



# Mäklarinsikt

Nr 3 2022

Ökad pessimism inför  
tredje kvartalet

# Sammanfattning



## Hur utvecklas bostadsmarknaden under årets tredje kvartal?

- Räntehöjningar, ökade levnadsomkostnader, inflation och omvärldsoro har nu hunnit ikapp bostadsmarknaden. Inför det tredje kvartalet ser vi ett betydande skifte i fastighetsmäklarnas prognos avseende framför allt prisutveckling och utbud. Det finns dock en starkare tro på villamarknaden än bostadsrättsmarknaden.
- Andelen som tror att villapriserna sjunker är 37 procent, att jämföra med andelen som tror på stigande priser som är 6 procent. 56 procent tror på ökat utbud av villor under sommar och tidig höst.
- På bostadsrättsmarknaden tror hälften av de svarande att priserna sjunker. Det är 39 procentenheter fler än inför förra kvartalet. Samtidigt tror 46 procent på oförändrade priser. Bara 14 procent tror att utbudet sjunker under perioden.
- 58 procent av de svarande bedömer att ett småhus säljs inom en månad. 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 8/6-2022 till Mäklarsamfundets medlemmar, exklusive de som uteslutande förmedlar kommersiella fastigheter och/eller skog- och lantbruk, och pågick till och med den 20/6 2022. Den har besvarats av 732 fastighetsmäklare över hela landet.

Prognosen avser perioden juli till och med september 2022.




# Småhus

 Pris  Utbud  Efterfrågan  Försäljningstid



## Starkt ökad tro på sjunkande priser

 **37 procent av fastighetsmäklarna tror att priserna på småhus kommer att sjunka under årets tredje kvartal. Det är en dramatisk ökning med hela 30 procentenheter jämfört med undersökningen inför föregående kvartal.**

Den senaste tremånadersperioden steg villapriserna med 2 procent, enligt Svensk Mäklarstatistik senaste siffror, som presenterades den 9 juni 2022. Medelpriset på en villa var enligt samma statistik 4 361 000 kr. Oro i omvärlden, inflation och ökande boendekostnader som följd av räntehöjningar syns nu tydligt i prognosen inför det tredje kvartalet. Andelen som tror att priserna på småhus sjunker ökar med hela 30 procentenheter, en dramatisk

förändring jämfört med undersökningen inför föregående kvartal. Endast sex procent tror att priserna på småhus stiger under kvartalet.

 **Majoritet spår ökat utbud**

Inför det tredje kvartalet är det hela 56 procent som tror att villautbudet ökar. Det är en ökning med 13 procentenheter jämfört med undersökningen inför det andra kvartalet. 33 procent tror att det historiskt låga villautbudet förblir oförändrat under kvartalet.

Tabell 1. Prognos prisutveckling på småhusmarknaden Q3 2022

	Kvartal 3 2022 (jul-sep)	Kvartal 2 2022 (apr-jun)
Stigande priser	6%	27%
Oförändrade priser	58%	68%
Sjunkande priser	37%	7%

Tabell 2. Prognos utbud av småhus Q3 2022

	Kvartal 3 2022 (jul-sep)	Kvartal 2 2022 (apr-jun)
Ökat utbud	56%	43%
Oförändrat utbud	33%	42%
Minskat utbud	11%	15%



# Småhus



## Majoriteten tror på oförändrad efterfrågan

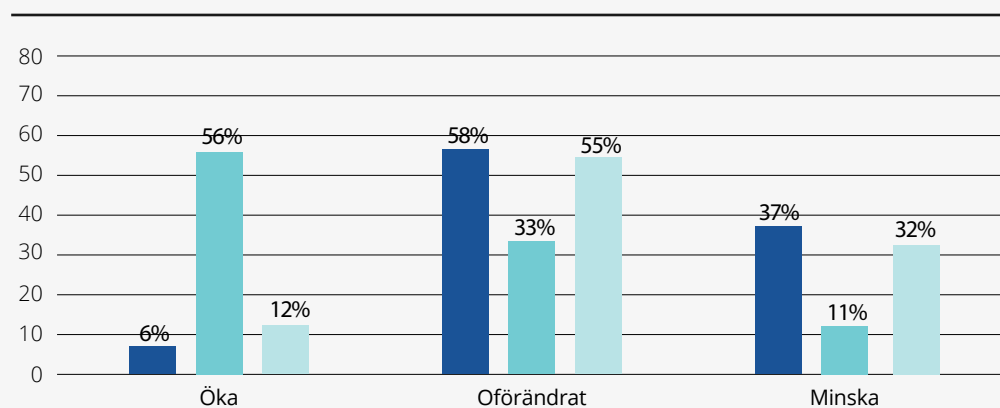
En allt större andel av fastighetsmäklarna tror att efterfrågan på småhus minskar under kvartalet. Majoriteten (55%) tror dock att efterfrågan förblir oförändrad. En viktig anledning till det är det historiskt låga utbudet av småhus och den lika låga nyproduktionstakten. Det är endast 12 procent som tror att efterfrågan ökar under kvartalet, en minskning med 33 procentenheter jämfört med förra undersökningen.

Tabell 3. Prognos efterfrågan på småhus Q3 2022

	Kvartal 3 2022 (jul-sep)	Kvartal 2 2022 (apr-jun)
Ökad efterfrågan	12%	45%
Oförändrad efterfrågan	55%	47%
Minskad efterfrågan	32%	8%

Diagram 1. Hur bedömer du att följande faktorer för småhus kommer att utvecklas under det tredje kvartalet 2022, juli till och med september?

■ Pris ■ Utbud ■ Efterfrågan

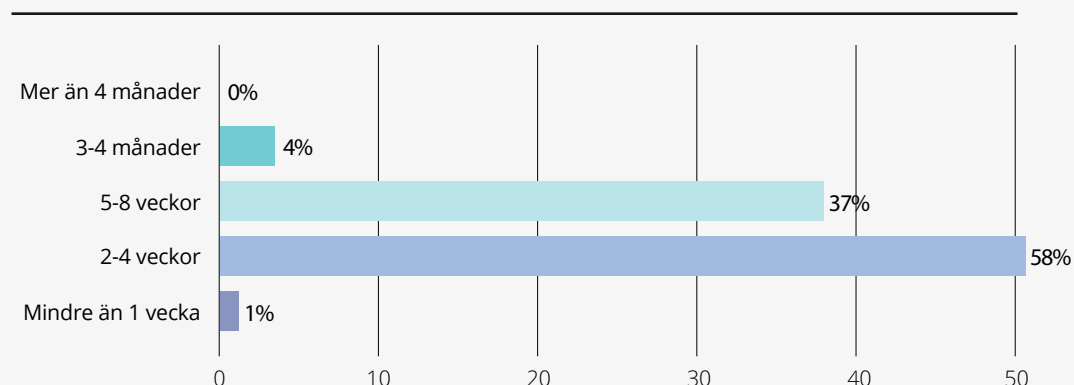


## Ett småhus säljs inom en månad

58 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. Istället växer nu andelen som bedömer att ett småhus säljs inom 5-8 veckor till 37 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



## Fler tror på sjunkande priser

 **Hälften av fastighetsmäklarna tror att priserna sjunker under juli till och med september.** Det är en ökning med 39 procentenheter jämfört med föregående inför föregående kvartal. Under den senaste tremånadersperioden ökade priserna på bostadsrätter med 1 procent. Det visar Svensk Mäklarstatistik's senaste siffror som presenterades den 9 juni 2022. Statistiken visar även att medelpriset per kvadratmeter var 45 626 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 sjunkande bostadsrättspriser var 39 procentenheter större än jämfört med undersökningen inför årets andra kvartal. Andelen som tror på stigande priser har sjunkit från 20 procent till 4 procent.

 **Knappt hälften tror på ökat utbud under andra kvartalet.** 48 procent av de svarande tror på ett större utbud av bostadsrätter under årets tredje kvartal. Det är två procentenheter färre än jämfört med undersökningen inför förra kvartalet. 38 procent av de svarande tror på oförändrat utbud under kvartalet. 14 procent tror att utbudet minskar.

Tabell 4. Prognos prisutveckling på bostadsrättsmarknaden Q3 2022

	Kvartal 3 2022 (jul-sep)	Kvartal 2 2022 (apr-jun)
Stigande priser	4%	20%
Oförändrade priser	46%	69%
Sjunkande priser	50%	11%

Tabell 5. Prognos utbud av bostadsrätter Q3 2022

	Kvartal 3 2022 (jul-sep)	Kvartal 2 2022 (apr-jun)
Ökat utbud	48%	50%
Oförändrat utbud	38%	39%
Minskat utbud	14%	11%



# Bostadsrätter



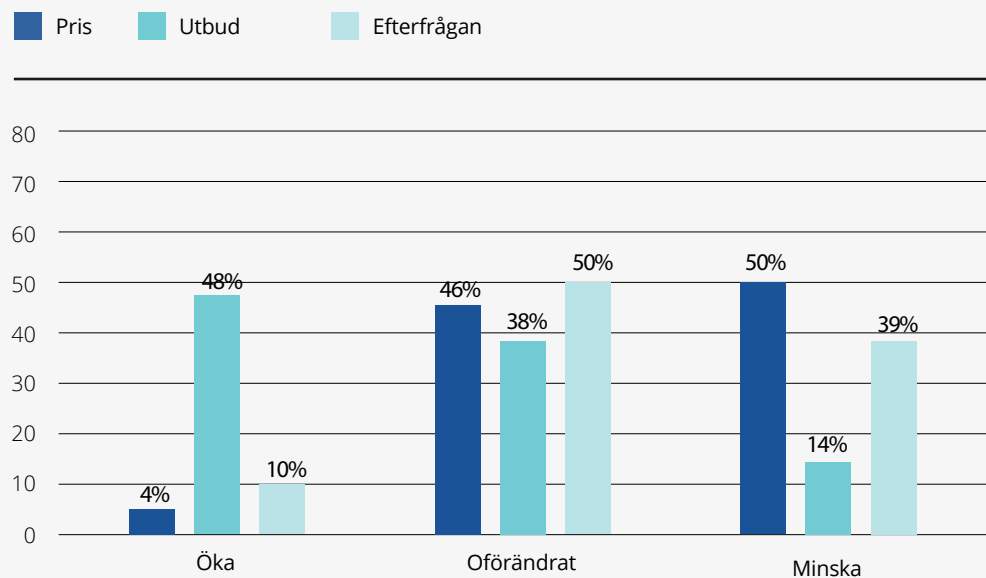
## Knappt fyrtio procent tror att efterfrågan minskar

Bara 10 procent av de svarande fastighetsmäklarna bedömer att efterfrågan på bostadsrätter kommer att öka under juli till och med september. Hälften tror att efterfrågan på bostadsrätter kommer att vara oförändrad. Det är en betydligt större andel än inför förra kvartalet, 39 procent, som tror att efterfrågan på bostadsrätter minskar under kvartalet.

Tabell 6. Prognos efterfrågan på bostadsrätter Q3 2022

	Kvartal 3 2022 (jul-sep)	Kvartal 2 2022 (apr-jun)
Ökad efterfrågan	10%	30%
Oförändrad efterfrågan	50%	57%
Minskad efterfrågan	39%	12%

Diagram 3. Hur bedömer du att följande faktorer för bostadsrätter kommer att utvecklas under det tredje kvartalet 2022, juli till och med september?

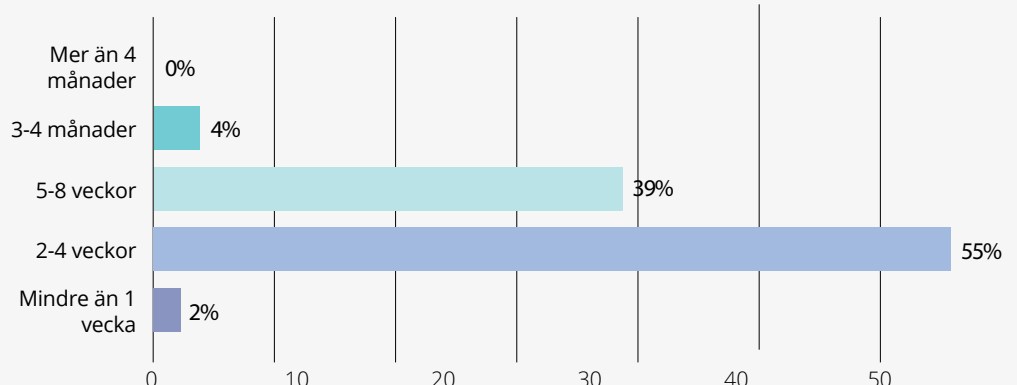


## Snabba bostadsrättsaffärer

En bostadsrätt blir såld inom en månad. Det uppger 55 procent av de svarande fastighetsmäklarna. 39 procent bedömer att det tar

fem till åtta veckor. Endast två procent av de svarande bedömer nu att det tar mindre än en vecka att sälja en bostadsrätt, att jämföra med 14 procent inför andra kvartalet.

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 2022:3

## 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 Q3? (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 Q3? (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 8 juni till och med den 20 juni 2022.

## Bortfallsredovisning:

Bruttourval = Antal inbjudna: 6200

Kompleta svar: 732

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 8 till 20 juni 2022. 732 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 2022:3

#### 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)

