



# Mäklarinsikt

Nr 1 2023

Ljus i tunneln – Andelen som tror  
på sjunkande priser minskar

# Sammanfattning



## Hur utvecklas bostadsmarknaden under årets första kvartal?

- Drygt fyrtio procent av de svarande tror att villapriserna fortsätter backa. Det kan jämföras med föregående kvartals undersökning där 50 procent trodde att priserna på villor skulle backa. Pessimismen vad gäller villamarknaden har alltså minskat något.
- På bostadsrättsmarknaden är andelen som tror på sjunkande priser marginellt större än för villamarknaden. 43 procent tror priserna backar ytterligare under årets första kvartal. Även här syns en liten ljusning i prognosen. Inför föregående års sista kvartal var det hela 57 procent som trodde på sjunkande priser på bostadsrätter.
- I en oroligare marknad tar försäljningarna längre tid. 58 procent menar nu att det tar 5-8 veckor att sälja ett småhus från första visning. Samma andel för bostadsrätter är 55 procent.



Pris



Efterfrågan



Utbud



Försäljningstid

## Om undersökningen

Underlaget till Mäklarinsikt kommer från frågor ställda till Mäklarsamfundets medlemmar verksamma som fastighetsmäklare. Det gör Mäklarinsikt till Sveriges största undersökning om bostadsmarknaden riktad till fastighetsmäklare. I undersökningen gör fastighetsmäklarna sina egna bedömningar om hur bostadsmarknaden kommer utvecklas under det kommande kvartalet. Uppgifterna baseras på en enkät som skickades ut den 21/12-2022 till Mäklarsamfundets medlemmar, exklusive de som uteslutande förmedlar kommersiella fastigheter och/eller skog- och lantbruk, och pågick till och med den 8/1 2023. Den har besvarats av 755 fastighetsmäklare över hela landet.

Prognosen avser perioden januari till och med mars 2023.






# Småhus

 Pris  Utbud  Efterfrågan  Försäljningstid



## Färre tror på sjunkande priser

 **Inför föregående års sista kvartal trodde hälften av fastighetsmäklarna på sjunkande småhuspriser. Inför årets första kvartal är den andelen 8 procentenheter mindre med 42 procent. Över hälften (55%) tror att priserna förblir oförändrade under kvartalet.**

Den senaste tremånadersperioden sjönk villapriserna med 8 procent, enligt Svensk Mäklarstatistik's senaste siffror, som presenterades den 13/1 2023. Medelpriset på en villa var enligt samma statistik 3 304 000 kr. Över hälften (55%) tror att priserna på småhus kommer att vara

oförändrade under första kvartalet, och 42 procent tror att priserna fortsätter sjunka. Det är åtta procentenheter färre än jämfört med inför årets sista kvartalet, som säsongsmässigt brukar vara en svag månad på bostadsmarknaden.

 **Fortsatt stor andel tror på ökat utbud**

Hela 46 procent tror att villautbudet ökar under första kvartalet, vilket talar för fortsatt prispress. Det är samma andel som i den förra undersökningen. Nästan lika stor andel (44%) tror att småhusutbudet blir oförändrat.

Tabell 1. Prognos prisutveckling på småhusmarknaden Q1 2023

	Kvartal 1 2023 (jan-mar)	Kvartal 4 2022 (okt-dec)
Stigande priser	3%	4%
Oförändrade priser	55%	47%
Sjunkande priser	42%	50%

Tabell 2. Prognos utbud av småhus Q1 2023

	Kvartal 1 2023 (jan-feb)	Kvartal 4 2022 (okt-dec)
Ökat utbud	46%	46%
Oförändrat utbud	44%	39%
Minskat utbud	11%	15%

# Småhus



## Dubbelt så stor andel tror på ökad efterfrågan

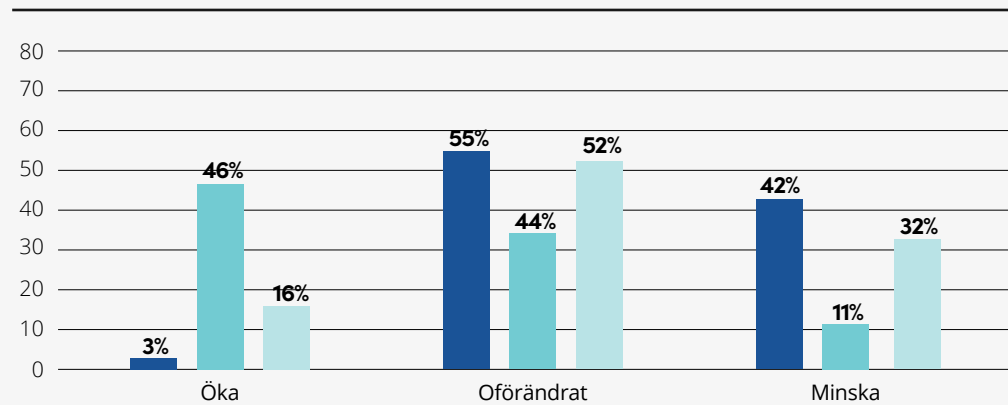
Andelen som tror på oförändrad efterfrågan på småhus under kvartalet är densamma som under föregående kvartal, drygt femtio procent. Samtidigt är det dubbelt så stor andel (16%) jämfört med förra kvartalet som tror att efterfrågan ökar under januari till och med mars.

Tabell 3. Prognos efterfrågan på småhus Q1 2023

	Kvartal 1 2023 (jan-mar)	Kvartal 4 2022 (okt-dec)
Ökad efterfrågan	16%	8%
Oförändrad efterfrågan	52%	52%
Minskad efterfrågan	32%	41%

Diagram 1. Hur bedömer du att följande faktorer för småhus kommer att utvecklas under det första kvartalet 2023, januari - mars?

■ Pris ■ Utbud ■ Efterfrågan

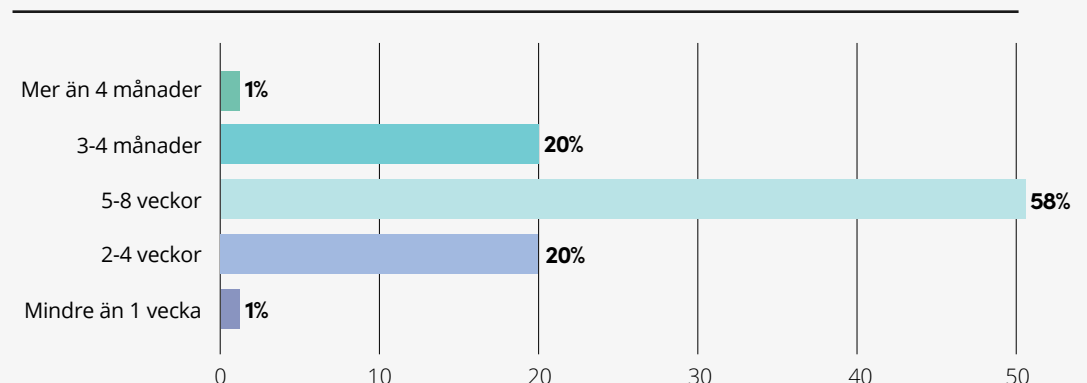


## Ett småhus säljs inom en månad

Småhusförsäljningarna tar betydligt längre tid i nuvarande marknad. 20 procent av småhusmäklarna bedömer att de flesta småhus går till avslut inom 2-4 veckor. Det är en betydligt lägre

andel än inför förra kvartalet, då 36 procent menade att ett småhus i genomsnitt säljs inom en månad. Istället växer nu andelen som bedömer att ett småhus säljs inom 5-8 veckor till 58 procent.

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






# Bostadsrätter

 Pris  Utbud  Efterfrågan  Försäljningstid




## Färre tror på sjunkande priser

 Drygt fyrtio procent av fastighetsmäklarna tror att priserna sjunker under januari till och med mars. Det är en minskning med 14 procentenheter jämfört med förra undersökningen.

Under den senaste tremånadersperioden sjönk priserna på bostadsrätter med 2 procent. Det visar Svensk Mäklarstatistik senaste siffror som presenterades den 13 januari 2023. Statistiken visar även att medelpriset per kvadratmeter var 38 909 kronor. I prisutvecklingen finns dock stora variationer beroende på var bostadsrätten är

belägen men också mellan de olika orterna inom ett län. Andelen som tror på stigande priser har sjunkit ytterligare och är nu endast två procent.

 **Störst andel tror att utbudet ökar**  
46 procent av de svarande tror på ett större utbud av bostadsrätter under årets första kvartal. Det är en något större andel än jämfört med undersökningen inför förra kvartalet. En nästan lika stor andel (44%) tror på oförändrat utbud under kvartalet. 11 procent tror att utbudet minskar under kvartalet

Tabell 4. Prognos prisutveckling på bostadsrättsmarknaden Q1 2023

	Kvartal 1 2023 (jan-mar)	Kvartal 4 2022 (okt-dec)
Stigande priser	5%	2%
Oförändrade priser	52%	40%
Sjunkande priser	43%	57%

Tabell 5. Prognos utbud av bostadsrätter Q1 2023

	Kvartal 1 2023 (jan-mar)	Kvartal 4 2022 (okt-dec)
Ökat utbud	46%	44%
Oförändrat utbud	44%	43%
Minskat utbud	11%	13%



# Bostadsrätter



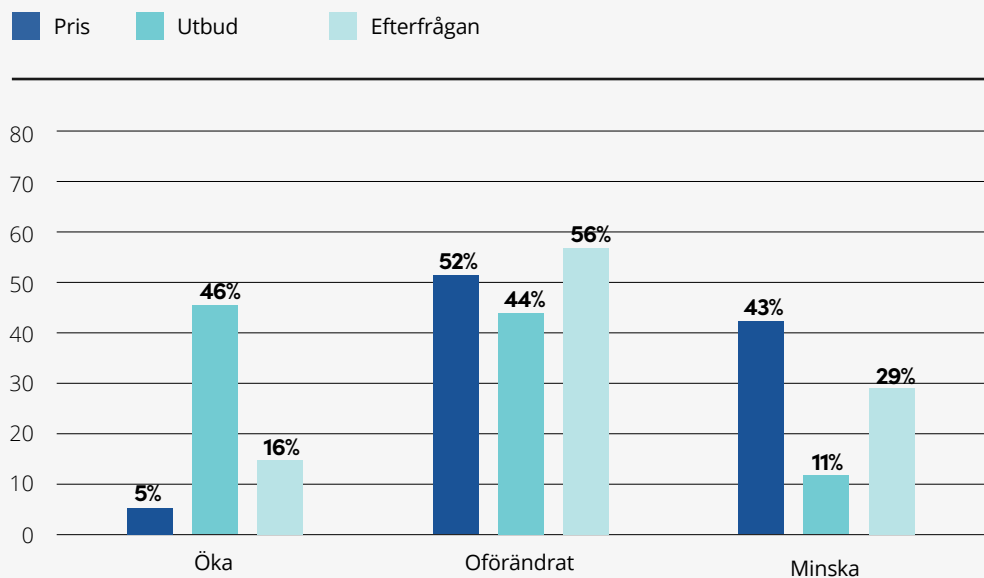
## Över hälften spår oförändrad efterfrågan

16 procent av de svarande fastighetsmäklarna bedömer att efterfrågan på bostadsrätter kommer att öka under januari till och med mars. Det är dubbelt så stor andel som inför föregående kvartal, och kan delvis förklaras med säsongsmönster. Drygt hälften (56%) tror däremot att efterfrågan på bostadsrätter förblir oförändrad under kvartalet.

Tabell 6. Prognos efterfrågan på bostadsrätter Q1 2023

	Kvartal 1 2023 (jan-mar)	Kvartal 4 2022 (okt-dec)
Ökad efterfrågan	16%	8%
Oförändrad efterfrågan	56%	49%
Minskad efterfrågan	29%	43%

Diagram 3. Hur bedömer du att följande faktorer för bostadsrätter kommer att utvecklas under det första kvartalet 2023, januari till och med mars?

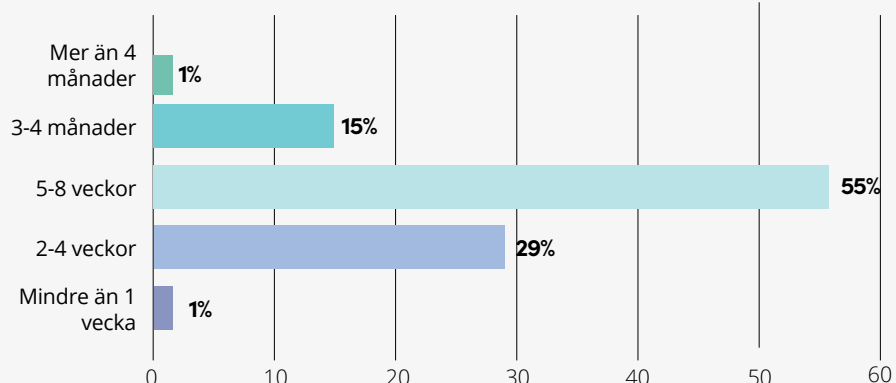


## Långsammare bostadsrättsaffärer

En bostadsrätt blir såld inom en månad. Det uppger 29 procent av de svarande fastighetsmäklarna, vilket är 8 procentenheter färre

än inför det föregående kvartalet. 55 procent uppger att det tar mellan 5-8 veckor för en bostadsrätt att säljas från första visning.

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



# Så gick undersökningen till 2023:1

## Metod

Undersökningen genomfördes genom en webbaserad undersökning. Den administrerades genom att ett e-mail skickades till varje respondent med en länk till frågeformuläret. Ett följebrev inkluderades där syftet med undersökningen förklarades. Några dagar efter att länken skickats till respondenterna gick en första påminnelse ut till dem som inte svarat. Sammanlagt skickades två påminnelser ut.

## Målgrupp och urval

Alla Mäklarsamfundets ledamöter (registrerade fastighetsmäklare) som förmedlar privatbostäder kontaktades, vilket innebär att vi arbetade med ett totalurval. Ett totalurval betyder att man inte gör något urval inom sin målgrupp utan samtliga i målgruppen kontaktas, risken för snedvridet urval elimineras därmed och den statistiska säkerheten ökar. Ett totalurval betyder vidare att vi kan se säkra resultat på små separata grupper eftersom samtliga inom gruppen tillfrågas.

## Enkät

Enkäten baseras på den enkät som använts sedan starten av Mäklarinsikt 2009.

## Frågor

Vilket län är du verksam i?  
(Svar: 1 av Sveriges 21 län)

## Förmedlar du?

(Småhus, Bostadsrätter)

## Småhus

Hur bedömer du att följande kommer att utvecklas på småhusmarknaden Q1? (Svar graderas 1 till 5, 1 = minska avsevärt och 5 = öka avsevärt)

- Pris
- Utbud
- Efterfrågan

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

- Mindre än 1 vecka
- 2-4 veckor
- 5-8 veckor
- 3-4 månader
- Mer än 4 månader

## Bostadsrätter

Hur bedömer du att följande kommer att utvecklas på bostadsrättsmarknaden Q1? (Svar graderas 1 till 5, 1 = sjunka mycket, 5 = öka mycket)

- Pris
- Utbud
- Efterfrågan

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

- Mindre än 1 vecka
- 2-4 veckor
- 5-8 veckor
- 3-4 månader
- Mer än 4 månader

## Fältperiod

Undersökningen pågick mellan den 21 december 2022 till den 8 januari 2023.

## Bortfallsredovisning:

Bruttourval = Antal inbjudna: 6 300  
Kompleta svar: 755  
Svarsfrekvens = Antal kompletta svar/  
nettourval: 12 procent



### Om Mäklarinsikt

Mäklarinsikt är Sveriges största rikstäckande undersökning om bostadsmarknaden ur fastighetsmäklarnas perspektiv. I undersökningen bedömer Mäklarsamfundets medlemmar, över hela Sverige, den svenska bostadsmarknaden utifrån sin lokala marknad, i dagliga kontakter och samtal med sina kunder. Mäklarinsikt genomförs av Mäklarsamfundet med hjälp av ett webbaserat verktyg som heter Webropol. Mäklarinsikt presenteras fyra gånger per år. Denna gång

genomfördes undersökningen under perioden 21/12 till 8/1 2023. 755 fastighetsmäklare har svarat.

Joakim Lusensky på Mäklarsamfundet är projektansvarig för Mäklarinsikt och har haft huvudansvaret för denna rapport. Information om metod, svarsperiod etc. hittar du på föregående sida i rapporten.

Materialet får fritt användas om källa anges. Källa: Mäklarinsikt 2023:1

### Om Mäklarsamfundet

Mäklarsamfundet är Sveriges största och äldsta branschorganisation för fastighetsmäklare. Vi samlar över 6000 anslutna fastighetsmäklare. De utgör en majoritet, ca 86 procent, av den samlade kåren.

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

