



Mäklarinsikt

Nr 3 2023

Fastighetsmäklarna spår lugnt
kvartal med stabila priser

Sammanfattning



Stark tro på fortsatt stabilisering

- En större andel fastighetsmäklare tror på oförändrade priser på villamarknaden inför det tredje kvartalet. 72 procent tror på oförändrade villapriser, en ökning med 6 procentenheter. Jämfört med inför det andra kvartalet är det sex procentenheter färre som tror att priserna sjunker.
- På bostadsrättsmarknaden är andelen som tror på sjunkande priser något större än för villamarknaden. 21 procent tror priserna sjunker under årets tredje kvartal. Den stora majoriteten (67%) tror dock på oförändrade priser.
- 52 procent menar nu att det tar 5-8 veckor att sälja ett småhus från första visning. Samma andel för bostadsrätter är 49 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 14/6-2023 till Mäklarsamfundets medlemmar, exklusive de som uteslutande förmedlar kommersiella fastigheter och/eller skog- och lantbruk, och pågick till och med den 27/6 2023. Den har besvarats av 780 fastighetsmäklare över hela landet. Prognosen avser perioden juli till och med september 2023.




Småhus

 Pris  Utbud  Efterfrågan  Försäljningstid




Fortsatt stabilisering på villamarknaden

 **Trenden att en allt större andel fastighetsmäklare tror på oförändrade priser håller i sig inför det tredje kvartalet. En klar majoritet (72%) tror på oförändrade villapriser, en ökning med 6 procentenheter. Jämfört med inför det andra kvartalet är det sex procentenheter färre som tror att priserna sjunker.**

Den senaste tremånadersperioden steg villapriserna med 3 procent, enligt Svensk Mäklarstatistik's senaste siffror, som presenterades den 9 juni 2023. Medelpriset på en villa var enligt samma statistik 3 828 000 kr. Långt över hälften (72%) tror att

priserna på småhus kommer att vara oförändrade under det tredje kvartalet, och 16 procent tror att priserna sjunker. Det är 6 procentenheter färre än jämfört med inför årets andra kvartal.

 **Fler tror utbudet minskar**
42 procent tror att villautbudet ökar under första kvartalet. Det är en minskning med 12 procentenheter jämfört med undersökningen inför årets andra kvartal. Tron på minskat utbud ökar däremot. Inför det tredje kvartalet tror 6 procentenheter fler att utbudet minskar. 46 procent tror att småhusutbudet blir oförändrat.

Tabell 1. Prognos prisutveckling på småhusmarknaden Q3 2023

	Kvartal 3 2023 (jul-sep)	Kvartal 2 2023 (apr-jun)
Stigande priser	12%	12%
Oförändrade priser	72%	66%
Sjunkande priser	16%	22%

Tabell 2. Prognos utbud av småhus Q3 2023

	Kvartal 3 2023 (jul-sep)	Kvartal 2 2023 (apr-jun)
Ökat utbud	42%	54%
Oförändrat utbud	46%	39%
Minskat utbud	13%	7%



Småhus



Efterfrågan blir oförändrad - Tror majoriteten

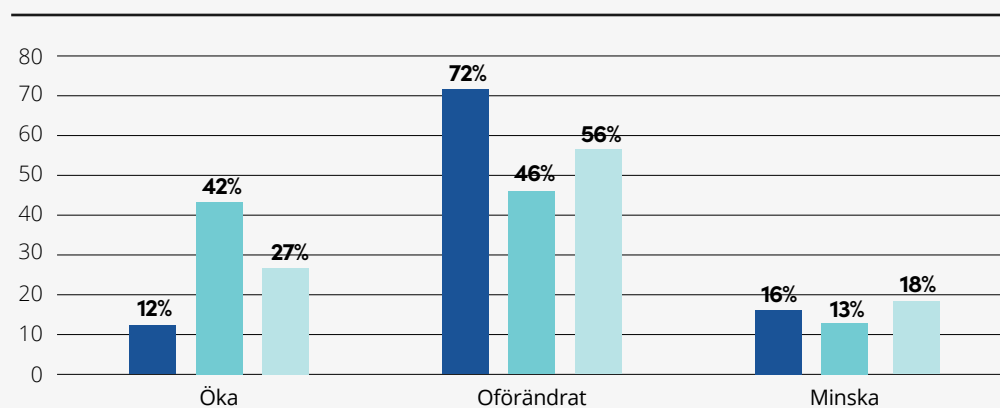
Andelen som tror på oförändrad efterfrågan på småhus under kvartalet är större än inför föregående kvartal, med femtiosex procent. Samtidigt är det en något mindre andel än jämfört med föregående kvartal som tror på ökad efterfrågan. 8 procentenheter färre tror på ökad efterfrågan under juli till och med augusti.

Tabell 3. Prognos efterfrågan på småhus Q3 2023

	Kvartal 3 2023 (jul-sep)	Kvartal 2 2023 (apr-jun)
Ökad efterfrågan	27%	35%
Oförändrad efterfrågan	56%	48%
Minskad efterfrågan	18%	18%

Diagram 1. Hur bedömer du att följande faktorer för småhus kommer att utvecklas under det tredje kvartalet 2023, juli till och med september?

■ Pris ■ Utbud ■ Efterfrågan

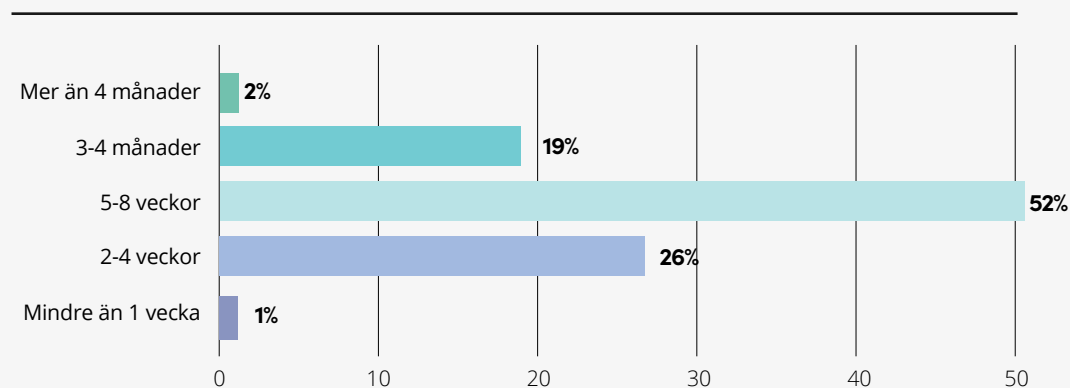


Långsammare småhusförsäljningar

Småhusförsäljningarna tar betydligt längre tid i nuvarande marknad. 26 procent av småhusmäklarna bedömer att de flesta småhus går till avslut inom 2-4 veckor. 52 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



Majoritet tror på oförändrade priser

 **Trots prisstabiliseringen som skett på många marknader under 2023 tror drygt en femtedel av fastighetsmäklarna att priserna sjunker under det tredje kvartalet. Andelen som tror på stigande priser är så gott som oförändrad.**

Under den senaste tremånadersperioden steg priserna på bostadsrätter med 4 procent. Det visar Svensk Mäklarstatistikens senaste siffror som presenterades den 9 juni 2023. Statistiken visar även att medelpriset per kvadratmeter var 44 586 kronor. I prisutvecklingen finns dock stora

variationer beroende på var bostadsrätten är belägen men också mellan de olika orterna inom ett län. En majoritet av fastighetsmäklarna (67%) tror på oförändrade priser under det tredje kvartalet.

Hälften tror på oförändrat utbud

38 procent av de svarande tror på ett större utbud av bostadsrätter under årets tredje kvartal. Det är en något mindre andel än jämfört med undersökningen inför förra kvartalet. Hälften av de svarande tror på oförändrat utbud under kvartalet. Fem procentenheter fler tror att utbudet minskar under kvartalet.

Tabell 4. Prognos prisutveckling på bostadsrättsmarknaden Q3 2023

	Kvartal 3 2023 (jul-sep)	Kvartal 2 2023 (apr-jun)
Stigande priser	13%	12%
Oförändrade priser	67%	66%
Sjunkande priser	21%	23%

Tabell 5. Prognos utbud av bostadsrätter Q3 2023

	Kvartal 3 2023 (jul-sep)	Kvartal 2 2023 (apr-jun)
Ökat utbud	38%	42%
Oförändrat utbud	50%	51%
Minskat utbud	12%	7%



Bostadsrätter



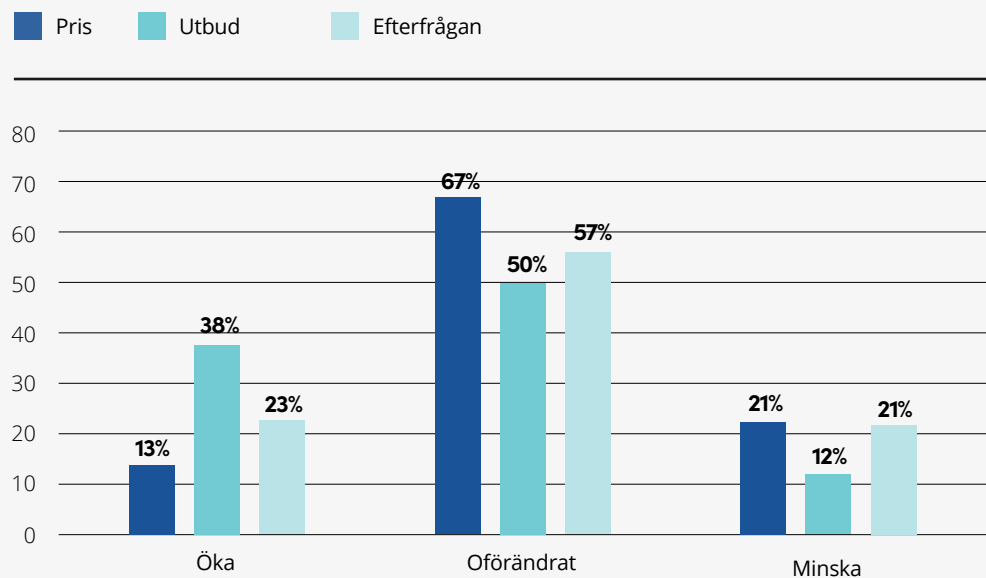
Över hälften spår oförändrad efterfrågan

23 procent av de svarande fastighetsmäklarna bedömer att efterfrågan på bostadsrätter kommer att öka under juli till och med september. Drygt hälften (57%) tror däremot att efterfrågan på bostadsrätter förblir oförändrad under kvartalet.

Tabell 6. Prognos efterfrågan på bostadsrätter Q3 2023

	Kvartal 3 2023 (jul-sep)	Kvartal 2 2023 (apr-jun)
Ökad efterfrågan	23%	16%
Oförändrad efterfrågan	57%	59%
Minskad efterfrågan	21%	25%

Diagram 3. Hur bedömer du att följande faktorer för bostadsrätter kommer att utvecklas under det tredje kvartalet 2023, juli till och med september?

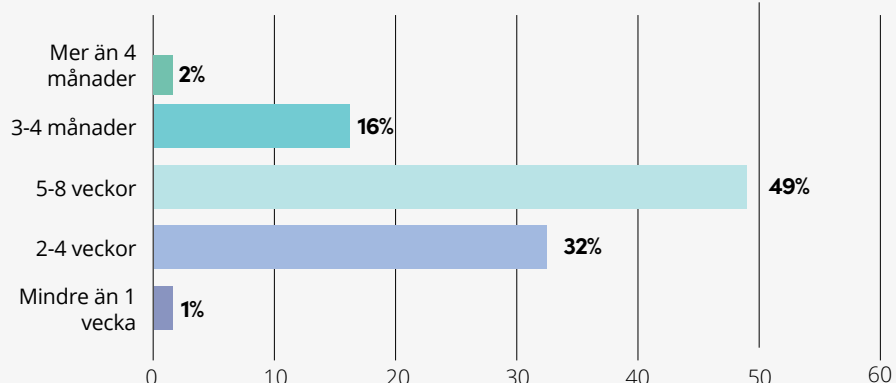


Snabbare bostadsrättsaffärer

En bostadsrätt blir såld inom en månad. Det uppger 31 procent av de svarande fastighetsmäklarna, vilket är 6 procentenheter fler än

inför det föregående kvartalet. 49 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 2023:3

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 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 14/6 2023 till den 27/6 2023.

Bortfallsredovisning:

Bruttourval = Antal inbjudna: 6 127
Kompleta svar: 780
Svarsfrekvens = Antal kompletta svar / nettourval: 12.7 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 14/6 till 27/6 2023. 780 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 2023:3

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

