

Fastighetsmäklarbranschen

Fakta och Nyckeltal 2021



Branschen på 30 sekunder

»Under 2020 genomfördes cirka 185 000 affärer. I 91 procent av småhusförsäljningarna anlätades en fastighetsmäklare.«

De flesta fastighetsmäklarna är mellan 30-39 år. Knappt 3 procent (2,9%) av landets fastighetsmäklare är 70 år eller äldre.

44 procent av medlemmarna gör mellan 25-50 affärer per år. En dryg femtedel, 21 procent, uppger att de gör fler än femtio affärer per år.

* Per den sista oktober 2020 fanns det 7509 registrerade fastighetsmäklare.

7509



» Sedan **juli 2021** är även fastighetsmäklarföretagen registreringspliktiga och ska stå under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. «

» De flesta köpare och säljare är nöjda. Det görs få anmälningar och som andel av försäljningarna ligger de på runt **0,7 procent**. «

57 procent har provisionsbaserad inkomst. 26 procent har fast lön. 13 procent har en kombination av provision och fast lön.

Cirka 75 procent av Mäklarsamfundets medlemmar (ledamöter) är kedjeanslutna och 25 procent arbetade i fristående företag.

85% Av branschen samlas i Mäklarsamfundet.

Din nyckel till vår bransch

Mäklarsamfundet samlar cirka 85 procent av Sveriges fastighetsmäklare. I takt med att allt fler svenskar äger sin bostad växer också intresset för utvecklingen på bostadsmarknaden. Med uppgiften att få säljare och köpare att mötas och vägleda parterna genom vad som för många är livets största affär har fastighetsmäklaren ett ansvarsfullt uppdrag.

Därför är det inte förvånande att också intresset för fastighetsmäklarens roll och branschen som helhet är stort.

Intresset för fastighetsmäklarnas situation och branschens förutsättningar kommer från media, beslutsfattare, studenter och inte minst från aktiva fastighetsmäklare.

I vår återkommande branschrappport “Fakta & Nyckeltal” vill vi ge en överblick av branschen och vem den svenska fastighetsmäklaren är. Vår förhoppning är inte bara att det stillar läsarens nyfikenhet, utan också leder till ökad kunskap om fastighetsmäklarens roll och förutsättningar.



Björn Wellhagen
VD Mäklarsamfundet
bjorn.wellhagen@maklarsamfundet.se

Innehåll

1. Fakta om fastighetsmäklare

Ett yrke med historia	6
Rekordmånga registrerade fastighetsmäklare	9
Var är fastighetsmäklarna verksamma?	10
Fler börjar än slutar i yrket	11
Lämnar fler kvinnor än män yrket?	12
Fler kvinnor än män blir mäklare	12
Något större andel män	14
Åldersfördelning i branschen	15
Fler män än kvinnor har lång erfarenhet som fastighetsmäklare	15
Vägen till fastighetsmäklaryrket	16
Många vill bli fastighetsmäklare	16
Tvåårig utbildning vanligast	17
Fastighetsmäklarassistenten – mäklarens bästa vän	18

2. Kort om bostadsmarknaden

Det svenska bostadsbeståndet	20
Ont om villor för familjebildare	20
Hur flyttar vi?	21
Fastighetsmäklare förmedlar 9 av 10 bostadsaffärer	22
Nyproduktion av bostäder	23
Pandemins påverkan på bostadsmarknaden	24

3. Fastighetsmäklare, företagen & villkoren

Ett yrke med variation	26
Provision dominerar	27
Affärer per år	28
Arbetstid per vecka	29
Vad tjänar fastighetsmäklarna?	29
Inkomstskillnader mellan könen	30
31-40-åringar tjänar mest	30
Erfarenhet lönar sig	31
Provision - inte enbart lön	32
Företagen och branschen	32
Vanligt med 1-4 anställda	33
Många företag ingår i en kedja	33

4. Under statlig tillsyn och granskning

Få anmälningar	36
Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd	37
Mäklarsamfundet	37
Referenser	38

1. Den svenska fastighetsmäklaren

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 och står under tillsyn av FMI. Sedan juli 2021 är även fastighetsmäklar-företagen registreringspliktiga och ska stå under tillsyn av FMI. Den nya lagen ålägger även mäklar-företaget vissa ansvarsområden, men ansvaret för förmedlingsuppdraget är trots detta fortsatt personligt. För att bli registrerad som fastighetsmäklare krävs teoretisk utbildning från universitet eller högskola motsvarande minst 120 högskolepoäng 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 2021.

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

I jämförelse med fastighetsmäklarrollen i många andra europeiska länder är den svenska fastighetsmäklarens roll och innehåll i tjänsten på många sätt unik. Det är både en mer omfattande och mer komplex tjänst med stora juridiska inslag som den svenska fastighetsmäklaren erbjuder. En skillnad jämfört med många andra länder är lagkravet på att den svenska fastighetsmäklaren ska vara en oberoende mellanman som vägleder både säljare och köpare genom affären, men samtidigt ska ta hänsyn till uppdragsgivarens ekonomiska intresse. En konsekvens av detta krav är att köparen inte behöver anlita ett eget ombud, vilket gör den svenska fastighetsmäklartjänsten både innehållsrik och mycket prisvärd. Svenska fastighetsmäklare har också högre utbildningskrav än i många andra länder.



»Det ställs höga krav på utbildning och den som förmedlar fastigheter ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen (FMI).«

120

För att bli registrerad som fastighetsmäklare krävs teoretisk utbildning från universitet eller högskola motsvarande **minst 120 högskolepoäng** samt praktik.

1984

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 länsstyrelsen i det län man avsåg vara verksam och det blev vid vite förbjudet att förmedla fastigheter utan utbildning och registrering.

1995

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

2021

Den 1 juli 2021 började en ny fastighetsmäklarlag gälla. Den medför bland annat att även mäklarföretag behöver vara registrerade hos Fastighetsmäklarinspektionen.



»Branschens sammansättning har förändrats mycket under de senaste decennierna. Könsfördelningen har blivit jämnare och kåren har förnygrats.«

Rekordmånga registrerade fastighetsmäklare

Per den sista oktober 2021 fanns det 7 509 registrerade fastighetsmäklare hos FMI. Det är en ökning med 277 stycken sedan den sista december 2020.

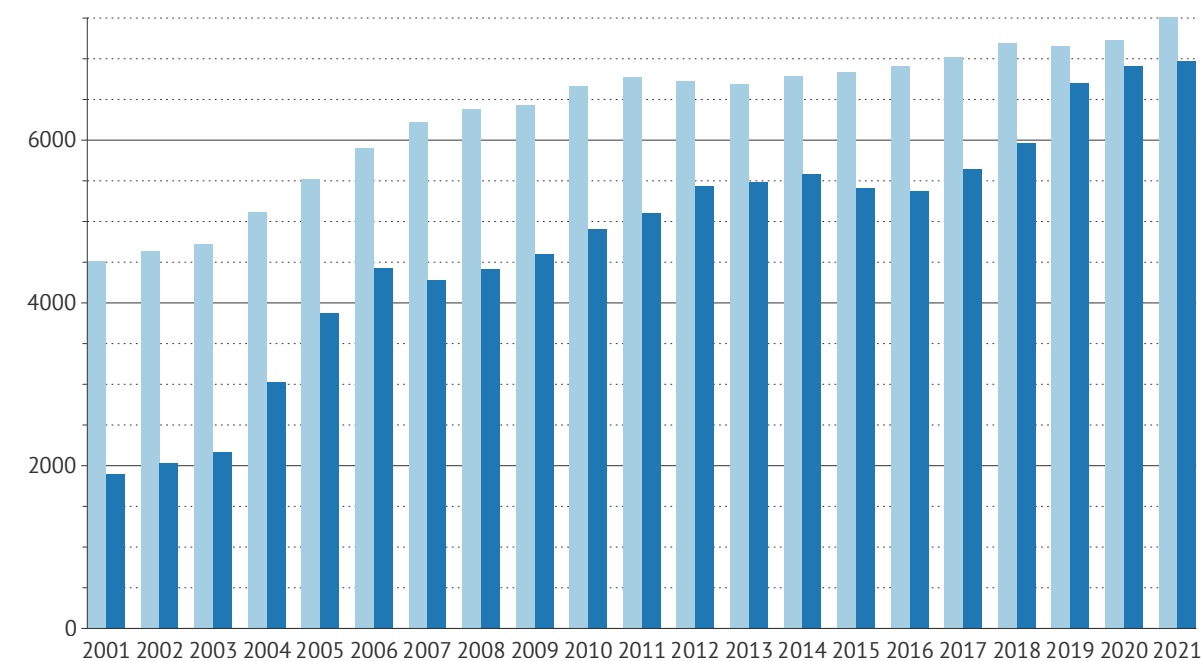
Intresset för att arbeta som fastighetsmäklare har varit stort under ett flertal år. Antalet verksamma mäklare har ökat trendmässigt med undantag för 2012, 2013 och 2019. I slutet av 2020 fanns det 7 232 registrerade fastighetsmäklare. Den sista oktober 2021 fanns det 7 509 registrerade fastighetsmäklare. Sedan slutet av 2020 har alltså antalet fastighetsmäklare ökat med 277 stycken. Sedan 2001 har antalet registrerade

fastighetsmäklare ökat med drygt 66 procent. FMI uppskattar dock att cirka 20 procent av fastighetsmäklarna inte är yrkesaktiva.

Antalet medlemmar i Mäklarsamfundet var i november 2021 6 969 stycken, varav 6 288 är aktiva fastighetsmäklare och ledamöter i Mäklarsamfundet. Övriga medlemmar är bland annat fastighetsmäklarassistenter och fastighetsmäklarstuderande, som redan under studierna anslutit sig till Mäklarsamfundet. Idag samlar Mäklarsamfundet cirka 85 procent av samtliga registrerade mäklare.

Diagram 1. Antal fastighetsmäklare, 2001 - 2021

• Antal registrerade fastighetsmäklare • Antal medlemmar i Mäklarsamfundet

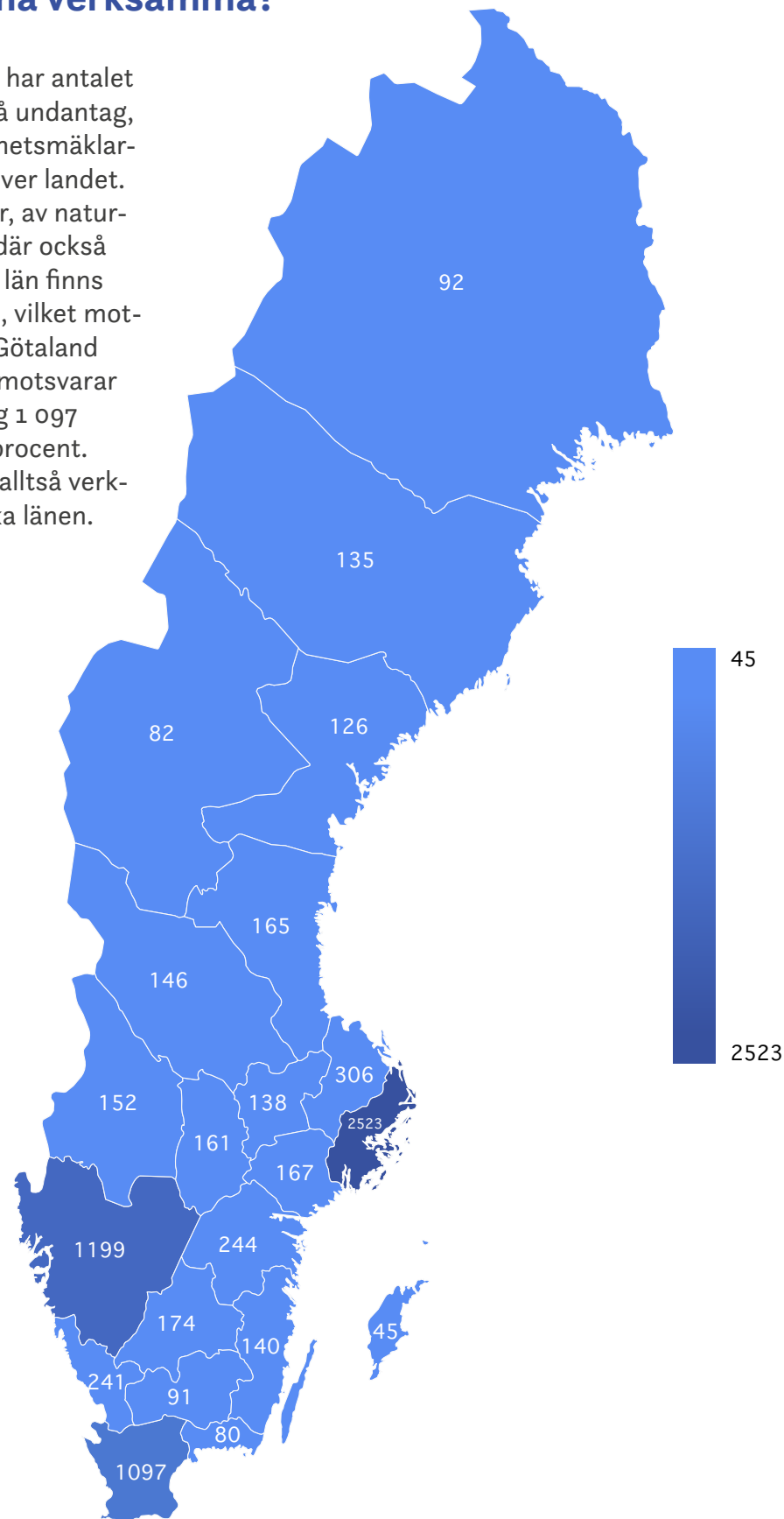


* T.o.m. 2021-10-31. Uppgifterna för 2021 är preliminära. Källa: FMI och Mäklarsamfundet

Idag samlar Mäklarsamfundet cirka 85 procent av samtliga registrerade mäklare.

Var är fastighetsmäklarna verksamma?

Som framgår av föregående diagram har antalet fastighetsmäklare ökat, med några få undantag, år för år i drygt två decennier. Fastighetsmäklarna är däremot inte jämnt fördelade över landet. De verksamma fastighetsmäklarna är, av naturliga skäl, flest i storstadsregionerna där också transaktionerna är fler. I Stockholms län finns 2 523 registrerade fastighetsmäklare, vilket motsvarar 34 procent av kåren. I Västra Götaland finns 1 199 fastighetsmäklare, vilket motsvarar 16 procent, och i Skåne finns det idag 1 097 fastighetsmäklare, motsvarande 15 procent. 65 procent av fastighetsmäklarna är alltså verksamma i någon av de tre mest folkrika länen.



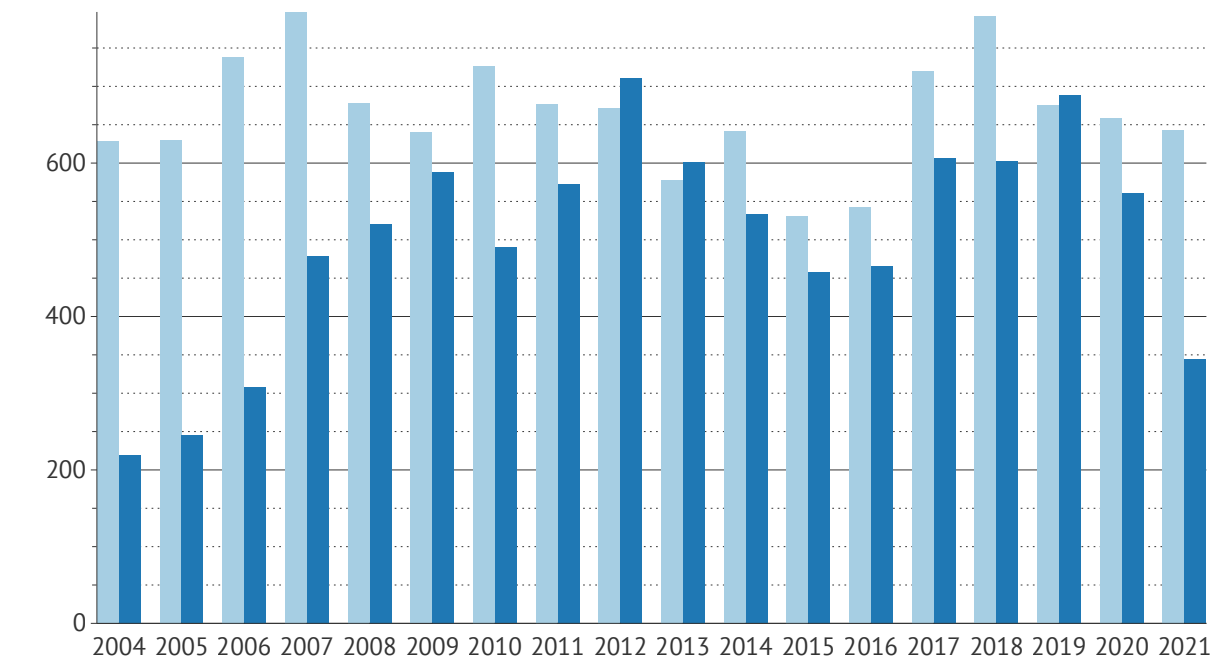
Fler börjar än slutar i yrket

In- och utflödet av fastighetsmäklare i branschen (nyregistreringar och avregistreringar) varierar från år till år. 2012 och 2019 var de enda åren sedan 2001 då fler mäklare lämnade yrket än sökte sig till yrket. 2021 (uppgifter per den 31/10-21) var det ett nettoinflöde av 299 nya mäklare. Antalet kan förväntas bli lägre då pensionsavgångar ofta sker vid årets slut. 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. FMI:s disciplinnämnd 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.

Diagram 2. Förändringar av in- och utflöde av fastighetsmäklare, 2004-2021

Antal nyregistreringar • Antal avregistreringar



*T.o.m. 2021-10-31. Uppgifterna för 2021 är preliminära. Källa: FMI. Antalet nyregistreringar och avregistreringar totalt, per år.

299

* Preliminärt nettoinflöde 2021, förväntas bli lägre.

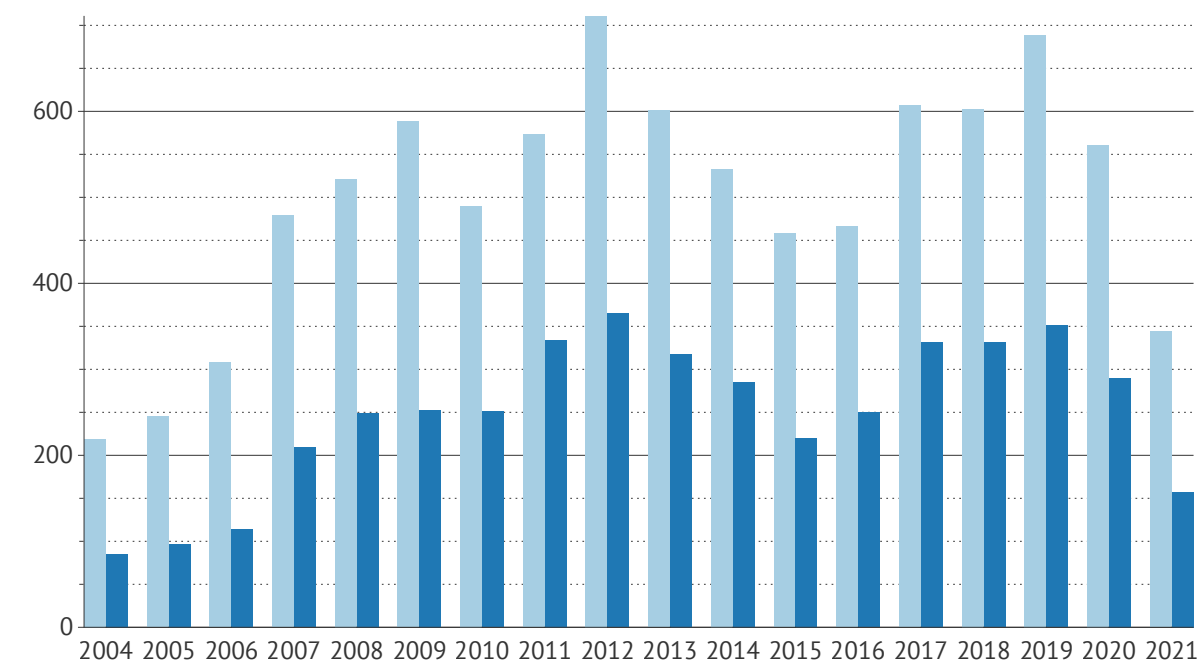
Lämnar fler kvinnor än män yrket?

Mellan 2004 till och med den sista oktober 2021 var det totalt 11 967 fastighetsmäklare som avregistrerades och därmed lämnade yrket. Från 2010 var det en något högre andel kvinnor än män som lämnade yrket, med undantag för 2015 då andelen avregistrerade kvinnor var något lägre. Samtidigt har det som regel varit fler kvinnor än män som sökt sig till branschen under de här

åren. En tillbakablick och fördjupning som Mäklarsamfundet genomförde tillsammans med Företagsekonomiska institutet (FEI) under 2019 visar däremot att i de yngre ålderssegmenten samt de som inte haft sin registrering och varit verksamma i mer än fem år är kvinnor överrepresenterade bland de som lämnar yrket.

Diagram 3. Antal avregistreringar, varav kvinnors andel, 2004-2021

• Antal avregistreringar • Varav kvinnor



*T.o.m. 2021-10-31. Uppgifterna för 2021 är preliminära. Källa: FMI

Fler kvinnor än män blir mäklare

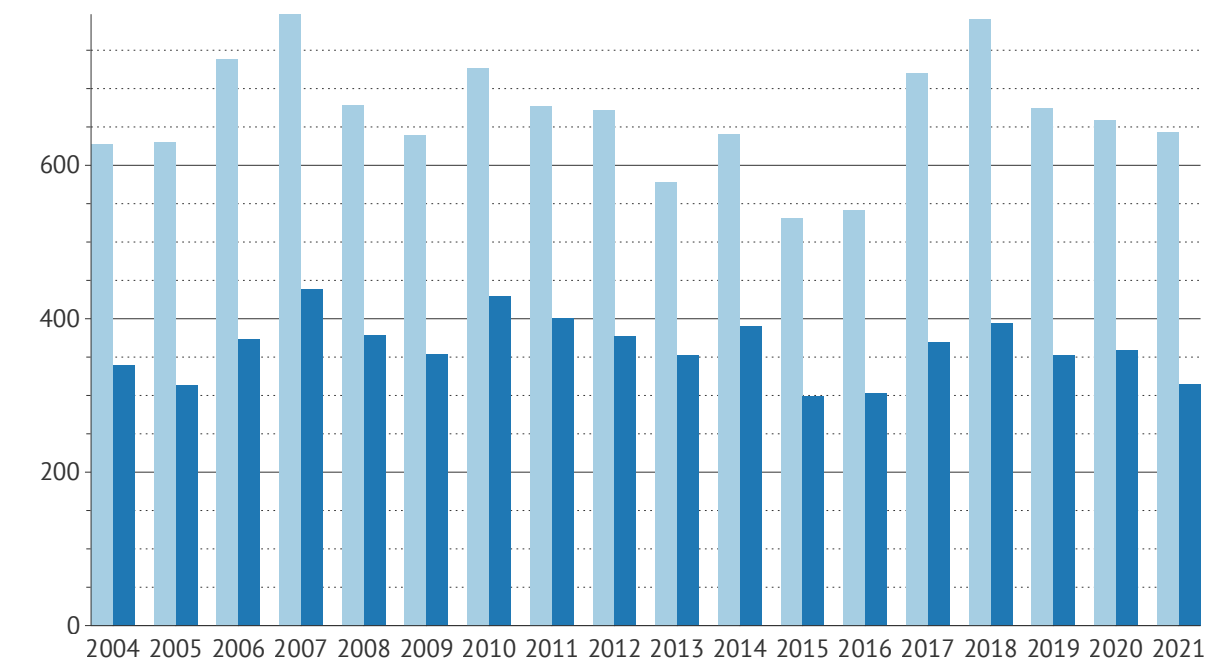
Det är fler kvinnor än män som lämnar yrket, men det är alltså även fler kvinnor än män som börjar arbeta som fastighetsmäklare. Totalt har 11 967 nyregistreringar gjorts under åren 2004 till 2021 och av dem var cirka 55 procent kvinnor. Under åren som redovisas i diagram fyra har antalet kvinnor som inträder i yrket varit större än männen, med undantag för 2005 då fördelningen var helt jämn och 2021 (till och med

31/10) då något färre kvinnor inträdde i yrket. Det är värt att notera att siffrorna för 2021 är preliminära och kan komma att ändras vid årets slut. Att kvinnorna trendmässigt varit fler under många år beror i hög grad på att majoriteten av studenterna på högskolorna och universiteten under flera år varit kvinnor, se diagram 7.

- Majoriteten av studenterna på högskolorna och universiteten har under flera år varit kvinnor.

Diagram 4. Antal nyregistreringar, varav kvinnor, 2004-2021

• Antal nyregistreringar • Varav kvinnor



*T.o.m. 2020-10-31. Uppgifterna för 2021 är preliminära. Källa: FMI

Kvinnor tar klivet in i branschen

När mäklaren och ledamoten Anna Sandbergh lät uppföra ett hus på Drottninggatan 38 i småländska Ljungby där hon skötte sin verksamhet lär hon ha varit Sveriges första kvinnliga mäklare. Redan 1937 öppnade hon egen fastighets- och uthyrningsbyrå med förmedling av affärsfastigheter, villor, arrenden, skogs- och lantegendomar. Utbildningen hade hon fått vid Skurups folkhögskola och kursen till kommissionshandlerska. Andra världskriget är annars viktig för kvinnornas kliv in på arbetsmarknaden och så även i mäklarbranschen. I Malmköping tar till exempel mäklaren Eva Hedberg över sin make Hasses verksamhet när denne blir inkallad. Svensk Fastighetsförmedlings grundare, Eric Lundgrens instruktionsbok blir bibeln för Eva som snabbt blir produktiv och säljer många fastigheter. Snart kommer allt fler kvinnliga mäklare.



Eva Hedberg tog över mäklandet när maken blev inkallad 1940-tal.

*Berättelse från branschmagasinet Storyn om en yrkeskår, 2019.

Diagram 5. Utveckling av andelen kvinnor och män, 2000-2021. Procent

*T.o.m. 2020-10-31. Uppgifterna för 2021 är preliminära. Källa: FMI

• Män • Kvinnor



2007

61% män
39% kvinnor

2017

54% män
46% kvinnor

2021

54% män
46% kvinnor

Diagram 6. Könsfördelning, utveckling. Procent

*T.o.m. 2020-10-31. Uppgifterna för 2021 är preliminära. Källa: FMI

Något större andel män

I slutet av oktober 2021 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 i

kombination med pensionsavgångar, där majoriteten av de äldre fastighetsmäklare är män. Samtidigt har könsfördelningen i branschen varit relativt konstant de senaste fem åren.

Åldersfördelning i branschen

Hur gammal är den genomsnittliga fastighetsmäklaren i Sverige? Svaret på den frågan har förändrats mycket under de senaste decennierna. Könsfördelningen har blivit jämnare och kåren har förnygrats. Strax över 70 procent av fastighetsmäklarna är idag under 50 år. De mellan 30-39 år utgör den största gruppen i branschen med en andel på 30 procent av alla registrerade fastighetsmäklare. De som är i åldern 40-49 år utgör 22 procent av branschen. Den yngsta gruppen, de som är 29 år eller yngre utgör 20 procent av alla fastighetsmäklare. De

som är 60 år eller äldre utgör 11 procent av de registrerade mäklarna.

I den yngsta gruppen, de under 29 år, är kvinnorna i majoritet med 54 procent. I den största åldersgruppen, 30-39 år är könsfördelningen så gott som helt jämn. Bland de äldre, från 60 år och uppåt är det över 70 procent som är män. Det ger en bild av hur branschen har förändrats med avseende på könsfördelningen och hur kommande pensionsavgångar kommer att påverka fördelningen mellan könen framåt.

Fler män än kvinnor har lång erfarenhet som fastighetsmäklare

60 procent av Mäklarsamfundets medlemmar har varit verksamma i 10 år eller mer, 19 procent har varit verksamma i 4-10 år och 20 procent har arbetat som fastighetsmäklare i 0-3 år. 65 procent av männen har varit i verksamma i 10 år eller mer. Motsvarande andel för Mäklarsamfundets kvinnliga medlemmar är 54 procent. 23 procent av kvinnorna har varit verk-

samma i 0-3 år. Motsvarande andel bland männen är 20 procent.

Inom åldersgruppen 31-40 år är det 42 procent som varit verksamma i 10 år eller mer. 22 procent av de mellan 21-30 år har varit verksamma i 4-10 år.

Tabell 1. Antal år som fastighetsmäklare, procent

Verksamma år och ålder

	21-30 år	31-40 år	41-50 år	51-60 år	61-70 år
0-3 år	78%	23%	16%	8%	0%
4-10 år	22%	35%	20%	15%	1%
Mer än 10 år	0%	42%	64%	78%	99%

Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning, november 2021.



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. För närvarande kan man studera vid följande universitet och högskolor: Högskolan i Gävle, Högskolan Väst, Högskolan i Halmstad, Malmö Universitet, Karlstads universitet, Kungl. Tekniska högskolan och Luleå tekniska universitet. Det finns även tre uppdragsutbildningar: FEI i samarbete med Högskolan Väst och Lexicon i samarbete med LTU och Svensk Fastighetsförmedlings Mäklarskola i samarbete med Högskolan i Gävle.

Den teoretiska delen i utbildningen till fastighetsmäklare ska omfatta minst 120 högskolepoäng fördelade på kunskapsområdena 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, till skillnad från 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 liten eller helt utan ersättning. Praktiken ska även göras utanför schemalagd utbildning, vilket gör att många fastighetsmäklarstudenter gör praktiken på sommaren eller vid juledigheten. FMI planerar förändringar i utbildningskraven, som bland annat kan komma att göra en treårig utbildning (180 HP) obligatorisk. Även längden på praktikperioden föreslås förlängas och förläggas både under och efter den teoretiska utbildningen. Förändringarna kan förväntas bli verklighet trots skarp kritik från majoriteten av fastighetsmäklarbranschen, uppdragsutbildningar och vissa lärosäten. FMI har inte kunnat visa hur en förlängd utbildning kommer att stärka konsumentskyddet.

Många vill bli fastighetsmäklare

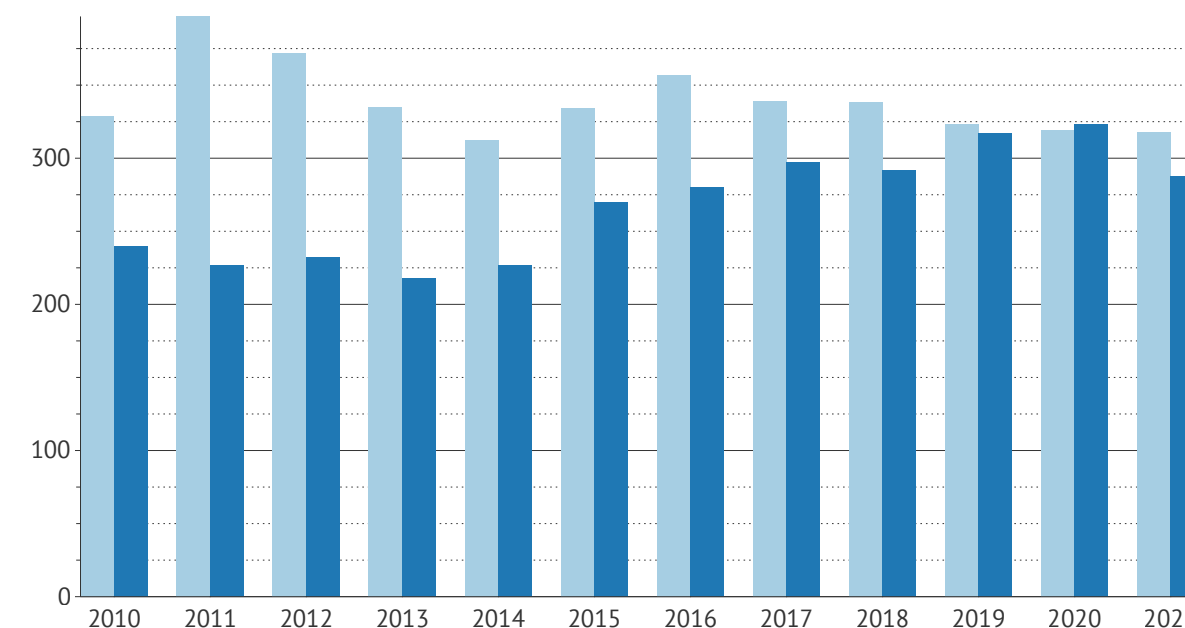
Under en längre tid har trycket på fastighetsmäklarutbildningarna runtom i landet varit stort. Många är intresserade av yrket, och under åren 2010-2021 har antalet antagna studenter till de olika fastighetsmäklarprogrammen i landet legat mellan 530 - 640 stycken. Inför ht 2021 antogs 606 personer till fastighetsmäklarutbildningar, undantaget uppdragsutbildningarna, runtom i landet. Det var en minskning med 36 stycken jämfört med höstterminen 2020.

I cirka tio år var andelen kvinnor som antas till fastighetsmäklarutbildningarna högre än männen. De senaste åren har det däremot varit en jämnare könsfördelning än på länge. Av de som blev antagna under höstterminen 2021 var 318 kvinnor och 288 män.

Från FEIs uppdragsutbildning utexaminerades 138 fastighetsmäklare (t om 12/11).

Diagram 7. Antalet antagna till fastighetsmäklarutbildningen 2011-2021

• Kvinnor • Män



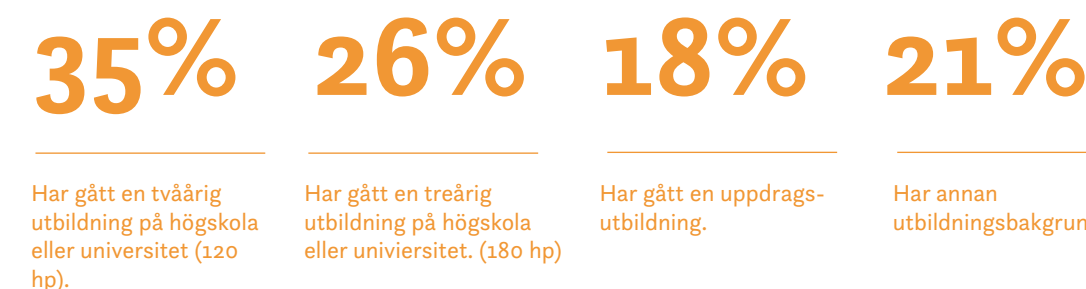
Källa: Universitets- och högskolerådets antagningsstatistik höstterminen 2021.

Tvåårig utbildning vanligast

I Mäklarsamfundets medlemsundersökning som genomfördes under november 2021 uppger 35 procent av mäklarna att de har gått en tvåårig utbildning på högskola eller universitet. 26 procent av mäklarna svarar att de har en treårig utbildning från högskola eller universitet. 18 procent svarar att de har gått på någon av uppdragsutbildningarna. Resterande 21 procent uppger annan utbildning. Bland fritextsvaren svarar flera mäklare att de 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 8. Utbildningsbakgrund fastighetsmäklare



Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning, november 2021.

Fastighetsmäklarassistenten – mäklarens bästa vän

Sedan slutet på 1990-talet finns en kvalificerad assistentutbildning som är anpassad specifikt för mäklarbranschen. Utbildningen arrangeras av Mäklarsamfundet och sedan starten har drygt 1 700 fastighetsmäklarassistenter utbildats. Under 2020 utbildade Mäklarsamfundet 35 personer till fastighetsmäklarassistenter.

Utbildningen är ensam i sitt slag i Sverige och motsvarar den tidigare fastighetsmäklarutbild-

ningen innan den fick högskolestatus vilket innebär att man efter avslutad utbildning ska ha fått förståelse för att kunna utföra många av arbetsuppgifterna i en mäklartjänst. Man får dock inte utföra alla moment i en förmedling som assistent. Utbildningen pågår under ca sju månader och omfattar moment inom alla relevanta områden, till exempel fastighetsförmedling, juridik, byggteknik, fastighetsvärdering och ekonomi.

1700

Fastighetsmäklarassistenter har utbildats sedan vi startade vår utbildning.



»Utbildningen är ensam i sitt slag i Sverige och motsvarar den tidigare fastighetsmäklarutbildningen.«

2. Kort om bostadsmarknaden

Det svenska bostadsbeståndet

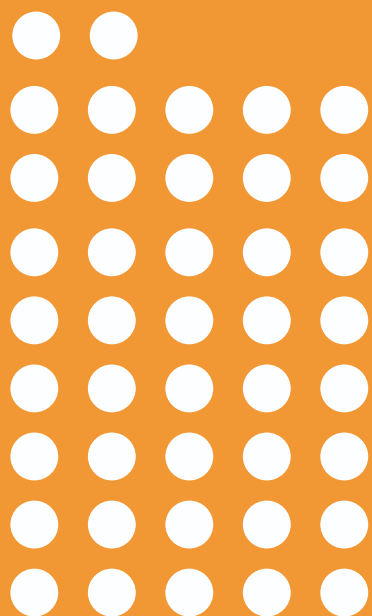
Per den sista december 2020 fanns det enligt SCB 5 037 444 bostadslägenheter i Sverige. De fördelades på 2 104 946 lägenheter (42 procent) i småhus, 2 585 221 lägenheter (51 procent) i flerbostadshus, 266 608 lägenheter (5 procent) i specialbostäder samt 80 669 (2 procent) i övriga hus.

I flerbostadshusen är det hyresrätten som

dominerar med cirka 58 procent av beståndet medan 42 procent, (drygt 1 080 000 lägenheter) är bostadsrätter. Endast 32 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 drygt 1 900 000 småhuslägenheter. Det förekommer även bostadsrätt och hyresrätt i småhus.

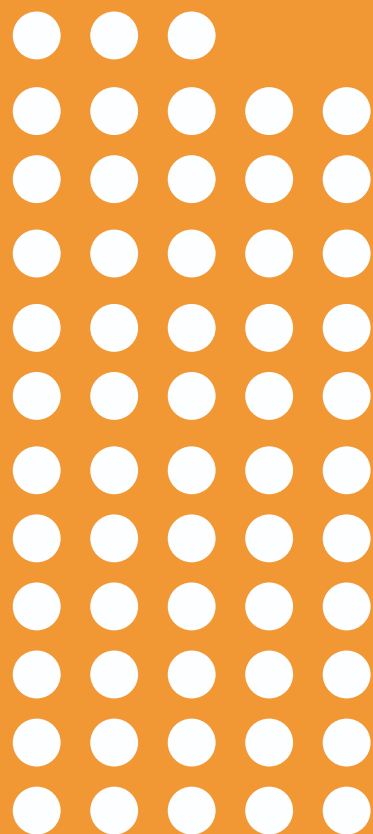
Antal hyresrätter
och bostadsrätter i
flerbostadshusen,
procent

42



Antal bostadsrätter,
procent

58



Antal hyresrätter,
procent

Ont om villor för familjebildare

Alla kända undersökningar visar att en stor majoritet av alla svenskars drömboende på sikt är en villa eller ett radhus. Trots det är det en majoritet äldre som idag bebor småhusen. Av de äldre inom åldersgruppen 65-74 år är det knappt 61 procent som bor i småhus. Det kan jämföras med de mellan 25-34 år, där idag bara knappt 30 procent bor i småhus. 1980 var an-

delen unga och äldre som bor i småhus ungefär lika stor. Det här är inte ett utslag av förändrade preferenser. De yngre i familjebildande ålder har helt enkelt inte tillgång till småhusutbudet i den utsträckning som de vill, och huvudorsaken till det är kreditrestriktionerna, att det byggs för lite nya småhus och att det befintliga beståndet inte utnyttjas tillräckligt effektivt.¹

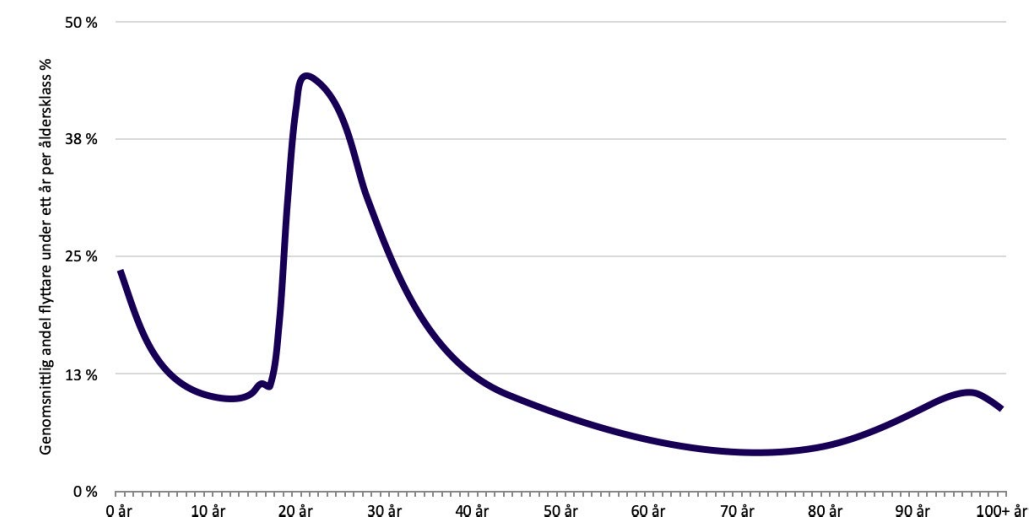
! ”De yngre i familjebildande ålder har helt enkelt inte
• tillgång till småhusutbudet i den utsträckning som de vill.”

Hur flyttar vi?

Vi byter ofta bostad när livet förändras på något sätt. Det kan handla om att flytta från föräldrahemmet, att flytta ihop och isär, till större när familjen växer och till något mindre när barnen

är utflugna. Den grupp som flyttar mest är de mellan 20-25 år. Sedan avtar flyttintensiteten med åldern. Andelen seniorer över 60 år som flyttar ligger runt fem procent.

Diagram 9. Flyttintensitet efter ålder



Källa: SCB, beräkning av WSP

¹ Villadrömmen som sprack, Mäklarsamfundet 2021.

Fastighetsmäklare förmedlar 9 av 10 bostadsaffärer

Enligt data från Svensk Mäklarstatistik såldes det bostadsrätter och villor till ett sammanlagt värde av drygt 510 miljarder kronor i Sverige under 2020. Det var en ökning med 14 procent jämfört med föregående år.

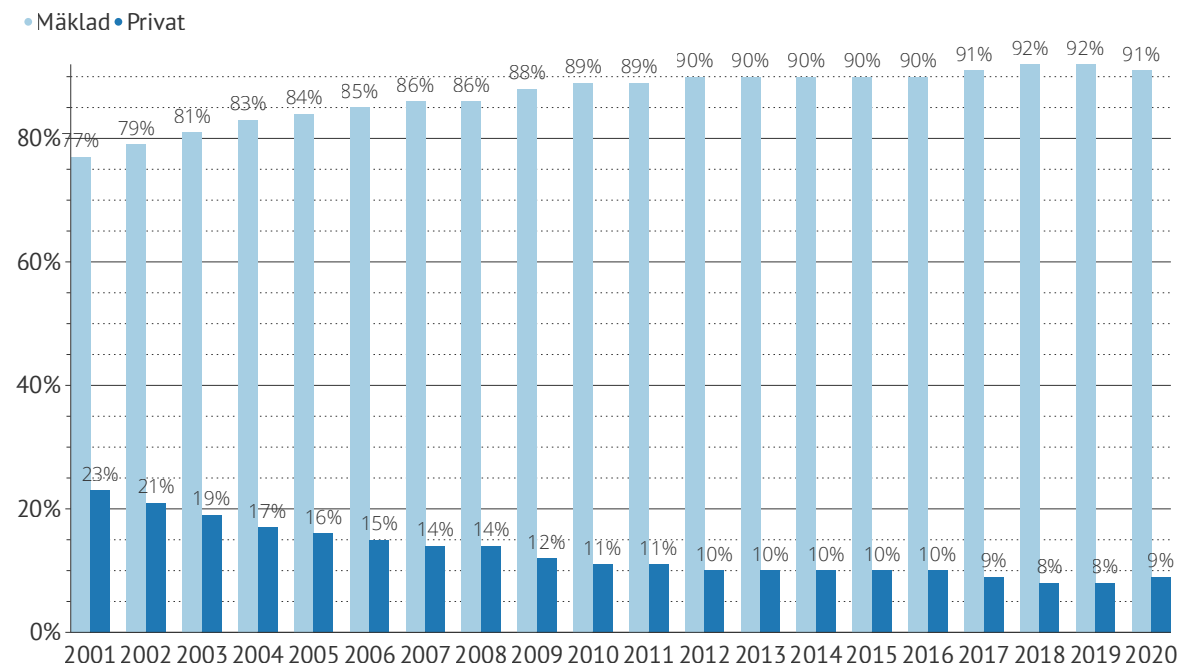
2020 genomfördes knappt 180 000 ägarbyten på bostadsmarknaden. I de flesta försäljningar anlitas en fastighetsmäklare. När det gäller småhus så anlitas en mäklare i 91 procent av alla försäljningar 2020. För bostadsrätter finns ingen motsvarande officiell statistik, men det är ett rimligt antagande att den mäklade delen av bostadsaffärerna är ännu större eftersom bostadsrättsmarknaden är större i tätorter och stadsregioner, där priserna som regel också är högre. 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 2020.²

Denna trend pekar på större förtroende för fastighetsmäklarnas arbete och att deras expertkunskaper ger ett mervärde vid försäljningar. Enligt Värderingsdatas undersökningar får fastighetsmäklare även ut ett högre försäljningspris, 16 procent högre i snitt, 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.

Diagram 10. Den mäklade marknadens andel, småhus, 2001-2020



Källa: Värderingsdata, 2021

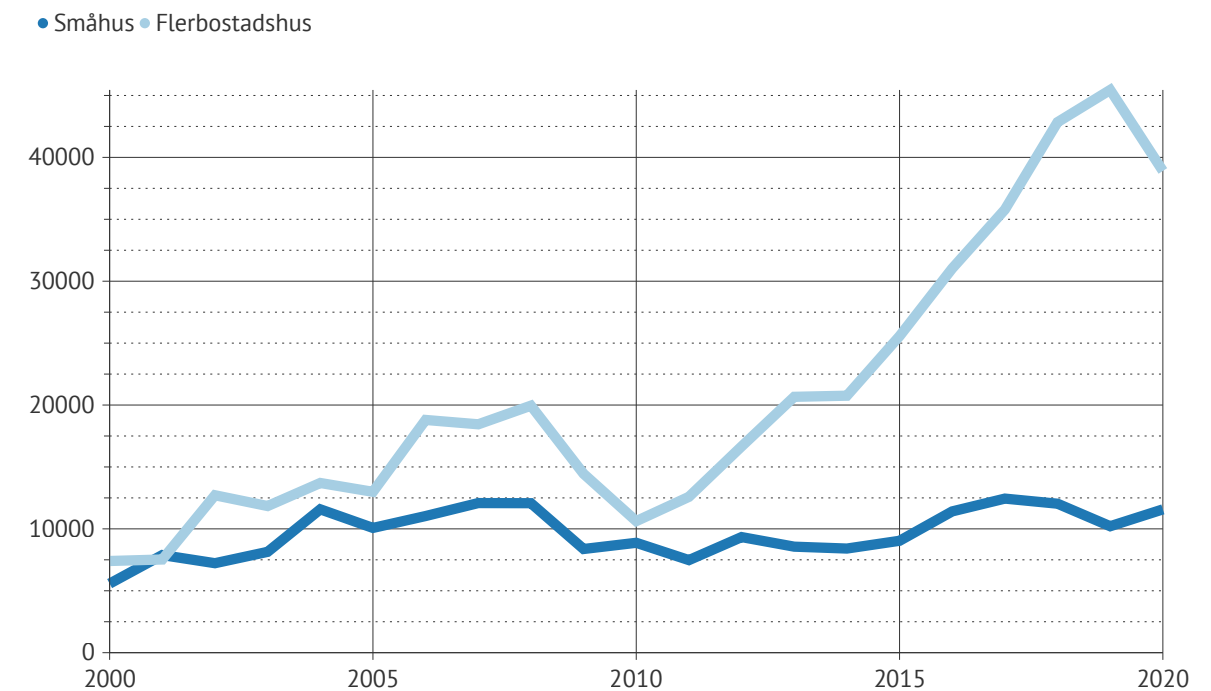
² "Mäklarförmedlad småhusaffär ger högre försäljningspriser", 2021. Värderingsdata.

Nyproduktion av bostäder

Enligt SCB färdigställdes 38 906 bostadslägenheter i flerbostadshus under 2020. Det var cirka 14 procent färre än föregående år. I småhus

färdigställdes 11 573 lägenheter, vilket var 13 procent fler än föregående år.

Diagram 11. Antal byggda småhus och flerbostadshus, 2000-2020



Källa: Svensk Mäklarstatistik

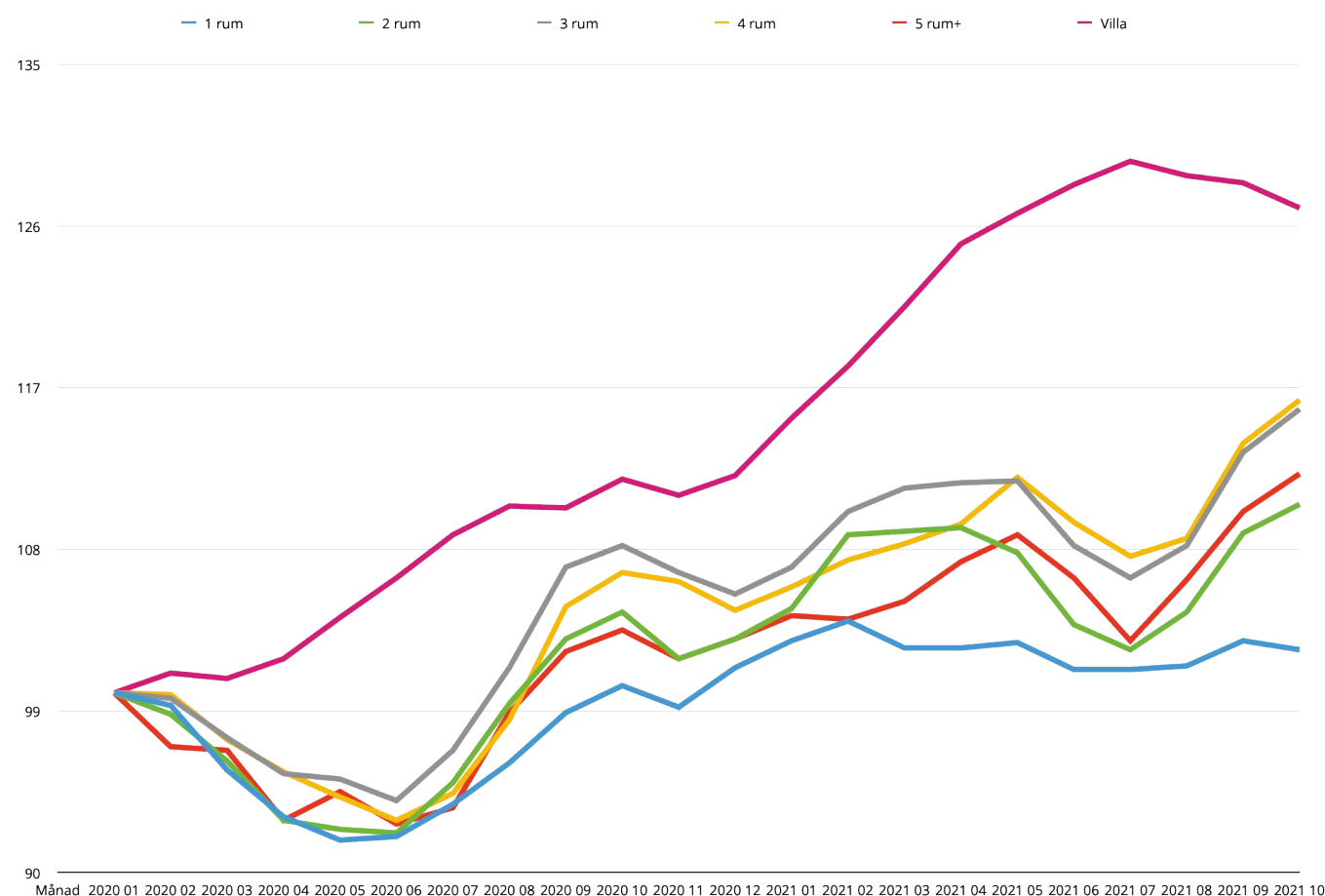
! Andelen bostadsaffärer där mäklare anlitas har successivt ökat från 77 procent 2001 till 91 procent av försäljningarna 2020."

Pandemins påverkan på bostadsmarknaden

Prisutvecklingen på bostadsmarknaden under pandemin har varit exceptionell. Några av de viktigaste orsakerna har varit förändrade bostadsprefenser, expansiv penningpolitik med stora stödköp av bostadsobligationer, tillfälliga

undantag i kreditrestriktioner och inte minst ett demografiskt tryck på vissa typer av bostäder. Som framgår av diagrammet nedan har villor och stora bostadsrätter haft en betydligt starkare prisutveckling än små bostadsrätter.

Diagram 12. Boprisutveckling per bostadsstorlek under pandemin, indexerat K/T-tal resp. KVM-pris



Källa: Svensk Mäklarstatistik, 2021

”Enligt Värderingsdatas undersökningar får fastighetsmäklare även ut ett högre försäljningspris, i genomsnitt 16 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.”

3. Fastighetsmäklare, företagen och villkoren

Ett yrke med variation

När Mäklarsamfundets medlemmar berättar om det bästa med att vara fastighetsmäklare 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 heltäckande officiell 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.

! ”Det sämsta är arbetstiderna med långa dagar, helg- och kvällsjobb, påtaglig stress och förväntan på tillgänglighet.”

Det **bästa** med att vara fastighetsmäklare, enligt våra medlemmar



Träffa folk



Fritt yrke



Mycket variation

Provision dominerar

57 procent av fastighetsmäklarna som är medlemmar i Mäklarsamfundet har provisionsbaserad inkomst. 26 procent uppger att de har en fast lön och 19 procent att de, utöver provision och/eller fast lön också har annan ersättning exempelvis i form av utdelning, bonus eller liknande. 13 procent uppger att de har en kombination av fast lön och provision. Över åren har andelen som får sin inkomst till hundra procent genom provision på försäljningsintäkterna legat stabilt. 2021 noterar vi dock en minskning med två procentenheter i de som uppger att de endast

har provision som inkomst. Andelen med fast lön minskade med en procentenhet jämfört med 2020.

50 procent av fastighetsmäklarna är anställda på mäklarföretag medan 32 procent är egenföretagare som är verksamma under annans varumärke, dock ej nödvändigtvis franchisetagare. 18 procent av fastighetsmäklarna som är anslutna till Mäklarsamfundet är egenföretagare som är verksamma under eget varumärke.

Diagram 13. Löneformer, 2021. Procent

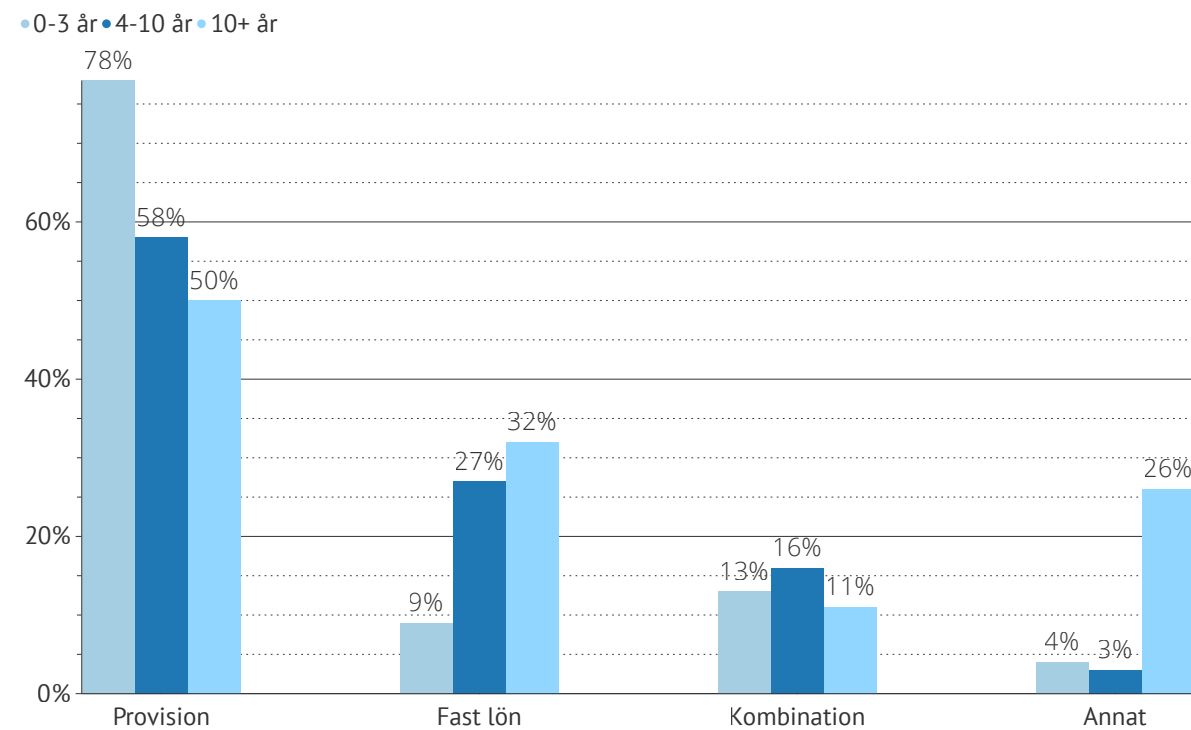


Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning november 2021.

Det finns skillnader mellan verksamhetstid och löneform. Ju färre år en fastighetsmäklare varit verksam, desto högre grad av provisionslön. Bland de som varit verksamma mellan 0-3 år visar vår medlemsundersökning att hela 78 procent har provisionslön. Motsvarande andel för de som varit verksamma i 4-10 år är 58 procent. Bland de som varit verksamma i mer än 10 år är det 50 procent som har provisionslön. Det är

även betydligt vanligare att de som varit verksamma i 10 år eller mer även har annan inkomst, till exempel utdelning och bonus. Utöver den större erfarenheten, som brukar innebära större inkomster, beror detta sannolikt på att det är fler som har varit verksamma länge i branschen som startar egen verksamhet, blir kontorsägare och franchisetagare.

Diagram 14. Löneform efter antal år som fastighetsmäklare. Procent



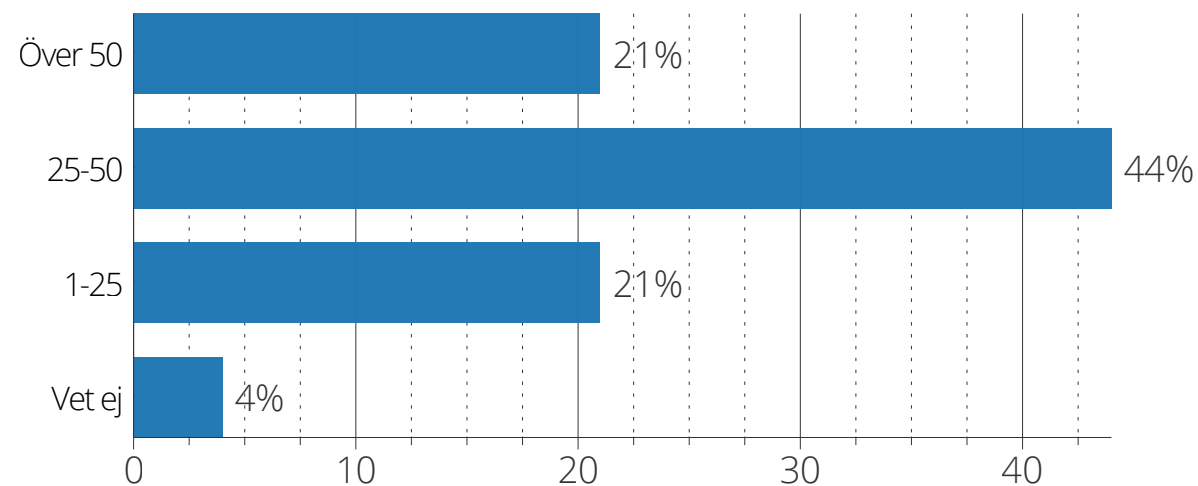
Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning november 2021.

Affärer per år

Eftersom en stor andel av fastighetsmäklarna har provisionsbaserad inkomst är inkomstnivån helt beroende av antal affärer som fastighetsmäklaren gör. Vår medlemsundersökning visar

att 44 procent av medlemmarna gör mellan 25-50 affärer per år. En dryg femtedel, 21 procent, uppger att de gör fler än femtio affärer per år.

Diagram 15. Affärer per år, antal



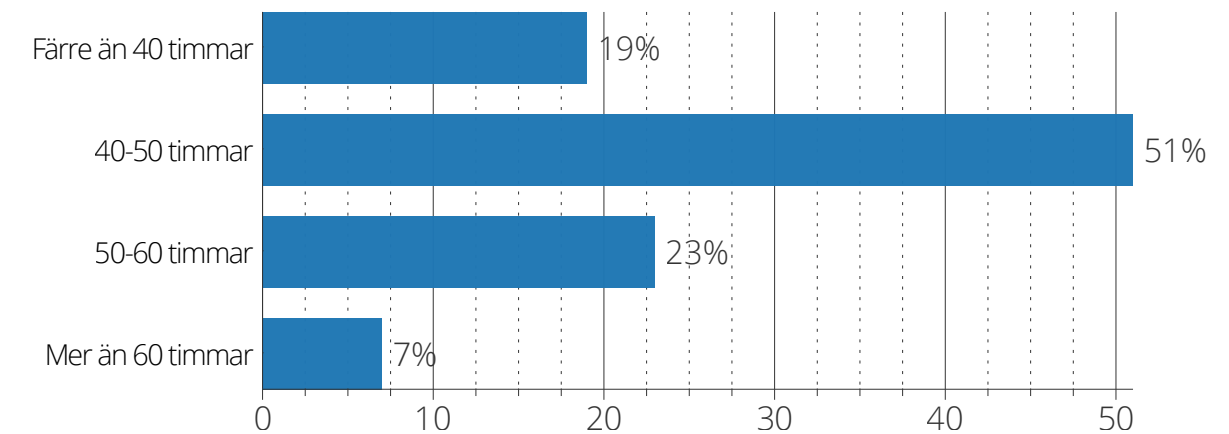
Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning november 2021.

Arbets tid per vecka

Fastighetsmäklaryrket kan vara krävande. Inte bara för det stora ansvar som kommer med yrket, utan även sett till arbetstiden. Arbete på helger och kvällar med till exempel visningar är mycket vanligt. När vi frågar våra medlemmar

hur många timmar i genomsnitt de arbetar per vecka är det tydligt att många arbetar mer än den vanliga fyrtyotimmarsveckan. Knappt en fjärdedel uppger att de arbetar mellan 50-60 timmar per vecka.

Diagram 16. Genomsnittligt antal arbetade timmar/vecka. Antal



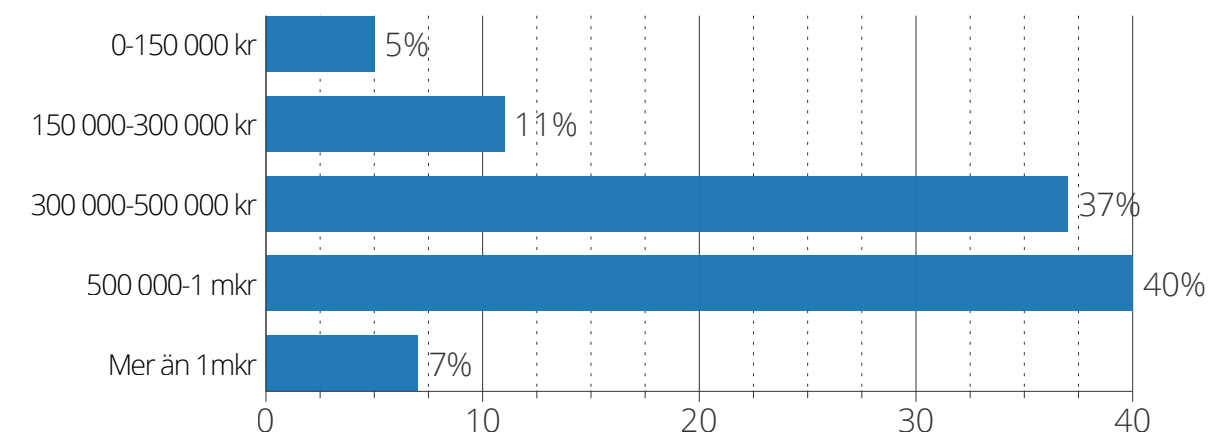
Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning november 2021.

Vad tjänar fastighetsmäklarna?

Inkomsten varierar inom kåren och skiljer sig inte minst mellan ålder, kön och hur länge man varit verksam som fastighetsmäklare. Tendensen i årets undersökning är att något fler tjänar något mer. Flest (40 %) är de som uppger att de tjänar någonstans mellan 500 - 1 000 000 kr per år, inklusive semesterersättning, sjuklön och andra ersättningar. Inkomster över en miljon

kronor per år är ovanliga. Tidigare år har andelen som uppger inkomster på den nivån legat runt 3-5 procent. I årets undersökning är det 7 procent som uppger att de tjänar mer än en miljon kronor. Förklaringen finns i det gångna året på bostadsmarknaden, som präglats av hög efterfrågan, många genomförda affärer och stigande priser.

Diagram 17. Årsinkomster i olika intervall. Procent



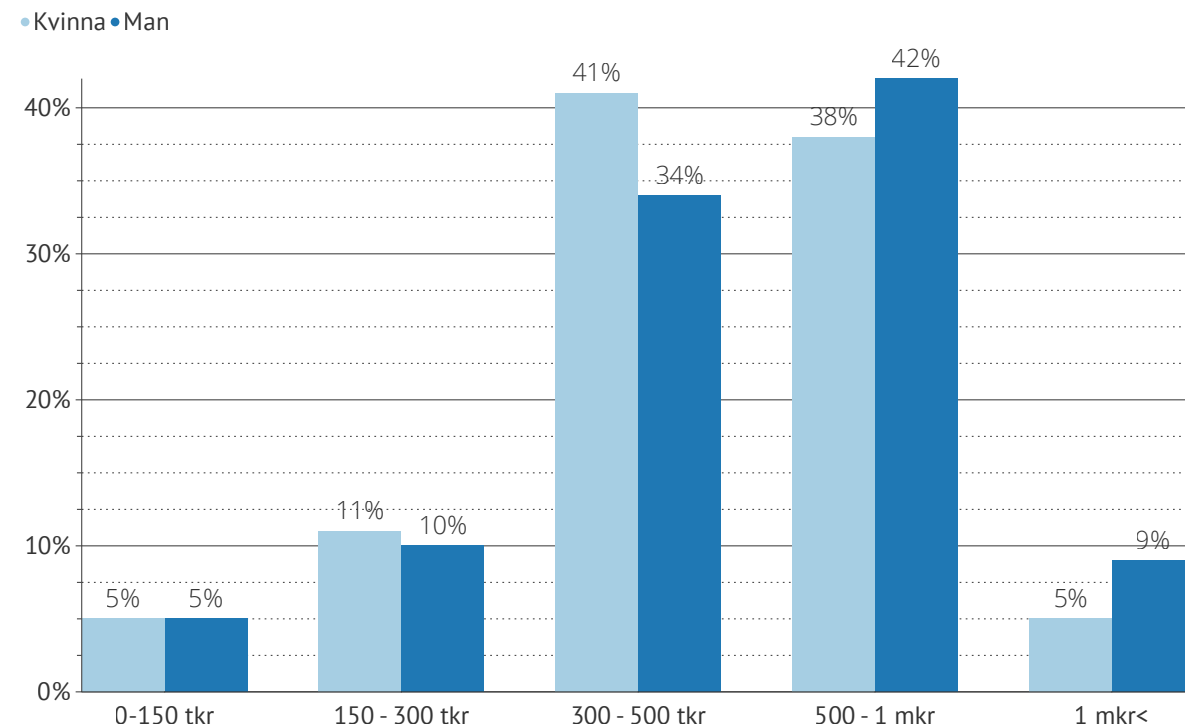
Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning november 2021.

Inkomstskillnader mellan könen

41 procent av de kvinnliga fastighetsmäklarna har en årsinkomst på 300 000 – 500 000 kr. 34 procent av männen uppger årsinkomster i samma intervall. Det är något vanligare att män har högre inkomst än kvinnor. 42 procent av männen uppger en årsinkomst mellan 500 000 kr - 1 000 000 kr. Motsvarande andel bland kvinnorna är

38 procent. Samma tendens återfinns bland de med de allra högsta inkomsterna. 9 procent av männen uppger en årsinkomst över en miljon kronor, medan motsvarande andel bland kvinnorna är 5 procent.

Diagram 18. Årsinkomst, kvinnor och män. Procent



Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning november 2021.

31-40-åringar tjänar mest

Tydligare än skillnader i inkomst mellan könen är de skillnader som finns mellan ålder, vilket också ganska hög utsträckning korrelerar med år i yrket. De yngsta har som regel de lägsta inkomsterna. Orsaken är att de yngre är i början av sitt arbetsliv och sin karriär och de äldre har istället ofta trappat ned på arbetstid och tjänar följaktligen då mindre.

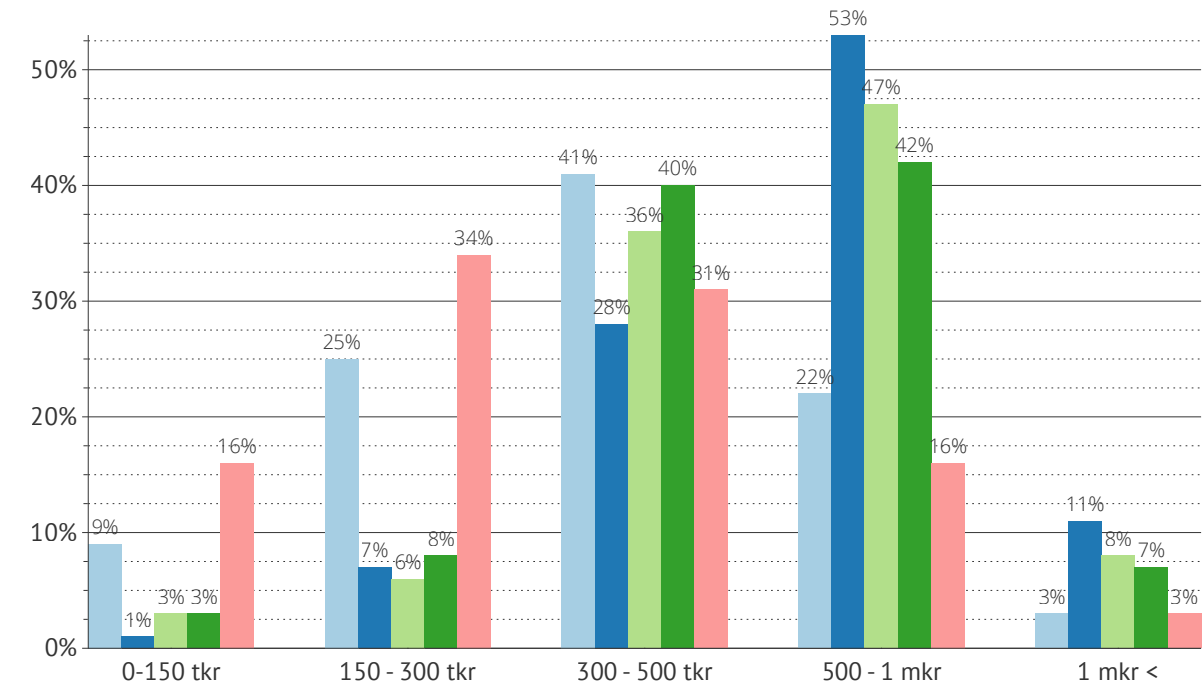
För de mellan 21-30 år inkomster mellan 300 000 kr - 500 000 kr per år vanligast. 41 procent i åldersgruppen uppger att de har inkomster som

ligger inom det spannet. Det vanligaste inkomstspannet för de som är 71 år eller äldre är 150 000 - 300 000 kr, som 34 procent uppger att tjänar.

Högst inkomster har den åldersgrupp som också utgör den största andelen av fastighetsmäklarna, de mellan 31-40 år. Där uppger majoriteten, 53 procent, att de tjänar mellan 500 000 kr - 1 000 000 kr per år. 11 procent i den här ålderskategorin svarar att de tjänar över en miljon kronor per år.

Diagram 19. Årsinkomst och ålder. Procent

• 21 - 30 år • 31 - 40 år • 41 - 50 år • 51 - 60 år • 71 år eller äldre



Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning november 2021.

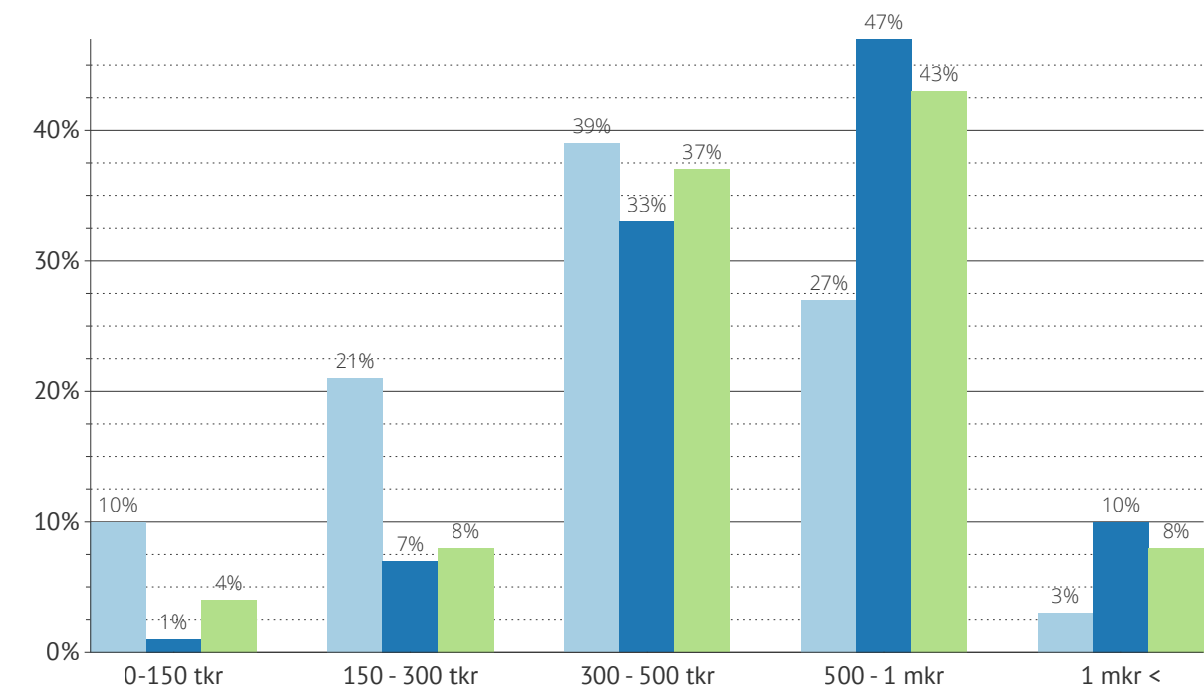
Erfarenhet lönar sig

Mäklarsamfundets medlemsundersökning visar också att erfarenhet lönar sig. Årsinkomster i spannet 500 000 kronor – 1 miljon kronor är vanligast bland de som jobbat i 4-10 år eller tio

år eller mer. 47 procent av de som arbetat i 4-10 år och 43 procent av de som arbetat i tio år eller mer har en årsinkomst i det spannet.

Diagram 20. Årsinkomst fördelat på antal år som registrerad fastighetsmäklare

• 0 - 3 år • 4 - 10 år • Mer än 10 år



Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning november 2021.

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. Provision ska täcka en rad kostnader som mäklaren har för att kunna

vara verksam, administrativa kostnader, registreringsavgifter, försäkringar med mera. 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.”

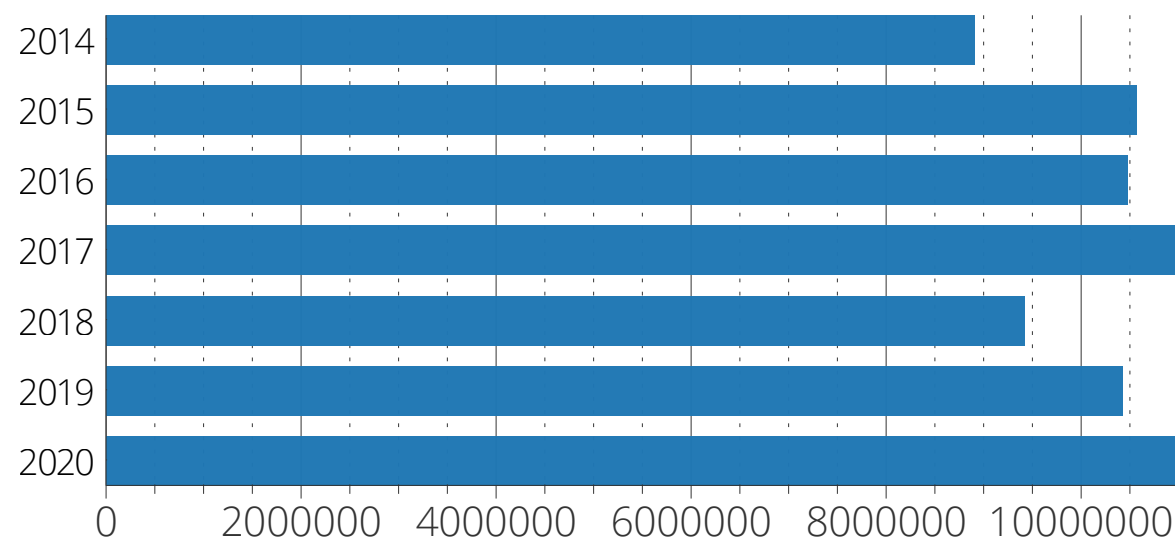
Företagen och branschen

Konkurrensen är stor. Det fanns cirka 2 200 verksamma företag i branschen år 2020. Drygt 70 procent av dessa har mellan en och fyra personer anställda. Ungefär två tredjedelar är knutna till en kedja.

Branschen kännetecknas av att det finns olika företagsformer med mindre (enmansföretag) och större fristående mäklarföretag, samt kedjor med olika franchisekoncept.

Branschen omsatte 2020 drygt 11 miljarder kronor, enligt siffror från UC. Branschens totala omsättning har ökat stadigt sedan början på nittioalet och mer än fördubblats sedan 2002. I omsättningen ingår förutom provisioner från privatbostadsförsäljning även intäkter från försäljning av kommersiella fastigheter, värderingar och andra intäkter till mäklarbolagen.

Diagram 21. Branschens omsättning, 2014-2018. Tusental kronor



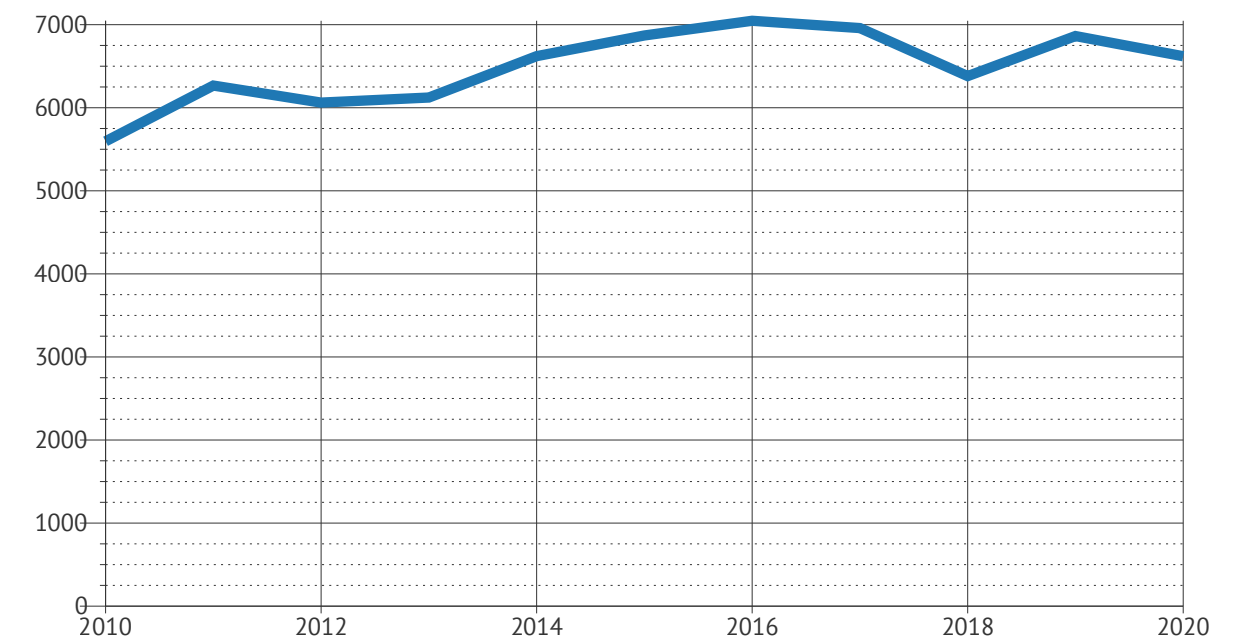
Källa: UC Branschrapport Fastighetsmäklare 2021:3 Summa rörelseintäkter.

Vanligt med 1-4 anställda

Enligt UC:s branschrapport för fastighetsmäklare 2021:3 fanns det cirka 2 200 företag med 6 620 anställda. Siffrorna bör ses som en indikation snarare än som exakta uppgifter, då inte alla bolag verksamma i branschen finns med i UC:s branschrapport. Att siffran för totalt antal anställda är lägre

än antalet registrerade fastighetsmäklare kan bero på att inte alla registrerade fastighetsmäklare är yrkesverksamma. Samtidigt finns andra kategorier av anställda på fastighetsmäklarföretagen, till exempel mäklarassistenter. Ungefär 70 procent av företagen har endast 1-4 anställda.

Diagram 22. Antalet anställda i branschen, 2010-2020. Antal



Källa: UC Branschrapport Fastighetsmäklare 2021:3

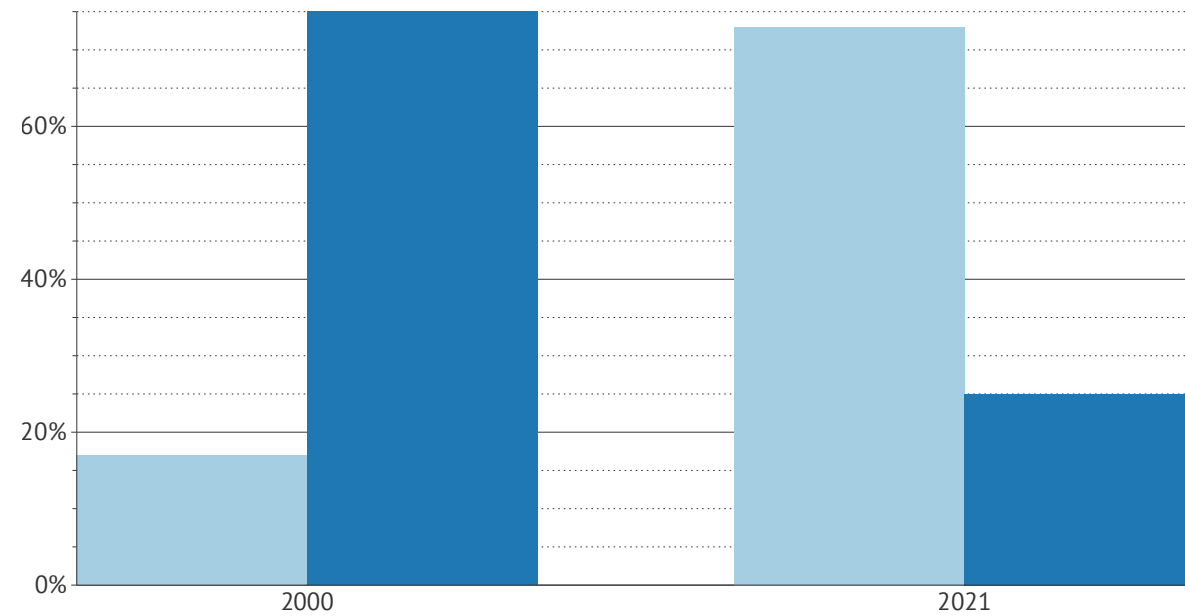
Många företag ingår i en kedja

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 franchiseägare. Mäklarsamfundets medlemsstatistik i början

av november 2021 visade att cirka 75 procent av Mäklarsamfundets medlemmar (ledamöter) är kedjeanslutna och 25 procent arbetade i fristående företag.

Diagram 23. Kedjeanslutna 2000 och 2021 (procent av medlemmar/ledamöter)

• Kedjeanslutna • Ej kedja

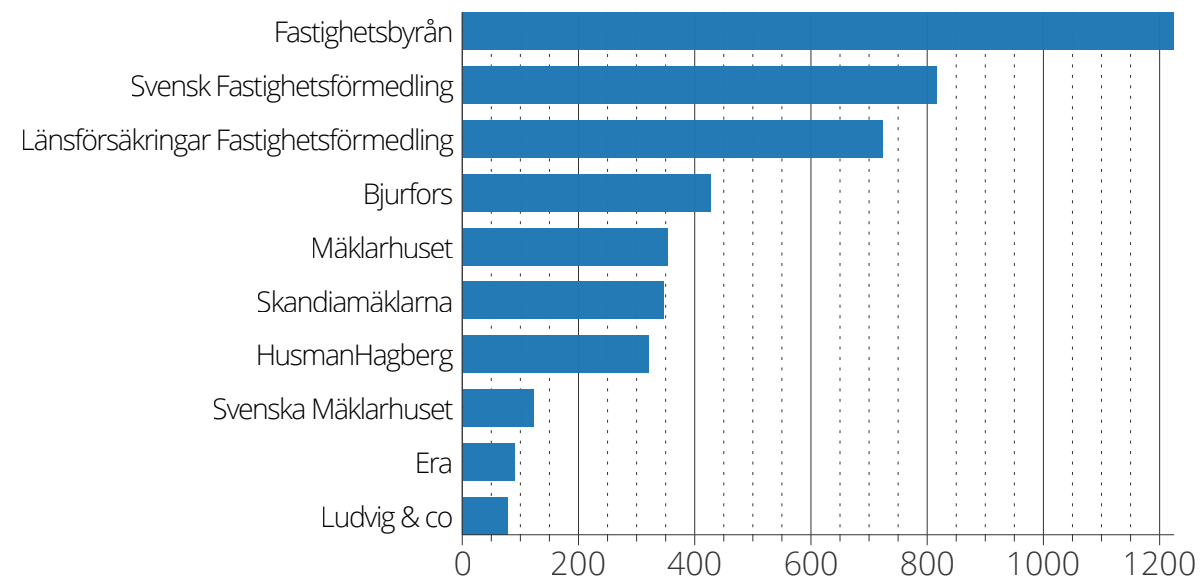


Källa: Mäklarsamfundet

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.

Antal verksamma fastighetsmäklare på de större företagen varierar. Nedan är en sammanställning av antalet anställda mäklare och medlemmar i Mäklarsamfundet på de större företagen vars medarbetare är anslutna till Mäklarsamfundet.

Diagram 24. Kedjetillhörighet bland Mäklarsamfundets medlemmar, 2021. Antal



Källa: Mäklarsamfundet

7509

* Antal fastighetsmäklare i Sverige 31 oktober 2021

4. Under statlig tillsyn och granskning

Få anmälningar

Att en bransch står under tillsyn och granskning bidrar till att skapa trygghet och förtroende. Utöver att sköta registrering av fastighetsmäklare så är det FMI som utövar granskning och tillsyn av de enskilda fastighetsmäklarna. Sedan juli 2021 står även företagen under FMI:s tillsyn. Utgångspunkten för tillsynen är att se till att fastighetsmäklarna och företagen 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. De utgör endast runt 0,7 procent av antalet förmedlingar under de år som jämförs. En anmälan innebär inte per definition att fastighetsmäklaren gjort något fel, bara att till exempel en konsument anser det eller upplever det så. Därför är det mer relevant hur stor del av anmälningarna där FMI bedömer att mäklaren gjort fel och därmed leder till disciplinåtgärd. Av totalt 1 349 anmälningar under 2020 beslutade FMI att utdela 180 disciplinåtgärder. Annorlunda uttryckt ansåg FMI att mäklaren brustit i sitt agerande i 13 procent av de anmälda fallen under 2020.

FMI:s beslut i tillsynsärenden bidrar till att utveckla så kallad god sed för fastighetsmäklare.

Tabell 2. Fakta om antal försäljningar och anmälningar, 2013-2021

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Försäljningar	161 400	153 894	152 501	160 975	170 206	182 953	169 405	161 980	164 433	173 269	185 306
Anmälningar	307	308	288	259	303	378	416	528	566	587	1349
Procent	0.19%	0.20%	0.19%	0.16%	0.18%	0.21%	0.25%	0.32%	0.34%	0.34%	0.70%

Källa: FMI, SCB, Svensk Mäklarstatistik

Köpare och säljare är som regel nöjda. Andelen anmälningar utgör endast 0,7 procent av antalet förmedlingar.

lare. I praktiken betyder det att det är genom anmälningar och egna granskningar som praxis utvecklas. För den enskilde fastighetsmäklaren kan detta vara ett dilemma. Det går inte att få ett förhandsbesked eller ett råd om hur man ska agera för att slippa en påföljd. Under 2021 (fram till och med 31/10) var den vanligaste orsaken till disciplinpåföljd att den årliga avgiften till FMI inte betalats eller betalats i tid. Därefter var kategorin marknadsföring och objektsbeskrivning vanligast. Fastighetsmäklare som får en påföljd av FMI har möjlighet att överklaga beslutet.

Under bestämda perioder kan tillfälliga granskningar genomföras som syftar till att särskilt uppmärksamma en viss aspekt av mäklarnas arbete, så kallade tematiska granskningar. Det kan till exempel handla om prissättning, journalföring eller penningtvätt. Om det finns brister kan mäklaren få en erinran eller varning. I allvarliga fall kan FMI återkalla mäklarens registrering och då får inte mäklaren fortsätta arbeta som mäklare. FMI avgör inte ekonomiska tvister utan sådana krav prövas av till exempel Fastighetsmarknadens Reklamationsnämnd (FRN) eller allmän domstol.

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

0,7 procent av antalet förmedlingar under 2020. Det är mer regel än undantag att köpare och säljare är nöjda och inte anser att fastighetsmäklarna har brustit i sitt agerande.

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.

Mäklarsamfundet

Mäklarsamfundet är bransch- och medlemsorganisationen för Sveriges fastighetsmäklare, som samlar cirka 85 procent av landets mäklare. Organisationen har en lång historia. Redan 1919 togs första initiativet till att bilda det som är dagens Mäklarsamfund och 1984 togs namnet Sveriges Fastighetsmäklares Riksförbund, det vi idag kallar Mäklarsamfundet.

Mäklarsamfundet arbetar för att utveckla och förbättra mäklartjänsten. Vi driver medlemmar- nas intressefrågor genom samhällskontakter och opinionsbildning. En viktig del av vår verksamhet är att producera rapporter och analyser om bostadsmarknaden. Syftet är att öka kunskapen om innehållet i mäklartjänsten och fastighetsmäklarens roll på bostadsmarknaden samt att peka på problem och lösningar för en

bättre fungerande bostadsmarknad, där alla ska kunna flytta när de önskar och behöver. Vi stödjer också våra medlemmar med andra frågor som till exempel utbildning, rådgivning och försäkringar, omvärldsbevakning och mycket annat. På juristavdelningen finns stor erfarenhet och kompetens som ger medlemmarna stöd och hjälp. Mäklarsamfundet Utbildning erbjuder också ett omfattande fort- och vidareutbildningsprogram för aktiva fastighetsmäklare och utbildar fastighetsmäklarassistenter.

Mäklarsamfundet erbjuder också tjänsten “Mäklarsamfundets kundvägledare”, som säljare, köpare och spekulanter kan kontakta för att få information och vägledning om vad som gäller i bostadsaffärer.

Referenser

Fastighetsmäklarinspektionen (FMI)
Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN)
Mäklarsamfundet
Statistiska Centralbyrån (SCB)
Svensk Mäklarstatistik
Värderingsdata
UC Branschrapport Fastighetsmäklare, 2021:3
Universitets- och högskolerådet, UHR

Vi som arbetat med rapporten



Björn Wellhagen

VD

bjorn.wellhagen@maklarsamfundet.se



Joakim Lusensky

Analys- och Kommunikationschef

joakim.lusensky@maklarsamfundet.se



André Nilsson

Näringspolitisk expert

andre.nilsson@maklarsamfundet.se



Daniel Turfors

Digital kommunikatör

daniel.turfors@maklarsamfundet.se

