



**FAKTA &
NYCKELTAL**

Om fastighetsmäklarbranschen
2019

Förord



Branschen som får Sverige att röra på sig

Intresset för bostadsmarknaden är stort och fastighetsmäklarnas perspektiv på den likaså. Fastighetsmäklarna är den yrkesgrupp som träffar flest bostadskonsumenter och ser hur marknaden förändras dag för dag. Vi märker också ett stort intresse för fastighetsmäklaryrket som sådant. Många är nyfikna på hur många fastighetsmäklare det finns i landet, hur tillsynen fungerar, vad en mäklare i genomsnitt tjänar och inte minst könsfördelning och åldersstruktur i branschen. Det finns många missuppfattningar om fastighetsmäklares villkor och tjänstens innehåll. Som branschens största bransch- och medlemsorganisation vill vi bidra med ökad kunskap om den viktiga näring vi företräder. Det är syftet med vår återkommande branschrapport Fakta & Nyckeltal.

I 2019 års upplaga kan vi bland annat konstatera att en fastighetsmäklare hjälpte till att skapa trygghet och tydlighet för både säljare och köpare i 91 procent av alla bostadsaffärer 2018. Ännu ett tecken på ett stort förtroende för den svenska fastighetsmäklartjänsten är att anmälningarna till Fastighetsmäklarinspektionen är försvinnande få, både i absoluta tal och som andel av bostadsförsäljningarna. Rapporten visar också att 60 procent av kåren har provisionslön. 43 procent tjänar mellan 300 000 – 500 000 kronor per år. Våra medlemmar säger också att det bästa med att vara mäklare är friheten och omväxlingen i yrket och möjligheten att få träffa många olika typer av människor i olika faser i livet. Detta och mycket mer i årets branschrapport.

Björn Wellhagen, VD Mäklarsamfundet

Sammanfattning

- **Fastighetsmäklare är ett populärt yrke.** Antalet registrerade fastighetsmäklare i Sverige har ökat stadigt. Per den sista september 2019 fanns det 7 311 registrerade fastighetsmäklare.
- **Andelen kvinnliga mäklare har ökat under de senaste 10 åren.** 2007 bestod mäklarkåren av 39 procent kvinnor och 61 procent män. Idag är 54 procent av fastighetsmäklarna män och 46 procent kvinnor.
- **Mäklare är ett yrke som passar både gammal och ung.** De flesta mäklarna är mellan 30-39 år och i den gruppen är könsfördelningen jämn. Knappt 3 procent (2,9%) av landets fastighetsmäklare är 70 år eller äldre. Av dessa är cirka 80 procent män.
- **Cirka 84 procent av Sveriges fastighetsmäklare är medlemmar i Mäklarsamfundet.** 19 procent av fastighetsmäklarna har varit i yrket mellan 0-3 år. 22 procent har arbetat som fastighetsmäklare mellan 4-10 år medan majoriteten (59 procent) har varit i yrket mer än 10 år.
- **60 procent av fastighetsmäklarna har provisionsbaserad inkomst. 22 procent har fast lön.** 43 procent av fastighetsmäklarna tjänar mellan 300 000 - 500 000 kr per år. Endast 3 procent uppger att de tjänar mer än 1 miljon kronor per år.
- **För att kunna få registrering och sedan arbeta som fastighetsmäklare krävs utbildning och praktik.** Mäklarutbildningarna runt om i landet lockar många och till höstterminen 2019 antogs 640 studenter, vilket var något fler än HT 2018. Av dessa var 323 kvinnor och 317 män. Det är en jämnare könsfördelning än tidigare år.
- **Under 2018 genomfördes cirka 164 000 ägarbyten.** I hela 91 procent av småhusförsäljningarna anlätades en fastighetsmäklare.
- **Enligt UC finns det cirka 2 400 fastighetsmäklarföretag i Sverige.** Kedjetillhörigheten har ökat och uppskattningsvis är omkring tre fjärdedelar av mäklarna anslutna till någon av mäklarkedjorna.
- **De flesta köpare och säljare är nöjda.** Det görs få anmälningar och som andel av försäljningarna ligger de på runt 0,3 procent. Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) granskar löpande mäklarnas arbete. Under 2018 fick 121 mäklare en varning och 21 mäklare fick en erinran som resultat av FMI:s granskningar.

Innehåll

1. Fakta om fastighetsmäklare

1.1 Ett yrke med historia	7
1.2 Rekordmånga registrerade fastighetsmäklare	9
1.3 Fler börjar än slutar i yrket	9
1.4 Fler kvinnor än män lämnade yrket 2019	10
1.5 Störst andel nya mäklare är kvinnor	11
1.6 Snart lika många kvinnor som män	11
1.7 Kvinnor dominerar bland mäklare under 30	12
1.8 Fler män än kvinnor har lång erfarenhet	13
1.9 Vägen till fastighetsmäklaryrket	14
1.10 Populärt att bli fastighetsmäklare	15
1.11 Tvåårig utbildning vanligast	16
1.12 Fastighetsmäklarassistenten - mäklarens bästa vän	20

2. Den svenska bostadsmarknaden

2.1 Marknaden i korthet	23
2.2 Fastighetsmäklare förmedlar 9 av 10 bostadsaffärer	23

3. Mäklaren, företagen, villkoren

3.1 Fastighetsmäklaren, företagen och villkoren	25
3.2 Lön efter prestation - vanligaste löneformen	25
3.3 Fastighetsmäklares inkomst	26
3.4 Löneskillnader mellan könen	27
3.5 31-40-åringar toppar löneligan	28
3.6 Lön efter erfarenhet	28
3.7 Provision - inte enbart lön	29
3.8 Företagen och branschen	30
3.9 Vanligt med 1-4 anställda	31
3.10 Många företag ingår i en kedja	32

4. Under statlig tillsyn & granskning

4.1 Fastighetsmäklarna står under statlig tillsyn och granskning	34
4.2 Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd	36

5. Om Mäklarsamfundet

5. Utvecklar och förbättrar mäklartjänsten sedan 1919	38
---	----



1

Fakta om fastighetsmäklare

Fakta om fastighetsmäklare



1.1 Ett yrke med historia

En fastighetsmäklare har som yrke att förmedla fastigheter. Det ställs höga krav på utbildning och den som yrkesmässigt förmedlar fastigheter ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen (FMI). I rollen ligger i första hand att förmedla en försäljning, att knyta kontakt mellan säljare och köpare men också att bistå med rådgivning och avtalsskrivning för att ge parterna en trygg affär.

En fastighetsmäklare ska vara opartisk i sin relation mellan säljare och köpare, och båda parter ska kunna lita på mäklaren och få den rådgivning som var och en behöver. Fastighetsmäklarens uppdrag att förmedla en fastighet

utgörs av ett förmedlingsuppdrag mellan säljaren (uppdragsgivaren) och fastighetsmäklaren.

Mäklaren är personligen ansvarig för sitt förmedlingsarbete, så det är alltid mäklaren själv, och inte det företag där mäklaren är verksam, som är registrerad, ansvarig och som står under tillsyn av FMI. Det väntas däremot en ny fastighetsmäklarlag under 2021. Den nya lagen kommer att ålägga även mäklarföretaget visst ansvar, men ansvaret för förmedlingsuppdraget kommer fortsatt att vara personligt. För att bli registrerad som fastighetsmäklare krävs teoretisk utbildning från universitet eller högskola samt praktik.

Svenska fastighetsmäklare lyder under lagstiftning som är tvingande till konsumentens fördel. Den första lagstiftningen på området kom 1984. Det blev då obligatoriskt att vara registrerad hos en myndighet (länsstyrelsen i det län man avsåg vara verksam) och det blev vid vite förbjudet att förmedla fastigheter utan utbildning och registrering. Lagen har därefter omarbetats vid ett par tillfällen, först 1995 och genom den

nu gällande Fastighetsmäklarlagen, som började gälla den 1 juli 2011. Riksdagen beslutade 1998 att grundutbildningen för att bli fastighetsmäklare skulle bli en tvåårig utbildning på högskolenivå. Kravet började gälla den 1 januari 1999.

År 1995 tillkom Fastighetsmäklarnämnden som statlig tillsynsmyndighet och under 2012 bytte denna myndighet namn till Fastighetsmäklarinspektionen.



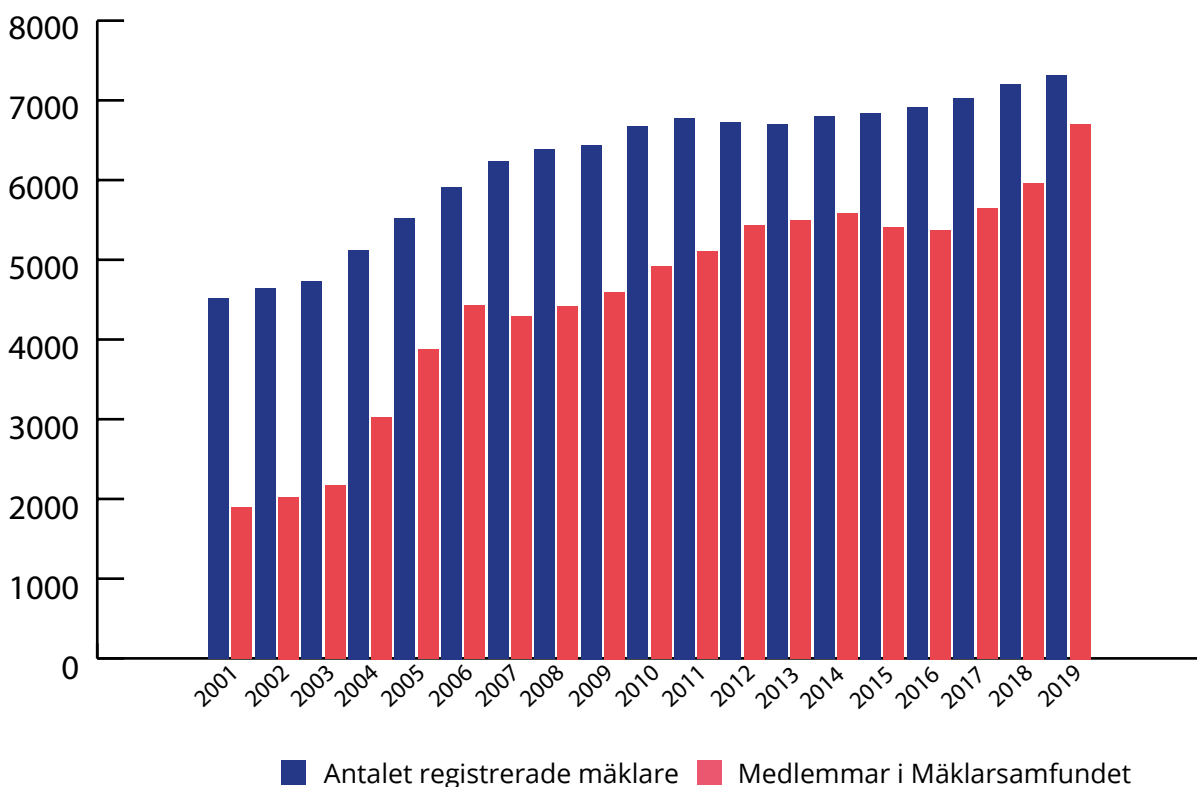
1.2 Rekordmånga registrerade mäklare

Per den sista september 2019 fanns det 7 311 registrerade fastighetsmäklare hos FMI.

Intresset för att arbeta som fastighetsmäklare är stort. Antalet verksamma mäklare har ökat trendmässigt med undantag för 2001, 2012 och 2013. Under 2018 fanns det 7 193 fastighetsmäklare, vilket är 2 677 fler än det

fanns 2001. Antalet medlemmar i Mäklarsamfundet var i oktober 2019 6 696. Idag samlar Mäklarsamfundet cirka 84 procent av samtliga registrerade mäklare i branschen.

Diagram 1. Antalet fastighetsmäklare, 2001-2019, t.om 2019-09-30. Uppgifterna för 2019 är preliminära. Källa: FMI och Mäklarsamfundet

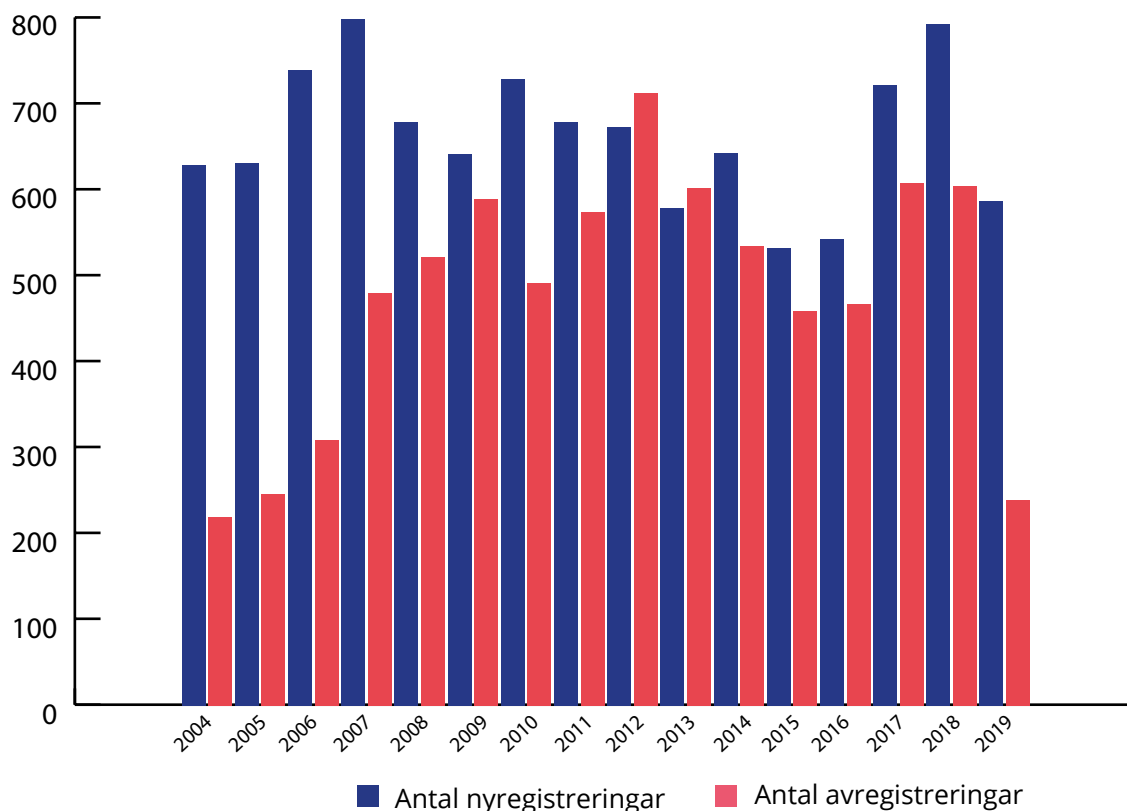


1.3 Fler börjar än slutar i yrket

In- och utflödet av fastighetsmäklare i branschen (nyregistreringar och avregistreringar) varierar från år till år. 2012 var första gången som fler mäklare lämnade yrket än som sökte sig till yrket sedan 2001. 2013 upprepades det, men under åren därefter har inflödet till yrket varit större än utflödet. Under 2018 avregistrerades 395 personer. Orsak till avregistrering kan förutom pension, byte av yrke och dödsfall även vara beslut om avregistrering från FMI om personen

inte betalat årsavgift, inte har gällande försäkring eller i övrigt inte uppfyller de formella kraven för att vara registrerad. Disciplinnämnden kan också avregistrera den som på ett uppenbart sätt åsidosätter god fastighetsmäklarsed eller gör sig skyldig till grov brottslighet. Även den som visar sig inte längre uppfylla kravet på redbarhet och lämplighet kan bli avregistrerad. Preliminära siffror för 2019 (per den 30/9) visar att 259 personer avregistrerats.

Diagram 2. Förändringar av in- och utflöde av fastighetsmäklare, 2004-2019. T.o.m. 2019-09-30. Uppgifterna för 2019 är preliminära. Källa: FMI. Antalet nyregistreringar och avregistreringar totalt, per år.

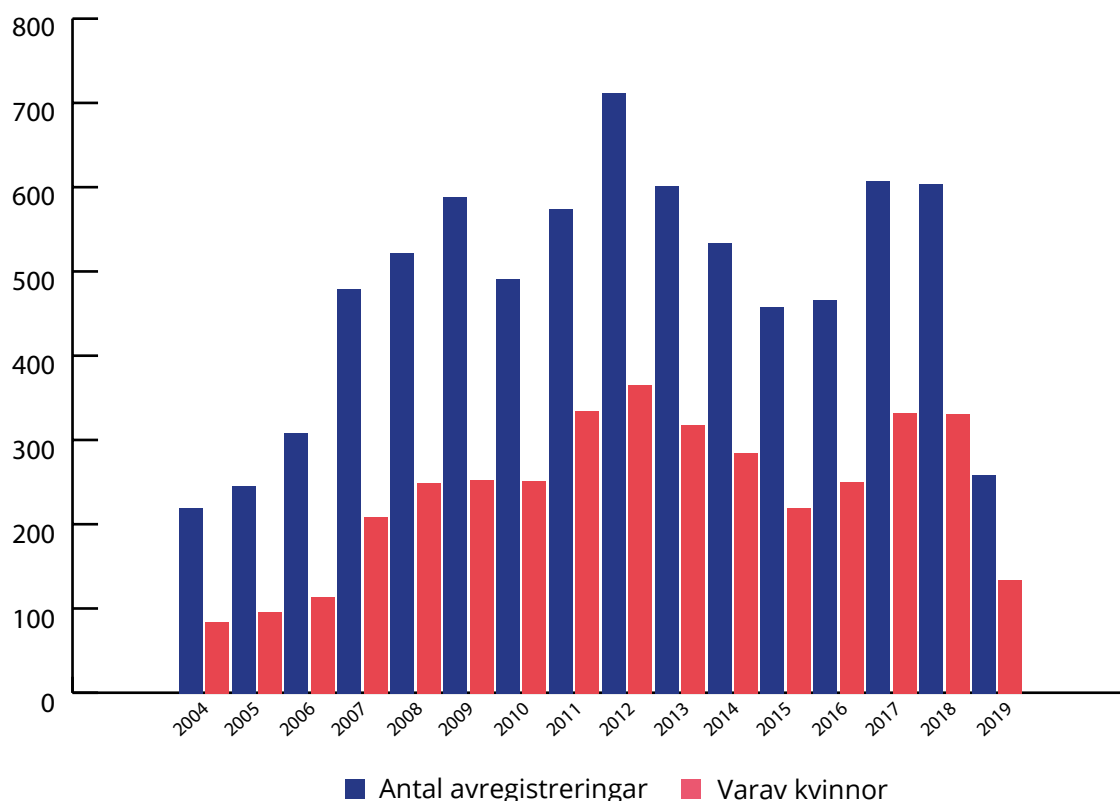


1.4 Fler kvinnor än män lämnade yrket under 2019

Mellan 2004 till och med den sista september 2019 var det totalt 7 661 mäklare som avregistrerade sig och därmed lämnade yrket. Under dessa år var könsfördelningen

inom den grupp som lämnade yrket i princip jämn. Under 2018 avregistrerade sig 331 kvinnor, vilket motsvarar 55 procent av samtliga avregistreringar.

Diagram 3. Antal avregistreringar, varav kvinnors andel, 2004-2019. T.o.m. 2019-09-30. Uppgifterna för 2019 är preliminära. Källa: FMI

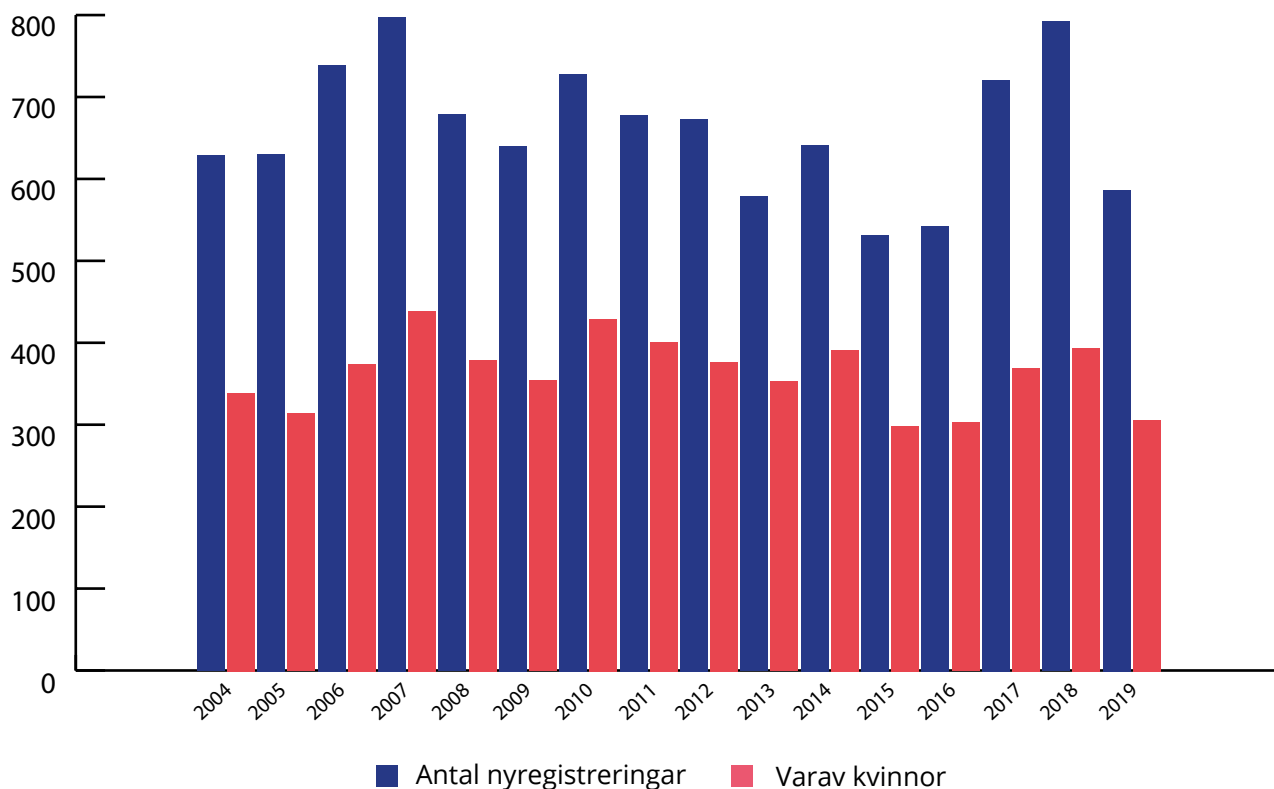


1.5 Störst andel nya mäklare är kvinnor

Det är fler kvinnor än män som lämnar yrket, men det är även fler kvinnor än män som börjar arbeta som mäklare. Totalt har 10 576 nyregistreringar gjorts under åren 2004 till 2019 och av dem var 55 procent kvinnor och 45 procent män. Andelen

kvinnor som blir registrerade har under de år som redovisas i diagrammet ofta varit större än männen. Detta har till stor del att göra med att majoriteten av studenterna på högskolorna och universiteten är kvinnor, se diagram 8.

Diagram 4. Antal nyregistreringar, varav kvinnor, 2004-2019. T.o.m. 2019-09-30. Uppgifterna för 2019 är preliminära. Källa: FMI



1.6 Snart lika många kvinnor som män

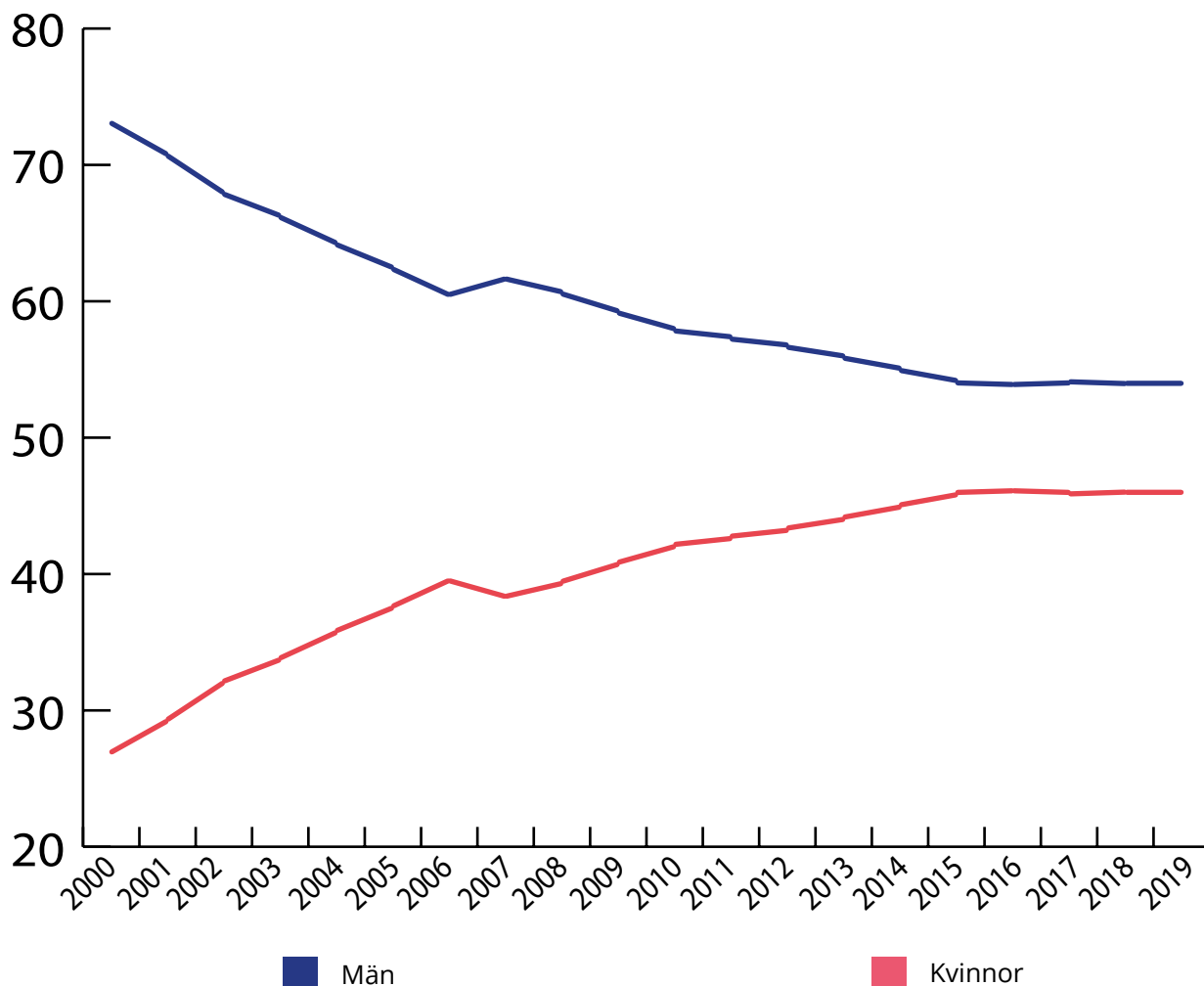
I slutet av september 2019 var 46 procent av fastighetsmäklarna kvinnor och 54 procent män. Kvinnornas andel har ökat sedan mitten på 90-talet och kan komma

att fortsätta öka om man beaktar hur fördelningen ser ut på högskolorna, se diagram 8.

Diagram 5. Könsfördelning 2019, procent. Källa: FMI.



Diagram 6. Utveckling av andelen kvinnor och män, 2000-2019, procent. Källa: FMI



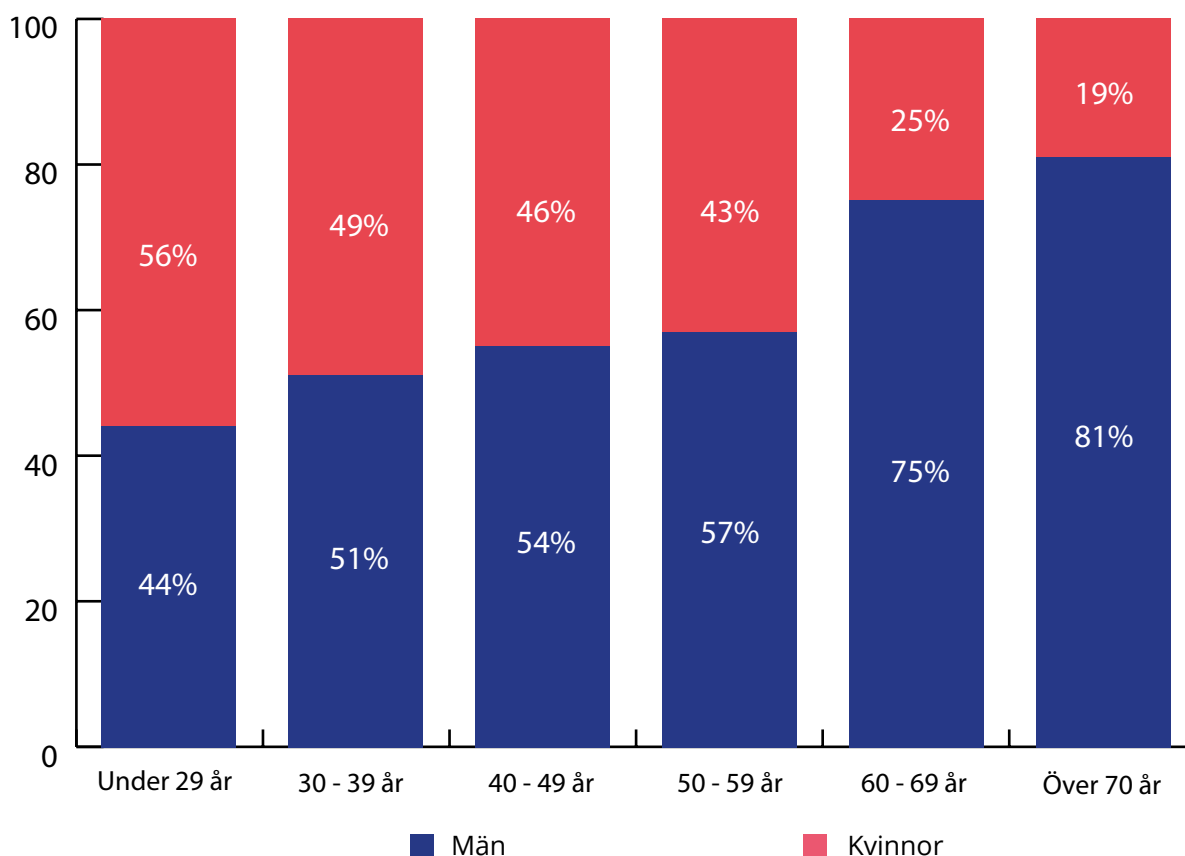
1.7 Kvinnor dominerar bland mäklare under 30

Åldersgruppen under 30 år utgörs till 56 procent av kvinnor och 44 procent av män. Bland de som är 50-59 år är 43 procent kvinnor. I den största åldersgruppen, 30-39 år, är det endast två procentenheter fler män.

Mäklaryrket har förändrats mycket under de senaste decennierna. Könsfördelningen har blivit jämnare och kåren har förnygrats. Cirka 71 procent av alla fastighetsmäklare är under 50. Störst är ålderskategorin 30 - 39 år. I åldersgruppen under 29 år är störst andel kvinnor, vilket visar att den ojämna fördelning som funnits mellan könen i branschen håller på att jämnas ut. Det finns inte någon reglerad pensionsålder

för fastighetsmäklare och många trivs med sitt yrke och fortsätter arbeta i hög ålder. I slutet av september 2019 fanns det 211 mäklare som var 70 år eller äldre. Det motsvarar 2,9 procent av mäklarna i branschen. Av dessa är majoriteten män. De kommande pensionsavgångarna kommer att påverka könsfördelningen i branschen mot en ännu högre andel kvinnor.

Diagram 7. Könsfördelning i åldergrupper 2019. Källa: FMI.



1.8 Fler män än kvinnor har lång erfarenhet som fastighetsmäklare

Bland de fastighetsmäklare som varit verksamma bara några få år dominerar kvinnorna och de flesta är unga.

59 procent har arbetat som fastighetsmäklare i tio år eller längre. 67 procent av de svarande männen i vår senaste medlemsundersökning har arbetat som mäklare i tio år eller mer. Motsvarande andel för kvinnor är 48 procent. Bland de som arbetat som mäklare i mer än tio år är 35 procent i åldern 51-60 år.

22 procent av fastighetsmäklarna har varit verksamma 4-10 år. I denna grupp är 38 procent i åldern 31-40 år och 19 procent är under 30 år. 19 procent av Mäklarsamfundets medlemmar har varit verksamma upp till tre år. De flesta, 64 procent, i denna grupp är under 30 år.

Tabell 1. Antal år som fastighetsmäklare. Procent. Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning, oktober 2019.

Antal år som mäklare	Total andel mäklare	Kvinnor	Män
10+	59%	48%	67%
4 - 10	22%	27%	19%
0 - 3	19%	25%	14%

1.9 Vägen till fastighetsmäklaryrket

För att kunna arbeta som fastighetsmäklare krävs både teoretisk utbildning från universitet eller högskola samt praktik. Därefter ansöker man personligen om registrering hos FMI som beviljar ansökningar. Vilka universitet och högskolor som erbjuder relevant utbildning varierar från tid till annan. För närvarande kan man studera vid följande universitet och högskolor: Högskolan i Gävle, Högskolan Väst, Högskolan i Halmstad, Malmö Universitet,¹ Karlstads universitet, Kungl. Tekniska högskolan, Luleå tekniska universitet.

Det finns även två uppdragsutbildningar: FEI i samarbete med Högskolan Väst och Lexicon i samarbete med LTU.

Den teoretiska delen i utbildningen till fastighetsmäklare ska omfatta minst 120 högskolepoäng fördelade på kunskaps-

områdena fastighetsförmedling, civilrätt, fastighetsrätt, skatterätt, ekonomi, byggnadsteknik samt fastighetsvärdering. Därutöver måste en fördjupning eller breddning göras inom något av de nämnda kunskapsområdena eller nationalekonomi.

Praktikperioden för fastighetsmäklare är inte studiemedelsberättigad i motsats till förhållandet för många andra utbildningar med krav på praktik. För många blivande fastighetsmäklare innebär därför praktikperioden en ekonomisk påfrestning som inte sällan innebär att praktiken genomförs med ringa eller helt utan ersättning. Praktiken ska även göras utanför schemalagd utbildning, vilket gör att många mäklarstudenter gör praktiken på sommaren eller vid julleddigheten.

¹ Avser skolor som har program på 180 hp.

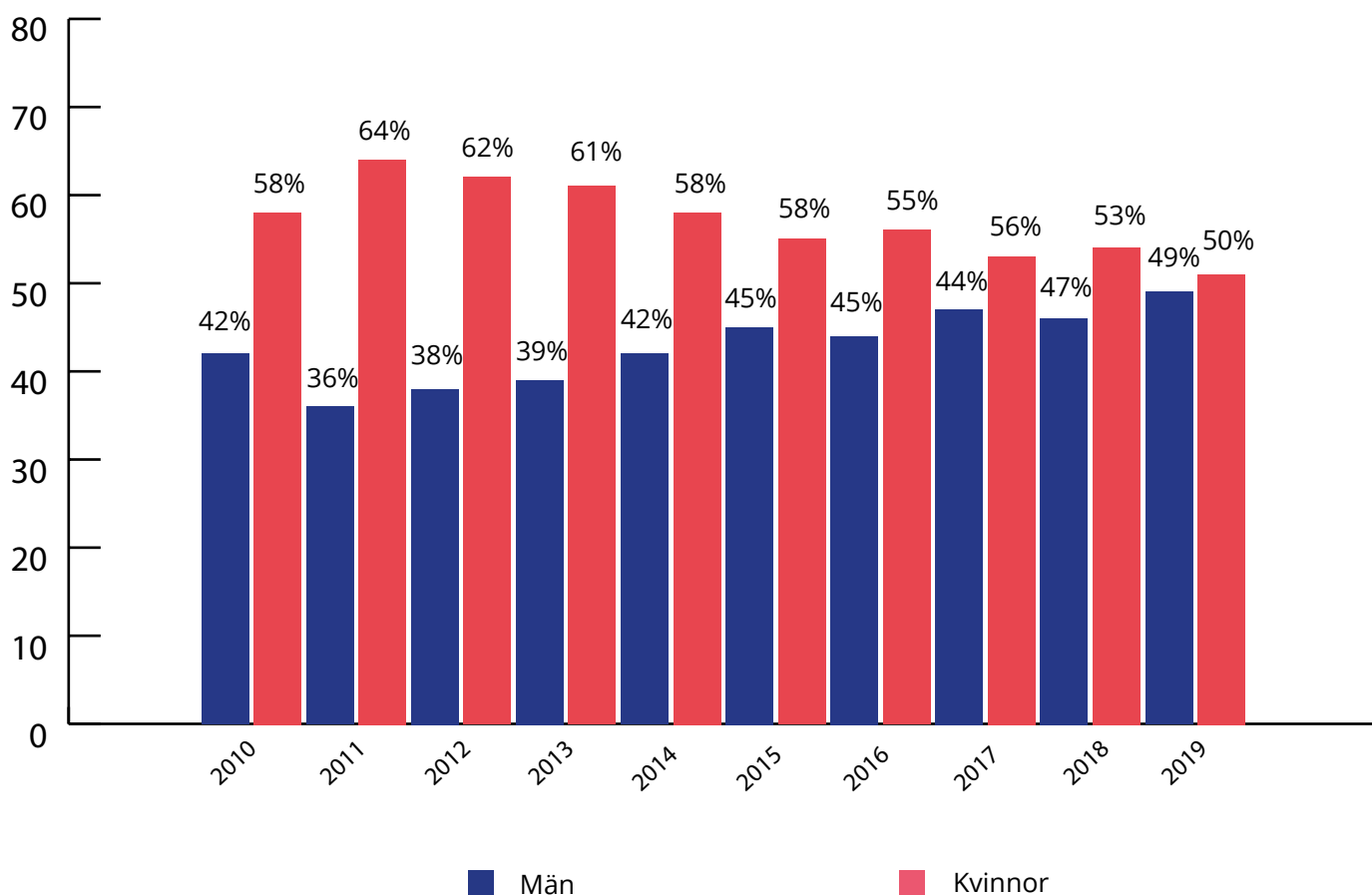
1.10 Populärt att bli fastighetsmäklare

Många mäklarföretag konkurrerar om att värva nya medarbetare bland studenterna på högskolorna.

Under åren 2010-2019 har antalet antagna studenter till de olika fastighetsmäklarprogrammen i landet legat mellan 530 och 640 stycken. Inför höstterminen 2019 antogs det 640 studenter, vilket är 10 fler än inför höstterminen 2018. I cirka tio år har andelen kvinnor som antas till fastighetsmäklarutbildningarna varit högre än männen. Av de

som blev antagna under HT19 var 323 kvinnor och 317 män. Det är en jämnare könsfördelning än på länge. Från FEIs uppdragsutbildning utexaminerades 182 färdiga fastighetsmäklare under 2019 (t om oktober). Vid Lexicons uppdragsutbildning utexaminerades 32 deltagare (t om oktober).

Diagram 8. Antalet antagna till fastighetsmäklarutbildningen 2011-2019, procent. Källa: Universitets- och högskolerådets antagningsstatistik höstterminen 2019.





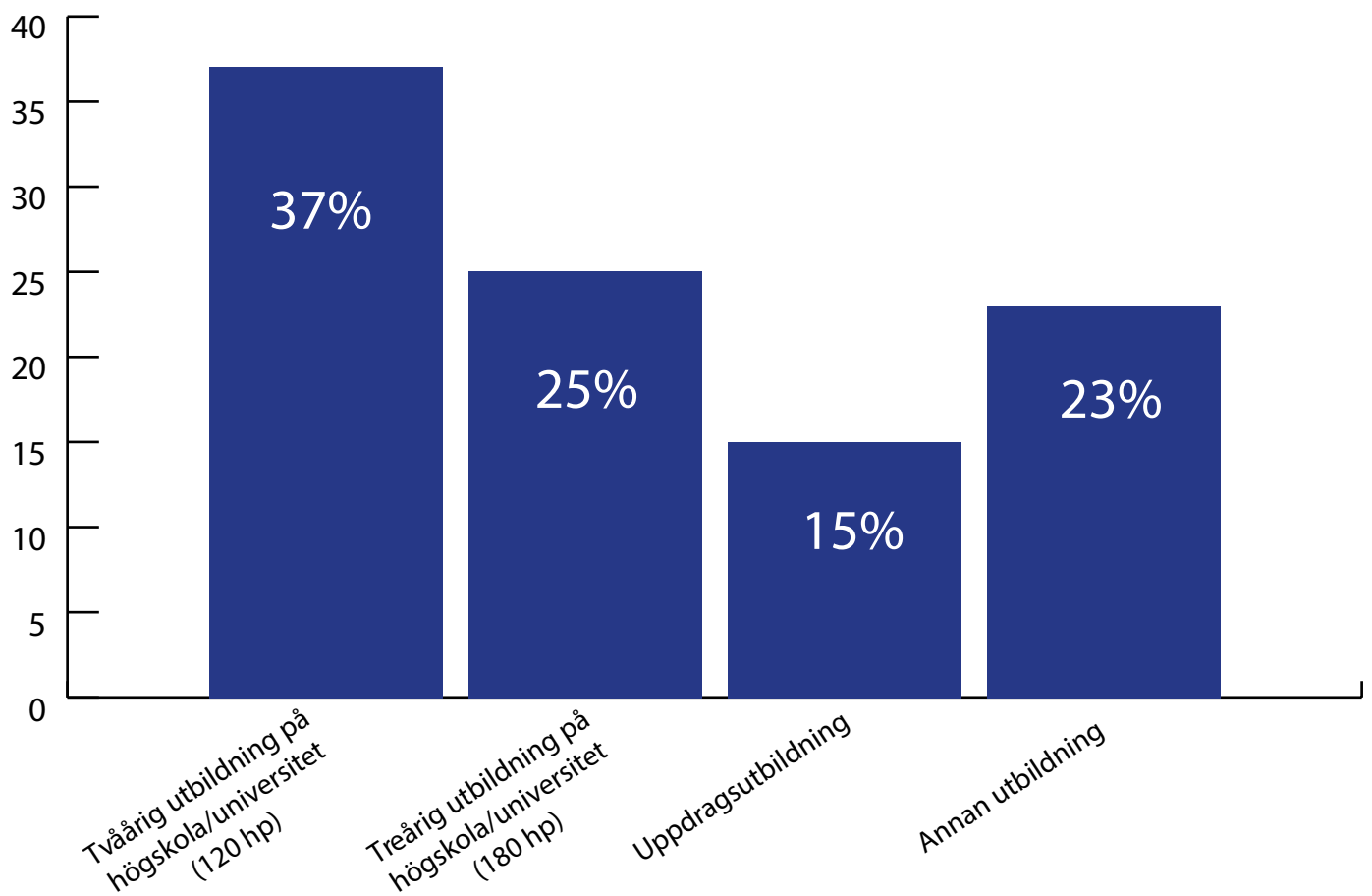
1.11 Tvåårig utbildning vanligast

I Mäklarsamfundets medlemsundersökning som genomfördes under oktober 2019 uppger 37 procent av mäklarna att de har gått en tvåårig utbildning på högskola eller universitet. 25 procent av mäklarna svarar att de har en treårig utbildning från högskola eller universitet. 15 procent svarar att de har gått på någon av uppdragsutbildningarna. Resterande 23 procent uppger annan utbildning. Bland fritextsvaren svarar flera mäklare att de istället har en annan universitet- eller

högskoleutbildning i grunden, till exempel civilekonom, byggingenjör eller jurist, och sedan byggt på den med fristående kurser för att uppfylla kraven för att bli registrerad fastighetsmäklare. Några mäklare uppger att de utbildade sig innan kravet på högskoleutbildning, som kom 1999, genom exempelvis Komvux, Statens skola för vuxna (SSV) eller Liber-Hermods. Innan 1999 bedrev även Mäklarsamfundet korrespondenskurser för de som ville bli fastighetsmäklare.



Diagram 9. Utbildningsbakgrund fastighetsmäklare, procent. Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning oktober 2019.



1.12 Fastighetsmäklarassistenten – mäklarens bästa vän

Sedan slutet på 1990-talet finns en kvalificerad assistentutbildning som är anpassad specifikt för mäklarbranschen. Utbildningen genomförs löpande av Mäklarsamfundet och sedan starten har ca 1 700 fastighetsmäklarassistenter utbildats. Under 2019 (t.o.m nov) utbildade Mäklarsamfundet 50 personer till fastighetsmäklarassistenter. Utbildningen är ensam i sitt slag i Sverige och motsvarar

den tidigare fastighetsmäklarutbildningen innan den fick högskolestatus vilket innebär att man efter genomgången utbildning ska ha fått förståelse för att kunna utföra många av arbetsuppgifterna i en mäklartjänst. Utbildningen pågår under ca sju månader och omfattar ett antal moduler där internetbaserad handledning varvas med självstudier.



En bra assistent är guld värd för fastighetsmäklaren. Det återspeglas inte minst i att efterfrågan på duktiga mäklarassistenter länge varit relativt hög. När Mäklarsamfundet i januari 2019 följde upp de som gått vår assistentutbildning visade det sig att av de som arbetade som

fastighetsmäklarassistenter vid undersökningstillfället hade 79 procent fast lön och 21 procent en blandning av fast lön och provision. 55 procent av de svarande uppgav att deras månadsinkomst låg i spannet 25 000 kr – 30 000 kr i månaden.





”Mäklarsamfundets vision är att alla, tryggt och enkelt, ska kunna flytta när de vill och behöver.”

Mäklarsamfundets påverkansstrategi (2017)



2

Den svenska bostadsmarknaden

2.1 Marknaden i korthet

Per den sista december 2018 fanns det enligt SCB 4 924 792 bostadslägenheter i Sverige. De fördelades på 2 081 112 lägenheter (42 procent) i småhus, 2 508 679 lägenheter (51 procent) i flerbostadshus, 253 821 lägenheter (5 procent) i specialbostäder samt 81 180 (2 procent) i övriga hus. I flerbostadshusen är det hyresrätten som dominerar med cirka 58 procent av beståndet medan 42 procent,

(drygt 1 040 000 lägenheter) är bostadsrätter. Endast 33 kommuner har fler bostadsrätter än hyresrätter och över hälften av dessa ligger i Stockholms län. I småhus är äganderätt den vanligaste upplåtelseformen med hela 91 procent av beståndet, eller knappt 1 900 000 småhuslägenheter. Det förekommer även bostadsrätt och hyresrätt i småhus.

2.2 Fastighetsmäklare förmedlar 9 av 10 bostadsaffärer

2018 genomfördes cirka 164 000 ägarbyten på bostadsmarknaden. Det är något fler än föregående år 2017. I de flesta försäljningar anlitas en fastighetsmäklare. När det gäller småhus så anlidades en mäklare i 91 procent av alla försäljningar 2018.

Fastighetsmäklare är experter på att förmedla bostäder och andra fastigheter. Med kunskap som bas informerar och vägleder fastighetsmäklaren både säljare och köpare genom hela affären och det skapar trygghet.

Enligt Värderingsdata som under många år följt upp samtliga villaförsäljningar så

har andelen bostadsaffärer där mäklare anlitas successivt ökat från 77 procent 2001 till 91 procent av försäljningarna 2018. Denna trend pekar på större förtroende för fastighetsmäklarnas arbete och att deras expertkunskaper ger ett mervärde vid försäljningar.

Enligt Värderingsdatas² undersökningar får fastighetsmäklare även ut ett högre försäljningspris, 23 procent högre, jämfört med en privat försäljning. Ju högre upp i prisklass bostaden befinner sig desto mer lönar det sig att anlita en fastighetsmäklare. I storstadslänen anlitas fastighetsmäklare i större utsträckning än i övriga län.

² Värderingsdata, Sveriges Bostadsmarknad, Fokus fastighetsmäklare, utgåva 2016.

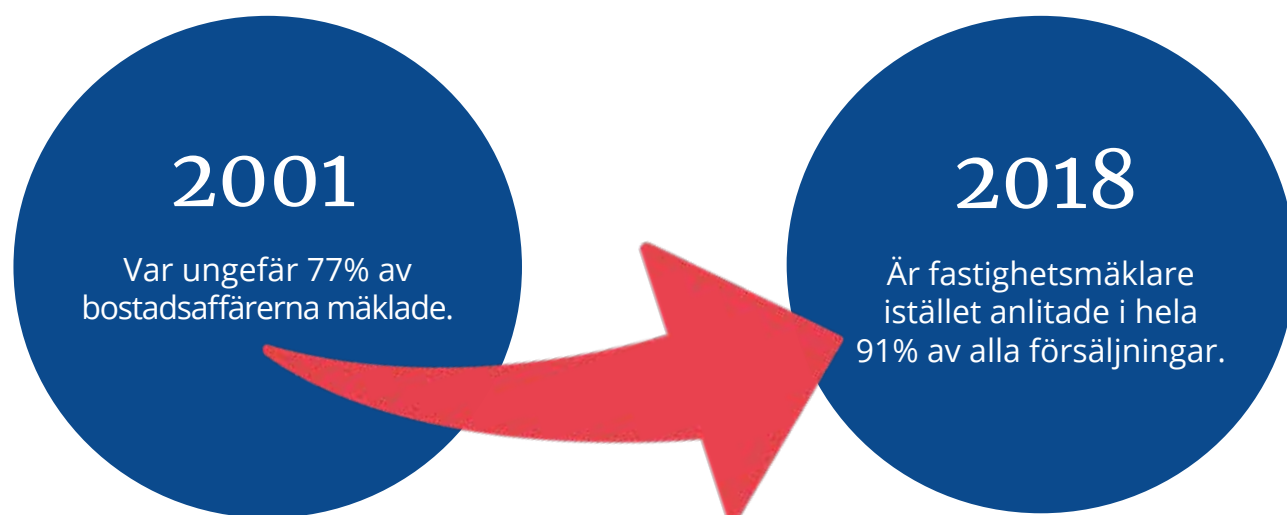


Diagram 10. Den mäklade marknadens andel, småhus, 2001 & 2018 Källa: Värderingsdata, 2018

3

Mäklaren, företagen, villkoren

3.1 Fastighetsmäklaren, företagen och villkoren

Det bästa med att vara fastighetsmäklare är att träffa människor och att ha ett fritt yrke med variation. Det sämsta är arbetstiderna och att man alltid ska finnas tillgänglig. 60 procent av mäklarna har enbart provisionslön och de flesta tjänar 300 000-500 000 kronor om året.³

När Mäklarsamfundets medlemmar, berättar om det bästa med att vara mäklare handlar det ofta om att få träffa människor och att ha ett fritt yrke med stor variation. Det sämsta är arbetstiderna med långa dagar, helg- och kvällsjobb, påtaglig stress och kundernas förväntan på tillgänglighet oavsett dag i veckan eller tid på dygnet. Det saknas tillförlitlig och rättvisande offentlig statistik när det gäller

löner för fastighetsmäklare. För många branscher finns statistik hos SCB klassade efter Svensk standard för yrkesklassificering (SSYK). När det gäller fastighetsmäklare så har denna yrkesgrupp koden SSYK 333. I denna grupp ingår dock även andra yrkesgrupper med normalt fasta löner och statliga anställningar och fastighetsmäklare går inte att urskilja.

3.2 Lön efter prestation – vanligaste löneformen

60 procent av fastighetsmäklarna som är medlemmar i Mäklarsamfundet har provisionsbaserad inkomst. 22 procent uppger att de har en fast lön och 17 procent att de har annan ersättning exempelvis i form av utdelning, bonus eller liknande.⁴

49 procent av fastighetsmäklarna är anställda på mäklarföretag medan 31 procent är egenföretagare som är verksamma under annans varumärke, dock ej nödvändigtvis franchisetagare. 20 procent av fastighetsmäklarna som är anslutna till Mäklarsamfundet är egenföretagare som

är verksamma under eget varumärke. Medlemsundersökningen visar att det finns skillnader mellan verksamhetstid och löneform. Erfarenhetstid och löneform följer varandra vilket innebär att ju kortare tid en fastighetsmäklare varit verksam desto högre grad av provisionslön. Bland mäklare som varit verksamma 0-3 år har 80 procent provisionslön. Motsvarande andel för dem som varit verksamma 4-10 år är 64 procent. Bland de som varit verksamma i mer än 10 år ligger andelen med provisionslön på 52 procent.

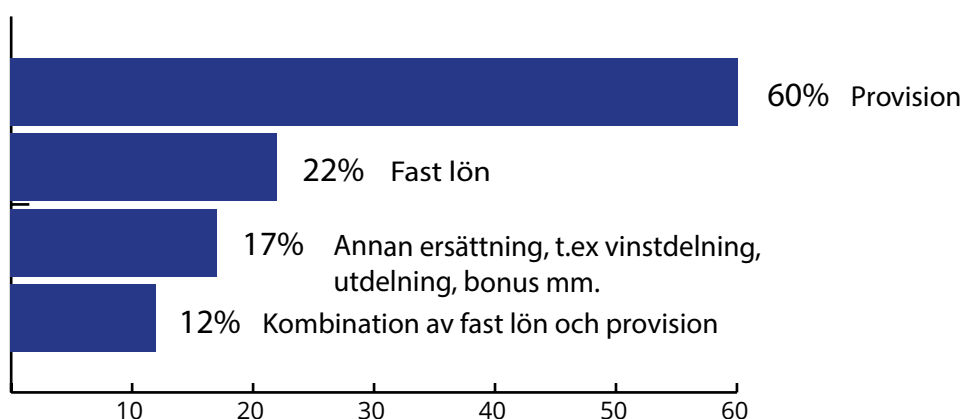
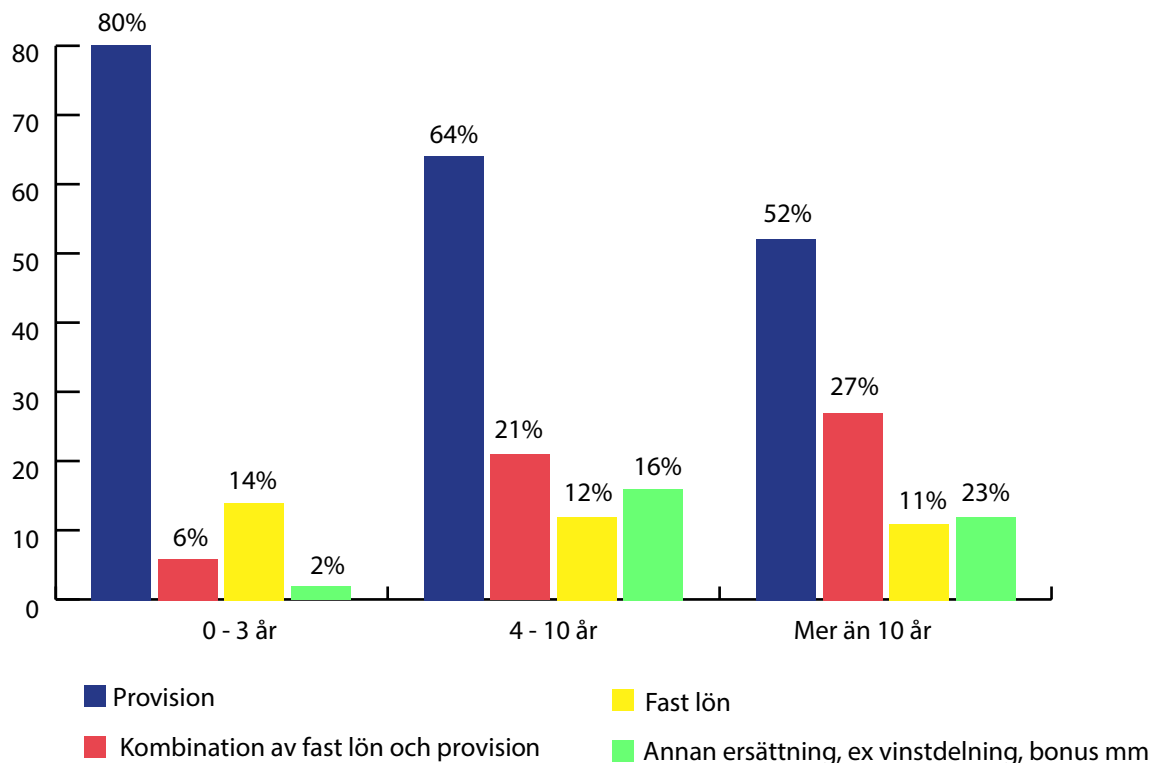


Diagram 11. Löneformer, 2019. Procent. Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning oktober 2019.

³ Uppgift från SCB.

⁴ Frågan ställdes så att fler än ett val var möjligt, varför det totalt summeras till mer än 100 procent.

Diagram 12. Löneform efter antal år som fastighetsmäklare. Procent. Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning oktober 2019.



3.3 Fastighetsmäklares inkomst

Lönesumman varierar inom kåren och efter erfarenhetstid, ålder och kön. 43 procent av fastighetsmäklarna som deltog i undersökningen uppger att de har en årsinkomst i spannet 300 000 – 500 000 kronor. Det är tre procentenheter färre än jämfört med förra årets undersökning. 31

procent uppger att det har en årsinkomst på 500 000 – 1 000 000 kr, vilket är tre procentenheter fler än jämfört med förra årets undersökning. 18 procent uppger en inkomst i spannet 150 000 – 300 000 kr. Inkomster över en miljon kronor är mycket ovanliga.

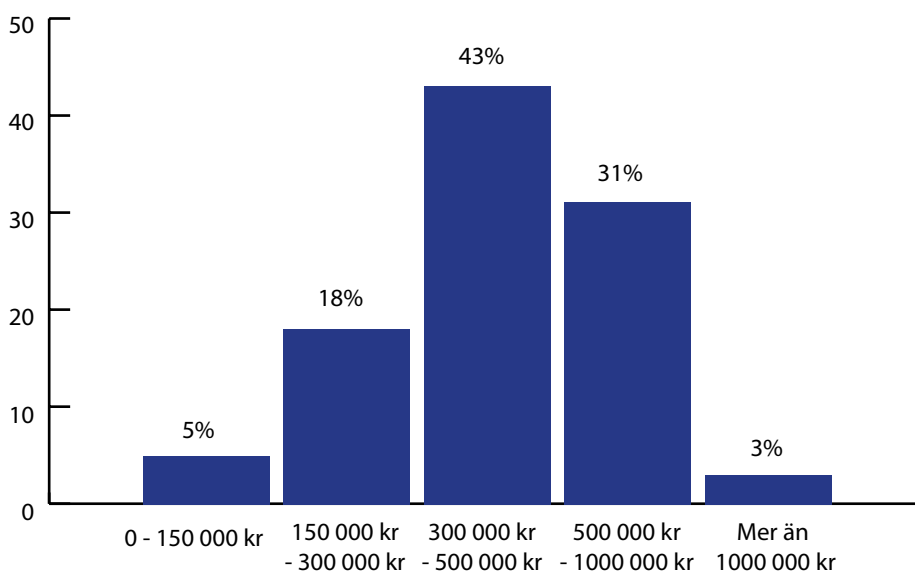


Diagram 13. Årsinkomster i olika intervall. Procent. Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning oktober 2019.

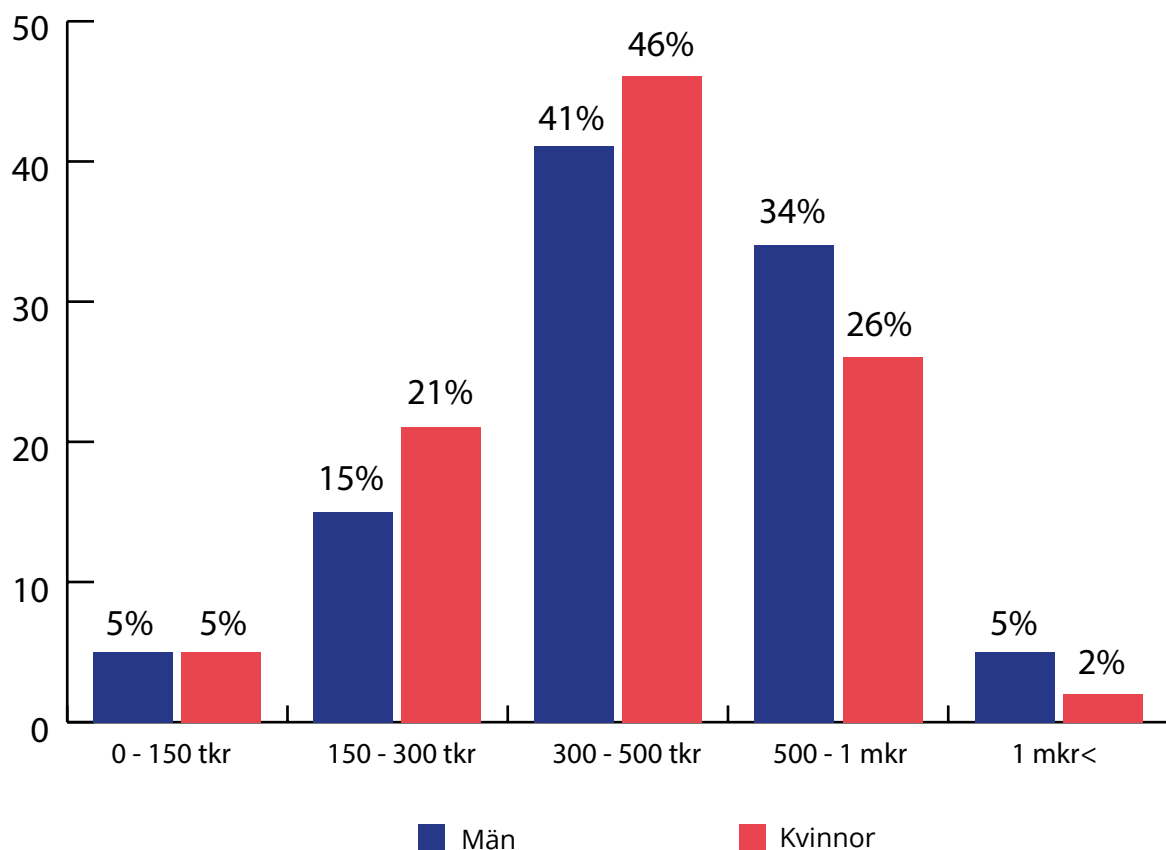


3.4 Löneskillnader mellan könen

46 procent av de kvinnliga fastighetsmäklarna har en årsinkomst på 300 000 – 500 000 kr. 41 procent av männen uppger årsinkomster i samma intervall. 34 procent av de manliga

fastighetsmäklarna befinner sig inom spannet 500 000 – 1 miljon kr, att jämföra med 26 procent av kvinnorna i samma spann.

Diagram 14. Årsinkomst, kvinnor och män. Procent. Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning oktober 2019.

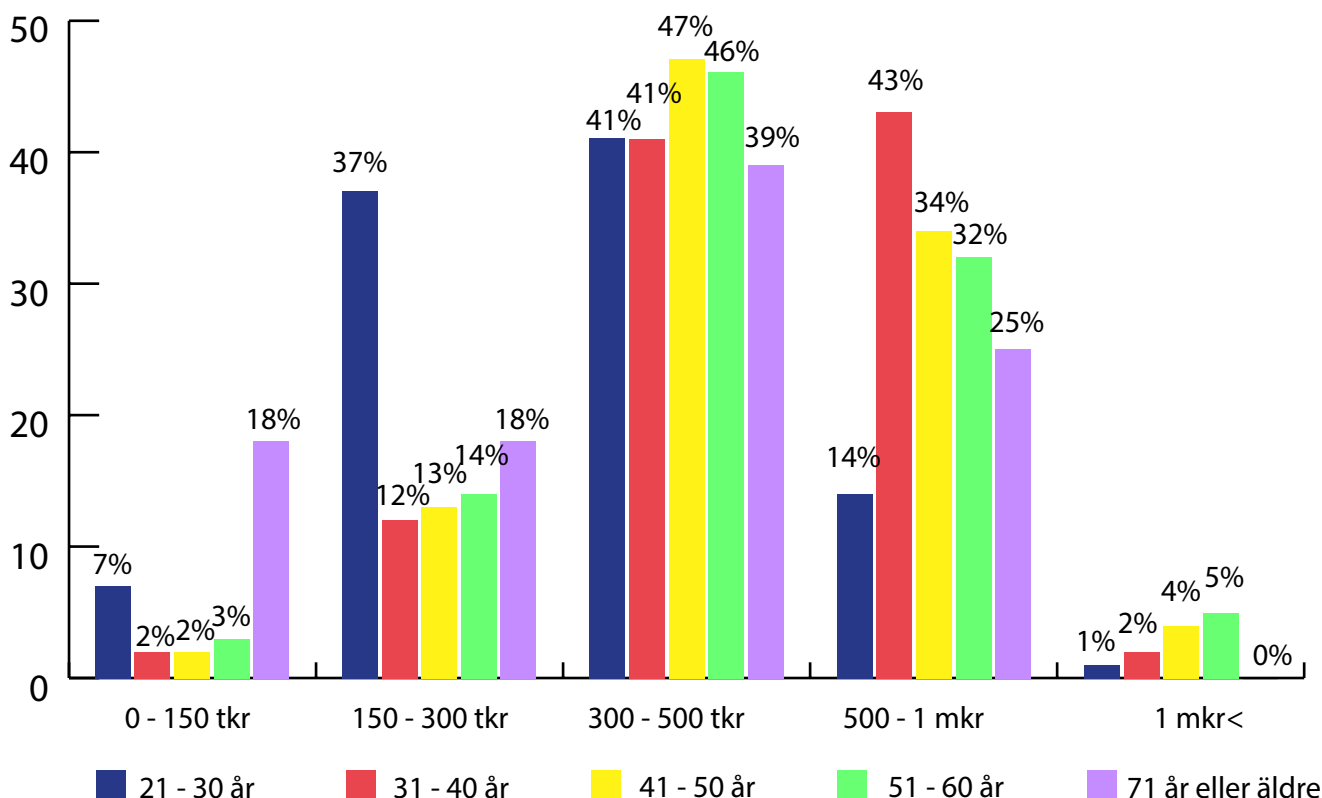


3.5 31-40-åringar toppar löneligan

När vi slår samman ålder och inkomst har de flesta inom varje åldersgrupp en årsinkomst på 300 000 – 500 000 kronor. 14 procent av fastighetsmäklarna i åldrarna 21-30 år tjänar över 500 000 kr per år. Medan hela

43 procent av mäklarna i åldersgruppen 31-40 år har en inkomst på 500 000 kr eller mer. Andelen mäklare som uppger att de har en årsinkomst på 500 000 kronor eller mer minskar högre upp i åldrarna.

Diagram 15. Årsinkomst och ålder. Procent. Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning oktober 2019.

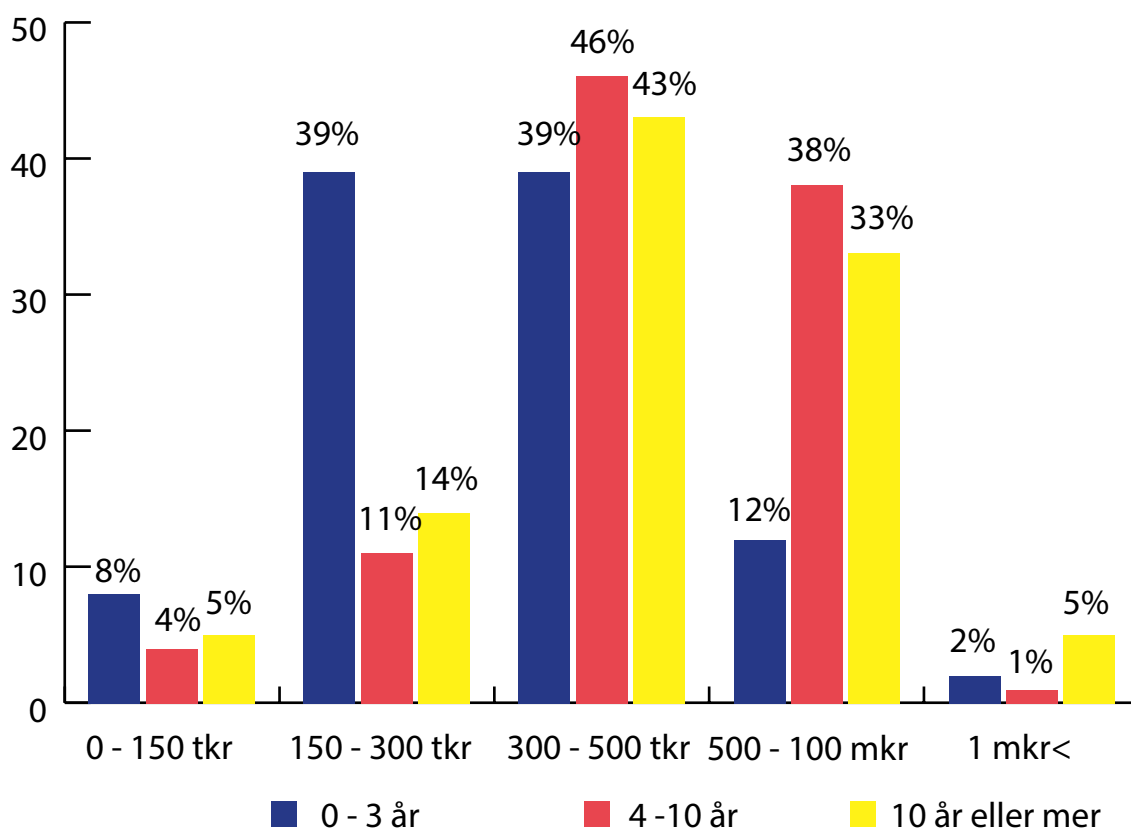


3.6 Lön efter erfarenhet

Mäklarsamfundets medlemsundersökning visar också att med erfarenhet kommer mer pengar in på kontot. Årsinkomster i spannet 500 000 kronor – 1 miljon kronor är klart vanligare bland de som jobbat i

4-10 år eller 10 år och mer. 38 procent av de som arbetat i 4-10 år och 33 procent av de som arbetat i 10 år eller mer har en årsinkomst i det spannet.

Diagram 16. Årsinkomst fördelat på antal år som registrerad fastighetsmäklare. Procent.
Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning oktober 2019.



3.7 Provision – inte enbart lön

En vanlig missuppfattning som fastighetsmäklare möter i sin vardag är att provisionen uppfattas vara det belopp som den enskilda fastighetsmäklaren får i lön. Det stämmer inte utan provision ska täcka en rad kostnader som mäklaren och

mäklarföretaget har för att kunna vara verksam så som administrativa kostnader, registreringsavgifter, försäkringar osv. De som ingår i en kedja har som regel en avgift för detta som baseras på omsättningen och varierar mellan de olika kedjorna.

“En vanlig missuppfattning som fastighetsmäklare möter i sin vardag är att provisionen uppfattas vara det belopp som den enskilda fastighetsmäklaren får i lön.”

3.8 Företagen och branschen

Konkurrensen är stor. Det finns ca 2 400 verksamma företag i branschen år 2018 och 76 procent av dessa har mellan en och fyra personer anställda.⁵ Ungefär två tredjedelar är knutna till någon kedja.

Branschen kännetecknas av att det finns olika företagsformer med mindre (enmansföretag) och större fristående mäklarfirmor, samt kedjor med olika franchisekoncept. Branschens totala omsättning har ökat stadigt sedan början på nittiotalet och mer än för-

dubblats sedan 2002. I omsättningen ingår förutom provisioner från privatbostadsförsäljning även intäkter från försäljning av kommersiella fastigheter, värderingar och andra intäkter till mäklarbolagen.

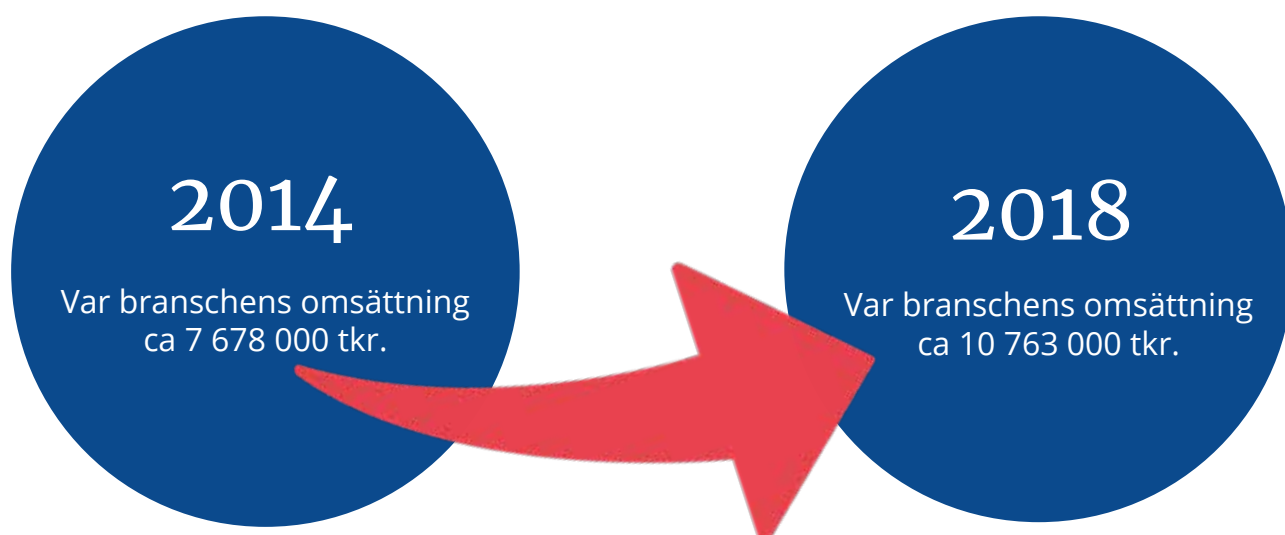


Diagram 17. Branschens omsättning, 2014 & 2018. Tusental kronor. UC Branschrappport Fastighetsmäklare 2019:2 Summa rörelseintäkter.

3.9 Vanligt med 1-4 anställda

Enligt UC:s branschrappport för fastighetsmäklare 2019:2 fanns det cirka 2400 företag med 6 381 anställda. Antalet anställda i branschen ökade stadigt under en längre period, men 2017 och 2018 har

antalet anställda i branschen minskat något, enligt siffror från UC. Det är mycket ovanligt att företagen i branschen har fler än 20 anställda. Cirka 76 procent av företagen har endast en till fyra anställda.

⁵ UC Branschrappport Fastighetsmäklare 2019:2.

“Antalet anställda i branschen ökade stadigt under en längre period, men 2017 och 2018 har antalet anställda i branschen minskat något, enligt siffror från UC. Det är mycket ovanligt att företagen i branschen har fler än 20 anställda. Cirka 76 procent av företagen har endast en till fyra anställda.”

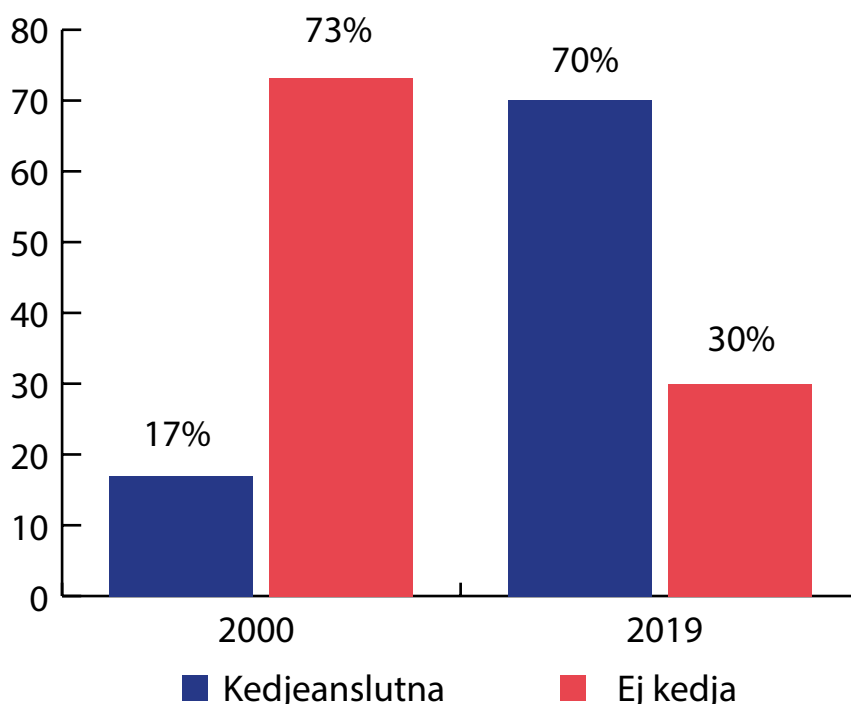


3.10 Många företag ingår i en kedja

Många av de små företagen med en till fyra anställda, och förstås även de med fler anställda, kan ingå i en kedja och bedriva verksamheten som till exempel franchisetagare. Statistik hos Mäklarsamfundet visar att i slutet av oktober

2019 var cirka 70 procent av Mäklarsamfundets medlemmar kedjeanslutna och 30 procent av medlemmarna arbetade i fristående företag.

Diagram 19. Kedjeanslutna 2000 och 2019 (procent av medlemmar). Källa: Mäklarsamfundet.

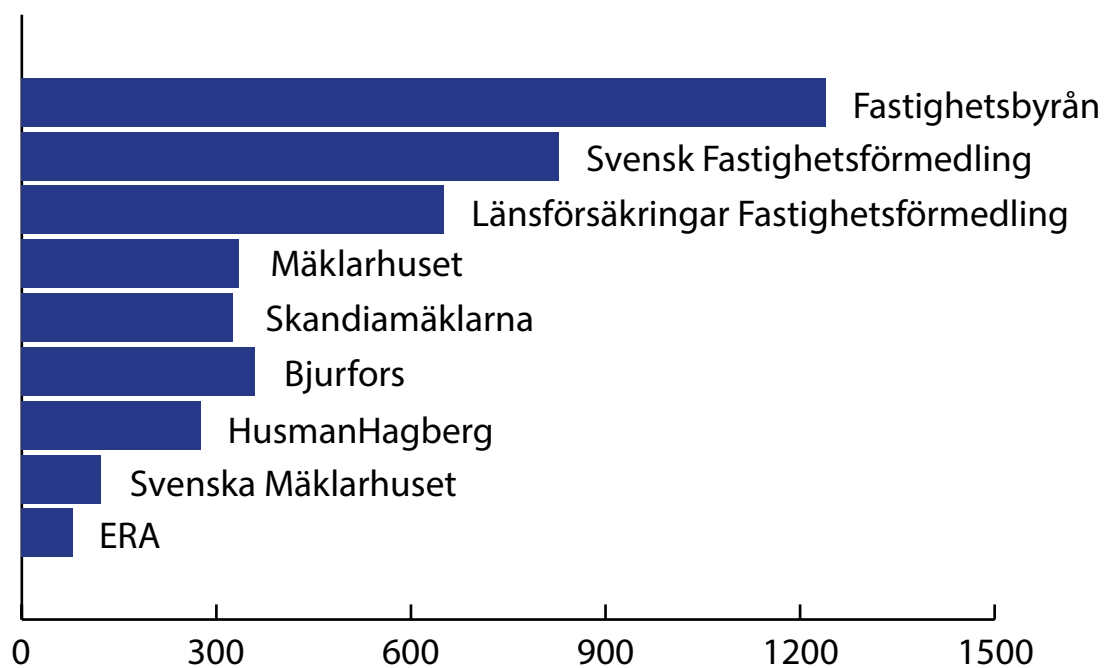


Statistiken är baserad på Mäklarsamfundets medlemsregister men speglar utvecklingen i stort. Kedjeverksamheten har blivit betydligt vanligare i hela Sverige och är resultatet

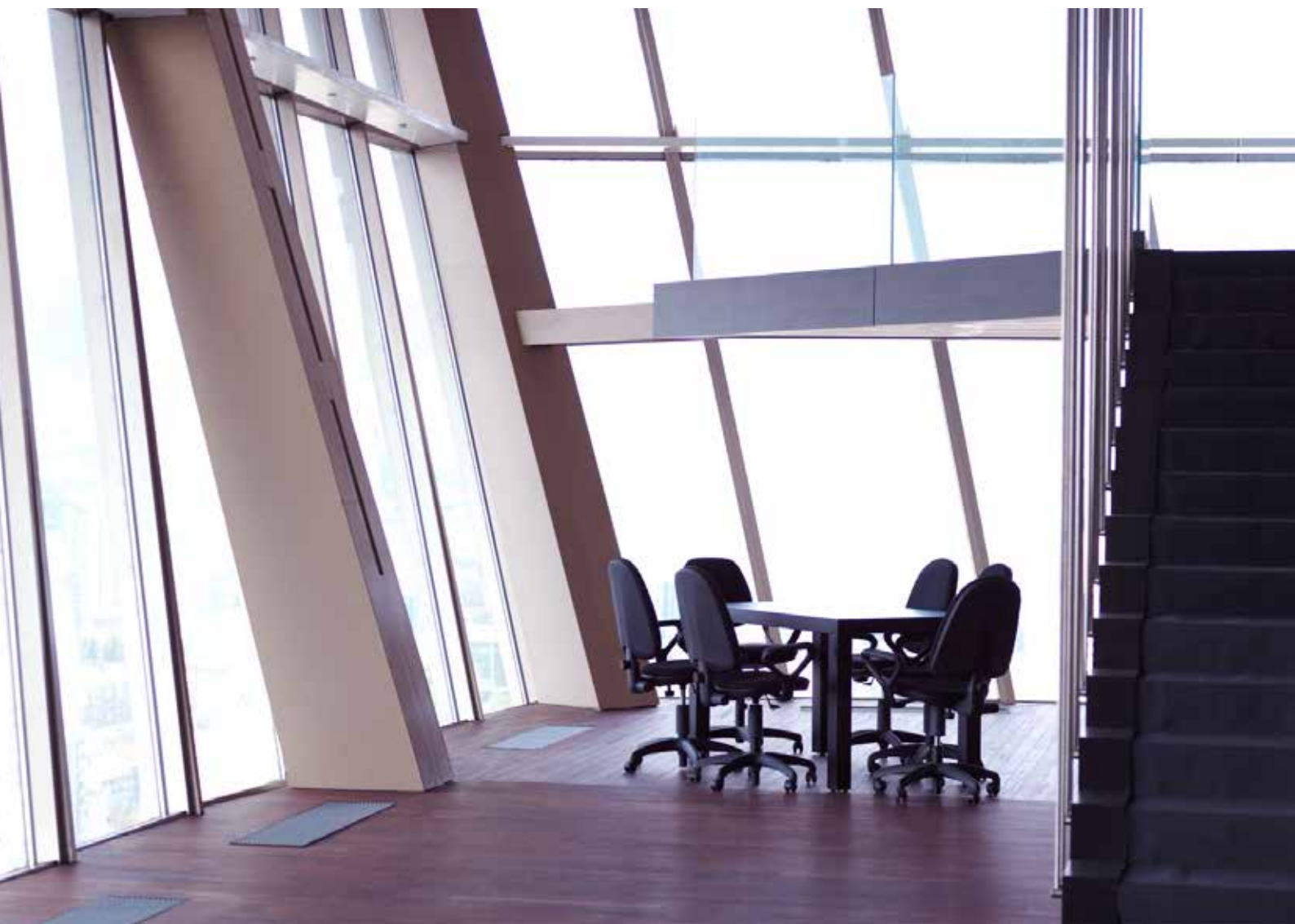
av bland annat ökad konkurrens och mer medveten varumärkesmarknadsföring och konceptinriktning.

“Kedjeverksamheten har blivit betydligt vanligare i hela Sverige och är resultatet av bland annat ökad konkurrens och mer medveten varumärkesmarknadsföring och konceptinriktning.”

Diagram 20. Kedjetillhörighet bland Mäklarsamfundets medlemmar, 2019.⁶ Antal. Källa: Mäklarsamfundet.



⁶ Kedjor avser företag med fler än 90 anställda fastighetsmäklare (ledamöter i Mäklarsamfundet).



4

Under statlig tillsyn

4.1 Fastighetsmäklarna står under statlig tillsyn och granskning

Att en bransch står under effektiv tillsyn och granskning bidrar till att skapa trygghet och förtroende. Utöver att svara för registrering av fastighetsmäklare så är det FMI som utövar granskning och tillsyn av de enskilda fastighetsmäklarna (inte av mäklarfirmorna). Utgångspunkten för tillsynen är att se till att fastighetsmäklarna fullgör de skyldigheter de har enligt fastighetsmäklarlagen. Statistiken visar att många tillsynsärenden avskrivs efter bedömning av FMI. Man kan också konstatera att andelen anmälningar i förhållande till antalet försäljningar har varierat något över åren men det är genomgående få anmälningar och de utgör endast runt 0,3 procent av antalet förmedlingar under de år som jämförs.

FMI:s beslut i tillsynsärenden bidrar till att utveckla så kallad god sed för fastighetsmäklare. I praktiken betyder det att det är genom anmälningar och egna granskningar som praxis utvecklas. För den enskilde fastighetsmäklaren kan det vara ett dilemma. Det går inte att få ett förhandsbesked eller ett råd om hur man ska agera för att slippa en påföljd. Under år 2018 var den vanligaste orsaken till disciplinpåföljd brister i anbudsförteckningen, objektsbeskrivning eller bristfällig jour-

nalföring. Fastighetsmäklare som får en påföljd av FMI har möjlighet att överklaga beslutet.

En majoritet av ärendena inleds på grund av anmälan från privatpersoner som anser att mäklaren har brutit mot god fastighetsmäklarsed. Även myndigheter kan göra anmälningar. Ett exempel är när Skatteverket i sina revisioner finner att en mäklare har begått något fel. FMI kan också på eget initiativ granska en mäklare och de kontrollerar varje mäklare någon gång under en femårsperiod.

Tillsynen utövas utifrån en allmän granskningspolicy, men under bestämda perioder kan tillfälliga granskningar genomföras som syftar till att särskilt uppmärksamma en viss aspekt av mäklarnas arbete, så kallade temagranskningar. Det kan till exempel handla om lockpriser, journalföring eller penningtvätt. Om det finns brister kan mäklaren få en varning eller bli av med sin registrering. Sedan 1 juli 2011 finns också en lägre grad av påpekande som kallas erinran. I allvariga fall kan FMI återkalla mäklarens registrering och då får inte mäklaren fortsätta arbeta som mäklare.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Försäljningar	160 975	170 206	182 953	169 405	174 614	164 433
Fastighetsmäklare	6689	6792	6834	6910	7018	7193
Anmälningar	259	303	378	416	528	566
Påföljd/varning	45	62	65	53	65	121
Påföljd/erinran	22	20	32	10	16	21
Återkallade registreringar	4	1	2	4	3	8

Tabell 2. Fakta om antal försäljningar, tillsyn och påföljder, 2013-2018. Källa: FMI, SCB, Svensk Mäklarstatistik.

Man kan också konstatera att andelen anmälningar i förhållande till antalet försäljningar har varierat något över åren, men det är genomgående få anmälningar och de utgör endast runt 0,3 procent av antalet förmedlingar under de år som jämförs. Det är mer regel än undantag att köpare och säljare är nöjda och inte anser att

fastighetsmäklarna har brustit i sitt agerande.

FMI avgör inte ekonomiska tvister utan sådana krav prövas av till exempel Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FRN) eller allmän domstol.

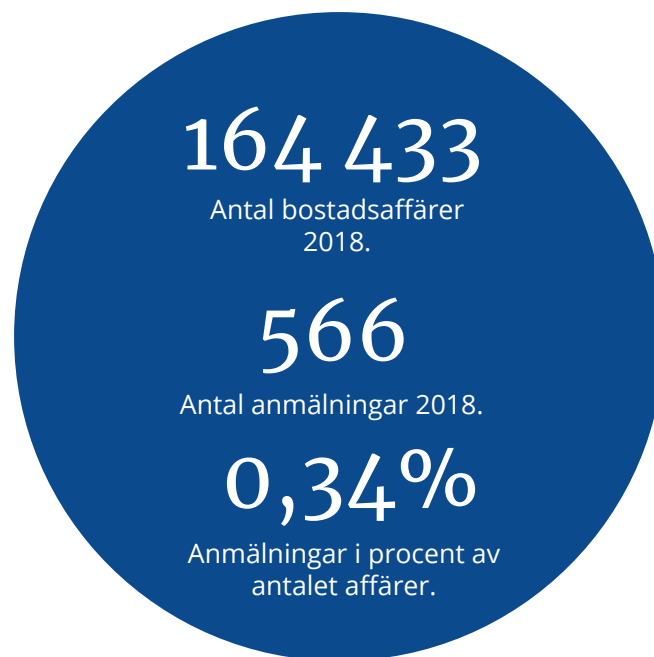


Diagram 21. Anmälningar i procent av antalet bostadsaffärer, 2018. Källa: FMI och SCB, bearbetning Mäklarsamfundet.

4.2 Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd

Sedan maj 2017 har Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FRN) ersatt Allmänna reklamationsnämnden, ARN, när det gäller prövning av tvister mellan konsumenter och fastighetsmäklare. Tvisten kan gälla ett krav på skadestånd eller nedsättning av förmedlingsprovision. För den konsument som vill pröva sitt ärende gäller att kravet först måste framföras till fastighetsmäklaren. Mäklaren själv eller försäkringsbolaget måste därefter ta ställning till kravet. Först

därefter kan konsumenten vända sig till FRN. Nämnden prövar även tvister om så kallade konkurrerande provisionsanspråk, alltså tvister mellan två fastighetsmäklare om vem som har rätt till provision för en viss affär.

Huvudmän för FRN är Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarförbundet FMF som tillsammans representerar omkring 97 procent av landets fastighetsmäklare.

5

Om Mäklarsamfundet

Om Mäklarsamfundet

5. Utvecklar och förbättrar mäklartjänsten sedan 1919

“Medlemsnytta skapas genom hög servicenivå, bra villkor och genom att tillvarata medlemmarnas intressen.”

Mäklarsamfundet är en bransch- och medlemsorganisation för Sveriges fastighetsmäklare, som samlar cirka 84 procent av landets mäklare. Organisationen har en lång historia. Redan 1919 togs första initiativet till att bilda det som är dagens Mäklarsamfund⁷ och 1984 togs namnet Sveriges Fastighetsmäklarsamfund, det vi idag kallar Mäklarsamfundet. En parallell branschorganisation till Mäklarsamfundet bildades 1957 med namnet Sveriges Aktiva Fastighetsmäklare, SAF, senare på 90-talet ändrat till Fastighetsmäklarförbundet FMF.

De senaste åren har Mäklarsamfundet och FMF i flera sammanhang samverkat och agerat gemensamt då organisationerna haft en samsyn i för branschen viktiga frågor som till exempel synpunkter på ny lagstiftning.

Mäklarsamfundet arbetar för att utveckla och förbättra mäklartjänsten. Vi driver medlemmarnas intressefrågor och har arbetsuppgifter som kontakter med myndigheter och omvärld, att genomföra olika analyser och utredningar som rör fastighetsmäklare, samhälle och boende,

remissvar, debatt och internationellt arbete, statistik, mediakontakter och bevakning med mera.

Vi stödjer också våra medlemmar med andra frågor som till exempel utbildning, rådgivning och försäkringar, nyhetsbrevet Fastighetsmäklaren och mycket annat. På juristavdelningen finns stor erfarenhet och kompetens som ger medlemmarna stöd och hjälp. Mäklarsamfundet Utbildning erbjuder ett omfattande fort- och vidareutbildningsprogram för aktiva fastighetsmäklare och utbildar fastighetsmäklarassistenter. Medlemsnytta skapas genom hög servicenivå, bra villkor och genom att tillvarata medlemmarnas intressen. Vi har kontakt med lärosäten som erbjuder fastighetsmäklarprogrammet och deltar regelbundet i utbildningssammanhang. Mäklarsamfundet genomför medlemsundersökningar, gör analyser om bostadsmarknaden samt anordnar seminarier och påverkar samhällsdebatten. Syftet är att lyfta fastighetsmäklarnas perspektiv och intressen och peka på hur dessa sammanfaller med en väl fungerande bostadsmarknad i stort.

7 1919 bildades Svenska Egendomsmäklareföreningen. Några år senare, 1934 grundas Sveriges Fastighetsmäklares Riksförening och 1951 bildas Sveriges Fastighetsmäklares Riksförbund. Namnet ändrades så småningom till Auktoriserade Fastighetsmäklares Riksförbund för att 1984 ta namnet Sveriges Fastighetsmäklarsamfund.

Referenser

Fastighetsmäklarinspektionen (FMI)

Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN)

Mäklarsamfundet

Statistiska Centralbyrån (SCB)

Svensk Mäklarstatistik

Värderingsdata

UC Branschrapport Fastighetsmäklare, 2018:2

Universitets- och högskolerådet, UHR





Mäklarsamfundet
Box 1487, 171 28 Solna
Tel: 08-555 00 900
www.maklarsamfundet.se