



Fastighetsmäklarbranschen

Fakta och Nyckeltal 2022

Branschen på 60 sekunder

”Under 2021 genomfördes cirka 198 000 ägarbyten. I cirka 90% av småhusförsäljningarna anlätades en fastighetsmäklare.”

De flesta mäklarna (30%) är mellan 30-39 år och i den gruppen är könsfördelningen jämn. Drygt 2 procent (2,6%) av landets fastighetsmäklare är 70 år eller äldre. Av dessa är 80 procent män.

60 procent har provisionsbaserad inkomst. 25 procent uppger att de har fast lön. 40 procent av fastighetsmäklarna tjänar mellan 300 000 - 500 000 kr per år. Endast 6 procent uppger att de tjänar mer än 1 miljon kronor per år.

* Per den sista november 2022 fanns det 7555 registrerade fastighetsmäklare.

7555

»Det finns 2 161 fastighetsmäklarfirmor som är registrerade hos Fastighetsmäklarinspektionen (FMI). Kedjetillhörigheten har ökat och uppskattningsvis är omkring tre fjärdedelar av mäklarna anslutna till någon av mäklarkedjorna.«

54%

Av fastighetsmäklarna är män. 2007 var det 61%.

46%

Av fastighetsmäklarna är kvinnor. 2007 var det 39%.

616 Fastighetsmäklarstudenter antogs höstterminen 2022

De flesta köpare och säljare är nöjda. Det görs få anmälningar och som andel av försäljningarna ligger de på runt 0,9 procent. Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) granskar löpande mäklarnas arbete. Under 2021 utdelades 117 varningar och 59 erinringar som resultat av FMI:s granskningar.

Drygt **85%** Av branschen samlas i Mäklarsamfundet.

Förord

Mäklarsamfundet samlar cirka 85 procent av Sveriges fastighetsmäklare. 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 intresset för branschen och fastighetsmäklarens vardag är stort. Mäklarsamfundet vill tillgodose det behov av information och kunskap om vår bransch som vi märker från media, beslutsfattare och studenter. Därför släpper vi varje år vår branschrapport, Fakta och Nyckeltal.

Här vill vi ge en sammantagen bild av branschen och fastighetsmäklarnas förutsättningar. Medlem och ledamot i Mäklarsamfundet är den enskilde fastighetsmäklaren. Det är därmed främst den enskilde fastighetsmäklarens perspektiv vi anlägger. Rapporten ger svar på en rad frågor som hur in- och utflödet i branschen ser ut, vad en genomsnittlig mäklare tjänar och hur många affärer man i genomsnitt gör per år.

Trevlig läsning!



Jonas Rosén

VD Mäklarsamfundet
jonas.rosen@maklarsamfundet.se

Innehåll

Den svenska fastighetsmäklaren

En omfattande och unik tjänst	6
Rekordmånga registrerade fastighetsmäklare	9
Fler börjar än slutar i yrket	10
Lämnar fler kvinnor än män yrket?	11
Störst andel nya mäklare är kvinnor	11
Något större andel män	12
Kvinnor dominerar bland mäklare under 30	13
Fler män än kvinnor har lång erfarenhet som fastighetsmäklare	14
Vägen till fastighetsmäklaryrket	15
Populärt att bli fastighetsmäklare	15
Tvåårig utbildning vanligast	16
Fastighetsmäklarassistenten – mäklarens bästa vän	17

Kort om bostadsmarknaden

Det svenska bostadsbeståndet	18
Prisutveckling genom åren	19
Utbud genom åren	22
Fastighetsmäklare förmedlar 9 av 10 bostadsaffärer	20

Så påverkas fastighetsmäklarna

Osäkra tider	24
Räknar med färre affärer i år	25

Fastighetsmäklare, företagen & villkoren

Ett yrke med variation	26
Lön efter prestation	26
Verksamhetstid och löneform	27
Arbetar fastighetsmäklarna mer än i fjol?	28
Fastighetsmäklares inkomst	28
Löneskillnader mellan könen	29
31-40-åringar toppar löneligan	30
Lön efter erfarenhet	30
Provision – inte enbart lön	31
Företagen och branschen	32
Vanligt med 1-4 anställda	32
Många företag ingår i en kedja	33

Under statlig tillsyn

Köpare och säljare som regel nöjda	35
Mäklarsamfundet	36
Referenser	36

Den svenska fastighetsmäklaren

En omfattande och unik tjänst

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.

Mäklaren är personligen ansvarig för sitt förmedlingsarbete, så det är mäklaren själv som är registrerad, ansvarig och som står under tillsyn av FMI. Sedan juli 2021 är dock även fastighetsmäklarfirmorna registreringspliktiga och ska stå under tillsyn av FMI. Den nya lagen ålägger även mäklarfirmorna vissa ansvarsområden, men ansvaret för förmedlingsuppdraget är trots detta fortsatt personligt. För att bli registrerad som fastighetsmäklare krävs för närvarande teoretisk utbildning från universitet eller högskola motsvarande minst 120 högskolepoäng samt praktik. Från den första januari 2028 gäller nya utbildningskrav för fastighetsmäklare. Från och med då krävs minst kandidatexamen i relevant ämne samt sex månaders 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 antal 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 innehållet 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. Svenska fastighetsmäklare har också betydligt högre utbildningskrav än i många andra länder. 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. Opartiskheten gäller i allt utom priset, där mäklaren ska verka för högsta möjliga slutpris. Det får dock aldrig ske på bekostnad av god fastighetsmäklarsed. Om mäklaren känner till, eller borde känna till något som kan vara av betydelse för en köpare ska mäklaren informera om det, oavsett eventuella konsekvenser för slutpriset och affären som sådan. För en köpare innebär den svenska modellen för fastighetsmäklari, med en opartisk mellanhand, att man får information, service och en juridiskt kvalitetssäkrad tjänst helt kostnadsfritt.



»I jämförelse med fastighetsmäklarrollen i många andra europeiska länder är den svenska på många sätt unik.«

120

För att bli registrerad som fastighetsmäklare krävs för närvarande 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.

1995

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

2028

Från den första januari 2028 gäller nya utbildningskrav för fastighetsmäklare. Från och med då krävs minst kandidatexamen i relevant ämne samt sex månaders praktik.



»Per den sista november 2022 fanns det 7 555 registrerade fastighetsmäklare hos FMI. Det är en ökning med 209 stycken sedan den sista december 2021.«

Rekordmånga registrerade fastighetsmäklare

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 2021 fanns det 7346 registrerade fastighetsmäklare.

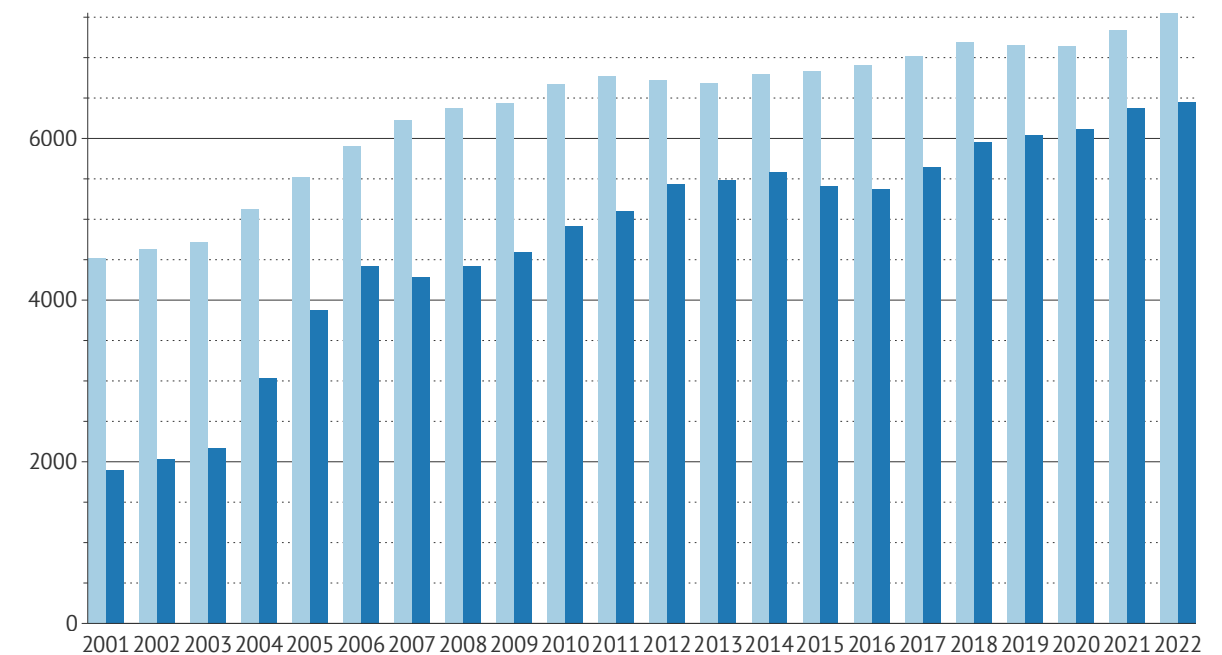
Den sista november 2022 fanns det 7 555 registrerade fastighetsmäklare. Sedan slutet av 2021 har alltså antalet fastighetsmäklare ökat med 209 stycken. Sedan 2001 har antalet registrerade

fastighetsmäklare ökat med drygt 67 procent.

Antalet medlemmar i Mäklarsamfundet som är registrerade fastighetsmäklare var i november 2022 6446 stycken. Övriga medlemmar är fastighetsmäklarassistenter och fastighetsmäklarstuderande, som redan under studierna anslutit sig till Mäklarsamfundet. Idag samlar Mäklarsamfundet drygt 85 procent av samtliga registrerade mäklare i branschen.

Diagram 1. Antal fastighetsmäklare, 2001 - 2022

• Antal registrerade fastighetsmäklare • Antal medlemmar i Mäklarsamfundet



* T.o.m. 2021-11-30. Uppgifterna för 2022 är preliminära. Källa: FMI och Mäklarsamfundet.

Idag samlar Mäklarsamfundet drygt 85 procent av samtliga registrerade mäklare.

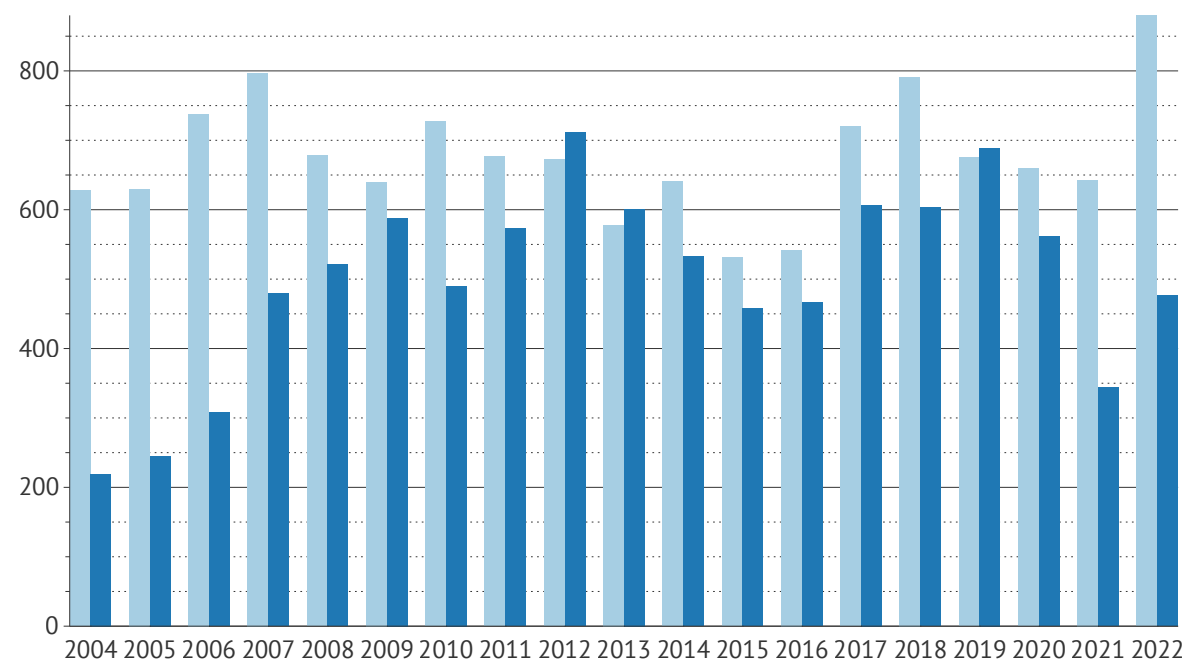
Fler börjar än slutar i yrket

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. 2022 såg vi ett rekordinflöde av nya mäklare. 880 nyregistreringar av mäklare gjordes hos FMI under året (per 30/11-22). Nettoinflödet per samma datum var 404 mäklare. Antalet kan förväntas bli lägre då pensionsavgångar och liknande 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. 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.

Diagram 2. Förändringar av in- och utflöde av fastighetsmäklare, 2004-2022

• Antal nyregistreringar • Antal avregistreringar



*T.o.m. 2022-11-30. Uppgifterna för 2022 är preliminära (30/11). Andelen avregistreringar kommer att öka. Källa: FMI. Antalet nyregistreringar och avregistreringar totalt, per år.

404

*** Preliminärt nettoinflöde 2022, förväntas bli lägre.**

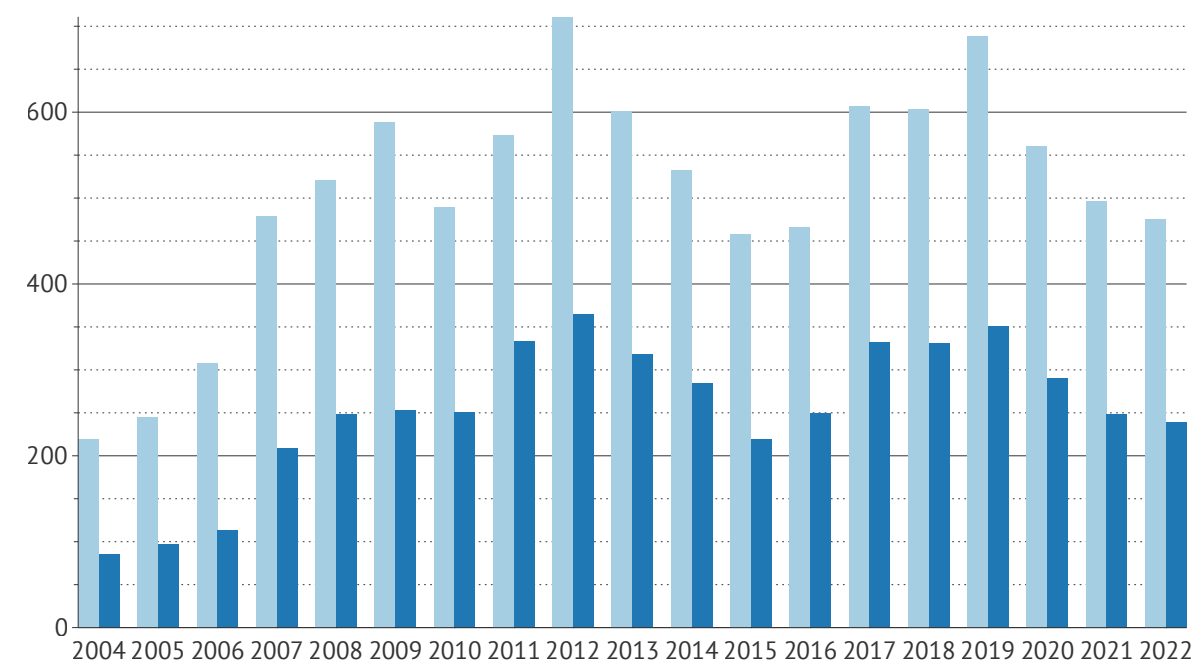
Lämnar fler kvinnor än män yrket?

Mellan 2004 till och med november 2022 var det totalt 9472 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 genomfördes 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, 2004-2022

• Antal avregistreringar • Varav kvinnor



*T.o.m. 2022-11-30. Uppgifterna för 31/12-2022 släpps i januari 2023. Källa: FMI.

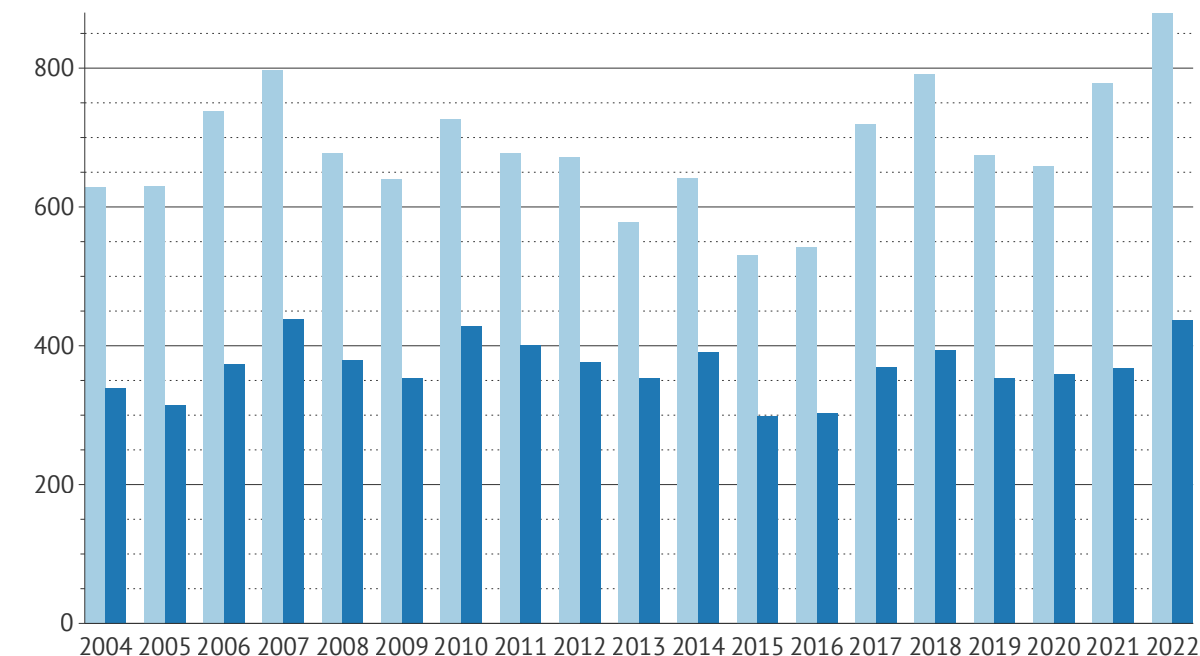
Störst andel nya mäklare är kvinnor

Den långsiktiga trenden är att fler kvinnor än män lämnar yrket, men det är också fler kvinnor än män som börjar arbeta som fastighetsmäklare. Totalt har 12 847 nyregistreringar gjorts under åren 2004 till 2022 och av dem var cirka 54 procent kvinnor. Under åren som redovisas i diagrammet nedan 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 30/11) då färre kvinnor inträdde i yrket. 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.

Diagram 4. Antal nyregistreringar, varav kvinnor, 2004-2022

• Antal nyregistreringar • Varav kvinnor



*T.o.m. 2022-11-30. Uppgifterna för 2022 är preliminära. Källa: FMI.

Något större andel män

I slutet av november 2022 var 46 procent av fastighetsmäklarna kvinnor män 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 åren. Anledningen är sannolikt att fler kvinnor än män i de yngre ålderssegmenten lämnar branschen.

Diagram 5. Könsfördelning, procent

54%
Män i yrket

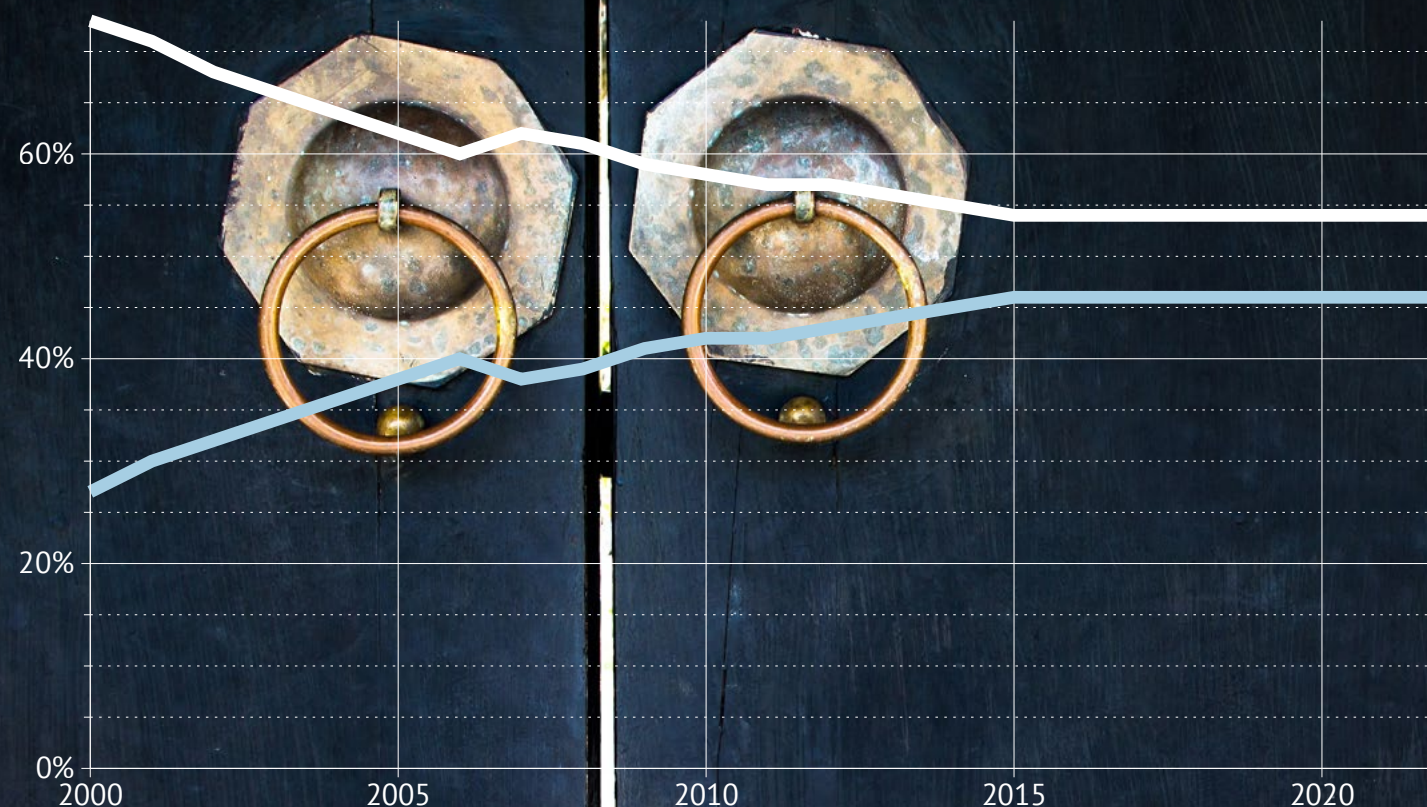
46%
Kvinnor i yrket

* Källa: FMI.

Diagram 6. Utveckling av andelen kvinnor och män, 2000-2022. Procent

*T.o.m. 2022-10-31. Uppgifterna för 2022 är preliminära. Källa: FMI.

• Män • Kvinnor



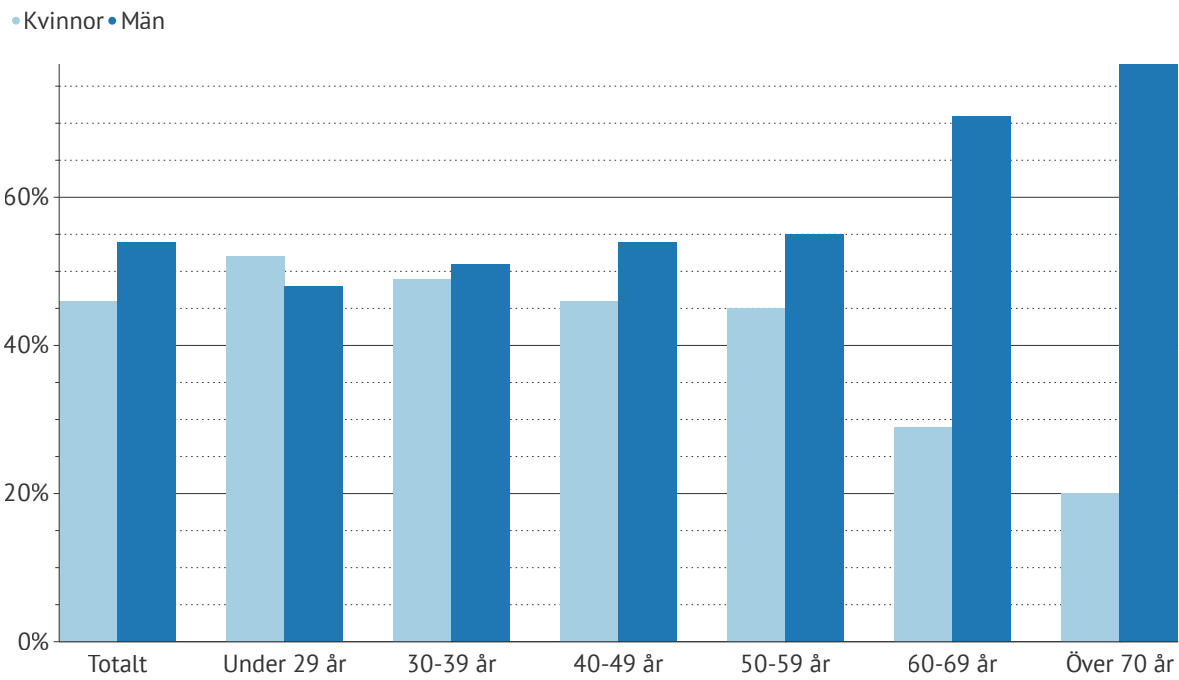
Kvinnor dominerar bland mäklare under 30

Vem är den typiske svenska fastighetsmäklaren? Svaret på den frågan har förändrats mycket under de senaste decennierna. Könsfördelningen har blivit jämnare och kåren har förnygrats. En majoritet av fastighetsmäklarna är idag under 50 år. 30 procent av alla fastighetsmäklare är i åldern 30 till 39 år. I åldersgruppen under 29 år är den största andelen kvinnor.

Det finns inte någon reglerad pensionsålder för fastighetsmäklare. Många trivs med sitt

yrke och fortsätter arbeta i hög ålder. I slutet av november 2022 fanns det 198 mäklare som var 70 år eller äldre, vilket är en liten minskning jämfört med föregående år. Det motsvarar knappt 3 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. Åldersfördelning och kön, procent



* Källa: FMI.

Fler män än kvinnor har lång erfarenhet som fastighetsmäklare

Totalt har 62 procent arbetat som fastighetsmäklare i minst tio år. Bland männen är andelen 67 procent och bland kvinnorna är andelen något lägre med 53 procent. 25 procent av kvinnorna har varit verksamma i

mellan 4-10 år. Det är 17 procent av männen som varit verksamma mellan 4-10 år. Bland de som är mellan 41-50 år har 66 procent arbetat i mer än tio år. Motsvarande andel för de som är mellan 31-40 år är 43 procent.

Tabell 1. Antal år som fastighetsmäklare, procent

Verksamma år och kön

	Totalt	Kvinnor	Män
0-3 år	18%	22%	16%
4-10 år	20%	25%	17%
Mer än 10 år	62%	53%	67%

Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning, november 2022.

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, Karlstads universitet, Kungl. Tekniska högskolan, Luleå tekniska universitet, Malmö Universitet.¹ Det finns även tre uppdragsutbildningar: Folkuniversitetet i samarbete med Högskolan Väst och Lexicon i samarbete med LTU och Svensk Fastighetsförmedlings Mäklarskola i samarbete med Högskolan i Gävle. I skrivande stund är det osäkert hur utbudet av uppdragsutbildning kommer att utvecklas, bland annat mot bakgrund av kommande förändringar i utbildningskraven för fastighetsmäklare. Den teoretiska delen i utbildningen till fastighetsmäklare ska idag 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 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 juledigheten. De nya utbildningskrav som träder i kraft 2028 gör kandidatexamen i relevant ämne obligatoriskt för registrering. Det införs också ett krav på sex månaders praktik. Ambitionen är också att införa ett fortbildningskrav om 12 timmar per år för alla registrerade fastighetsmäklare. I dagsläget har dock inte tillsynsmyndigheten Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) rätt att föreskriva fortbildningskrav.

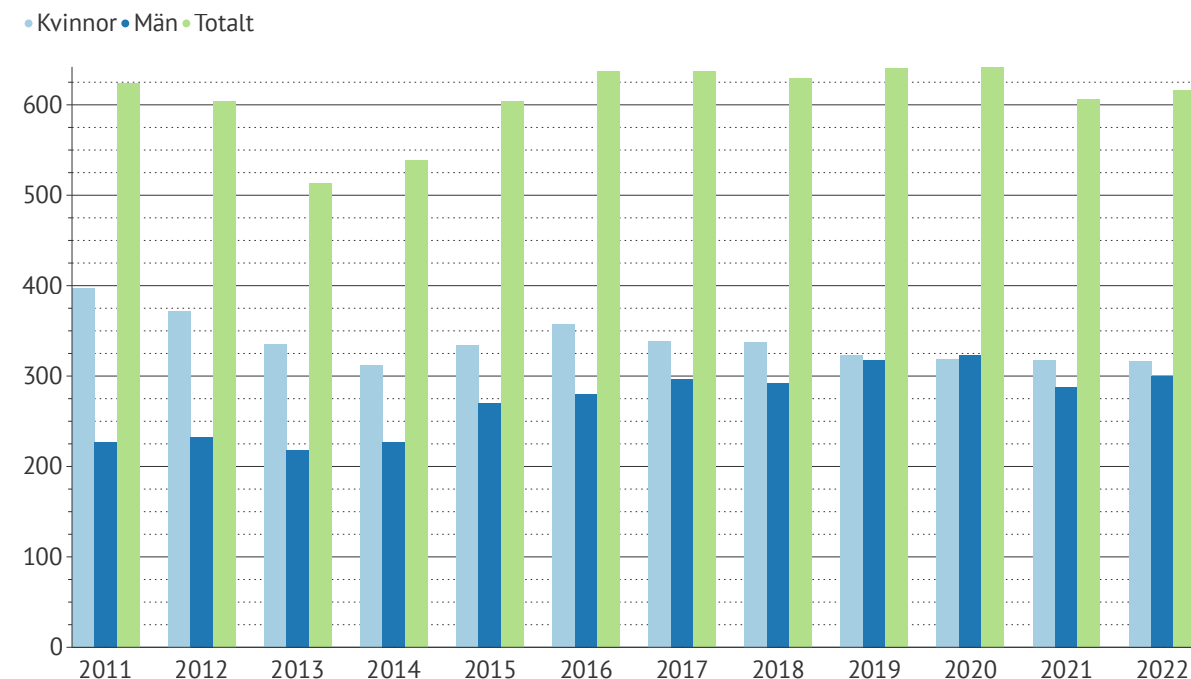
Populärt att bli fastighetsmäklare

Under åren 2010-2022 har antalet antagna studenter till de olika fastighetsmäklarprogrammen i landet legat mellan 530 och 640 stycken. Inför höstterminen 2022 antogs det 616 studenter, vilket är 10 fler än inför höstterminen 2021. Med något avbrott har andelen kvinnor som

antas till fastighetsmäklarutbildningarna varit högre än männen under många år. Av de som blev antagna under HT 22 var 316 kvinnor och 300 män. Från FEIs uppdragsutbildning utexaminerades cirka 200 färdiga fastighetsmäklare under 2022. Vid Lexicons uppdragsutbildning utexaminerades cirka 30.

¹ Avser skolor som har program på 180 hp.

Diagram 8. Antalet antagna till fastighetsmäklarutbildningen 2011-2022



Källa: Universitets- och högskolerådets antagningsstatistik höstterminen 2022.

Tvåårig utbildning vanligast

I Mäklarsamfundets medlemsundersökning som genomfördes under november 2022 uppger 35 procent av mäklarna att de har gått en tvåårig utbildning på högskola eller universitet. 28 procent av mäklarna svarar att de har en treårig utbildning från högskola eller universitet. 19 procent svarar att de har gått på någon av uppdragsutbildningarna. Resterande 18 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 9. Utbildningsbakgrund fastighetsmäklare

35% **28%** **19%** **18%**

Har gått en tvåårig utbildning på högskola eller universitet (120 hp).

Har gått en treårig utbildning på högskola eller universitet. (180 hp)

Har gått en uppdragsutbildning.

Har annan utbildningsbakgrund.

Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning, november 2022.



Fastighetsmäklarassistenten – mäklarens bästa vän

Sedan slutet på 1990-talet finns en kvalificerad assistentutbildning som är anpassad specifikt för mäklarbranschen. Utbildning genomförs av Mäklarsamfundet och sedan starten har ca 1 700 fastighetsmäklarassistenter utbildats. 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 de viktigaste praktiska och teoretiska momenten som ryms i mäklartjänsten.

1700 Fastighetsmäklarassistenter har utbildats sedan vi startade vår utbildning.

Kort om bostadsmarknaden

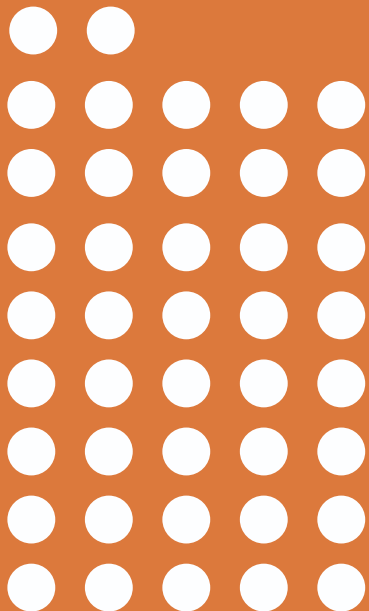
Det svenska bostadsbeståndet

Per den sista december 2021 fanns det enligt SCB 5 096 007 792 bostadslägenheter i Sverige. De fördelades på 2 115 329 lägenheter (42 procent) i småhus, 2 626 837 lägenheter (52 procent) i flerbostadshus, 272 754 lägenheter (5 procent) i specialbostäder samt 81 087 (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.

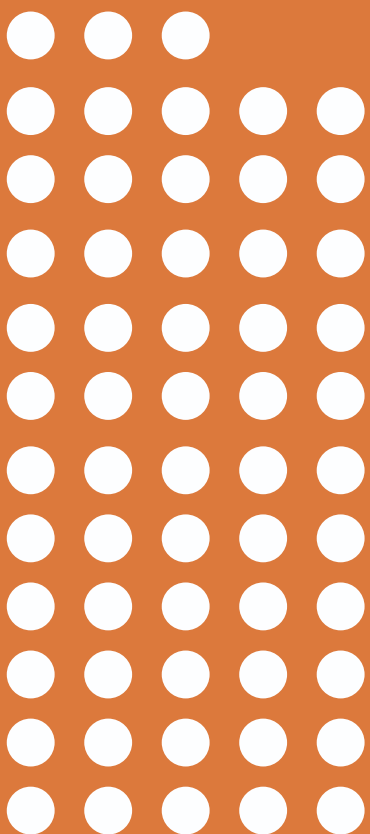
Antal hyresrätter och bostadsrätter i flerbostadshusen, procent

42



Antal bostadsrätter, procent

58

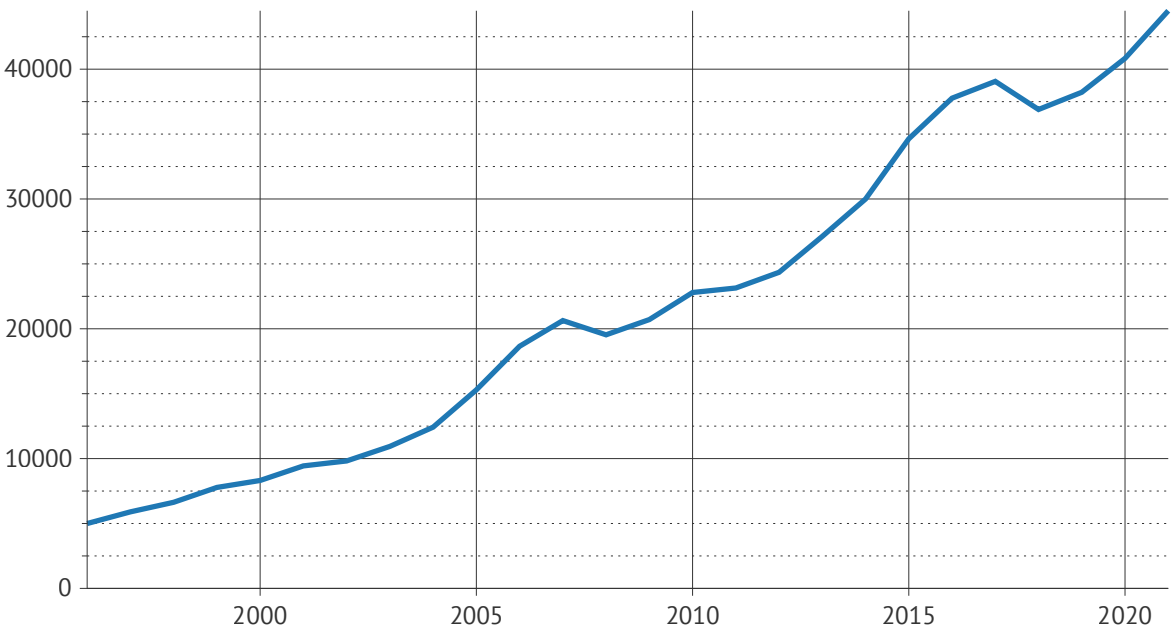


Antal hyresrätter, procent

Prisutveckling genom åren

1996 var det genomsnittliga kvadratmeterpriset för en bostadsrätt 4997 kr. 2021 var det 44 502 kr. Den exceptionella prisutvecklingen förklaras av fundamentala faktorer som stadigt sjunkande räntor, stark befolknings- och löneutveckling, lågt bostadsutbud och inte minst en alternativmarknad i form av hyresrätten, som på många håll i landet helt enkelt inte är tillgänglig för de allra flesta.

Diagram 10. Prisutveckling bostadsrätter. Riket. Pris per kvm

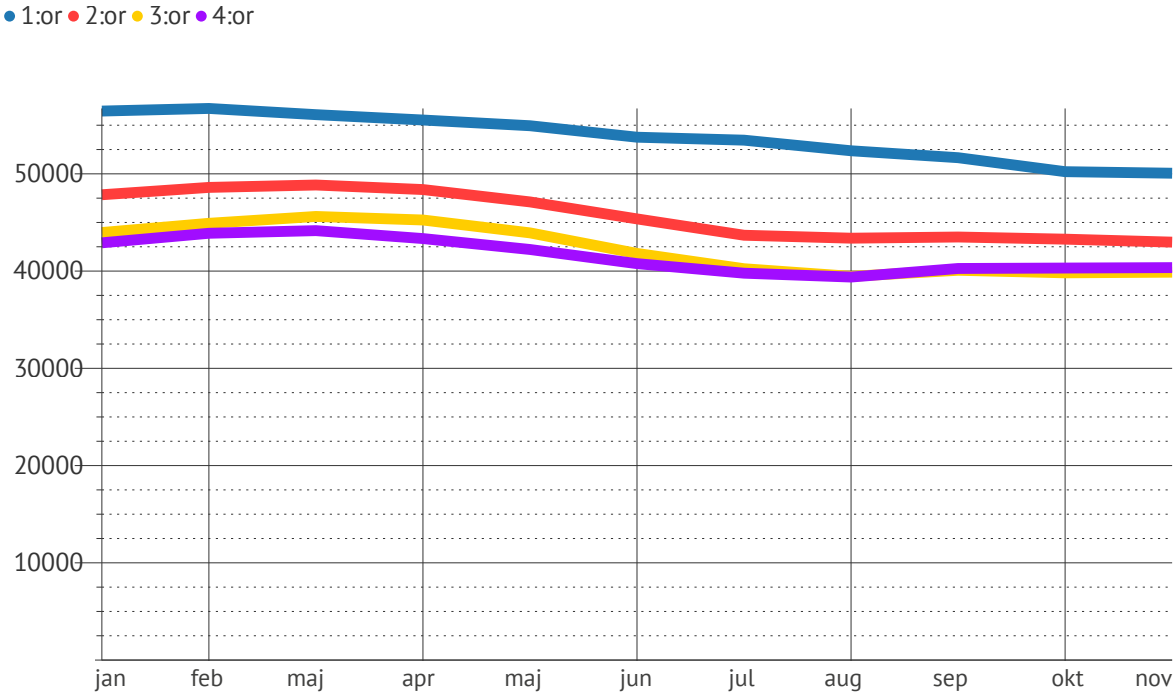


Källa: Svensk Mäklarstatistik.

! "1996 var det genomsnittliga kvadratmeterpriset för en bostadsrätt 4997 kr. 2021 var det 44 502 kr."

Under pandemiåren steg priserna mer på större bostadsrätter än vad de gjorde på mindre. Även prisökningarna på större bostadsrätter avtog under våren 2022.

Diagram 11. Prisutveckling bostadsrätter 2022. Riket. Pris per kvm efter antal rum

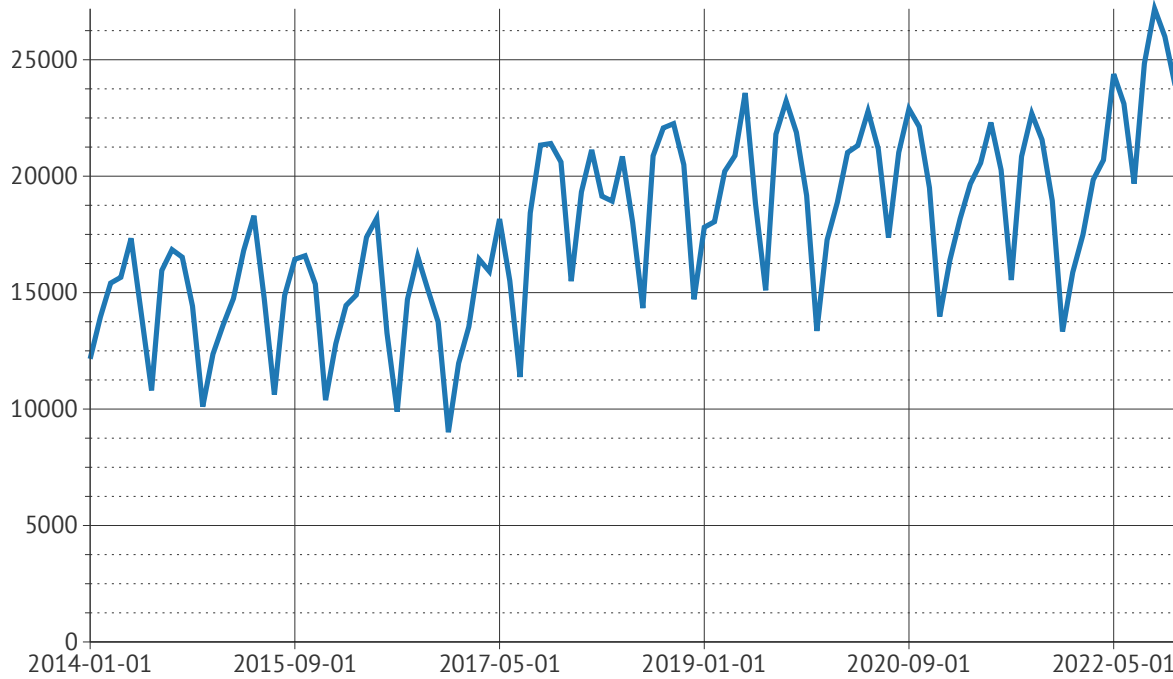


Källa: Svensk Mäklarstatistik.

Utbud genom åren

Som framgår av diagrammet nedan varierar bostadsrättsutbudet enligt säsongsmönster. Det går också att skönja en ökande trend över åren, som främst förklaras av en relativt stor nyproduktion av bostadsrätter. Det nuvarande läget på bostadsmarknaden har hittills präglats av ett relativt stort utbud av bostadsrätter till salu, som också bidragit till att försäljningarna generellt tar längre tid och att priserna sjunkit.

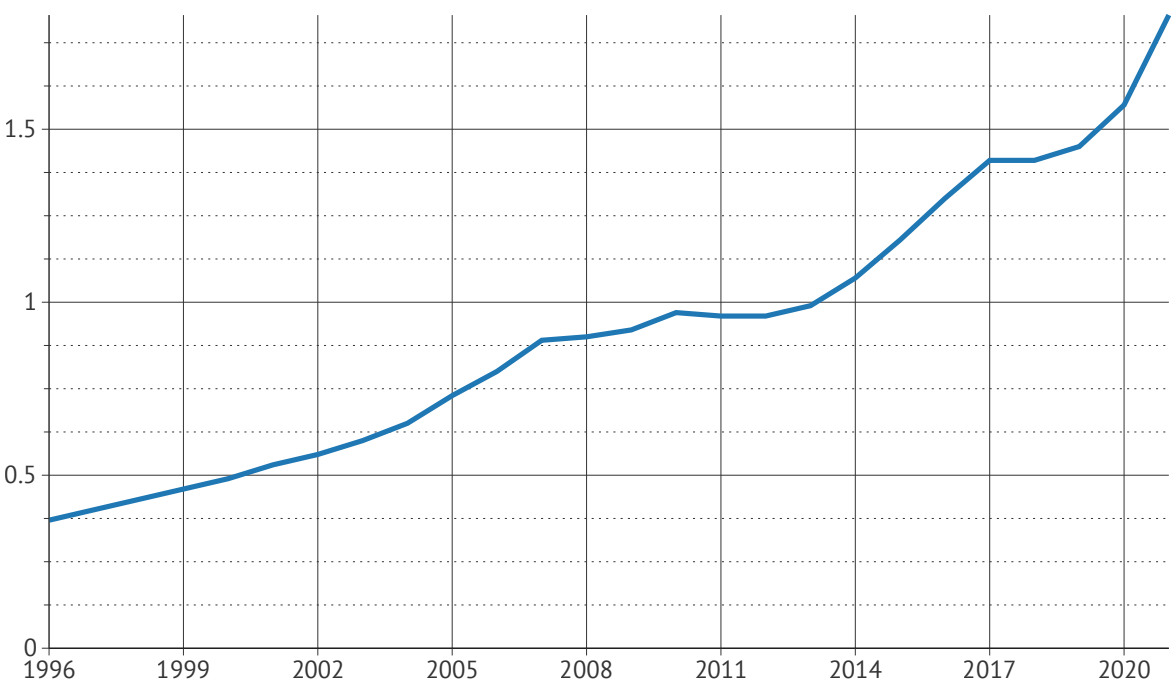
Diagram 12. Utbud bostadsrätter Hemnet. Riket, antal. 2014-01-01 - 2022-11-01



Källa: Hemnet.

Sett över en längre tidsperiod har bostadsrättspriserna utvecklats betydligt starkare än villapriserna. Under pandemiåren togs en del av försteget igen av villorna. Energikrisen som följde av den ryska invasionen av Ukraina har dock pressat tillbaka villapriserna till att närma sig prepandemiska nivåer

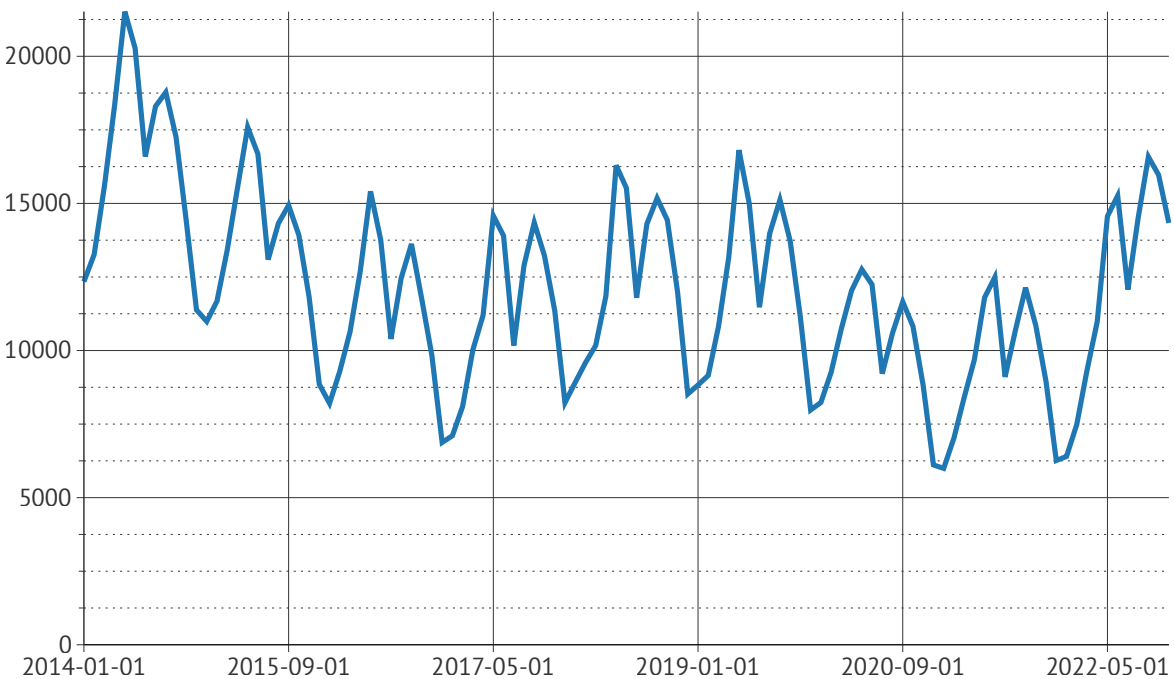
Diagram 13. Prisutveckling villor. Riket. K/T-tal



Källa: Svensk Mäklarstatistik.

Även villautbudet uppvisar säsongsmönster, men eftersom både nyproduktion av småhus och rörligheten i det befintliga beståndet är lågt är utbudet också betydligt lägre än på bostadsrättsmarknaden. Även villautbudet är däremot i nuvarande marknadsläge historiskt högt.

Diagram 14. Utbud på Hemnet. Villor. Antal. 2014-01-01 - 2022-11-01



Källa: Hemnet.

Fastighetsmäklare förmedlar 9 av 10 bostadsaffärer

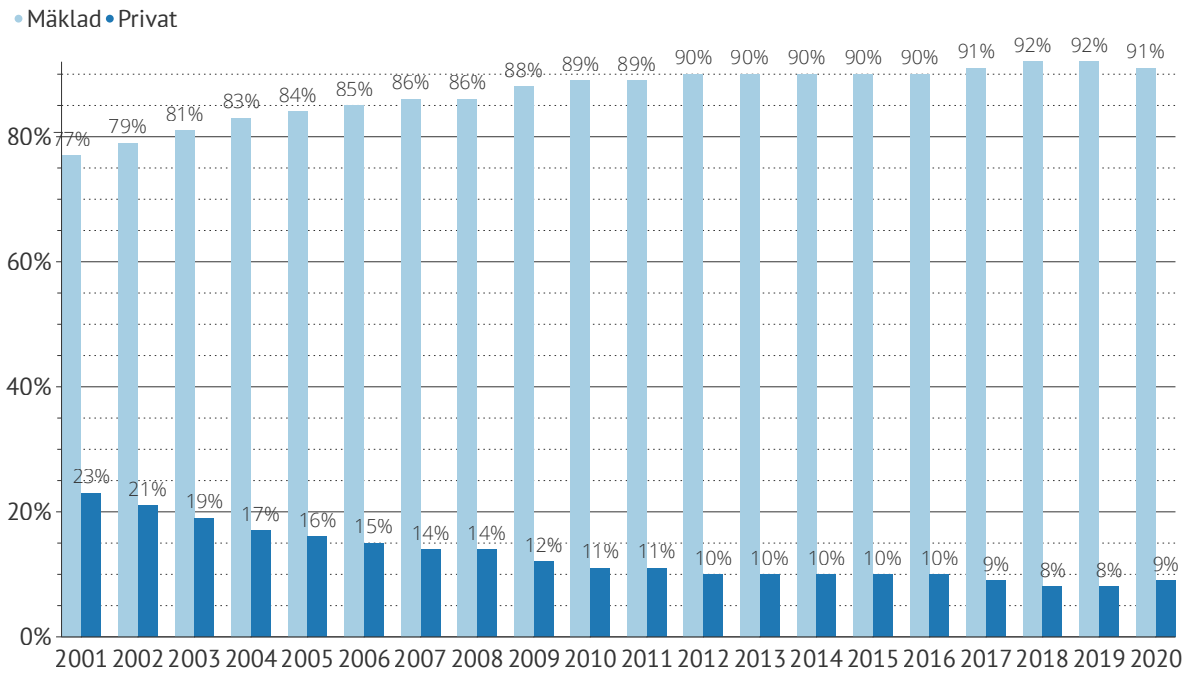
2021 genomfördes cirka 198 000 ägarbyten på bostadsmarknaden. Det är något fler än föregående år 2020. I de flesta försäljningar anlitas en fastighetsmäklare. När det gäller småhus så har, enligt Värderingsdata, fastighetsmäklare i flera år anlits i runt 90 procent av alla försäljningar.

Enligt Värderingsdata som under många år följt upp samtliga villaförsäljningar så har andelen bostadsaffärer där mäklare anlits 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, 12 procent högre, jämfört med en privat försäljning, sett till riker som helhet. 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 15. Den mäklade marknadens andel, småhus, 2001-2020



Källa: Värderingsdata, 2020.

² Värderingsdata, Sveriges Bostadsmarknad, Fokus fastighetsmäklare, utgåva 2020.

»Enligt Värderingsdatas undersökningar får fastighetsmäklare även ut ett högre försäljningspris, 12 procent högre, jämfört med en privat försäljning, sett till riker som helhet. 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.«

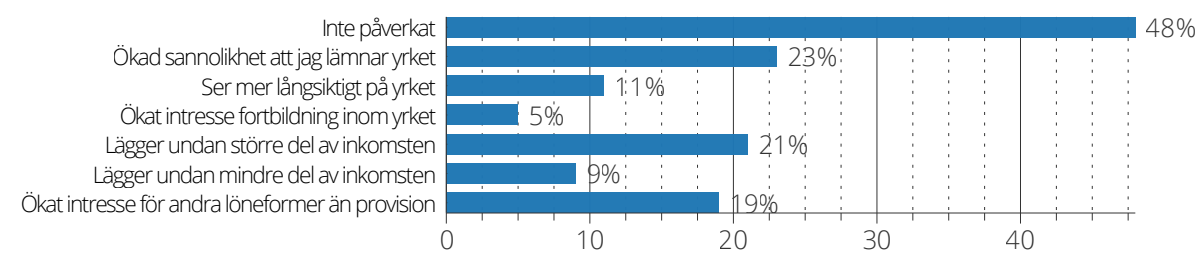
Så påverkas fastighetsmäklarna

Osäkra tider

Under första halvan av 2022 vände bostadsmarknaden nedåt. Förutom fallande priser har antalet transaktioner minskat jämfört med samma period föregående år. Mäklarsamfundets medlemsundersökning visar att knappt hälften av de svarande uppger att det nuvarande läget på bostadsmarknaden inte påverkat deras syn på yrket. Intresset för andra löneformer än provision ökar, och fler tror att de kommer att ha gjort färre affärer än förra året när året är slut.

Nästan hälften (48%) av de svarande medlemmarna uppger att utvecklingen på bostadsmarknaden inte påverkar deras syn på yrket. Erfarenhet ger lugn. De som varit verksamma i mer än tio år är generellt minst bekymrade över läget. 57 procent i den här gruppen uppger att deras syn på yrket inte påverkats av det rådande läget. Samtidigt uppger totalt knappt en femtedel att det har ökat sannolikheten att de lämnar yrket.

Diagram 16. Hur har det nuvarande marknadsläget påverkat synen på yrket?



Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning, november 2022.

Här finns ingen signifikant skillnad mellan hur kvinnorna och männen resonerar. De som uppger att det har ökat sannolikheten att de lämnar yrket är framför allt de som varit verksamma i 4-10 år (31%), och inte, som skulle kunna antas, de som varit kortast i yrket (26%).

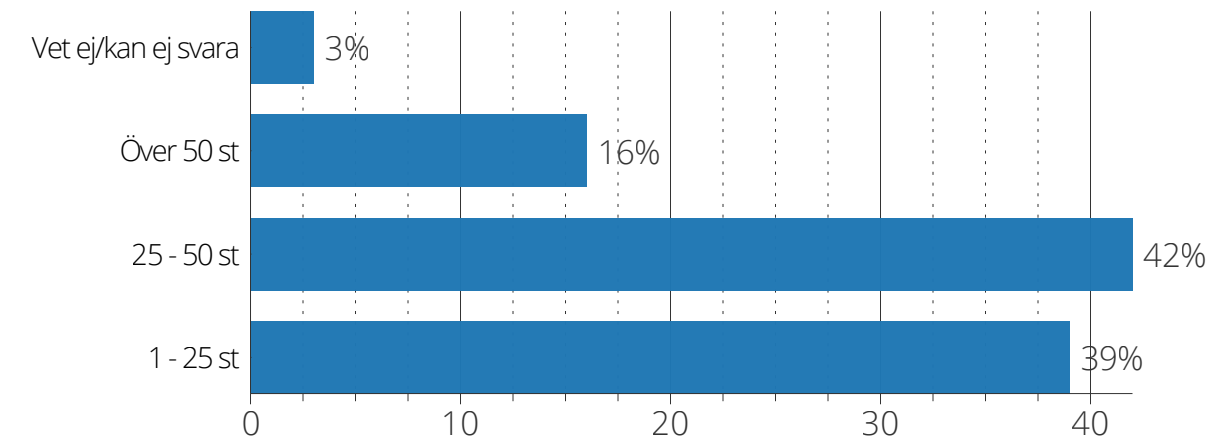
Osäkra tider ökar behovet av att tänka mer långsiktigt kring den egna ekonomin. Totalt är det drygt 19 procent som säger sig lägga undan en större del av sin inkomst än vad de gjort tidigare. Kvinnor svarar i högre utsträckning än män att de lägger undan en större del av inkomsten idag (24% vs 18%). Drygt 19 procent av de svarande uppger att läget har ökat deras intresse för andra löneformer än provision, i en bransch som traditionellt dominerats av provision. Kvinnorna tycks mer intresserade av annat än rak provision än vad männen är (24% vs 16%). I den här frågan finns också skillnader mellan antalet år i branschen. Av de som endast varit verksamma 0-3 år uppger 34 procent att läget gjort dem intresserade av andra löneformer än provision. Det är intressant inte minst eftersom andelen nya i branschen som endast har provision är betydligt större än de som arbetat en längre tid.

Räknar med färre affärer i år

Eftersom en stor andel av fastighetsmäklarna arbetar under provision innebär det att många helt enkelt inte får betalt om det inte blir affär. Den tröga och oroliga marknaden i stora delar av landet påverkar därmed försörjningsmöjligheten direkt.

42 procent av de svarande uppger att de räknar med att ha gjort mellan 25 till 50 affärer när året är slut. En inte särskilt mycket mindre andel, 39 procent, menar däremot att de endast kommer att ha gjort affärer i intervallet 1-25 stycken när 2022 summeras. Antalet affärer är inte jämnt fördelat, och en mindre andel gör en betydande del av det totala antalet affärer. 16 procent uppger att de kommer att ha genomfört över femtio affärer när året är slut. Skillnaden mellan årets uppskattning och pandemiåret 2021 är tydlig. 2021 var det 21 procent som räknade med att göra över femtio affärer på året och 32 procent som räknade med att ligga i det lägsta intervallet, mellan 1-25 affärer totalt över året.

Diagram 17. Uppskattat antal genomförda affärer vid årets slut. Procent



Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning, November 2022.

Fastighetsmäklarbranschen är prestationsinriktad, och för att göra många affärer krävs som regel många arbetstimmar. Inte minst för att hålla hög kvalitet i alla affärer. När vi filtrerar frågan om antal affärer när året är slut med andelen som uppger sig arbeta mer än 60 timmar per vecka visar det sig att 46 procent i den här gruppen räknar med att ha gjort över femtio affärer när året är slut. Samma andel bland de som uppger sig arbeta en mer normal tid per vecka (40-50 timmar) är jämförelsevis liten, endast 13 procent.

Fastighetsmäklare, företagen och villkoren

Ett yrke med variation

När Mäklarsamfundets medlemmar, Sveriges fastighetsmäklare, 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. En majoritet av medlemmarna har provisionlön, och andelen är störst bland de som har varit verksamma kort tid.

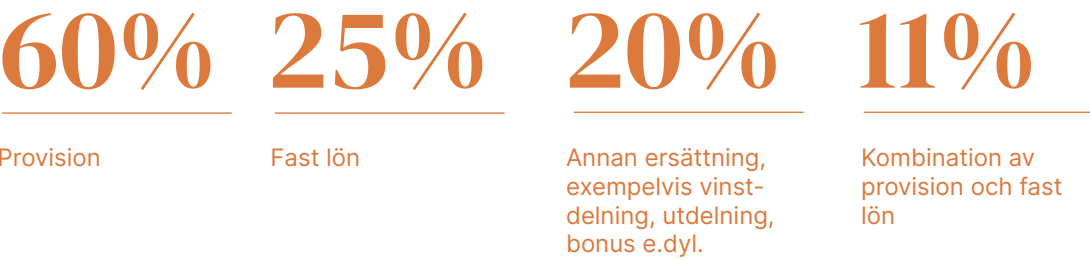
Lön efter prestation

60 procent av fastighetsmäklarna som är medlemmar i Mäklarsamfundet har provisionsbaserad inkomst. 25 procent uppger att de har en fast lön och 20 procent att de har annan ersättning exempelvis i form av utdelning, bonus eller liknande.³

46 procent av fastighetsmäklarna är anställda på mäklarföretag medan 35 procent är egenföretagare som är verksamma under annans varumärke, dock ej nödvändigtvis

franchisetagare. 19 procent är egenföretagare som arbetar under eget varumärke. Under de senaste åren har andelen egenföretagare som arbetar under eget varumärke blivit lägre, medan andelen som är egenföretagare men arbetar under annat varumärke vuxit. Utvecklingen är en spegling av att de större kedjorna och franchisevarumärkena växer och tar marknadsandelar.

Diagram 18. Löneformer, 2022. Procent



Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning november 2022.

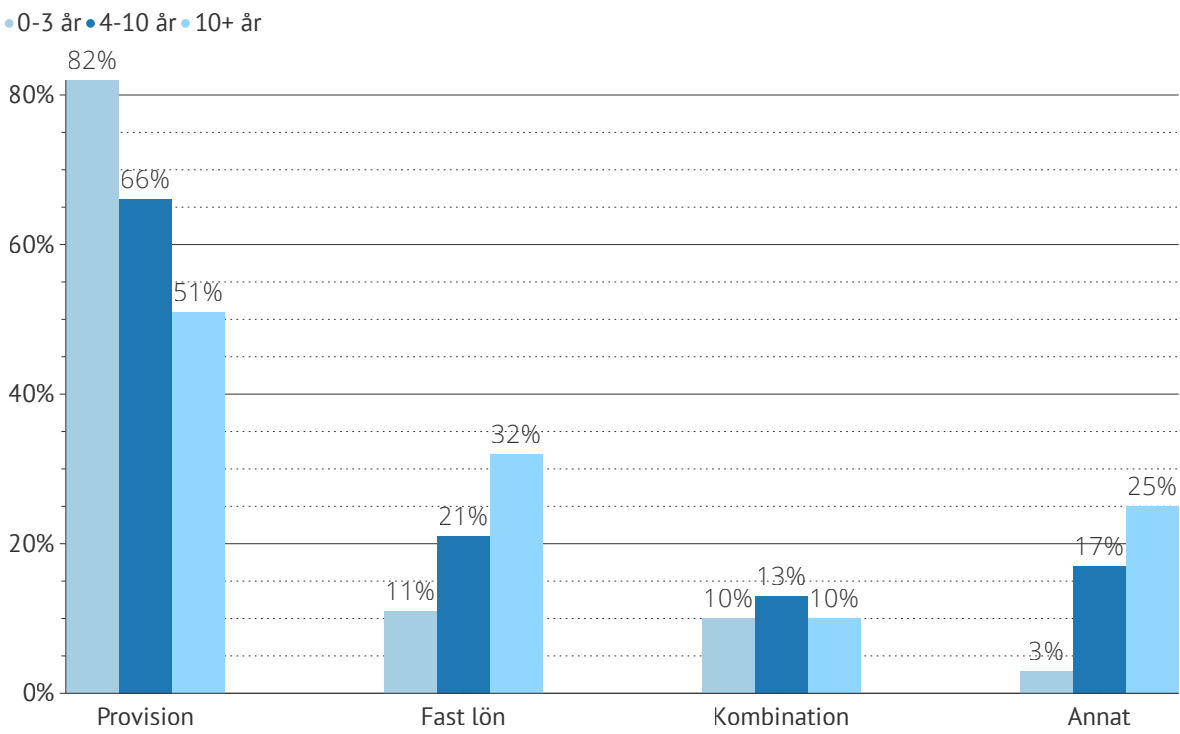
³ Frågan ställdes så att fler än ett val var möjligt, varför det totalt summeras till mer än 100 procent.

Verksamhetstid och löneform

Som tidigare år visar medlemsundersökningen att det finns skillnader mellan verksamhetstid och löneform. Erfarenhet 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 82 procent provisionslön. Motsvarande andel för dem som

varit verksamma 4-10 år är 66 procent. Bland de som varit verksamma i mer än 10 år ligger andelen med provisionslön på 51 procent. Ersättning så som vinstdelning, utdelning och liknande ökar med antal år i branschen, vilket sannolikt är en effekt av att egenföretagandet ökar i takt med erfarenheten.

Diagram 19. Löneform efter antal som fastighetsmäklare. Procent



Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning november 2022.

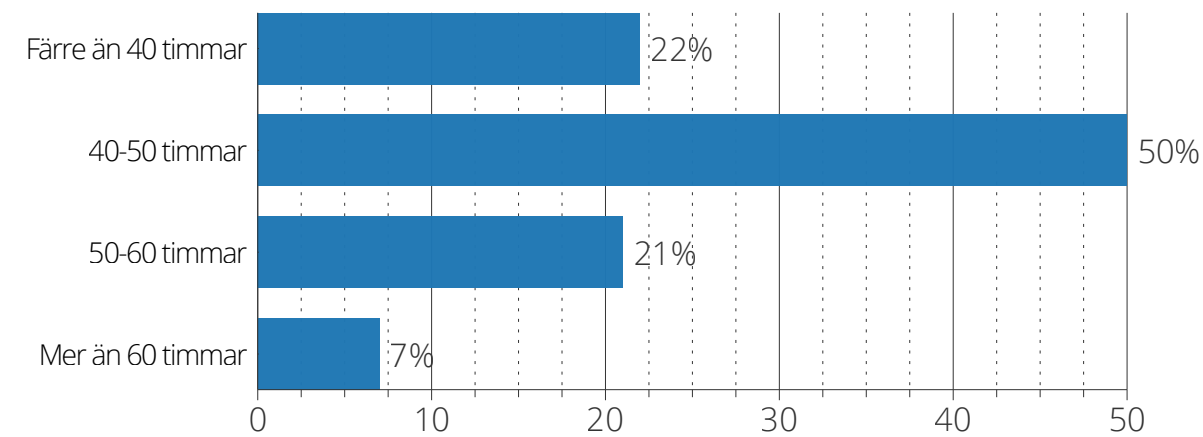
! ”Erfarenhet och löneform följer varandra, vilket innebär att ju kortare tid en fastighetsmäklare varit verksam desto högre grad av provisionslön.”

Arbetar fastighetsmäklarna mer än i fjol?

Fastighetsmäklaryrket är för många förknippat med stor frihet och möjlighet att lägga upp sitt arbete efter eget önskemål, något som inte minst kan passa de i familjebildande ålder. Friheten kommer dock ofta med många och långa timmar, stor förväntan på tillgänglighet från kunderna och arbete på kvällar och helger. 28 procent av medlemmarna arbetar mer än 50 timmar per vecka, och 7 procent uppger att de arbetar mer än 60 timmar per vecka.

Vi ser inga signifikanta skillnader mellan kvinnor och mäns självskattade arbetstid. Lika stora andelar (7%) arbetar mer än 60 timmar per vecka. En något större andel män (26%) än kvinnor (18%) uppger att de arbetar färre än fyrtio timmar per vecka. Det beror sannolikt på att männen dominerar bland kategorin äldre fastighetsmäklare, som inte arbetar heltid och/eller delvis har gått i pension.

Diagram 20. Antal arbetade timmar. Genomsnittsvecka



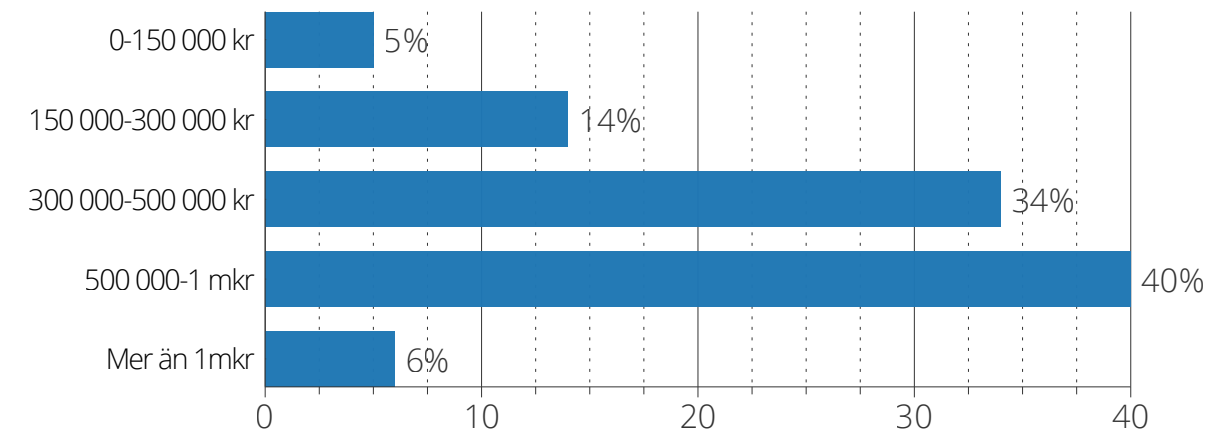
Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning november 2022.

Fastighetsmäklares inkomst

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.⁴ I undersökningen ställdes frågor om årsinkomst (inklusive semesterersättning, sjuklön och andra ersättningar). Svaren

visar att 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 ovanliga.

Diagram 21. Årsinkomster i olika intervall. Procent



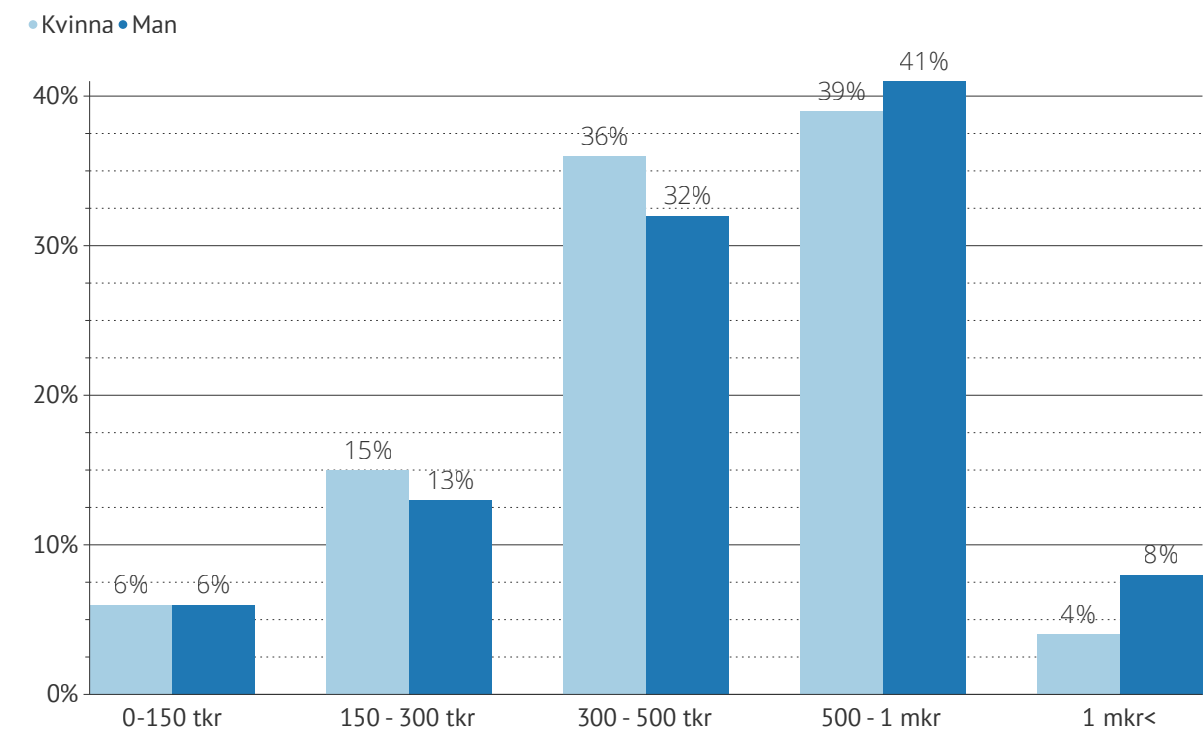
Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning november 2022.

Löneskillnader mellan könen

36 procent av de kvinnliga fastighetsmäklarna har en årsinkomst på 300 000 – 500 000 kr. 32 procent av männen uppger årsinkomster i samma intervall. 41 procent av de manliga

fastighetsmäklarna befinner sig inom spannet 500 000 – 1 miljon kr, att jämföra med 39 procent av kvinnorna i samma spann.

Diagram 22. Årsinkomst, kvinnor och män. Procent



Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning november 2022.

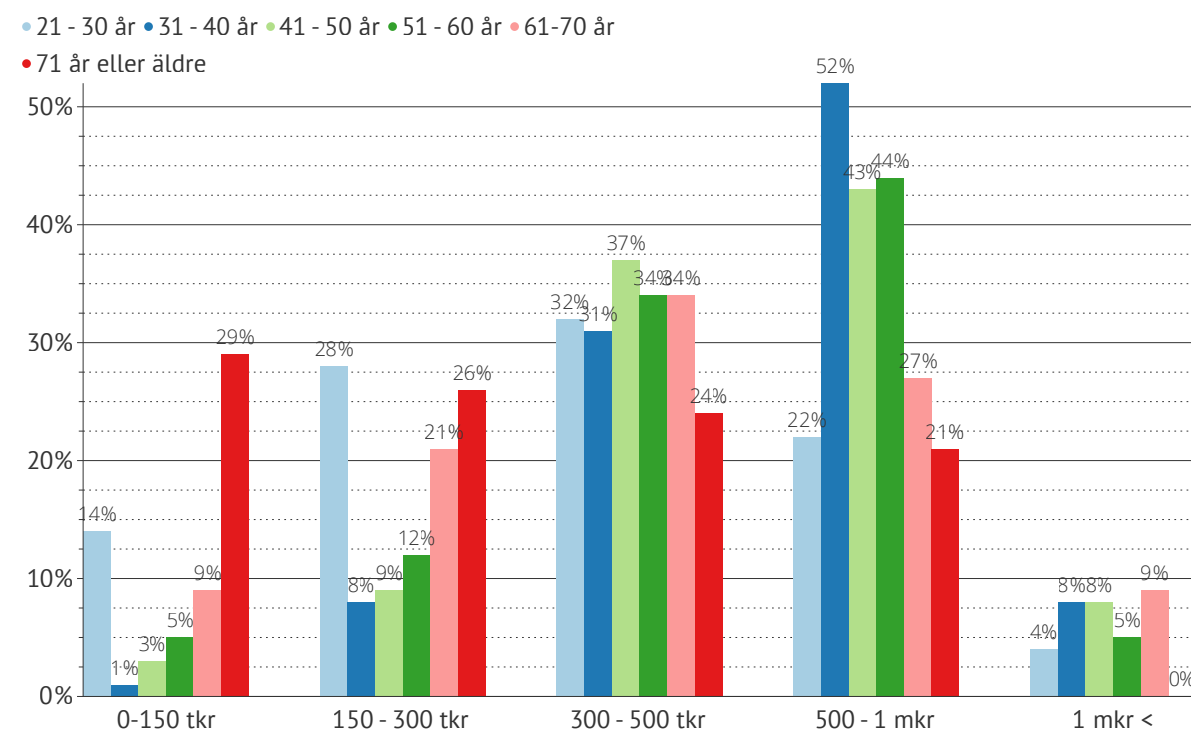
⁴ Uppgift från SCB

31-40-åringar toppar löneligan

När vi slår samman ålder och inkomst framträder skillnader i inkomster. 32 procent av fastighetsmäklarna i åldrarna 21-30 år tjänar mellan 300 000 - 500 000 kr per år. Samma andel i åldersgruppen 31-40 år är 31 procent. Majoriteten i den åldersgruppen (52%) tjänar mellan 500 000 - 1 000 000 kr per år. Andelen mäklare som uppger att de har

en årsinkomst på 500 000 kronor eller mer minskar högre upp i åldrarna. 21 procent av mäklarna i åldern 71 år eller äldre uppger inkomster i det spannet. Där är det däremot hela 29 procent som uppger att de har årsinkomster mellan 0 - 150 000 kr om året. Orsaken är sannolikt att det i gruppen finns många som är deltidspensionerade.

Diagram 23. Ålder och årsinkomst. Procent



Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning november 2022.

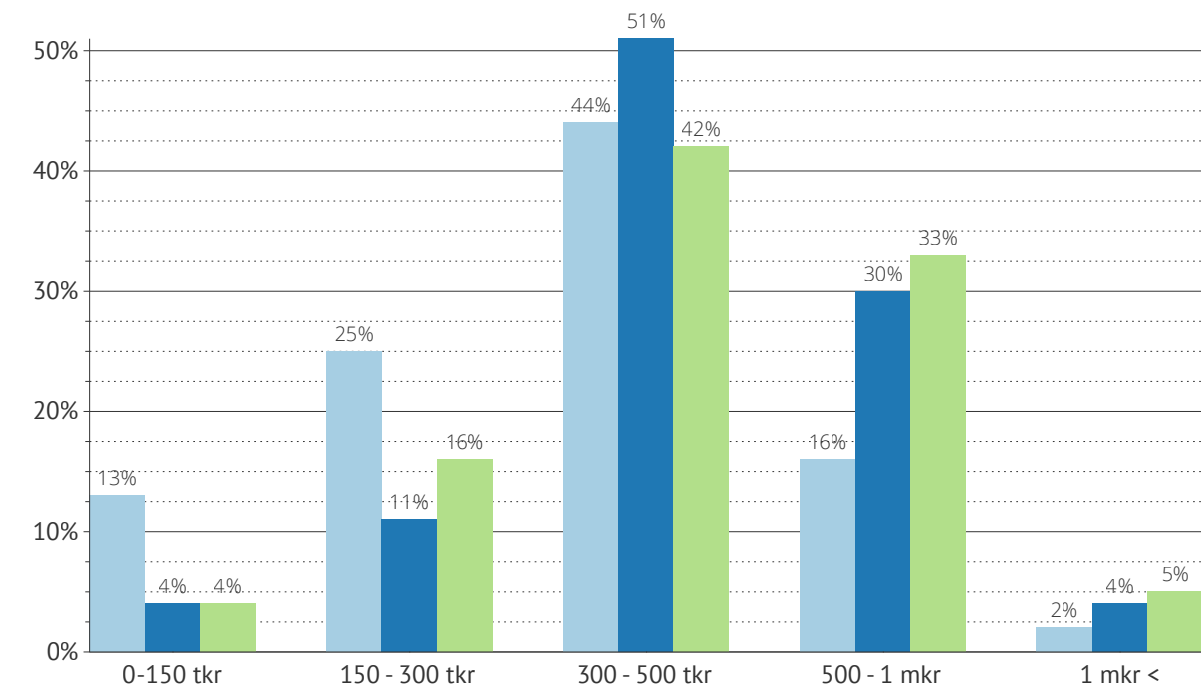
Lön efter erfarenhet

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 24. Årsinkomst fördelat på antal år som registrerad fastighetsmäklare

● 0 - 3 år ● 4 - 10 år ● Mer än 10 år



Källa: Mäklarsamfundets medlemsundersökning november 2022.

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 osv. De som ingår i en kedja har som regel en avgift för detta som baseras på omsättningen och varierar mellan de olika kedjorna.

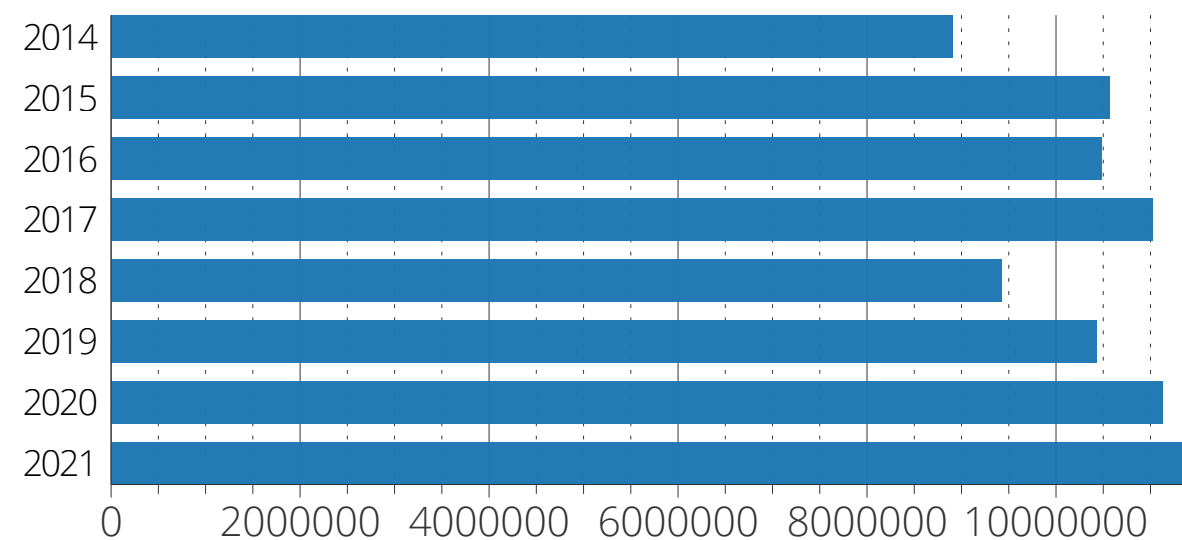
! ”En vanlig missuppfattning som fastighetsmäklare möter i sin vardag är att provisionen uppfattas vara det belopp som den enskilda fastighetsmäklaren får i lön.”

Företagen och branschen

Konkurrensen är stor. Det finns ca 2 100 registrerade fastighetsmäklarfirmor i branschen. Cirka 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. Branschen omsatte 2021

knappt 11,5 miljarder kronor. Branschens totala omsättning har ökat stadigt sedan början på nittiotalet 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 25. Branschens omsättning, 2014-2021. Tusental kronor



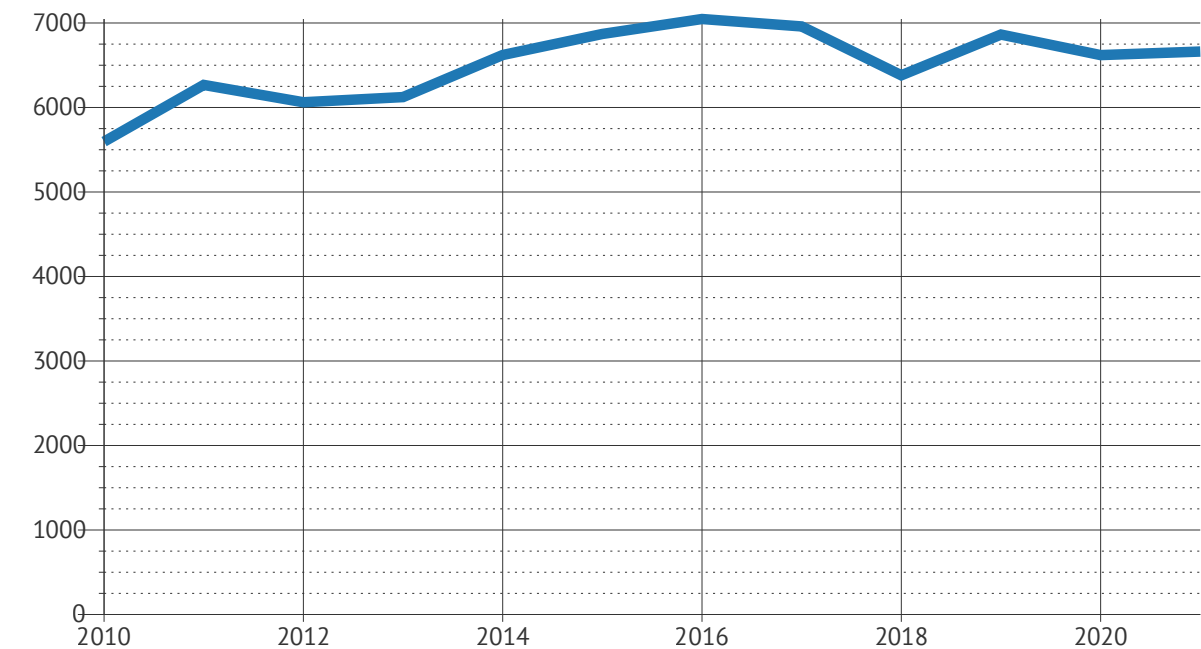
Källa: UC Branschrapport Fastighetsmäklare 2022:2 Summa rörelseintäkter.

Vanligt med 1-4 anställda

Det är mycket ovanligt att företagen i branschen har fler än 20 anställda. Genomsnittet är fyra anställda, och drygt 70

procent av företagen har endast en till fyra anställda, enligt UC:s branschrapport.

Diagram 26. Antalet anställda i branschen, 2010-2021



Källa: UC Branschrapport Fastighetsmäklare 2022:2.

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 november 2022 var cirka 70 procent av Mäklarsamfundets medlemmar kedjeanslutna och 30 procent av medlemmarna arbetade i fristående företag.

Diagram 27. Kedjeanslutna 2000 och 2022 (procent av medlemmar)

2000
17%: Kedja
83%: Ej kedja

2022
66%: Kedja
34%: Ej kedja

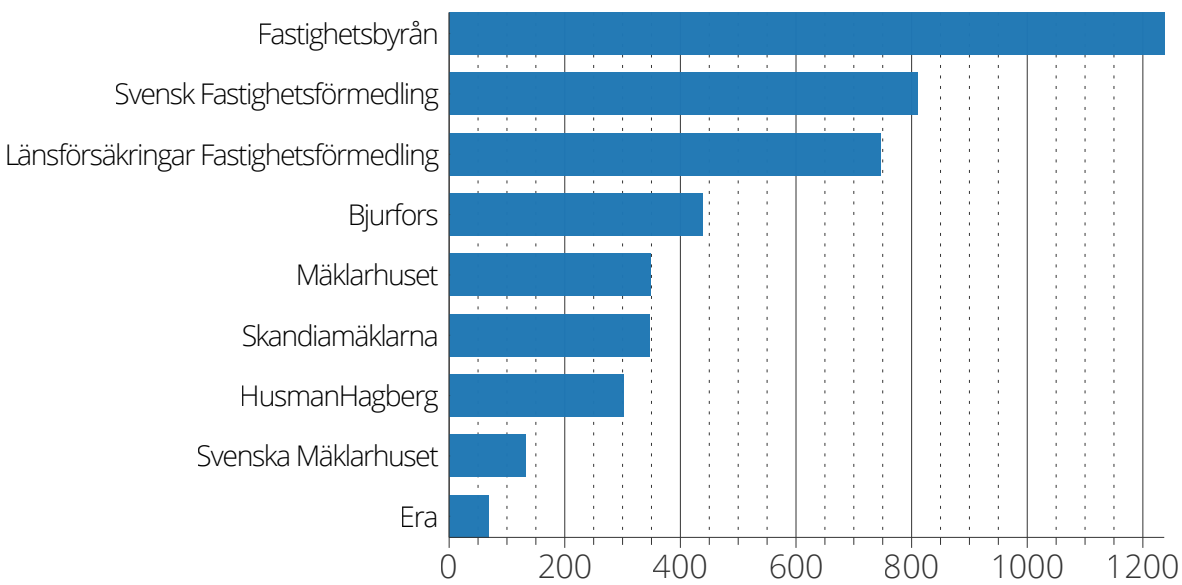
Källa: Mäklarsamfundet.

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.

⁵ UC Branschrapport Fastighetsmäklare 2022:2

Diagram 28. Kedjetillhörighet bland Mäklarsamfundets medlemmar, 2022. Antal⁶



Källa: Mäklarsamfundet.

Jonas Rosén, VD Mäklarsamfundet

7555

* Antal fastighetsmäklare i Sverige 30 november 2022

⁶ Mäklarsamfundet

Under statlig tillsyn

Köpare och säljare som regel nöjda

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 mäklarföretagen). 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 0,9 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 detta vara ett dilemma. Det går inte att få ett förhandsbesked eller ett råd om hur man ska agera för att slippa en påföljd.

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 pris i marknadsföring, 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 allvarliga fall kan FMI återkalla mäklarens registrering och då får inte mäklaren fortsätta arbeta som mäklare.

Det är genomgående få anmälningar och de utgör endast runt 0,3 procent av antalet förmedlingar under de år som jämförs. Det är sålunda mer regel än undantag att köpare och säljare är mycket 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.

Tabell 2. Anmälningar i procent av antalet bostadsaffärer, 2010-2021

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Försäljningar	161 400	153 894	152 501	160 975	170 206	182 953	169 405	161 980	164 433	173 269	185 306	198 211
Anmälningar	307	308	288	259	303	378	416	528	566	587	1349	1841
Procent	0.19%	0.20%	0.19%	0.16%	0.18%	0.21%	0.25%	0.32%	0.34%	0.34%	0.70%	0.90%

Källa: FMI, SCB, Svensk Mäklarstatistik.

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 en bransch- och medlemsorganisation för Sveriges fastighetsmäklare, som samlar drygt 85 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 Fastighetsmäklares Riksförbund, det vi idag kallar Mäklarsamfundet. En parallell branschorganisation till Mäklarsamfundet bildades 1957 med namnet Sveriges Aktiva Fastighetsmäklare, SAF, senare på 90-talet namnändrat 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 analyser och utredningar som rör fastighetsmäklare, samhälle och boende,

remissvar, debatt och internationellt arbete, statistik, mediakontakter och bevakning m.m.

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 Riksförbund och 1940 bildas Sveriges Fastighetsmäklares Riksförening. Namnet ändrades så småningom till Auktoriserade Fastighetsmäklares Riksförbund för att 1984 ta namnet Sveriges Fastighetsmäklarsamfund.

Vi som arbetat med rapporten



Jonas Rosén
VD
jonas.rosen@maklarsamfundet.se



Joakim Lusensky
Analys- och Kommunikationschef
joakim.lusensky@maklarsamfundet.se



André Nilsson
Näringspolitisk expert
andre.nilsson@maklarsamfundet.se



Daniel Turfors
Digital kommunikator
daniel.turfors@maklarsamfundet.se

Referenser

Fastighetsmäklarinspektionen (FMI)
Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN)
Mäklarsamfundet
Statistiska Centralbyrån (SCB)
Svensk Mäklarstatistik
Värderingsdata
UC Branschrapport Fastighetsmäklare, 2022:2
Universitets- och högskolerådet, UHR

