



Mäklarinsikt

Nr 2 2023

Allt färre tror att villapriserna
fortsätter sjunka

Sammanfattning



En ljusning i sikte?

- 22 procent av de svarande tror att villapriserna fortsätter backa. Det kan jämföras med föregående kvartals undersökning där 42 procent trodde att priserna på villor skulle fortsätta sjunka. Pessimismen vad gäller villamarknaden har alltså minskat betydligt.
 - På bostadsrättsmarknaden är andelen som tror på sjunkande priser marginellt större än för villamarknaden. 23 procent tror priserna backar ytterligare under årets andra kvartal.
- Även här syns en ljusning i prognosen. Inför föregående års sista kvartal var det 43 procent som trodde på sjunkande priser på bostadsrätter.
- I en oroligare marknad tar försäljningarna längre tid. 57 procent menar nu att det tar 5-8 veckor att sälja ett småhus från första visning. Samma andel för bostadsrätter är 50 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 7/3-2023 till Mäklarsamfundets medlemmar, exklusive de som uteslutande förmedlar kommersiella fastigheter och/eller skog- och lantbruk, och pågick till och med den 20/3 2023. Den har besvarats av 782 fastighetsmäklare över hela landet. Prognosen avser perioden april till och med juni 2023.




Småhus

 Pris  Utbud  Efterfrågan  Försäljningstid




Är botten snart nådd?

 **Trenden att en lägre andel fastighetsmäklare tror på sjunkande priser håller i sig inför det andra kvartalet. Nu tror 22 procent på sjunkande villapriser, en minskning med 20 procentenheter. En klar majoritet (66%) tror att priserna förblir oförändrade under kvartalet.**

Den senaste tremånadersperioden sjönk villapriserna med 4 procent, enligt Svensk Mäklarstatistik:s senaste siffror, som presenterades den 8 mars 2023. Medelpriset på en villa var enligt samma statistik 3 823 000 kr. Över hälften (66%)

tror att priserna på småhus kommer att vara oförändrade under första kvartalet, och 22 procent tror att priserna fortsätter sjunka. Det är hela 20 procentenheter färre än jämfört med inför årets första kvartal.

 **Fler tror på ökat utbud**

Hela 54 procent tror att villautbudet ökar under första kvartalet. Det är samma andel som i den förra undersökningen. 39 procent tror att småhusutbudet blir oförändrat.

Tabell 1. Prognos prisutveckling på småhusmarknaden Q2 2023

| | Kvartal 2 2023 (apr-jun) | Kvartal 1 2023 (jan-mar) |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Stigande priser | 12% | 3% |
| Oförändrade priser | 66% | 55% |
| Sjunkande priser | 22% | 42% |

Tabell 2. Prognos utbud av småhus Q2 2023

| | Kvartal 2 2023 (apr-jun) | Kvartal 1 2023 (jan-mar) |
|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Ökat utbud | 54% | 46% |
| Oförändrat utbud | 39% | 44% |
| Minskat utbud | 7% | 11% |

Småhus



Fler tror efterfrågan ökar

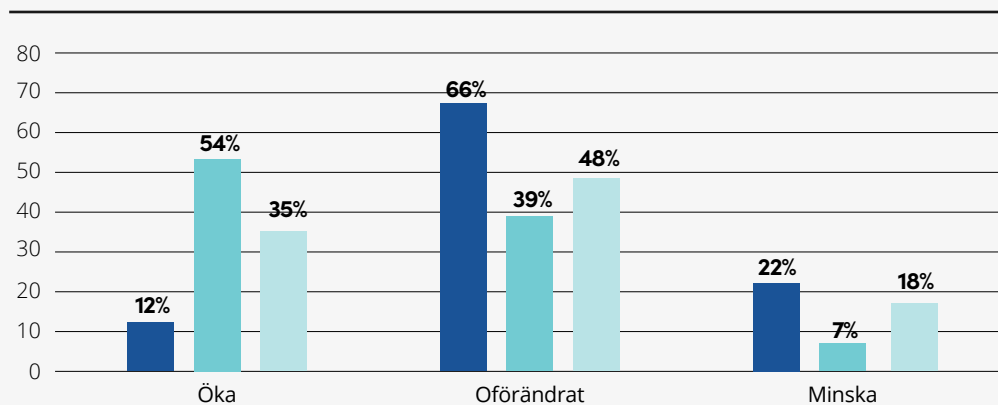
Andelen som tror på oförändrad efterfrågan på småhus under kvartalet är något lägre än föregående kvartal, knappt femtio procent. Samtidigt är det en betydligt större andel än jämfört med föregående kvartal som tror på ökad efterfrågan. 19 procentenheter fler tror på ökad efterfrågan under april till och med juni.

Tabell 3. Prognos efterfrågan på småhus Q2 2023

| | Kvartal 2 2023 (apr-jun) | Kvartal 1 2023 (jan-mar) |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Ökad efterfrågan | 35% | 16% |
| Oförändrad efterfrågan | 48% | 52% |
| Minskad efterfrågan | 18% | 32% |

Diagram 1. Hur bedömer du att följande faktorer för småhus kommer att utvecklas under det andra kvartalet 2023, april till och med juni?

■ Pris ■ Utbud ■ Efterfrågan

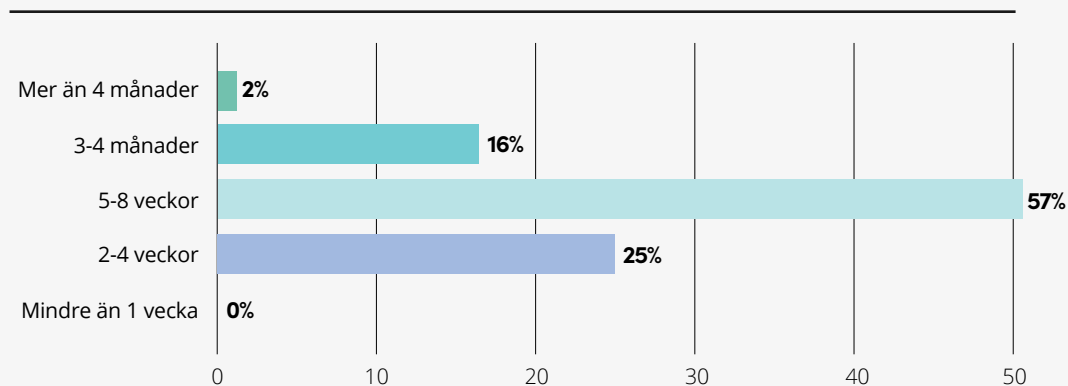


Långsammare småhusförsäljningar

Småhusförsäljningarna tar betydligt längre tid i nuvarande marknad. 25 procent av småhusmäklarna bedömer att de flesta småhus går till avslut inom 2-4 veckor. 57 procent av de

svarande menar att det krävs mellan 5-8 veckor för att sälja ett genomsnittligt småhus nu.

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 en femtedel av fastighetsmäklarna tror att priserna sjunker under april till och med juni. Det är en minskning med 20 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 43 417 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 på oförändrat utbud**
42 procent av de svarande tror på ett större utbud av bostadsrätter under årets andra kvartal. Det är en något mindre andel än jämfört med undersökningen inför förra kvartalet. Strax över hälften (51%) tror på oförändrat utbud under kvartalet. Endast sju procent tror att utbudet minskar under kvartalet.

Tabell 4. Prognos prisutveckling på bostadsrättsmarknaden Q2 2023

| | Kvartal 2 2023 (apr-jun) | Kvartal 1 2023 (jan-mar) |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Stigande priser | 12% | 5% |
| Oförändrade priser | 66% | 52% |
| Sjunkande priser | 23% | 43% |

Tabell 5. Prognos utbud av bostadsrätter Q2 2023

| | Kvartal 2 2023 (apr-jun) | Kvartal 1 2023 (jan-mar) |
|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Ökat utbud | 42% | 46% |
| Oförändrat utbud | 51% | 44% |
| Minskat utbud | 7% | 11% |



Bostadsrätter



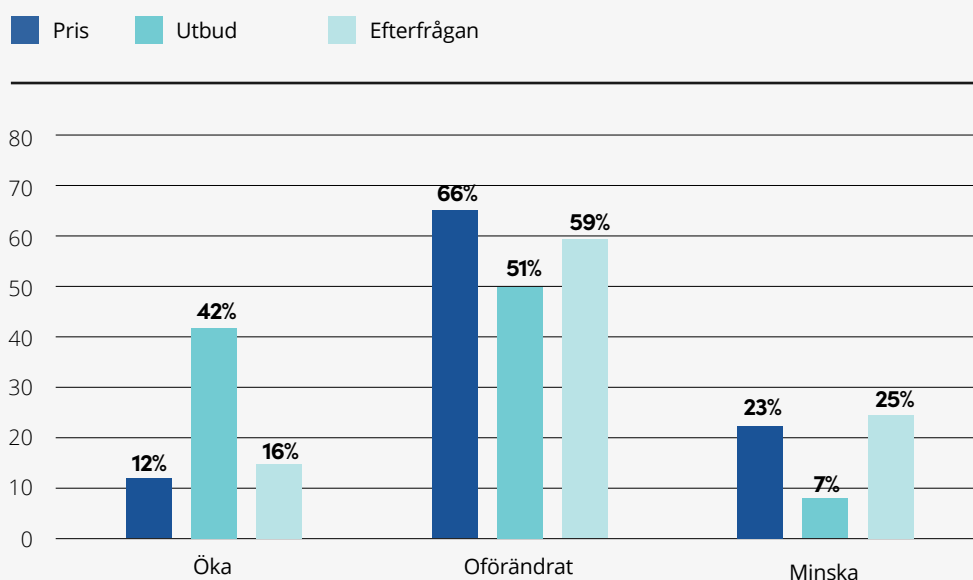
Över hälften spår oförändrad efterfrågan

25 procent av de svarande fastighetsmäklarna bedömer att efterfrågan på bostadsrätter kommer att minska under april till och med juni. Drygt hälften (59%) tror däremot att efterfrågan på bostadsrätter förblir oförändrad under kvartalet.

Tabell 6. Prognos efterfrågan på bostadsrätter Q2 2023

| | Kvartal 2 2023 (apr-jun) | Kvartal 1 2023 (jan-mar) |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Ökad efterfrågan | 16% | 8% |
| Oförändrad efterfrågan | 59% | 49% |
| Minskad efterfrågan | 25% | 43% |

Diagram 3. Hur bedömer du att följande faktorer för bostadsrätter kommer att utvecklas under det andra kvartalet 2023, april till och med juni?

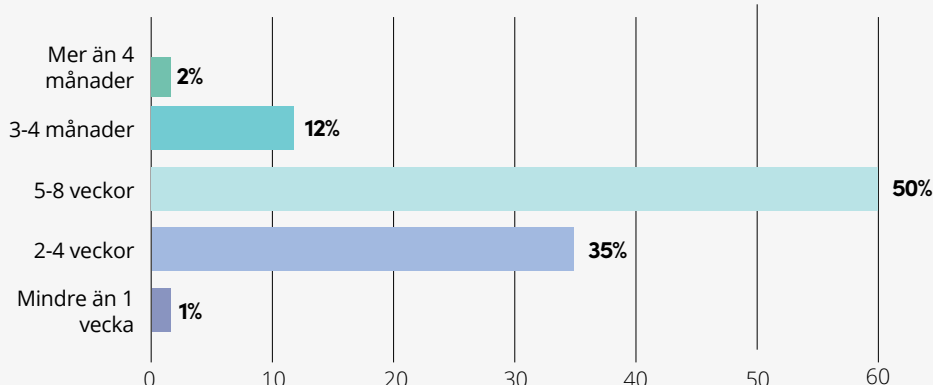


Långsammare bostadsrättsaffärer

En bostadsrätt blir såld inom en månad. Det uppger 35 procent av de svarande fastighetsmäklarna, vilket är 1 procentenhet mindre

än inför det föregående kvartalet. 50 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 2023:2

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 7 mars 2023 till den 20 mars 2023.

Bortfallsredovisning:

Bruttourval = Antal inbjudna: 6 300
Kompleta svar: 782
Svarsfrekvens = Antal kompletta svar / nettourval: 12,4 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 7/3 till 20/3 2023. 782 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 2023:2

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

