

MÄKLAR BRIEFEN

#3 2019

TRENDER OCH TENDENSER PÅ BOSTADSMARKNADEN JUST NU



I Mäklarsamfundets återkommande undersökning Mäklarbriefen tar vi tempen på bostadsmarknaden. Underlaget kommer från våra medlemmar, fastighetsmäklarna. Mäklarsamfundet samlar cirka 83 procent av landets fastighetsmäklare.

SAMMANFATTNING

Vanligt med längre tillträden i Stockholms län

Vår undersökning visar att det är lika delar (33%) som upplever att det är ganska ovanligt respektive ganska vanligt med längre tillträden. I Stockholms län är det däremot över hälften (55%) som menar att det är vanligt eller ganska vanligt med längre tillträden nu. En anledning är att många idag säljer först och att de vill ge sig längre tid att hitta ett lämpligt nytt boende. Här ryms sannolikt också en säsongseffekt där många valt att sätta tillträdet längre fram än vanligt för att slippa flytt över sommaren.

Säljer först och köper sen

I nuvarande marknad är det ganska eller mycket vanligt att sälja först och köpa sen. Det menar 62 procent av mäklarna. Det är både en finansieringsfråga och en fråga om att banken kräver att befintlig bostad sålts innan inflytt i en ny. Det innebär däremot inte att kontrakt för en ny bostad inte kan tecknas innan den befintliga är såld, utan att banken vill se ett försäljningskontrakt för den befintliga bostaden innan lånet för en ny kan betalas ut.

Knappt hälften menar att säljarna förväntar sig slutpris över bedömt marknadsvärde

Hushållens optimism om boprisutvecklingen tycks hålla i sig. Nästan hälften (47%) av de svarande mäklarna uppger att säljare nu förväntar sig nu ett slutpris som överstiger det bedömda marknadsvärdet.

Delat ägande eller medlåntagare ny norm för förstagångsköpare

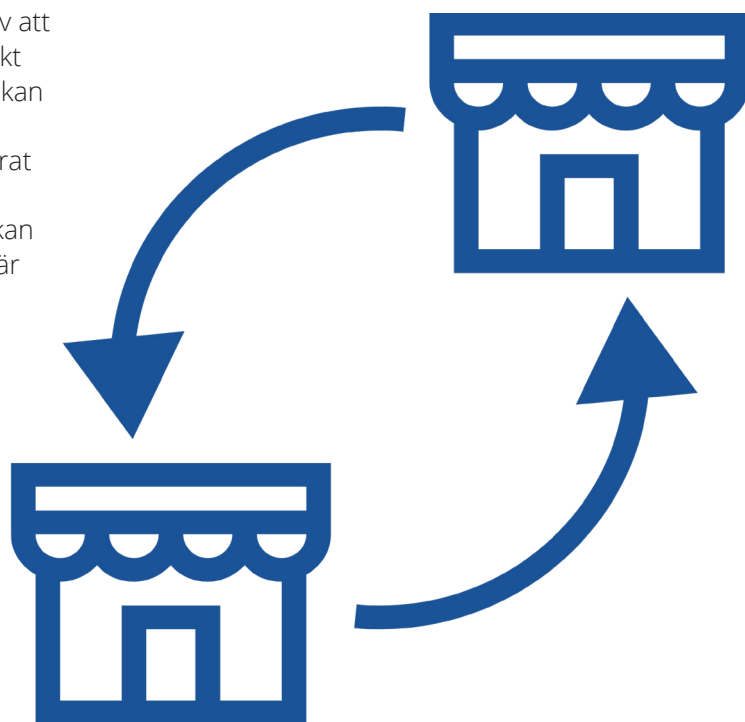
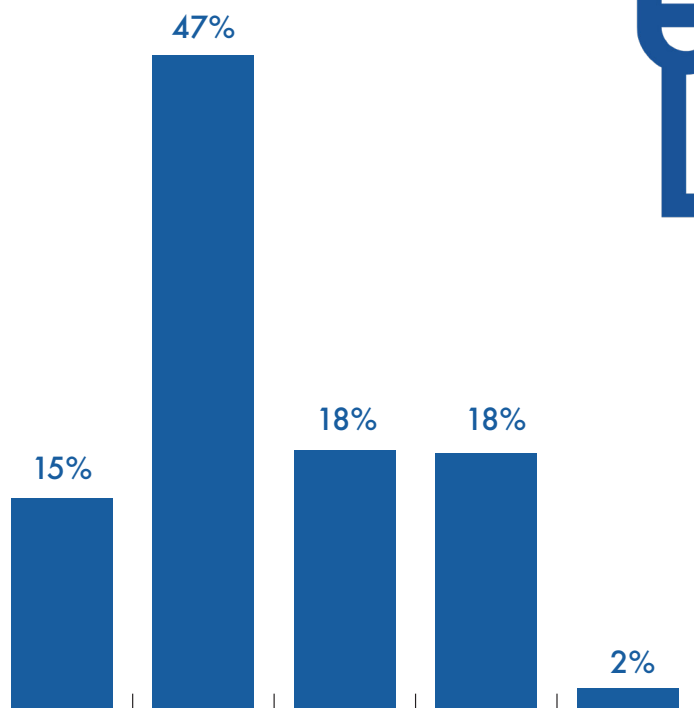
Majoriteten av fastighetsmäklarna i undersökningen upplever att det idag är vanligt eller mycket vanligt med delat ägande eller medlåntagare för förstagångsköpare idag. Det är en tydlig bild av att förstagångsköpare som inte har föräldrar eller närstående med kapital eller en partner som de kan flytta ihop med är utestängda från bostadsmarknaden på grund av kreditrestriktioner och bankernas tuffa utlåningsvillkor.

SÄLJA FÖRST OCH KÖPA SEN

Under många år var det närmast en självklarhet att bostadskonsumenter köpte först och sålde sen. I den nu rådande marknaden är det en ny norm som gäller.

Totalt är det 62 procent av mäklarna som menar att det är ganska eller mycket vanligt att sälja först och köpa sen. Det indikerar att bostadskonsumenter har större behov av att veta exakt vad de har att röra sig med inför sitt kommande bostadsköp. Det är också en konsekvens av att bankerna i allt högre grad kräver ett försäljningskontrakt för den befintliga bostaden innan lån för en ny bostad kan betalas ut. Att bankerna tillämpar detta bidrar även till ett högre utbud än jämfört med de senaste åren. Isolerat till Stockholms län är det hela 85 procent av mäklarna som menar att det är ganska eller mycket vanligt. Det kan jämföras med Skåne län där 59 procent svarar att det är ganska eller mycket vanligt.

Hur vanligt upplever du att det är att sälja först och köpa sen på din lokala marknad just nu?

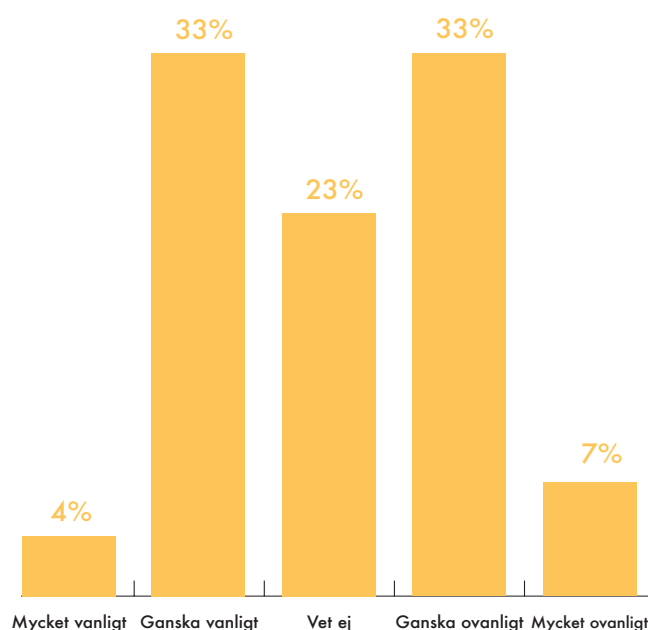


LÄNGRE TILLTRÄDEN VANLIGAST I STOCKHOLMS LÄN

Längre tillträden kan vara en indikation på osäkerhet inför att få sin bostad såld i tid och till önskat pris. Det är just nu betydligt vanligare med längre tillträden i Stockholms län än sett till riket som helhet.

Vår undersökning visar sammantaget en något splittrad bild där 33 procent av de svarande menar att det just nu är ganska vanligt på deras lokala marknad. En något större andel upplever att det är ganska eller mycket ovanligt med längre tillträden just nu. När frågan bryts ned geografiskt visar det sig att det fenomenet är vanligare i Stockholms län. I Stockholms län svarar 55 procent att det är ganska eller mycket vanligt med längre tillträden.

Hur vanligt är det med längre tillträden på din lokala marknad just nu?

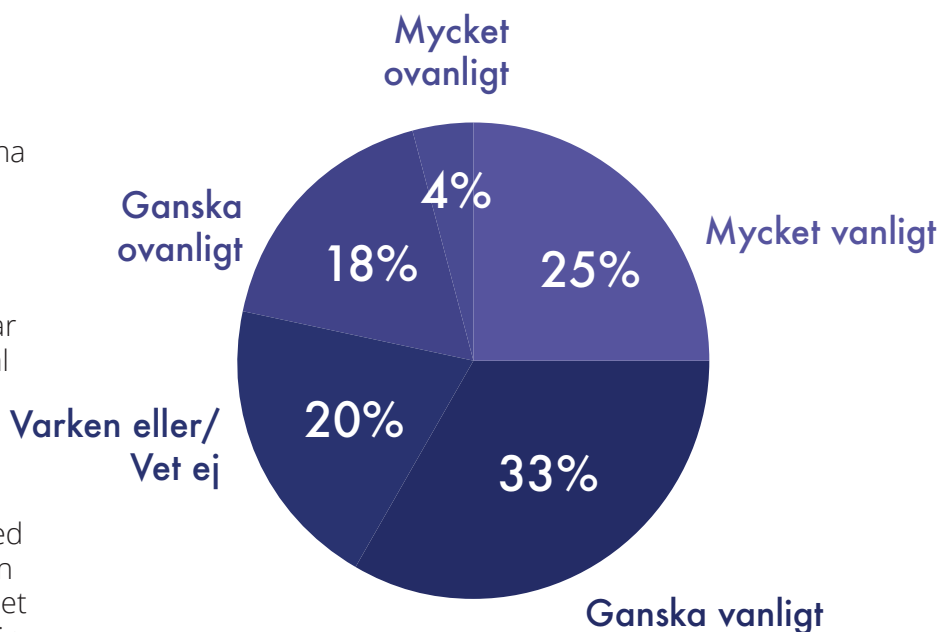


VANLIGT MED MEDLÅNTAGARE & DELAT ÄGANDE

Kreditrestriktioner och tuffare lånevillkor har gjort det ännu svårare att ta klivet in på bostadsmarknaden. En lösning kan vara medlåntagare eller delat ägande. 58 procent av mäklarna uppger att det idag är ett vanligt eller mycket vanligt fenomen.

För de allra flesta krävs det hjälp från föräldrar eller närstående för att kunna köpa sin första bostad. De som har en partner kan också välja att köpa en gemensam bostad och flytta ihop, ofta då i en bostad som egentligen är avsedd för en person. De som inte har föräldrar eller närstående med kapital blir därmed hänvisade till den dyra och osäkra andrahandsmarknaden. Att förstagångsköpare får hjälp av närstående eller köper en bostad avsedd för en person tillsammans med till exempel en partner är ett fenomen som fastighetsmäklare över hela landet upplever är relativt vanligt. Vanligast är det enligt mäklarnas i Stockholms län, där hela 75 procent av de svarande uppger att det är ganska eller mycket vanligt, att jämföra med 58 procent totalt för hela landet.

Hur vanligt upplever du att det är med delat ägande/medlåntagare för förstagångsköpare på din lokala marknad just nu?

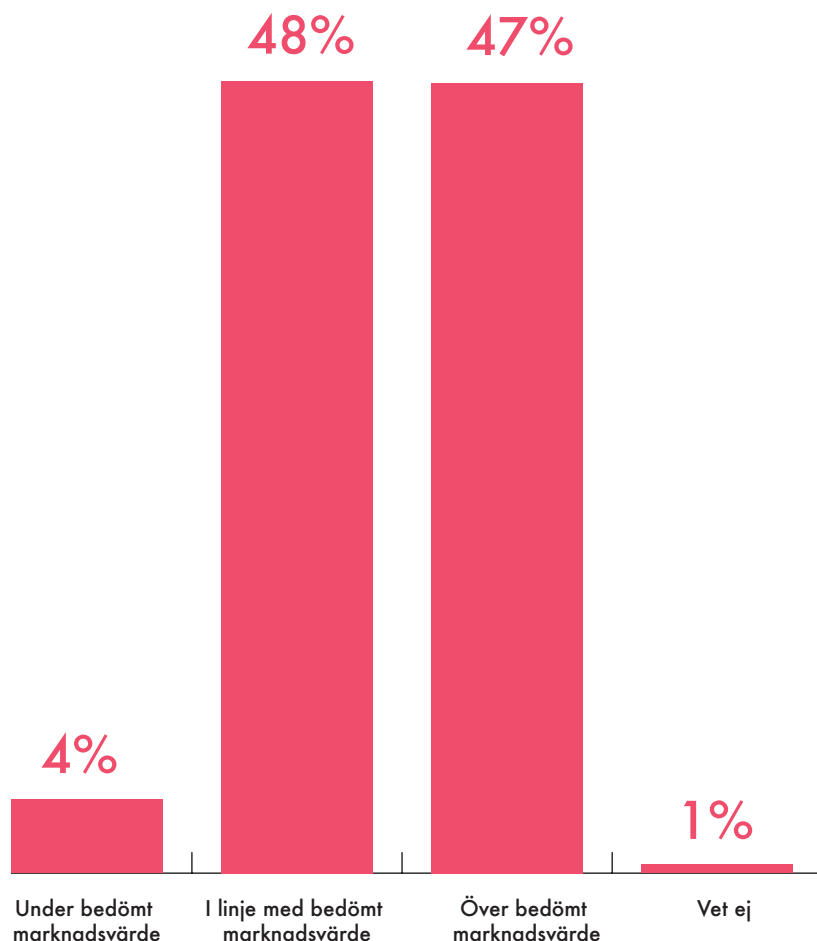


KNAPPT HÄLFTEN MENAR ATT SÄLJARNA FÖRVÄNTAR SIG SLUTPRIS ÖVER BEDÖMT MARKNADSVÄRDE

Förväntningar på slutpris och budgivning är en indikation på marknadsaptiten och hushållens tro på boprisutvecklingen. Hur upplever mäklarna säljarnas förväntningar på slutpriset?

Just nu upplever 48 procent av de svarande mäklarna att säljarnas förväntningar på slutpriset är i linje med bedömt marknadsvärde, medan nästan lika stor andel upplever att säljarnas förväntningar ligger över det bedömda marknadsvärdet. Att säljare har höga förväntningar är i sig inget anmärkningsvärt, men att det nästan är lika stor andel mäklare som uppger att säljarnas förväntansbild ligger över bedömt marknadsvärde som i linje med bedömt marknadsvärde vittnar inte bara om att hushållen är optimistiska om boprisutvecklingen, utan också att många mäklare sannolikt lägger mycket tid och energi på diskussioner om prissättningen med sina uppdragsgivare.

Hur upplever du säljarnas förväntningar på slutpriset på din lokala marknad just nu?



47%

Så här gör vi Mäklarbriefen!

Metod

Undersökningen genomfördes genom en webbaserad undersökning mellan 5 - 20 juni 2019. 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

Samtliga av Mäklarsamfundets ledamöter (registrerade fastighetsmäklare) 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.

Bortfallsredovisning:

Bruttourval = Antal inbjudna: 5612
Kompleta svar: 847
*Svarsfrekvens = Antal kompletta svar/
nettourval: 15 procent*

Frågor

1) Hur vanligt är det att man säljer först och köper sen på din lokala marknad just nu?

- Mycket vanligt
- Ganska vanligt
- Varken eller/vet ej
- Ganska ovanligt
- Mycket ovanligt

2) Hur vanligt är det med längre tillträden (tex 6 mån istället för 3) på din lokala marknad just nu?

- Mycket vanligt
- Ganska vanligt
- Varken eller/vet ej
- Ganska ovanligt
- Mycket ovanligt

3) Hur vanligt upplever du att det är med delat ägande/medlåntagare för förstagångsköpare på din lokala marknad just nu?

- Mycket vanligt
- Ganska vanligt
- Varken eller/vet ej
- Ganska ovanligt
- Mycket ovanligt

4) Hur upplever du säljarnas förväntningar på slutpriset på din lokala marknad just nu?

- Under bedömt marknadsvärde
- I linje med bedömt marknadsvärde
- Över bedömt marknadsvärde

Om Mäklarsamfundet

Mäklarsamfundet är Sveriges största och äldsta branschorganisation för fastighetsmäklare. Vi samlar över 5900 anslutna fastighetsmäklare. De utgör en majoritet, 83 procent, av den samlade kåren.

Läs mer om oss på www.maklarsamfundet.se