



Mäklarinsikt

Nr 4 2022

Fler tror på fallande priser

Sammanfattning



Hur utvecklas bostadsmarknaden under årets fjärde kvartal?

Räntehöjningar, ökade levnadsomkostnader och höga energipriser fortsätter att påverka priserna. Inför det fjärde kvartalet tror en stor andel av fastighetsmäklarna att utbudet ökar medan efterfrågan sviktar, och att priserna därmed fortsätter backa.

Hälften av de svarande tror att villapriserna fortsätter backa. Det kan jämföras med föregående kvartals undersökning där 37 procent trodde att priserna på villor skulle backa.

Fastighetsmäklarna spår prispress året ut

På bostadsrättsmarknaden är andelen som tror på sjunkande priser större än för villamarknaden. 57 procent tror priserna backar ytterligare under årets sista kvartal.

I en oroligare marknad tar försäljningarna längre tid. 53 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 12/9-2022 till Mäklarsamfundets medlemmar, exklusive de som uteslutande förmedlar kommersiella fastigheter och/eller skog- och lantbruk, och pågick till och med den 20/9 2022. Den har besvarats av 827 fastighetsmäklare över hela landet.

Prognosen avser perioden oktober till och med december 2022.



Småhus



Pris



Utbud



Efterfrågan



Försäljningstid



Hälften tror på prisfall



Hälften av fastighetsmäklarna tror att priserna på småhus kommer att sjunka under årets fjärde kvartal. Det är en ökning med 13 procentenheter jämfört med föregående kvartal.

Den senaste tremånadersperioden sjönk villapriserna med 4 procent, enligt Svensk Mäklarstatistik's senaste siffror, som presenterades den 8/9 2022. Medelpriset på en villa var enligt samma statistik 3 607 000 kr. Hälften av fastighetsmäklarna tror att villapriserna fortsätter sjunka under årets sista kvartal. Endast fyra procent tror att priserna på småhus stiger under kvartalet.

Samtidigt tror en nästan lika stor andel, 47 procent, att villapriserna blir oförändrade när årets sista kvartal summeras.



Stor andel tror utbudet ökar

Inför det fjärde kvartalet är det hela 46 procent som tror att villautbudet ökar. Det är en minskning med 10 procentenheter jämfört med den förra undersökningen, som sannolikt beror på att många mäklare ser att de som inte behöver sälja i dagsläget drar undan sitt objekt från marknaden.

Tabell 1. Prognos prisutveckling på småhusmarknaden Q4 2022

	Kvartal 4 2022 (okt-dec)	Kvartal 3 2022 (jul-sep)
Stigande priser	4%	6%
Oförändrade priser	47%	58%
Sjunkande priser	50%	37%

Tabell 2. Prognos utbud av småhus Q4 2022

	Kvartal 4 2022 (okt-dec)	Kvartal 3 2022 (jul-sep)
Ökat utbud	46%	56%
Oförändrat utbud	39%	33%
Minskat utbud	15%	11%

Småhus



Majoriteten tror på oförändrad efterfrågan

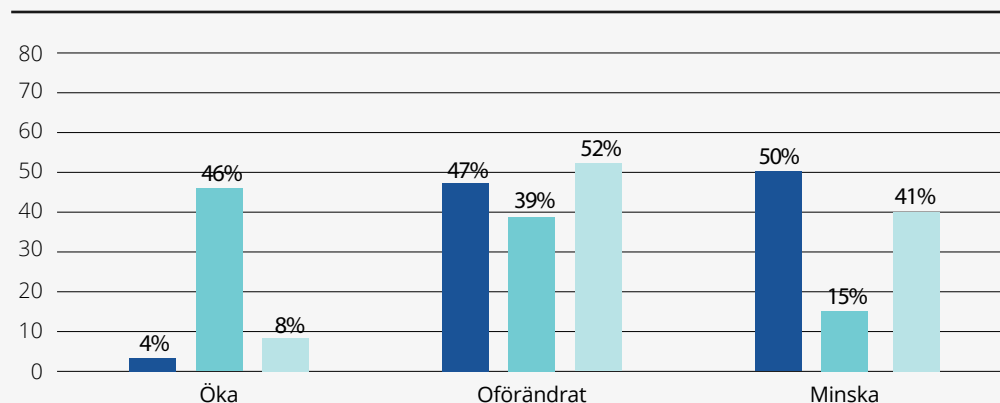
En allt större andel av fastighetsmäklarna tror att efterfrågan på småhus minskar under kvartalet. Majoriteten (52%) tror dock att efterfrågan förblir oförändrad. 41 procent tror att efterfrågan minskar.

Tabell 3. Prognos efterfrågan på småhus Q4 2022

	Kvartal 4 2022 (okt-dec)	Kvartal 3 2022 (jul-sep)
Ökad efterfrågan	8%	12%
Oförändrad efterfrågan	52%	55%
Minskad efterfrågan	41%	32%

Diagram 1. Hur bedömer du att följande faktorer för småhus kommer att utvecklas under det fjärde kvartalet 2022, oktober - december?

■ Pris ■ Utbud ■ Efterfrågan

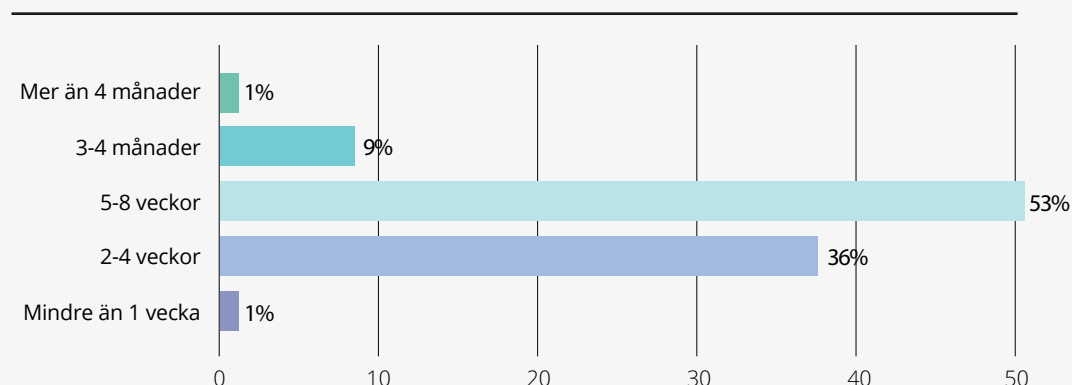


Ett småhus säljs inom en månad

36 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 53 procent. Det är 16 procentenheter fler än jämfört med förra undersökningen.

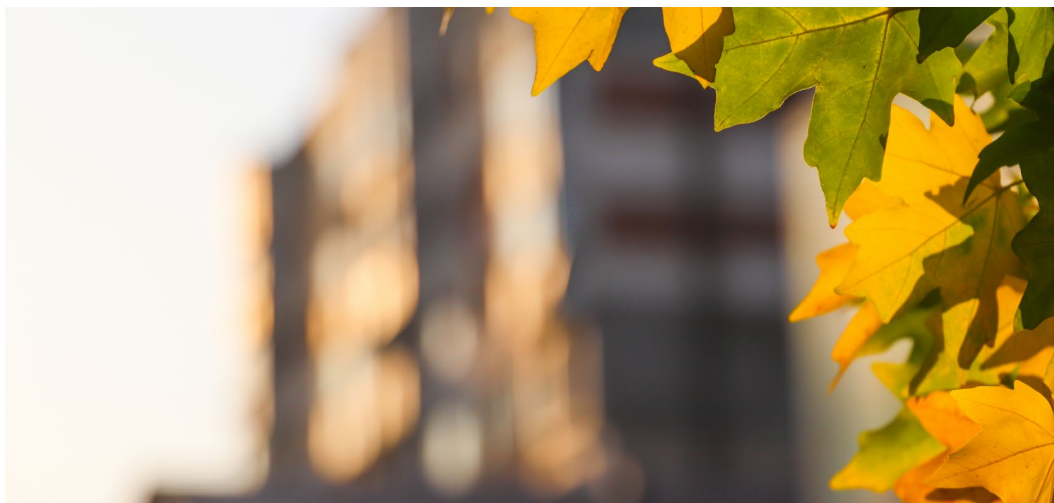
Diagram 2. Hur lång tid bedömer du att det i genomsnitt tar att sälja ett småhus på din lokala bostadsmarknad? (Från första visningen.)





Bostadsrätter

 Pris  Utbud  Efterfrågan  Försäljningstid



Fler tror på sjunkande priser

 **Över hälften av fastighetsmäklarna tror att priserna sjunker under oktober till och med december. Det är en ökning med 7 procentenheter jämfört med förra undersökningen.**

Under den senaste tremånadersperioden sjönk priserna på bostadsrätter med 8 procent. Det visar Svensk Mäklarstatistikens senaste siffror som presenterades den 8 september 2022. Statistiken visar även att medelpriset per kvadratmeter var 41 869 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**
44 procent av de svarande tror på ett större utbud av bostadsrätter under årets fjärde kvartal. Det är fyra procentenheter färre än jämfört med undersökningen inför förra kvartalet. En nästan lika stor andel (43%) tror på oförändrat utbud under kvartalet. 13 procent tror att utbudet minskar under kvartalet.

Tabell 4. Prognos prisutveckling på bostadsrättsmarknaden Q4 2022

	Kvartal 4 2022 (okt-dec)	Kvartal 3 2022 (jul-sep)
Stigande priser	2%	4%
Oförändrade priser	40%	46%
Sjunkande priser	57%	50%

Tabell 5. Prognos utbud av bostadsrätter Q4 2022

	Kvartal 4 2022 (okt-dec)	Kvartal 3 2022 (jul-sep)
Ökat utbud	44%	48%
Oförändrat utbud	43%	38%
Minskat utbud	13%	14%



Bostadsrätter



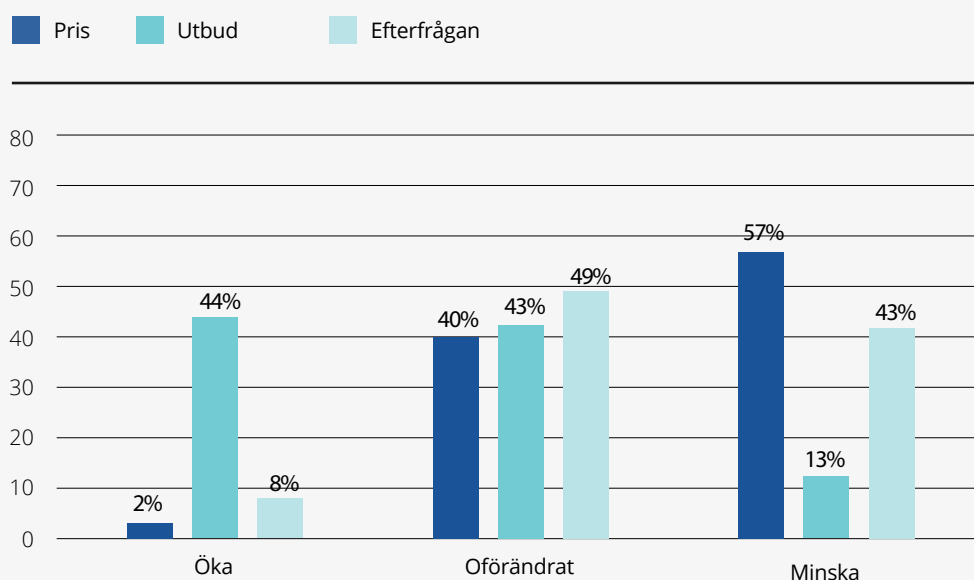
Knappt hälften spår oförändrad efterfrågan

Bara 8 procent av de svarande fastighetsmäklarna bedömer att efterfrågan på bostadsrätter kommer att öka under oktober till och med december. Knappt hälften tror att efterfrågan på bostadsrätter kommer att vara oförändrad.

Tabell 6. Prognos efterfrågan på bostadsrätter Q4 2022

	Kvartal 4 2022 (okt-dec)	Kvartal 3 2022 (jul-sep)
Ökad efterfrågan	8%	10%
Oförändrad efterfrågan	49%	50%
Minskad efterfrågan	43%	39%

Diagram 3. Hur bedömer du att följande faktorer för bostadsrätter kommer att utvecklas under det fjärde kvartalet 2022, oktober till och med december?

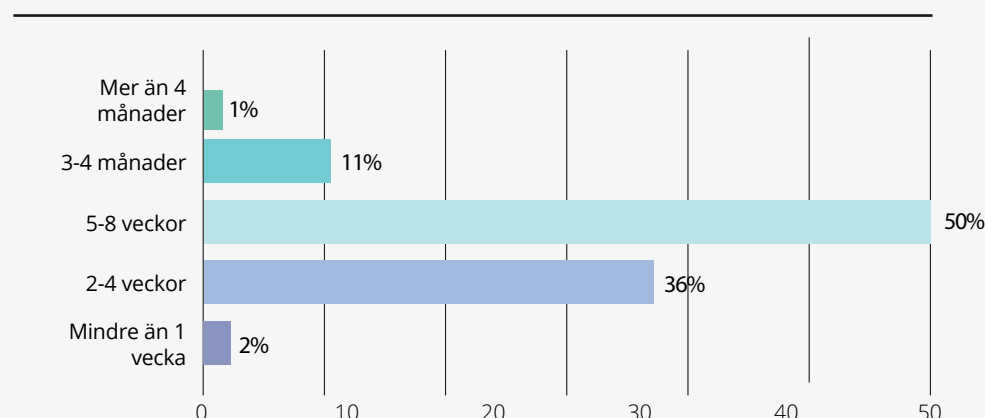


Långsammare bostadsrättsaffärer

En bostadsrätt blir såld inom en månad. Det uppger 36 procent av de svarande fastighetsmäklarna. Det är 19 procentenheter färre

än inför det föregående kvartalet och en tydlig indikation på att affärerna generellt tar längre tid nu. 50 procent uppger att det tar mellan 5-8 veckor för en bostadsrätt att säljas från första visningen.

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 2022:4

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 12/9 2022 till den 20/9 2022.

Bortfallsredovisning:

Bruttourval = Antal inbjudna: 6 200

Kompleta svar: 827

Svarsfrekvens = Antal kompletta svar/
nettourval: 13.3 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 12/9 till 20/9 2022. 827 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 2022:4

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

