%
Oförändrat utbud	49%	53%
Minskat utbud	18%	12%

bostadsrätter

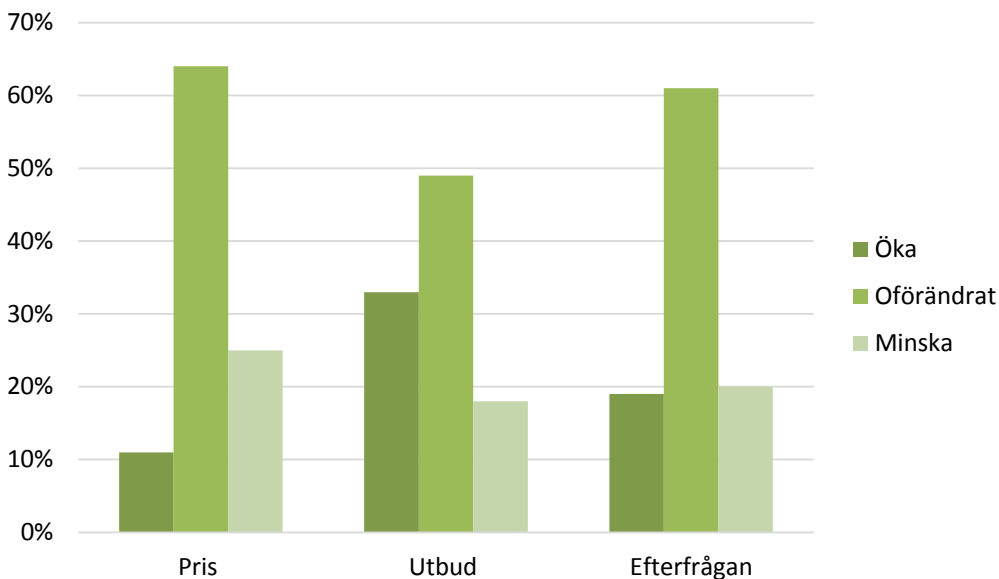
Oförändrad efterfrågan på bostadsrätter

Majoriteten av de tillfrågade fastighetsmäklarna, 61 procent, bedömer att efterfrågan på bostadsrätter kommer att vara oförändrad under det tredje kvartalet. Andelen har ökat med en procentenhet. I förra undersökningen bedömde 31 procent av fastighetsmäklarna att efterfrågan skulle öka. Nu har andelen minskat till 19 procent. Under sommaren avtar normalt aktiviteten på bostadsmarknaden, vilket sannolikt ligger bakom minskningen. Andelen mäklare som bedömer att efterfrågan kommer att minska har ökat rejält, från 9 procent till 20 procent.

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

	Kvartal 3 2018 (juli-sep)	Kvartal 2 2018 (apr-juni)
Ökad efterfrågan	19%	31%
Oförändrad efterfrågan	61%	60%
Minskad efterfrågan	20%	9%

Diagram 3. Hur bedömer du att följande faktorer för bostadsrätter kommer att utvecklas under det tredje kvartalet 2018, juli till och med september?



UTBUDETS UTVECKLING ENLIGT HEMNET

Under juni månad, när undersökningen påbörjades, har i genomsnitt 18 505 bostadsrätter funnits ute till försäljning på Hemnet. På årsbasis är det en ökning med 17 procent jämfört med juni 2017.

Denna undersökning är en prognos för utvecklingen på småhusmarknaden under det tredje kvartalet 2018. Om vi jämför utbudets utveckling på småhusmarknaden under perioden juli till och med september 2017 (kvartal 3 2017) med perioden innan april till och med juni 2017 (kvartal 2 2017), ser vi att det genomsnittliga utbudet per månad ökade med 3 procent. Utbudet är starkt sammankopplat med både säsongsvariationer på marknaden och det aktuella konjunkturläget i svensk ekonomi. Även andra faktorer kan spela in.

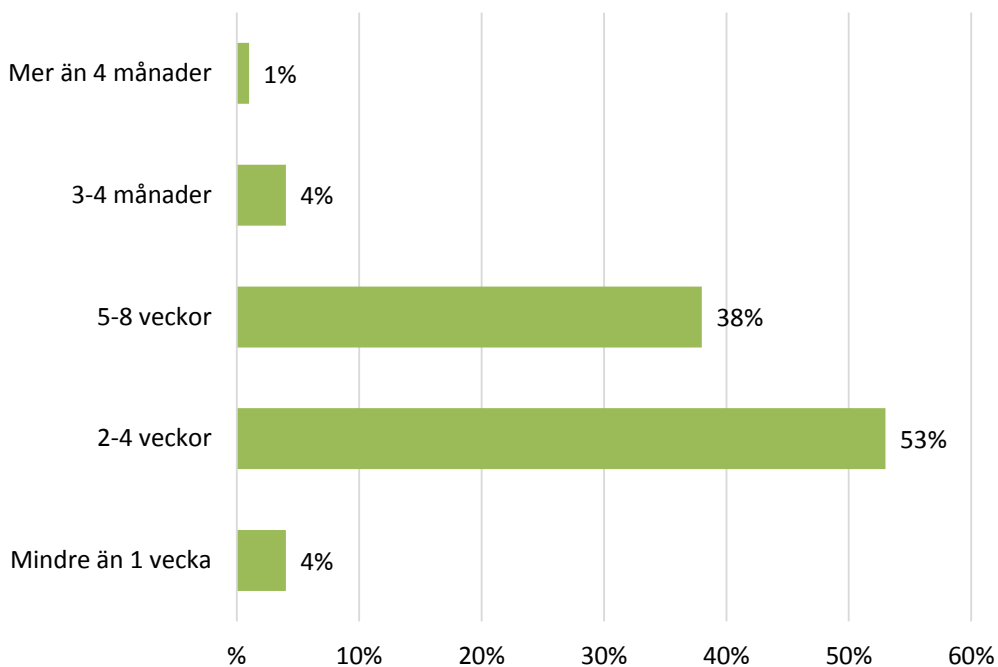
bostadsrätter

Snabba bostadsrättsförsäljningar

En bostadsrätt blir såld på mindre än en månad. Det uppger 53 procent av de tillfrågade fastighetsmäklarna. 38 procent bedömer att det tar lite längre tid, 5-8 veckor, att få en bostadsrätt såld. 4 procent av mäklarna svarar att de

får en bostadsrätt såld på mindre än en vecka. Lika stor andel, 4 procent, uppger att det tar 3-4 månader att sälja en bostadsrätt. Endast 1 procent svarar att det tar längre tid än 4 månader.

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

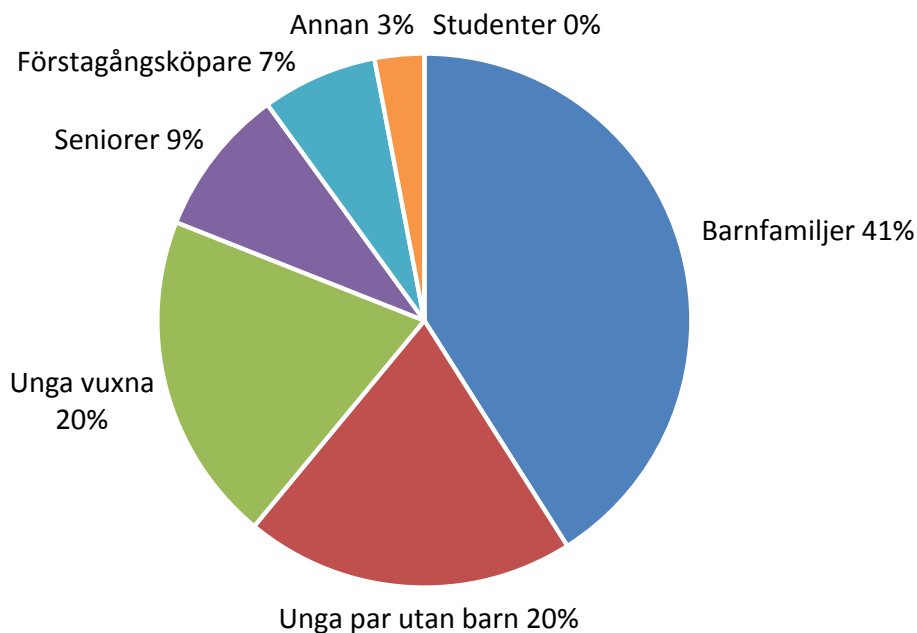
Marknadskollen är ett avsnitt i Mäklarinsikten där mäklarna ger en lägesbild av situationen på bostadsmarknaden just nu. Mäklarna har fått svara på följande frågor: Vilken grupp är mest aktiv? Vad frågar spekulanterna mest om just nu? Vilken är den viktigaste faktorn vid köp av en ny bostad? De har även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

Barnfamiljer letar nya boenden

Barnfamiljer är den grupp som är mest aktiv på bostadsmarknaden just nu. Det uppger 41 procent av mäklarna som deltog i undersökningen. Andelen har minskat med 2 procentenheter sedan förra mätningen. 20 procent av mäklarna svarar att unga par utan barn är mest aktiva på deras lokala bostadsmarknad, vilket är en ökning med 4 procentenheter. Lika stor andel, 20 procent, bedömer att

unga vuxna är mest aktiva. Andelen har minskat med en procentenhet. 9 procent av mäklarna svarar seniorer, 7 procent förstagångsköpare och 3 procent annan. Under alternativet "annan" har respondenterna uppgett svaren att alla grupper är lika aktiva eller att det är blandat. 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 om prissättning

I augusti 2017 vände bostadsmarknaden och en lång period av prisökningar stannade av. Priserna på bostadsrättsmarknaden har sjunkit med 8 procent på ett år sett till riket som helhet, enligt Svensk Mäklarstatistik. Småhusmarknaden har varit mer stabil. Sett till årstakten i riket har priserna på småhusmarknaden varit oförändrade.

Det nya läget på bostadsmarknaden gör det svårare att bedöma marknadsvärdet på bostäderna som ska ut till försäljning. 34 procent av de tillfrågade fastighetsmäklarna uppger att prissättning av bostaden är den vanligaste frågan från spekulanter just nu. Andelen har minskat med en procentenhet sedan förra undersökningen.

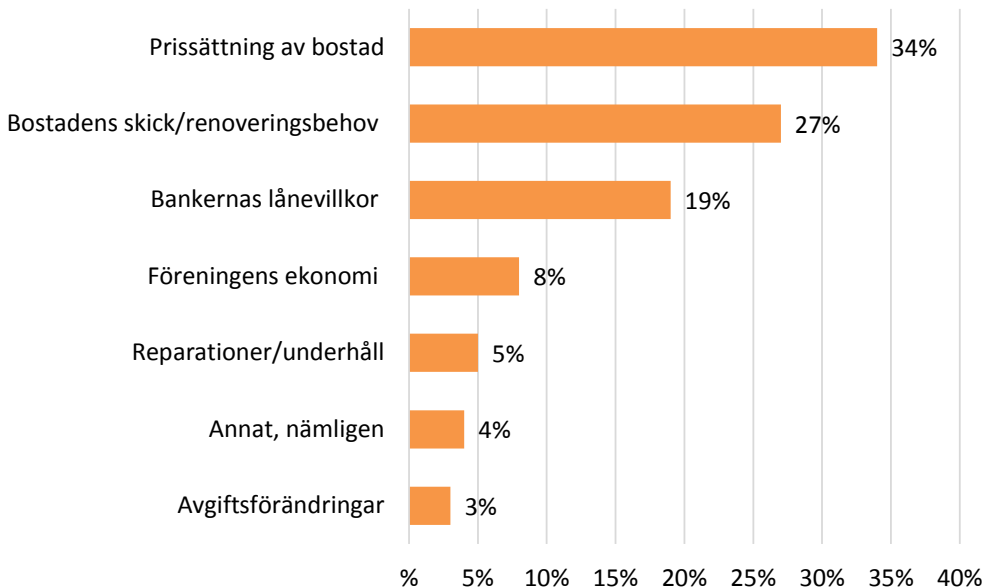
Bostadens skick/renoveringsbehov är den näst vanligaste frågan från bostadsspekulanter just nu. Det uppger 27 procent av fastighetsmäklarna. Även här har andelen minskat

med en procentenhet sedan förra undersökningen. I och med det nya amorteringskravet får hushåll som tagit nya bolån mindre pengar över att lägga på större renoveringar.

19 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. Andelen har ökat med en procentenhet.

Vidare uppger 8 procent av mäklarna att spekulanterna har frågor om föreningens ekonomi. Reparation/underhåll är vanliga frågor enligt 5 procent av de tillfrågade mäklarna och 4 procent svarar alternativet annat. Bland svaren uppger mäklarna att kunderna har frågor om marknadsläget och utvecklingen framöver. Resterande 3 procent uppger att spekulanterna har frågor om avgiftsförändringar.

Diagram 6. Vad frågar spekulanterna mest om just nu?

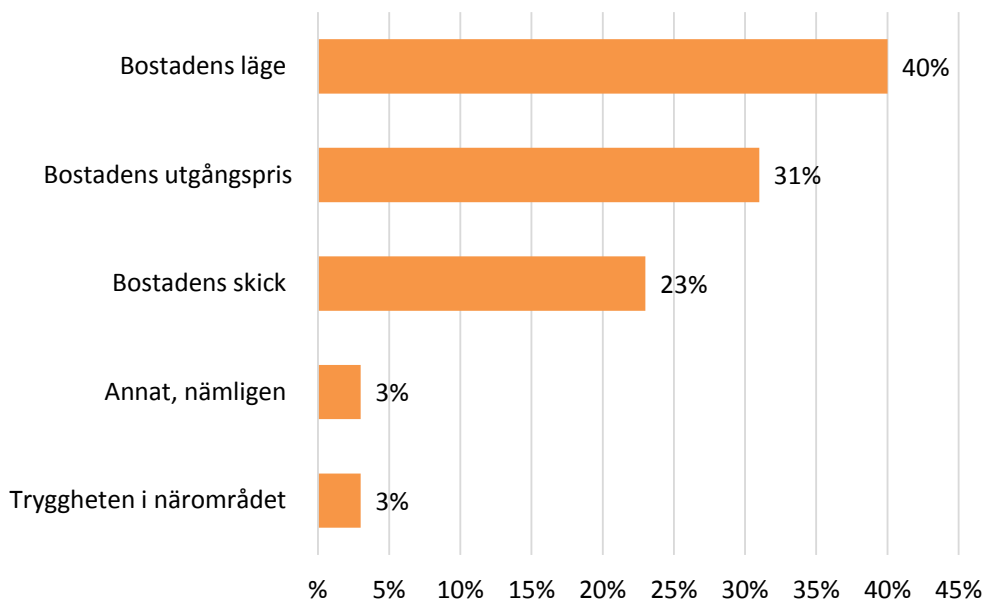


Läget – viktigast vid köp av ny bostad

Bostadens läge är den viktigaste faktorn vid köp av bostad. Det uppger 40 procent av fastighetsmäklarna. Andelen har minskat med 6 procent sedan förra undersökningen. Många bostadskonsumenter vill ha närhet till bra kommunikationer, centrum och/eller grönområden. 31 procent av mäklarna upplever att bostadens utgångspris är den

viktigaste faktorn för spekulanterna just nu, en ökning med 5 procentenheter. 23 procent av mäklarna svarar att bostadens skick är avgörande vid val av bostad. Vidare uppger 3 procent svarsalternativet annat. Här uppger mäklarna bland annat att spekulanterna påverkas av deras möjligheter att få lån till att finansiera köpet. 3 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?

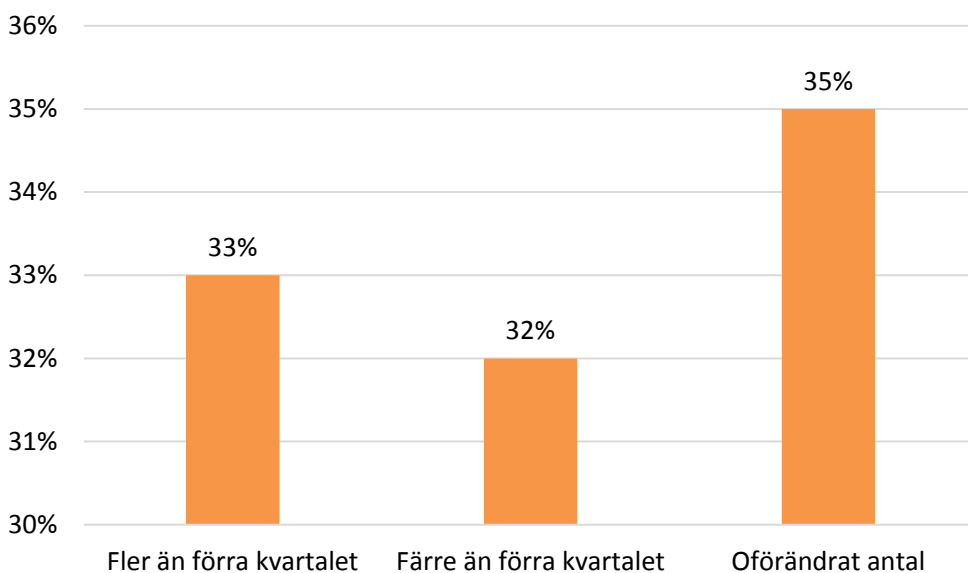


Oförändrat antal förmedlingar

Under juni och juli minskar aktiviteten på marknaden med längre utbud och minskad efterfrågan. I denna Mäklarinsikt bedömer 35 procent av fastighetsmäklarna att de kommer ha oförändrat antal förmedlingar under det kommande kvartalet, vilket är en ökning med 5 procentenheter. 33 procent

bedömer att de kommer förmedla fler bostäder jämfört med perioden innan. Andelen har minskat med 13 procentenheter sedan förra undersökningen. 32 procent av mäklarna bedömer att de kommer ha färre förmedlingar, vilket är en ökning med 8 procentenheter.

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 juli till och med september? (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
- 2-4 veckor
- 5-8 veckor
- 3-4 månader
- Mer än 4 månader

BOSTADSRÄTTER**Hur bedömer du att följande kommer att utvecklas på bostadsrättsmarknaden under juli till och med september?** (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
- 2-4 veckor
- 5-8 veckor
- 3-4 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 8 juni mars och 25 juni 2018.

Bortfallsredovisning:

Bruttourval = Antal inbjudna: 5477

Kompleta svar: 737

Svarsfrekvens = Antal kompletta svar/net-tourval: 14 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 8-25 juni 2018. 737 mäklare har svarat. Våra fastighetsmäklare bedömer bostadsrätter och småhus separat det närmaste kvartalet, det vill säga juli till och med september 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 2018:3

Mäklarinsikt är Mäklarsamfundets undersökning om bostadsmarknaden.

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 5700 anslutna fastighetsmäklare. De utgör en majoritet, 82 procent, av den samlade kåren.

Läs mer om oss på www.maklarsamfundet.se

