



# Mäklarinsikt

Nr 1 2019

Prognos: Pris, utbud, efterfrågan  
Vanligaste frågorna till mäklarna just nu



MÄKLARSAMFUNDET

Sveriges största undersökning om  
bostadsmarknaden från Mäklarsamfundet

# Sammanfattning

## Fastighetsmäklarnas syn på bostadsmarknaden Q1 2019

Mäklarinsikt är den enskilt största undersökningen riktad mot fastighetsmäklare på marknaden. Trots återkommande larmrapporter visar Mäklarinsikt för det första kvartalet 2019 att en stor andel av fastighetsmäklarna bedömer att både prisutveckling, utbud och efterfrågan kommer att vara oförändrat under januari-mars 2019. Men, en försiktigare marknad gör sig påmind. Fler fastighetsmäklare tror att utbudet kommer öka och efterfrågan minska på både bostadsrätts- och småhusmarknaden.

Under årets första kvartal bedömer 74 procent av mäklarna som förmedlar småhus att priserna kommer att vara oförändrade. 14 procent tror på sjunkande priser. Motsvarande andel för bostadsrätter är 68 respektive 24 procent. 49 procent av småhusmäklarna och 52 procent av

bostadsrättsmäklarna bedömer att utbudet blir oförändrat under årets första kvartal. 28 procent av småhusmäklarna tror att efterfrågan kommer att öka. Motsvarande andel för bostadsrättsmarknaden är 19 procent.

46 procent av mäklarna bedömer att det tar 5-8 veckor att sälja ett småhus på deras lokala marknad. På bostadsrättsmarknaden bedömer drygt 52 procent att det tar 2-4 veckor att sälja en bostadsrätt på deras lokala marknad.

41 procent tror att de kommer att förmedla fler bostäder under det innevarande kvartalet än det förra. 23 % tror att de kommer förmedla färre bostäder medan 36 procent tror på oförändrat antal affärer under kvartalet.



Pris



Efterfrågan



Utbud



Försäljningstid

### Om undersökningen

Underlaget till Mäklarinsikt kommer från frågor ställda till Mäklarsamfundets cirka 5900 medlemmar – landets fastighetsmäklare. Mäklarsamfundet har tagit fram rapporten Mäklarinsikt en gång i kvartalet sedan 2009. Det är Sveriges största undersökning om bostadsmarknaden riktad till fastighetsmäklare. I undersökningen gör fastighetsmäklarna sina egna bedömningar om hur bostadsmarknaden kommer utvecklas och vad som påverkar den mest. Denna undersökning skickades ut den 14 januari till Mäklarsamfundets medlemmar och pågick till och med den 25 januari 2019. Den har besvarats av 975 fastighetsmäklare över hela landet. Prognosen avser perioden januari till och med mars 2019.



# Småhus


 Pris  Utbud  Efterfrågan  Försäljningstid




## Oförändrade småhuspriser under första kvartalet

Det kommande kvartalet bjuder på oförändrade priser. Den bedömningen gör 74 procent av fastighetsmäklarna, vilket är 3 procentenheter fler än förra undersökningen.

Den senaste tremånadersperioden sjönk småhuspriserna med 3 procent, enligt Svensk Mäklarstatistik senaste siffror, som presenterades 14 januari 2019. Medelpriset på ett småhus var enligt samma statistik 2 952 000 kr.

 **Oförändrade småhuspriser**  
Under årets första kvartal bedömer 74 procent av mäklarna som förmedlar småhus att

priserna kommer att vara oförändrade. 14 procent tror på sjunkande priser. Det är 2 procentenheter mer än jämfört med prognosen inför årets sista kvartal.

 **Nästan varannan tror på oförändrat utbud**  
Utbudet av småhus till salu kommer att öka under det första kvartalet. Det uppger 39 procent av fastighetsmäklarna som deltog i undersökningen. 49 procent tror på oförändrat utbud. Bara 12 procent bedömer att utbudet av småhus kommer sjunka, antingen genom snabbare försäljningar eller att färre småhus kommer ut på marknaden.

Tabell 1. Prognos prisutveckling på småhusmarknaden Q1 2019

	Kvartal 1 2019 (jan-mar)	Kvartal 4 2018 (okt-dec)
Stigande priser	11%	18%
Oförändrade priser	74%	71%
Sjunkande priser	14%	12%

Tabell 2. Prognos utbud av småhus Q1 2019

	Kvartal 1 2019 (jan-mar)	Kvartal 4 2018 (okt-dec)
Ökat utbud	39%	18%
Oförändrat utbud	49%	58%
Minskat utbud	12%	23%



# Småhus



## Ljusglimt i synen på efterfrågan

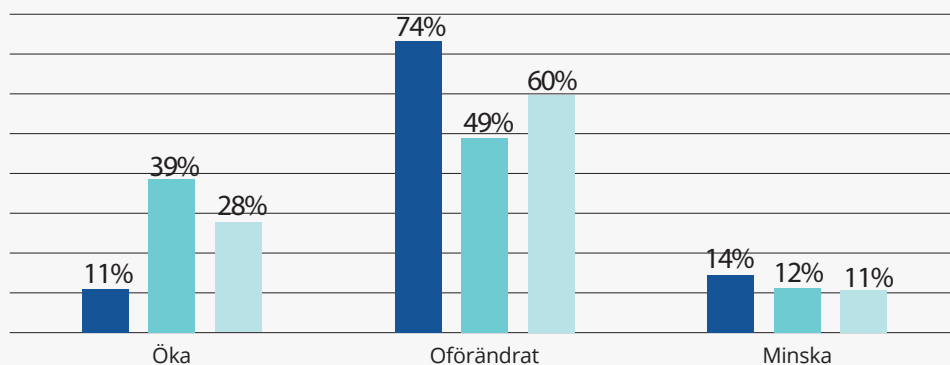
Majoriteten av fastighetsmäklarna (60%) bedömer att efterfrågan blir oförändrad. Samtidigt håller trenden från förra kvartalets prognos i sig, när något fler tror på ökad efterfrågan, och andelen mäklare som tror att efterfrågan kommer minska under kvartalet sjunker med 3 procentenheter.

Tabell 3. Prognos efterfrågan på småhus Q1 2019

	Kvartal 1 2019 (jan-mar)	Kvartal 4 2018 (okt-dec)
Ökad efterfrågan	28%	26%
Oförändrad efterfrågan	60%	59%
Minskad efterfrågan	11%	14%

Diagram 1. Hur bedömer du att följande faktorer för småhus kommer att utvecklas under Q1 2019

■ Pris   ■ Utbud   ■ Efterfrågan

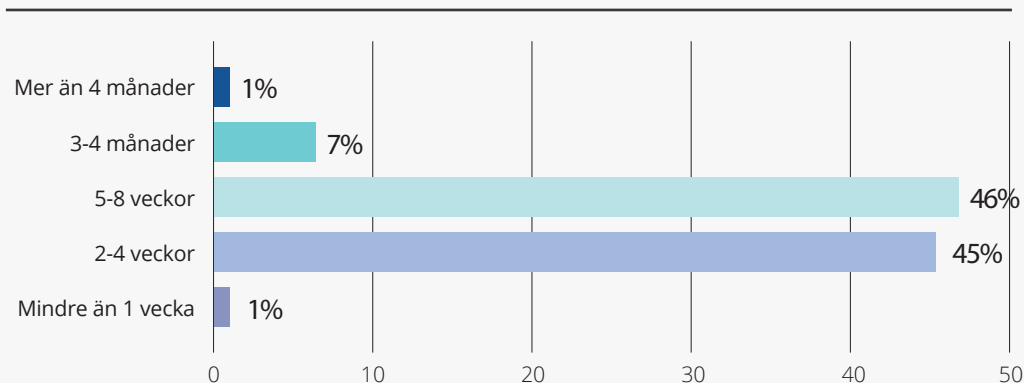


## Småhus säljer snabbt

I prisstatistiken och annonseringstiderna finner vi stöd för mediernas återkommande rapportering om en trögare villamarknad i framför allt storstäderna. Samtidigt visar småhusmäklarnas

egen bedömning att de flesta småhusaffärer går till avslut inom 2-4 veckor. Det uppger 45 procent av de svarande. Det är dock tre procentenheter färre än mäklarnas prognos inför årets sista kvartal.

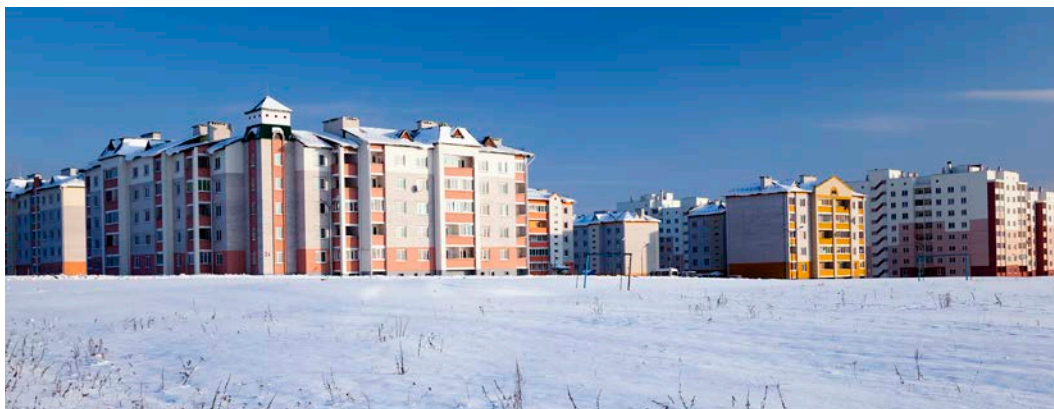
Diagram 2. Hur lång tid bedömer du att det i genomsnitt tar att sälja ett småhus på din lokala bostadsmarknad? (Från första visningen.)





# Bostadsrätter


 Pris  Utbud  Efterfrågan  Försäljningstid




## Oförändrade priser på bostadsrättsmarknaden

Bedömningarna om vilken riktning bopriserna kommer att ta skiftar från nedåt till uppåt och sidledes. Frågar vi den yrkesgrupp som träffar flest bostadskonsumenter, fastighetsmäklarna, är det 68 procent som tror på oförändrade priser och 24 procent som tror på sjunkande priser under årets första kvartal. Det är 6 procentenheter fler som bedömer att priserna sjunker under det första kvartalet jämfört med prognosen inför det sista kvartalet 2018.

Under den senaste tremånadersperioden sjönk priserna på bostadsrätter med 2 procent. Det visar Svensk Mäklarstatistikens senaste siffror som presenterades den 14 januari 2019. Statistiken visar även att medelpriset per kvadratmeter är 34 370 kronor. I prisutvecklingen finns dock stora variationer beroende på var bostadsrätten är belägen men också mellan de olika orterna inom ett län.

 **Allt färre tror på stigande priser**  
Jämfört med förra undersökningen, som avsåg det sista kvartalet 2018 är det 11 procentenheter färre som tror att priserna kommer stiga. En stor majoritet, 68 procent, tror på status quo i prisbilden under första kvartalet. 6 procentenheter fler än inför förra kvartalet tror priserna kommer sjunka under januari till och med mars.

 **Fler tror på ökat utbud**  
Trots att utbudet av framför allt nyproduktion fortfarande är stort tror majoriteten (52%) på oförändrat utbud under det första kvartalet. 41 procent tror på ökat utbud. Det är 13 procentenheter mer än jämfört med förra undersökningen.

Tabell 4. Prognos prisutveckling på bostadsrättsmarknaden Q1 2019

	Kvartal 1 2019 (jan-mar)	Kvartal 4 2018 (okt-dec)
Stigande priser	8%	19%
Oförändrade priser	68%	62%
Sjunkande priser	24%	18%

Tabell 5. Prognos utbud av bostadsrätter Q1 2019

	Kvartal 1 2019 (jan-mar)	Kvartal 4 2018 (okt-dec)
Ökat utbud	41%	28%
Oförändrat utbud	52%	58%
Minskat utbud	7%	14%



# Bostadsrätter



## Oförändrad efterfrågan på bostadsrätter

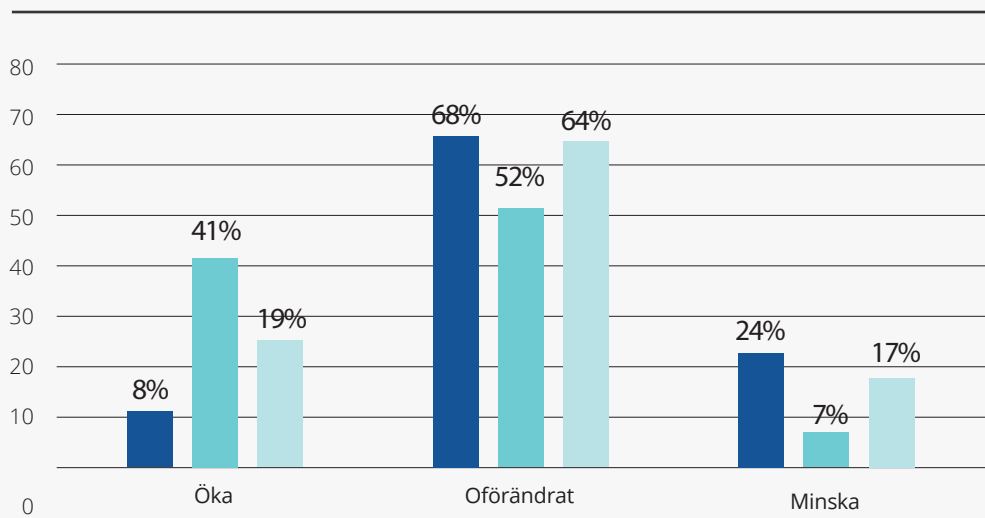
Majoriteten av de tillfrågade fastighetsmäklarna, 64 procent, bedömer att efterfrågan på bostadsrätter kommer att vara oförändrad under det första kvartalet. Det är 6 procentenheter fler än förra undersökningen. Jämfört med förra undersökningen är det också något färre (7 procentenheter) som tror att efterfrågan kommer öka.

Tabell 6. Prognos efterfrågan på bostadsrätter Q1 2019

	Kvartal 1 2019 (jan-mar)	Kvartal 4 2018 (okt-dec)
Ökad efterfrågan	19%	26%
Oförändrad efterfrågan	64%	58%
Minskad efterfrågan	17%	16%

Diagram 3. Hur bedömer du att följande faktorer för bostadsrätter kommer att utvecklas Q1 2019?

■ Pris ■ Utbud ■ Efterfrågan

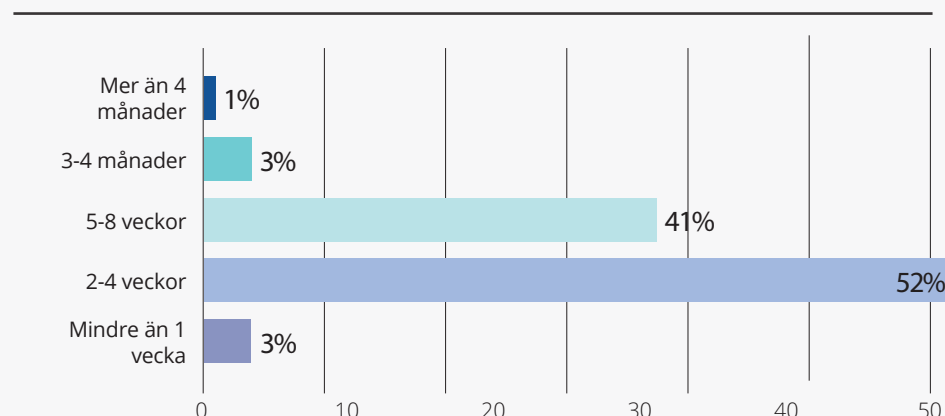


## Fortsatt snabba bostadsrättsaffärer

Trots en på flera håll i landet något avaktande marknad går många bostadsrättsaffärer fortsatt snabbt. En bostadsrätt blir såld på mindre än en månad. Det uppger 52 procent av de tillfrågade

fastighetsmäklarna. 41 procent bedömer att det tar lite längre tid, 5-8 veckor, att få en bostadsrätt såld. Det är 3 procentenheter fler än jämfört med förra undersökningen.

Diagram 4. Hur lång tid bedömer du att det i genomsnitt tar att sälja en bostadsrätt på din lokala bostadsmarknad? (Från första visningen)



# Marknadskollen

Vad händer på bostadsmarknaden just nu?

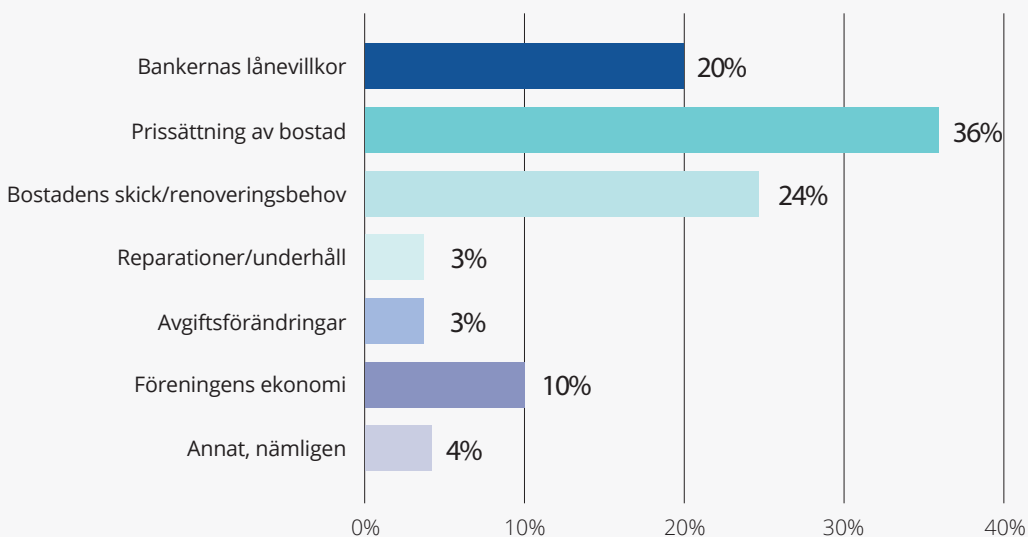
## Pris, läge och fler affärer

Marknadskollen är ett avsnitt i Mäklarinsikt där mäklarna ger en lägesbild av situationen på bostadsmarknaden just nu. Mäklarna har fått svara på följande frågor: Vad frågar spekulanterna mest om just nu? Vilken är den viktigaste faktorn vid köp av en ny bostad? De har även fått en fråga om hur många förmedlingar de kommer göra under det kommande kvartalet.

Prissättning och skick i frågetoppen

Trots en lugnare marknad med längre försäljningstider och mindre intensiva budgivningar handlar den vanligaste frågan från spekulanter till mäklarna om bostadens pris. Det uppger 36 procent av fastighetsmäklarna. Efter det kommer den alltid aktuella frågan om bostadens skick och eventuella renoveringsbehov. Bankernas utlåningsvillkor, som ändrats och blivit tuffare snabbt, menar 20 procent av fastighetsmäklarna är den vanligaste frågekategorin från spekulanterna. Det är 4 procentenheter fler än jämfört med förra undersökningen.

Diagram 6. Vad frågar spekulanterna mest om just nu?



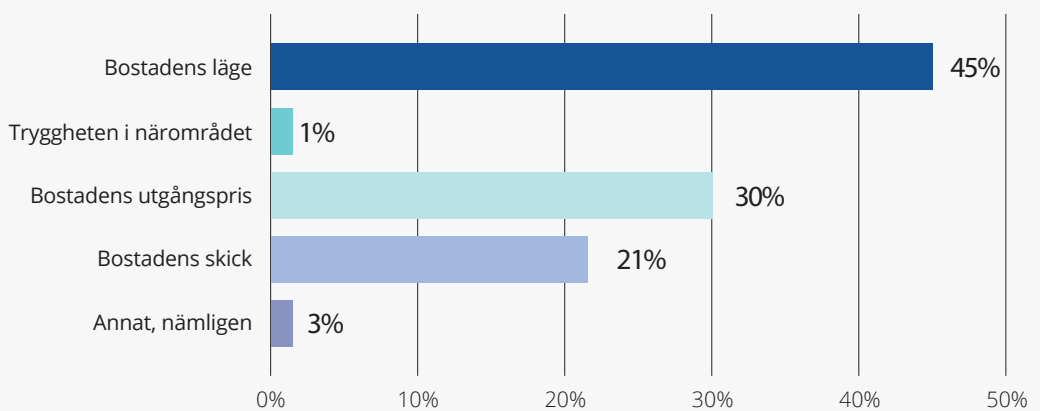
# Marknadskollen

## Läget är viktigast

Läge, läge, läge. Så skulle man kunna sammanfatta mäklarnas bedömning av vilka faktorer som är viktigast för de som söker bostad just nu. Man vill ha nära till kommunikationer, arbete, skola och service. Att pris är viktigt vet vi. Att pris blir ännu

viktigare på en marknad med på många håll höga priser och banker som är allt tuffare i sin utlåning visar den här undersökningen. 30 procent av fastighetsmäklarna menar att utgångspriset är den viktigaste faktorn för spekulanterna.

Diagram 7. Vad upplever du är den viktigaste faktorn vid köp av bostad just nu för spekulanterna på din lokala marknad?

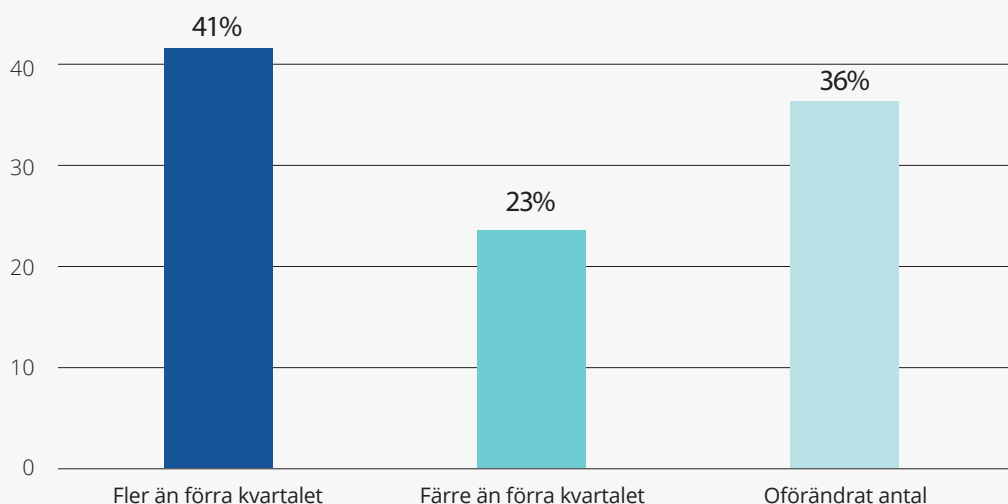


## Fler tror på fler affärer

Kreditrestriktioner och bostadsmarknadsoro till trots uppger 41 procent av fastighetsmäklarna att de kommer genomföra fler förmedlingar under det kommande kvartalet. Det är en ökning med fyra procentenheter jämfört med förra undersökningen.

23 procent tror att de kommer ha färre förmedlingar under årets första kvartal. Andelen som tror att antalet förmedlingar blir oförändrat är 36 procent.

Diagram 8. Hur många bostäder bedömer du att du kommer förmedla under det kommande kvartalet?





# Så gick undersökningen till 2019:1

## 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

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 snedvidet 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?

(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 under juli till och med september? (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

## Marknadsläget just nu

Vad frågar spekulanterna mest om just nu?

- Bankernas lånevillkor
- Föreningens ekonomi
- Avgiftsförändringar
- Reparationer/underhåll
- Bostadens skick/renoveringsbehov
- Prissättning av bostad
- Annat, nämligen

Vad upplever du är den viktigaste faktorn vid köp av bostad just nu för spekulanterna på din lokala marknad?

- Bostadens läge
- Bostadens skick
- Bostadens utgångspris
- Tryggheten i närområdet
- Annat, nämligen

Hur många bostäder bedömer du att du kommer förmedla under det kommande kvartalet?

- Fler än förra kvartalet
- Färre än förra kvartalet
- Oförändrat antal

## Fältperiod

Undersökningen pågick mellan den 14 -25 januari 2019.

## Bortfallsredovisning:

Bruttourval = Antal inbjudna: 5612

Kompleta svar: 975

Svarsfrekvens = Antal kompletta svar/  
nettourval: 17 procent



#### Om Mäklarinsikt

Mäklarinsikt är Sveriges största rikstäckande undersökning bland fastighetsmäklare. 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 14-25 januari 2019. 975 mäklare 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 2019:1  
Mäklarinsikt är Mäklarsamfundets undersökning om bostadsmarknaden.

#### Om Mäklarsamfundet

Mäklarsamfundet är Sveriges största och äldsta branschorganisation för fastighetsmäklare. Vi samlar över 5900 anslutna fastighetsmäklare. De utgör en majoritet, 82 procent, av den samlade kåren.

Läs mer om oss på [www.maklarsamfundet.se](http://www.maklarsamfundet.se)

