



Mäklarinsikt

Nr 4 2023

Tilltagande tro på
sjunkande priser

Sammanfattning



Fler tror att priserna backar

- Trots prisstabiliseringen som vi sett under stora delar av året bedömer 33 procent av de svarande att villapriserna backar under det fjärde kvartalet. Det kan jämföras med föregående kvartals undersökning där 16 procent trodde att priserna på villor skulle sjunka.
- På bostadsrättsmarknaden är andelen som tror på sjunkande priser något större än för villamarknaden. 42 procent tror priserna sjunker under årets fjärde kvartal. Majoriteten (54%) tror dock på oförändrade priser.
- 54 procent menar nu att det tar 5-8 veckor att sälja ett småhus från första visning. Andelen för bostadsrätter är densamma.



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 18/9-2023 till Mäklarsamfundets medlemmar, exklusive de som uteslutande förmedlar kommersiella fastigheter och/eller skog- och lantbruk, och pågick till och med den 26/9 2023. Den har besvarats av 780 fastighetsmäklare över hela landet. Prognosen avser perioden oktober till och med december 2023.



Småhus



Pris



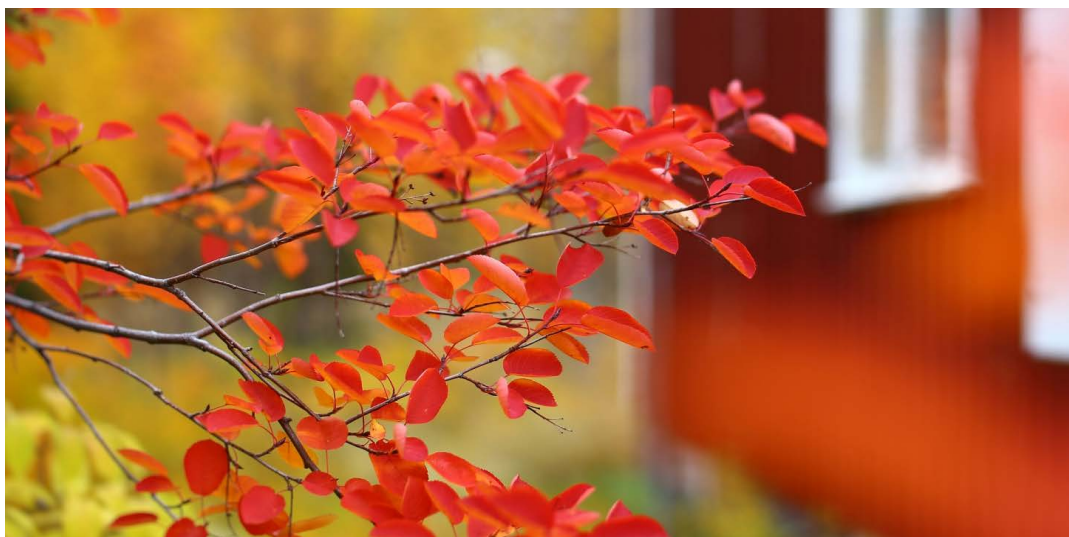
Utbud



Efterfrågan



Försäljningstid



Svagare villamarknad mot årets slut?



Trenden att en allt större andel fastighetsmäklare tror på oförändrade priser bröts inför det fjärde kvartalet, men majoriteten tror fortsatt att priserna förblir stabila. Jämfört med inför det tredje kvartalet är det 17 procentenheter fler som tror att priserna sjunker.

Den senaste tremånadersperioden steg villapriserna med 2 procent, enligt Svensk Mäklarstatistik's senaste siffror, som presenterades den 8 september 2023. Medelpriset på en villa var enligt samma statistik 3 431 000 kr. Väl över hälften (64%) tror att priserna på småhus kommer att

vara oförändrade under det fjärde kvartalet, och 33 procent tror att priserna sjunker. Det är 17 procentenheter fler än jämfört med inför årets tredje kvartal.



Fler tror utbudet ökar

47 procent tror att villautbudet ökar under första kvartalet. Det är en ökning med 5 procentenheter jämfört med undersökningen inför årets tredje kvartal. 39 procent av fastighetsmäklarna tror att utbudet blir oförändrat. Det är samma andel (13%) som tror på minskat utbud under det fjärde kvartalet som i undersökningen inför det tredje kvartalet.

Tabell 1. Prognos prisutveckling på småhusmarknaden Q4 2023

	Kvartal 4 2023 (okt-dec)	Kvartal 3 2023 (jul-sep)
Stigande priser	3%	12%
Oförändrade priser	64%	72%
Sjunkande priser	33%	16%

Tabell 2. Prognos utbud av småhus Q4 2023

	Kvartal 4 2023 (okt-dec)	Kvartal 3 2023 (jul-sep)
Ökat utbud	47%	42%
Oförändrat utbud	39%	46%
Minskat utbud	13%	13%

Småhus



Växande andel tror att efterfrågan minskar

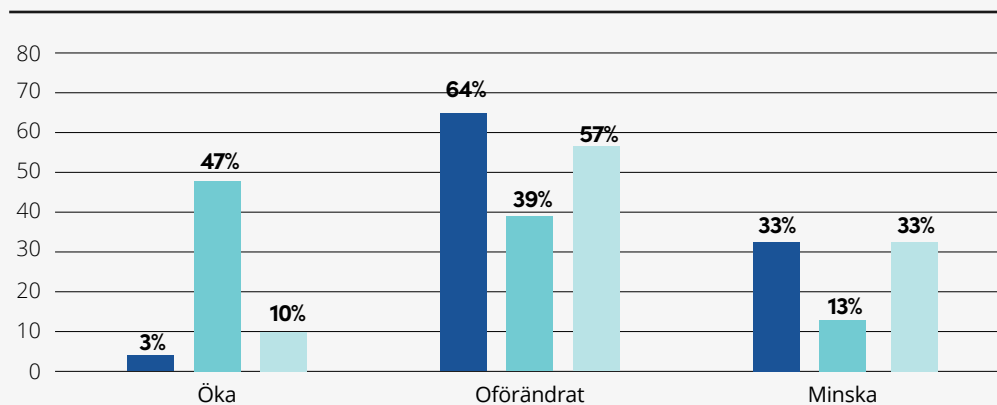
Andelen som tror på oförändrad efterfrågan på småhus under kvartalet är i stort sett samma som inför det föregående kvartalet. 15 procentenheter fler tror att efterfrågan minskar, och 17 procentenheter färre tror att efterfrågan ökar. Sammantaget är bilden att mäklarnas pessimism om villamarknaden tilltar.

Tabell 3. Prognos efterfrågan på småhus Q4 2023

	Kvartal 4 2023 (okt-dec)	Kvartal 3 2023 (jul-sep)
Ökad efterfrågan	10%	27%
Oförändrad efterfrågan	57%	56%
Minskad efterfrågan	33%	18%

Diagram 1. Hur bedömer du att följande faktorer för småhus kommer att utvecklas under det fjärde kvartalet 2023, oktober till och med december?

■ Pris ■ Utbud ■ Efterfrågan

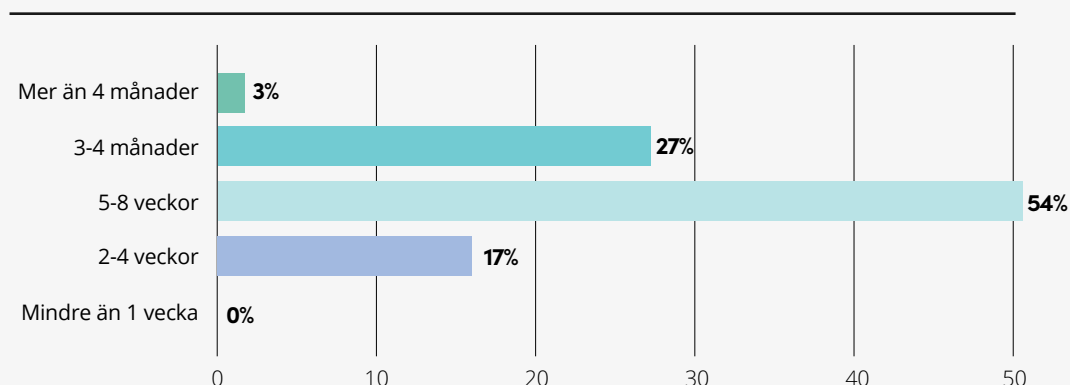


Långsammare småhusförsäljningar

Småhusförsäljningarna tar betydligt längre tid i nuvarande marknad. 17 procent av småhusmäklarna bedömer att de flesta småhus går till avslut inom 2-4 veckor. 54 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 fyrtio procent av fastighetsmäklarna att priserna sjunker under det fjärde kvartalet. Andelen som tror på stigande priser är mindre än jämfört med inför det föregående kvartalet.

Under den senaste tremånadersperioden sjönk priserna på bostadsrätter med en procent. Det visar Svensk Mäklarstatistikens senaste siffror som presenterades den 8 september 2023. Statistiken visar även att medelpriset per kvadratmeter var 42 389 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 (54%) tror på oförändrade priser under det tredje kvartalet.



Fler bedömer att utbudet ökar

45 procent av de svarande tror på ett större utbud av bostadsrätter under årets fjärde kvartal. Det är sju procentenheter fler än jämfört med undersökningen inför förra kvartalet. 46 procent av de svarande tror på oförändrat utbud under kvartalet. Tre procentenheter färre tror att utbudet minskar under kvartalet.

Tabell 4. Prognos prisutveckling på bostadsrättsmarknaden Q4 2023

	Kvartal 4 2023 (okt-dec)	Kvartal 3 2023 (jul-sep)
Stigande priser	5%	13%
Oförändrade priser	54%	67%
Sjunkande priser	42%	21%

Tabell 5. Prognos utbud av bostadsrätter Q4 2023

	Kvartal 4 2023 (okt-dec)	Kvartal 3 2023 (jul-sep)
Ökat utbud	45%	38%
Oförändrat utbud	46%	50%
Minskat utbud	9%	12%



Bostadsrätter



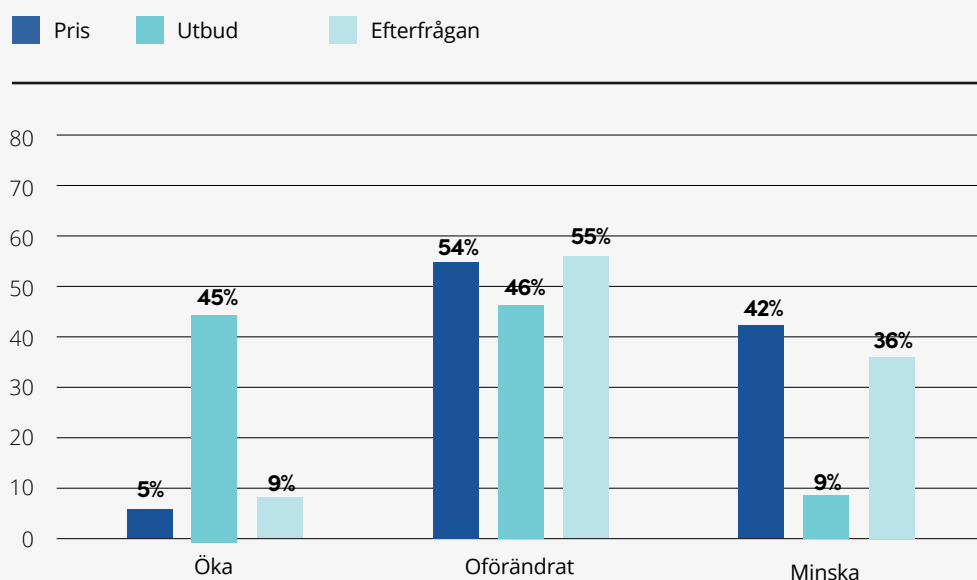
Över hälften spår oförändrad efterfrågan

Endast 9 procent av de svarande fastighetsmäklarna bedömer att efterfrågan på bostadsrätter kommer att öka under oktober till och med december. Drygt hälften (55%) tror däremot att efterfrågan på bostadsrätter förblir oförändrad under kvartalet.

Tabell 6. Prognos efterfrågan på bostadsrätter Q4 2023

	Kvartal 4 2023 (okt-dec)	Kvartal 3 2023 (jul-sep)
Ökad efterfrågan	9%	23%
Oförändrad efterfrågan	55%	57%
Minskad efterfrågan	36%	21%

Diagram 3. Hur bedömer du att följande faktorer för bostadsrätter kommer att utvecklas under det fjärde kvartalet 2023, oktober till och med december?

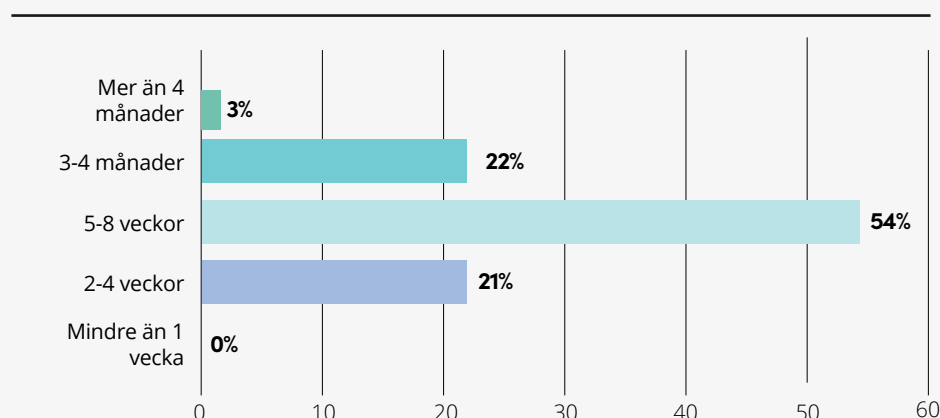


Långsammare bostadsrättsaffärer

En bostadsrätt blir såld inom en månad. Det uppger 22 procent av de svarande fastighetsmäklarna. 54 procent uppger att det tar

melan 5-8 veckor för en bostadsrätt att säljas från första visning. Det är generellt längre uppskattade försäljningstider än i undersökningen inför det tredje 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 2023:4

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 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

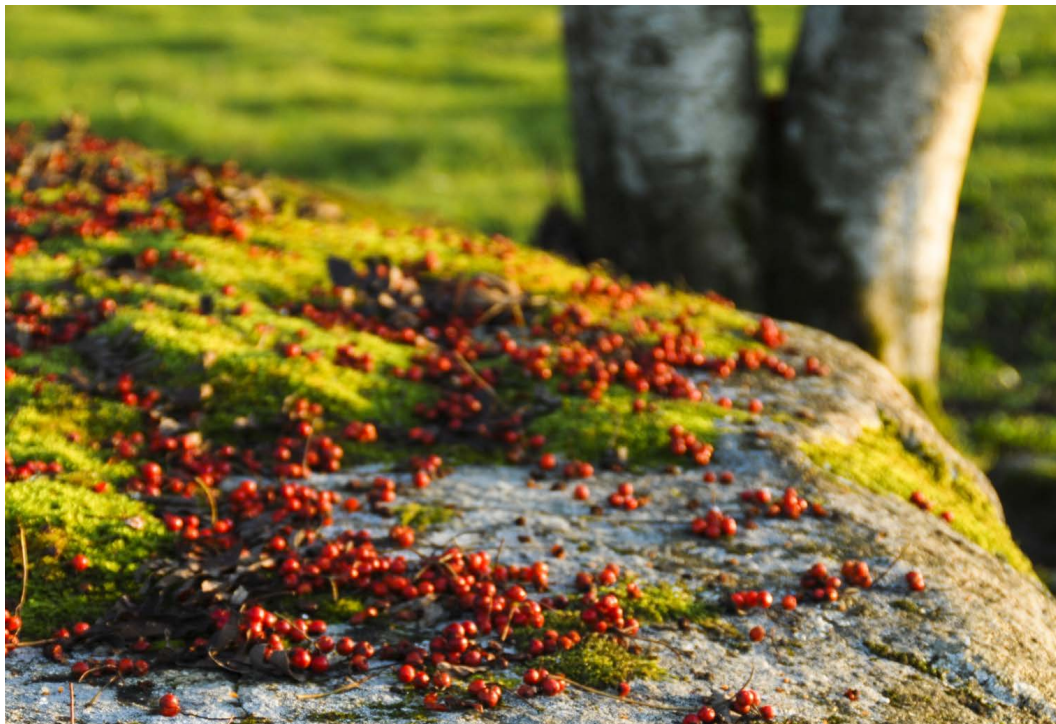
Undersökningen pågick mellan den 18/9 2023 till den 26/9 2023.

Bortfallsredovisning:

Bruttourval = Antal inbjudna: 6 123

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 18/9 till 26/9 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 2023:4

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

