



Mäklarinsikt

Nr 4 2018

Allt fler tror på stigande priser och ökad efterfrågan

Barnfamiljer mest aktiva på marknaden just nu

Flest frågor om skick och prissättning



MÄKLARSAMFUNDET

Sveriges största undersökning om
bostadsmarknaden från Mäklarsamfundet

Sammanfattning

Sveriges största rikstäckande undersökning om bostadsmarknaden

Mäklarinsikt för det fjärde kvartalet 2018 ger stöd åt de allt mer frekventa rapporterna om en stabilisering på bostadsmarknaden. Majoriteten av fastighetsmäklarna prognosticerar oförändrat läge med avseende på pris, utbud och efterfrågan på sina respektive lokala marknader under det sista kvartalet. Samtidigt tror en ökande andel fastighetsmäklare på stigande priser och ökad efterfrågan på både småhus- och bostadsrättsmarknaden. Trots kreditrestriktioner och en på vissa håll försiktig bostadsmarknad bedömer allt fler fastighetsmäklare att de kommer göra fler affärer under årets sista kvartal.

Inför det fjärde kvartalet 2018 bedömer 71 procent av fastighetsmäklarna som förmedlar småhus att priserna kommer vara oförändrade. Utbudet av småhus väntas bli oförändrat enligt mer än varannan tillfrågad fastighetsmäklare. En majoritet, 59 procent, av mäklarna bedömer att efterfrågan kommer vara oförändrad, en minskning med 5 procentenheter jämfört med förra undersökningen. Andelen som tror på stigande priser har ökat med 7 procentenheter till 18 procent. Andelen som tror

på ökad efterfrågan på småhusmarknaden har även den ökat med 7 procentenheter till totalt 26 procent.

På bostadsrättsmarknaden bedömer 62 procent att priserna kommer vara stillastående under det fjärde kvartalet. 19 procent tror på ökande priser. 26 procent tror att efterfrågan kommer att öka, medan 58 procent tror på oförändrad efterfrågan och 16 procent av fastighetsmäklarna tror att efterfrågan kommer att minska under det fjärde kvartalet.

Trots rapporter om längre försäljningstider bedömer nästan varannan (48%) av småhusmäklarna att de får en bostad såld inom fyra veckor. Motsvarande andel på bostadsrättsmarknaden är 53 procent. Vi har också bitt Sveriges fastighetsmäklare att ge en lägesbild av bostadsmarknaden just nu. Där framkommer bland annat att bostadsmarknadens mest aktiva grupp just nu är barnfamiljer och att bostadens skick samt prissättningen är det som spekulanterna frågar mest om.



Pris

Majoriteten tror på oförändrade priser under fjärde kvartalet.



Efterfrågan

Andelen som tror på ökad efterfrågan på både småhus och bostadsrätter ökar.



Utbud

23 procent tror att utbudet av småhus minskar under kvartalet.



Försäljningstid

53 procent får en bostadsrätt såld inom fyra veckor.

Om undersökningen

Underlaget till Mäklarinsikt kommer från frågor ställda till Mäklarsamfundets nästan 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 11 september till Mäklarsamfundets medlemmar och pågick till och med den 28 september 2018. Den har besvarats av 747 fastighetsmäklare över hela landet. Prognosen avser perioden oktober till och med december 2018.



Småhus

Pris Utbud Efterfrågan Försäljningstid



Oförändrade småhuspriser under fjärde kvartalet

Det kommande kvartalet bjuder på oförändrade priser. Den bedömningen gör 71 procent av fastighetsmäklarna. Andelen som tror på stigande priser ökar dock från 11 procent förra kvartalet till 18 procent för årets sista kvartal.

De senaste tre månaderna sjönk småhuspriserna med 1 procent, enligt Svensk Mäklarstatistik's senaste siffror, som presenterades 4 oktober 2018. Medelpriset på ett småhus var enligt samma statistik 3 142 000 kr.

Oförändrade småhuspriser
Under årets fjärde och sista kvartal bedömer 71 procent av mäklarna som förmedlar småhus att priserna kommer att vara oförändrade. Allt färre tror på sjunkande priser. Inför förra kvartalet bedömde 19 procent av fastighetsmäklarna att priserna skulle sjunka. Andelen som tror på

sjunkande priser under det fjärde kvartalet är 12 procent.

Nästan var fjärde tror på minskat utbud
Utbudet av småhus till salu kommer att minska under det fjärde kvartalet. Det uppger 23 procent av fastighetsmäklarna som deltog i undersökningen. Andelen har ökat med 3 procentenheter sedan förra mätningen. 58 procent av småhusmäklarna bedömer att utbudet kommer ligga kvar på samma nivå som tidigare. Det är 8 procentenheter fler än inför förra kvartalet. Andelen småhusmäklare som tror att utbudet kommer att öka är betydligt lägre än jämfört med inför förra kvartalet. Då trodde 30 procent på ökat utbud av småhus, att jämföra med 18 procent inför det fjärde kvartalet. Resultatet speglar en försiktig villamarknad, där rörligheten påverkats av tuffare låneregler.

Tabell 1. Prognos prisutveckling på småhusmarknaden under fjärde kvartalet 2018

	Kvartal 4 (okt-dec)	Kvartal 3 (jul-sep)
Stigande priser	18%	11%
Oförändrade priser	71%	70%
Sjunkande priser	12%	19%

Tabell 2. Prognos utbud av småhus under fjärde kvartalet 2018

	Kvartal 4 (okt-dec)	Kvartal 3 (jul-sep)
Ökat utbud	18%	30%
Oförändrat utbud	58%	50%
Minskat utbud	23%	20%



Småhus



Trendbrott i synen på efterfrågan

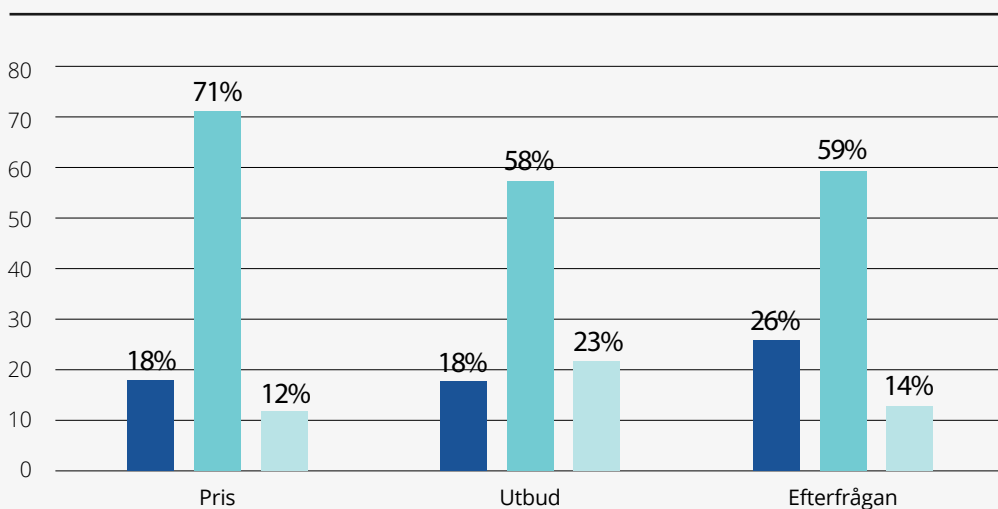
Fler mäklare bedömer att efterfrågan på småhus kommer öka under årets sista kvartal. 26 procent tror på ökad efterfrågan. Det är 7 procentenheter fler än jämfört med förra kvartalet. De småhusmäklare som tror på oförändrad efterfrågan är fortsatt i majoritet, men andelen minskar. 59 procent tror att efterfrågan förblir oförändrad under det kommande kvartalet. Det är 5 procentenheter färre än förra undersökningen.

Tabell 3. Prognos efterfrågan på småhus under fjärde kvartalet 2018

	Kvartal 4 (okt-dec)	Kvartal 3 (jul-sep)
Ökad efterfrågan	26%	19%
Oförändrad efterfrågan	59%	64%
Minskad efterfrågan	14%	17%

Diagram 1. Hur bedömer du att följande faktorer för småhus kommer att utvecklas under det fjärde kvartalet 2018, oktober till och med december?

■ Öka ■ Oförändrat ■ Minska





Småhus

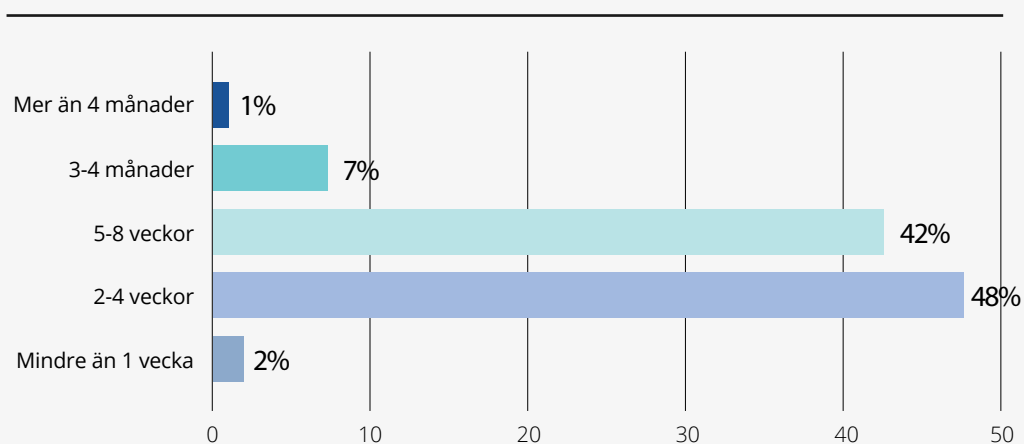


Snabba försäljningar av småhus

Mäklarinsikt för det fjärde kvartalet visar att nästan varannan småhusmäklare (48%) får avslut inom två till fyra veckor efter första visningen. 42 procent av de svarande uppger att det krävs fem till åtta veckor för att komma till avslut i en

småhusaffär på sin lokala marknad. Jämfört med förra undersökningen har andelen som uppger att affären är klar inom fyra veckor ökat något, med 3 procentenheter. Bara sju procent av de svarande uppger att det krävs 3-4 månader efter första visning för att få avslut för ett småhus på sin lokala marknad.

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



Stabilisering på bostadsrättsmarknaden

De senaste månadernas siffror från Svensk Mäklarstatistik visar breda prisstabiliseringar. Fastighetsmäklarnas prognos för det sista kvartalet är att utvecklingen fortsätter i samma riktning. Andelen som tror på stigande priser är något större (19%) än andelen som tror på sjunkande priser (18%). 62 procent bedömer att bostadsrättspriserna på deras lokala marknad kommer att vara oförändrade under det fjärde kvartalet.

Under den senaste tremånadersperioden (juli-sep) ökade priserna på bostadsrättsmarknaden med 3 procent. Det visar Svensk Mäklarstatistik senaste siffror som presenterades den 4 oktober 2018. Statistiken visar även att medelpriset per kvadratmeter är 37 552 kronor. I prisutvecklingen finns dock stora variationer beroende på var bostadsrätten är belägen men också mellan de olika orterna inom ett län.

Fler tror på stigande priser
Det är 8 procentenheter fler som tror på

stigande priser jämfört med förra undersökningen, Mäklarinsikt för det tredje kvartalet 2018. Samtidigt är det fortsatt en stabil majoritet (62%) som tror att bostadsrättspriserna kommer att vara oförändrade under kvartalet. 18 procent av fastighetsmäklarna tror att priserna kommer sjunka under kvartalet. Det är 7 procentenheter färre än jämfört med förra undersökningen. Sett i ljuset av att augusti och september är säsongsmässigt starka månader är det ett tydligt tecken på att optimismen börjat återvända till flera lokala bostadsrättsmarknader.

Allt fler tror på oförändrat utbud
Trots att utbudet av framför allt nyproduktion är stort på bostadsrättsmarknaden tror majoriteten (58%) på oförändrat utbud under fjärde kvartalet. 28 procent tror på ökat utbud. Det är fem procentenheter färre än jämfört med förra undersökningen. Fler fastighetsmäklare tror alltså på att utbudet i viss mån kan säljas av under kvartalet.

Tabell 4. Prognos prisutveckling på bostadsrättsmarknaden under fjärde kvartalet 2018

	Kvartal 4 (okt-dec)	Kvartal 3 (jul-sep)
Stigande priser	19%	11%
Oförändrade priser	62%	64%
Sjunkande priser	18%	25%

Tabell 5. Prognos utbud av bostadsrätter under fjärde kvartalet 2018.

	Kvartal 4 (okt-dec)	Kvartal 3 (jul-sep)
Ökat utbud	28%	33%
Oförändrat utbud	58%	49%
Minskat utbud	14%	18%



Bostadsrätter



Efterfrågan på bostadsrätter vänder uppåt

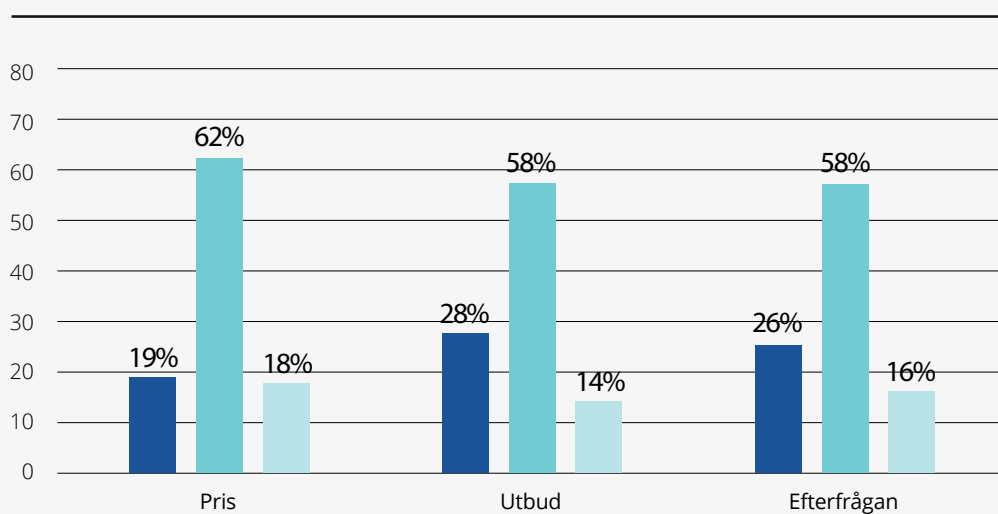
Majoriteten av de tillfrågade fastighetsmäklarna, 58 procent, bedömer att efterfrågan på bostadsrätter kommer att vara oförändrad under det fjärde kvartalet. Andelen har minskat jämfört med förra undersökningen. Istället är det 7 procentenheter fler (26%) som tror på ökad efterfrågan och 4 procentenheter färre (16%) som tror på minskad efterfrågan. Resultatet ligger i linje med det allmänna stämningläget i ekonomin, som bland annat Konjunkturbarometern beskriver som ovanligt ljus. Det osäkra parlamentariska läget tycks heller inte påverka bostadsrättsmarknaden när mäklarna bedömer utvecklingen under det kommande kvartalet.

Tabell 6. Prognos efterfrågan på bostadsrätter under fjärde kvartalet 2018

	Kvartal 4 (okt-dec)	Kvartal 3 (jul-sep)
Ökad efterfrågan	26%	19%
Oförändrad efterfrågan	58%	61%
Minskad efterfrågan	16%	20%

Diagram 3. Hur bedömer du att följande faktorer för bostadsrätter kommer att utvecklas under det fjärde kvartalet 2018, från oktober till och med december?

■ Öka ■ Oförändrat ■ Minska





Bostadsrätter

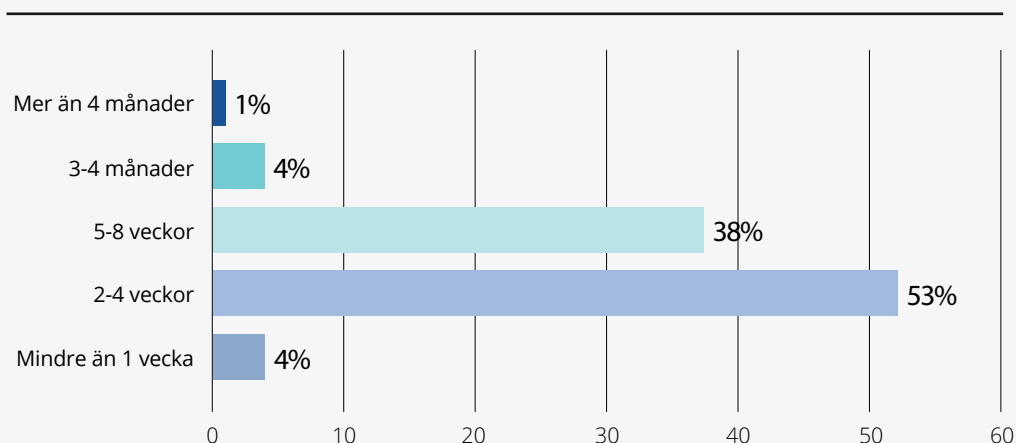


Bostadsrätter säljer snabbt

Trots en på flera håll i landet något awaktande marknad går många bostadsrättsaffärer fortsatt snabbt. En bostadsrätt blir såld på mindre än en månad. Det uppger 53 procent av de tillfrågade fastighetsmäklarna. 38 procent bedömer att det tar

lite längre tid, 5-8 veckor, att få en bostadsrätt såld. 4 procent av mäklarna svarar att de får en bostadsrätt såld på mindre än en vecka. Lika stor andel, 4 procent, uppger att det tar 3-4 månader att sälja en bostadsrätt. Endast 1 procent svarar att det tar längre tid än 4 månader.

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



Marknadsbriefen

Vad händer på bostadsmarknaden just nu?

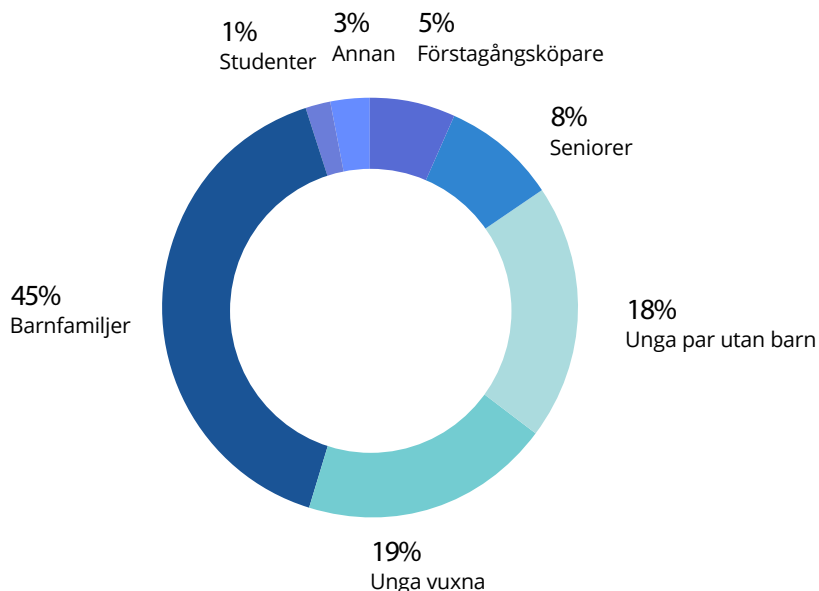
Pris, läge och fler affärer

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

Trångbodda barnfamiljer letar nytt
Barnfamiljer är den grupp som är mest aktiv på bostadsmarknaden just nu. Det uppger 45

procent av mäklarna som deltog i undersökningen. Andelen har ökat med 4 procentenheter sedan förra mätningen. 18 procent av mäklarna svarar att unga par utan barn är mest aktiva på deras lokala bostadsmarknad, en minskning med 2 procentenheter. Lika stor andel, 19 procent, bedömer att unga vuxna är mest aktiva. Seniorer och förstagångsköpare, två grupper som drabbats hårt av nya kreditrestriktioner är det bara 8 respektive 5 procent av fastighetsmäklarna som uppger vara de mest aktiva grupperna på deras lokala marknad just nu.

Diagram 5. Vilken grupp är mest aktiv på din lokala bostadsmarknad just nu?



Marknadsbriefen

Skick, prissättning och lånevillkor i frågetoppen

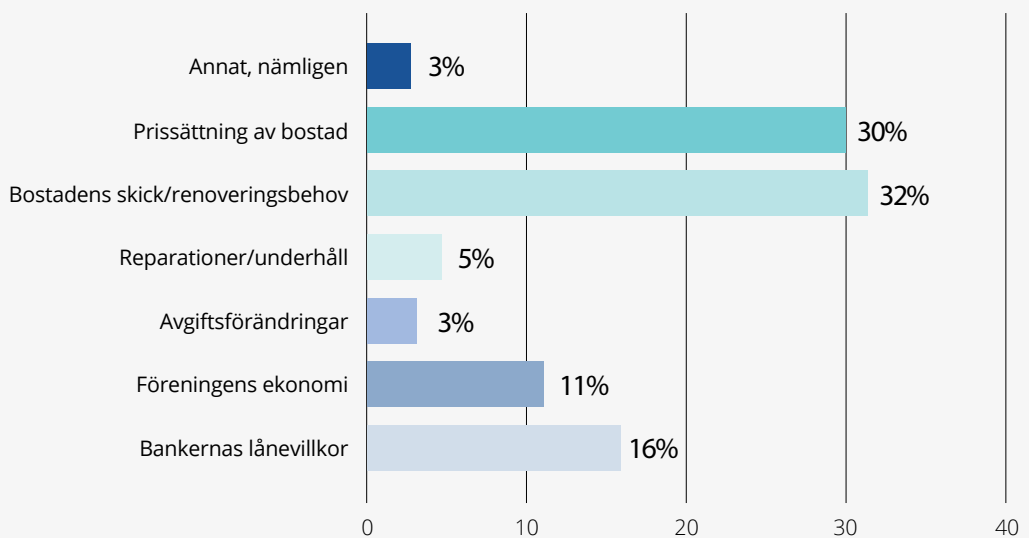
Den vanligaste frågan som mäklarna får från spekulanterna just nu handlar om bostadens skick och renoveringsbehov. Det uppger hela 32 procent av fastighetsmäklarna.

Prissättningen är ett av de områden som väcker flest frågor bland bostadskonsumenter. Det bekräftas inte minst av den här undersökningen där 30 procent av de tillfrågade fastighetsmäklarna lyfter fram just prissättningen som det som spekulanter frågar mest om just nu. Andelen som lyfter fram prissättningen som det de får mest frågor om har dock minskat med fyra procentenheter från förra undersökningen. Det kan tolkas som ett uttryck för en lugnare marknad där det inte lika ofta blir budgivning och där budgivningarna inte drar iväg på samma sätt som tidigare.

16 procent av fastighetsmäklarna uppger att bankernas lånevillkor är en vanlig fråga just nu. Bankernas restriktiva utlåning påverkar bostadskonsumenter i hög grad och med det nya amorteringskravet blir det ännu svårare för många hushåll att hitta ett boende som passar både plånbok och behov.

4 procent har valt svarsalternativet annat. Bland svaren uppger mäklarna att kunderna har frågor om marknadsläget och utvecklingen framöver.

Diagram 6. Vad frågar spekulanterna mest om just nu?

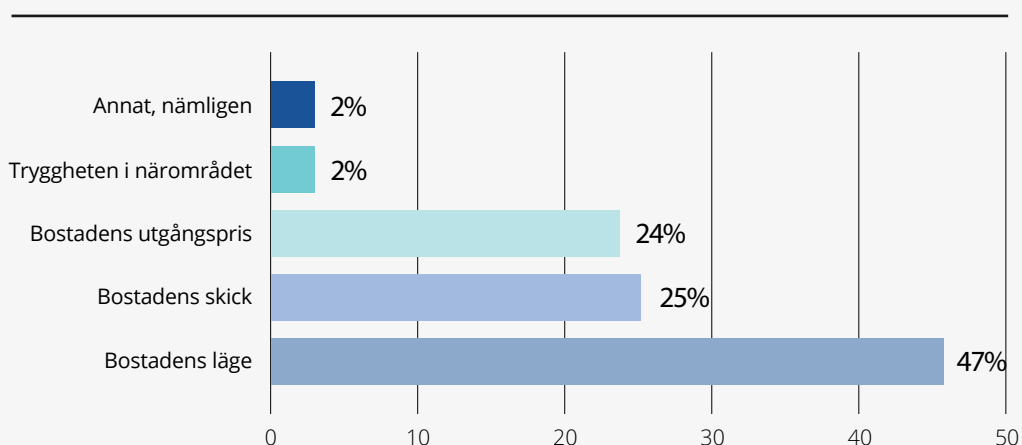


Marknadsbrieven

Läget fortsatt viktigast

Många bostadskonsumenter vill ha närhet till bra kommunikationer, centrum och/eller grönområden. Bostadens läge är den viktigaste faktorn vid köp av bostad. Det uppger 47 procent av fastighetsmäklarna. Andelen har ökat med 7 procent sedan förra undersökningen. 25 procent av mäklarna upplever att bostadens skick är den viktigaste faktorn för spekulanterna just nu.

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



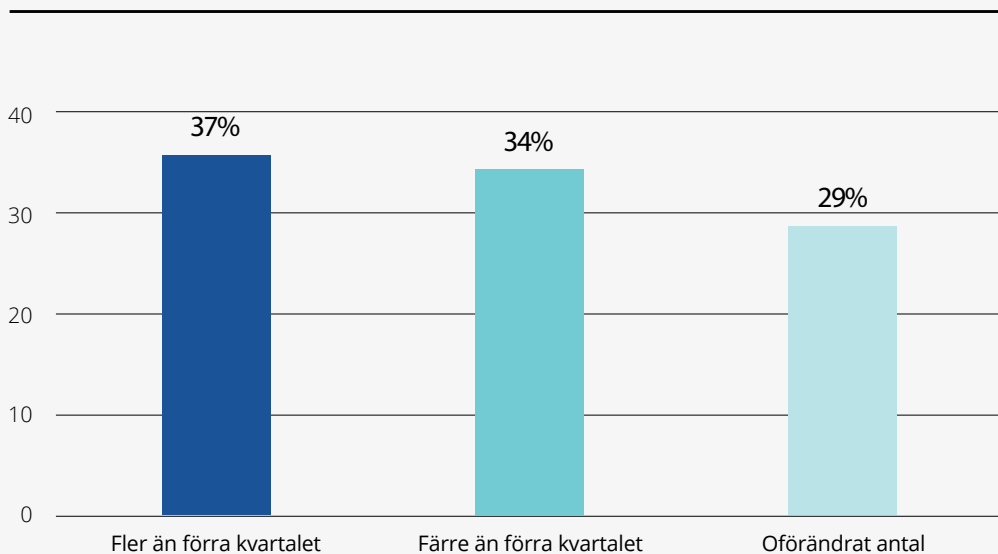
Marknadskollen

Fler tror på fler affärer

Kreditrestriktioner och bostadsmarknadsoro till trots uppger 37 procent av fastighetsmäklarna att de kommer genomföra fler förmedlingar under det kommande kvartalet. Det är en ökning med fem procentenheter jämfört med förra undersökningen. 34 procent tror att de kommer

ha färre förmedlingar under årets sista kvartal. Det är en ökning med två procentenheter jämfört med förra undersökningen. Andelen som tror att antalet förmedlingar blir oförändrat är 29 procent.

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



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 tre 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 under juli till och med september? (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

Vilken grupp är mest aktiv på din lokala bostadsmarknad just nu?

- Seniorer
- Barnfamiljer
- Unga par utan barn
- Unga vuxna
- Förstagångsköpare
- Studenter
- Annan, nämligen

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 11 september och 28 september 2018.

Bortfallsredovisning:

Bruttourval = Antal inbjudna: 5612

Kompleta svar: 747

Svarsfrekvens = Antal kompletta svar/ nettourval: 13 procent

Om Mäklarinsikt

Mäklarinsikt är Sveriges största rikstäckande undersökning om bostadsmarknaden. 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 11-28 juni 2018. 747 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 2018:4

Mäklarinsikt är Mäklarsamfundets undersökning om bostadsmarknaden.

Grafisk form och layout: Carina Vikarby och Daniel Turfors, Mäklarsamfundet

Foto: Carina Vikarby och Caroline Berg, Mäklarsamfundet

Om Mäklarsamfundet

Mäklarsamfundet är Sveriges största och äldsta branschorganisation för fastighetsmäklare. Vi samlar över 5700 anslutna fastighetsmäklare. De utgör en majoritet, 82 procent, av den samlade kåren.

Läs mer om oss på www.maklarsamfundet.se

