

Mäklarförmedlad småhusaffär ger högre försäljningspriser

Förtroendet tycks vara grundmurat för fastighetsmäklare trots att det förekommer en del negativ kritik mot mäklare i massmedia. Förklaringen är att anlitar du en mäklare får du ut ett högre försäljningspris än om du skulle sälja utan att anlita en mäklare. Vi ser att andelen mäklade småhusöverlåtelse har stabiliserats på cirka 90 %. Värderingsdata har årligen sedan 2001 gjort en jämförelse som visar prisskillnaden mellan mäklarförmedlade affärer och affärer som gjorts i privat regi.

För att få fram underlaget i jämförelsen görs en rikstäckande inventering av samtliga överlåtelse av småhus där resultatet sedan presenteras i statistikform. Statistiken gör det sedan möjligt att analysera vilka affärer som förmedlats genom mäklare och vilka affärer som förmedlats privat. Samtliga akter på inskrivningsmyndigheterna granskas noggrant och man registrerar vilken mäklare som anges på köpebrevet. I inventeringen ingår endast "normala" småhusköp och inte så kallade släktköp.

STOCKHOLM DOMINERAR. Tabellen visar hur förhållandet ser ut mellan mäklarförmedlade försäljningar och överlåtelse i privat regi, både när det gäller andelen affärer och skillnader i pris. Jämförelsen är gjord länsvis och för hela riket. Av förklarliga skäl är andelen mäklarförmedlade affärer störst i tätorterna jämfört med glesbygdslänen eftersom det är så stora prisskillnader bland länen. Stockholm med angränsande län dominerar med 95 till 96 % samtidigt som Jämtlands län ligger på 67 %. Det finns dock stora variationer inom Jämtlands län där Östersund ligger på 87 % och Strömsund på 39 %. Det säger sig självt att ju högre upp vi kommer på prisstegen desto mer lönar det sig att anlita mäklare.

FÖRDUBBLING AV PRISSKILLNADEN. Det saknas i många fall ekonomiskt utrymme som täcker mäklarnas försäljningsomkostnader i glesbygdsområdena, med en lägre prisbild, varför det finns en högre andel privatförmedlade överlåtelse i dessa områden. Ser vi till hela riket så får mäklaren ut 26 % högre försäljningspris jämfört med privatsäljaren och det är en liten ökning jämfört med vår mätning förra året som då låg på 23 % högre försäljningspris. För tre år sedan låg försäljningspriset 11 % högre för de mäklarsålda objekten. Vi kan med andra ord se en mer än fördubbling av prisskillnaden på tre år.

EXKLUSIVA OCH DYRA VILLOR. Självklart påverkas bilden beroende på vilken typ av objekt man jämför med. En större andel exklusiva och dyra mäklarförmedlade bostäder påverkar givetvis snittpriserna positivt och det kan finnas en tendens till att man jämför "äpplen och päron". Ett mer rättvisande mått vid den här typen av jämförelser är därför K/T-talet, eller köpeskillningskoefficienten (köpeskillningen delat med taxeringsvärdet år 2015) eftersom den tar hänsyn till fastighetens läge, storlek, ålder och standard (se tabellen, där vi anger medianvärdet).

2017

Samtliga småhusöverlåtelse, typkod 220, 223

Källa: Värderingsdata © 2018

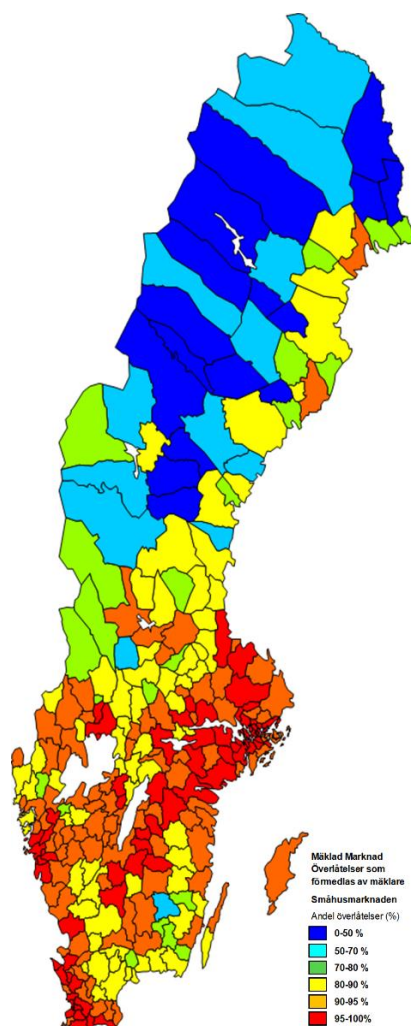
Län	Antal köp TOTALT	Andel per län	Mäklar-%	Mäklad marknad K/T md	Privat marknad K/T md	Jmf prisnivåer Mäkl. / Priv. Marknad (%) K/T md
Stockholms län	10 476	15%	96%	2,02	1,63	24%
Uppsala län	2 480	4%	95%	1,92	1,49	29%
Södermanlands län	2 423	4%	96%	2,02	1,66	21%
Östergötlands län	2 911	4%	95%	2,02	1,56	30%
Jönköpings län	2 489	4%	94%	1,94	1,49	30%
Kronobergs län	1 554	2%	88%	1,87	1,60	17%
Kalmar län	2 585	4%	89%	1,86	1,37	36%
Gotlands län	557	1%	91%	1,99	1,58	26%
Blekinge län	1 378	2%	86%	1,76	1,45	22%
Skåne län	9 452	14%	94%	1,79	1,47	22%
Hallands län	2 515	4%	93%	1,90	1,59	20%
Västra Götalands län	10 539	15%	93%	1,98	1,53	29%
Värmlands län	2 518	4%	90%	1,85	1,40	32%
Örebro län	2 298	3%	92%	1,92	1,51	27%
Västmanlands län	1 944	3%	94%	2,05	1,71	20%
Dalarnas län	2 769	4%	85%	2,03	1,54	32%
Gävleborgs län	2 487	4%	87%	1,98	1,57	26%
Västernorrlands län	2 109	3%	76%	2,01	1,56	29%
Jämtlands län	1 259	2%	67%	1,92	1,51	27%
Västerbottens län	2 156	3%	76%	2,08	1,61	29%
Norrbottnens län	2 194	3%	78%	1,97	1,71	15%
Riket totalt	69 093	100%	91%	1,95	1,55	26%

ANDELEN MÄKLADE AFFÄRER HAR PLANAT UT. Som stapeldiagrammet visar så har andelen mäklarförmedlade överlåtelser ökat under perioden 2002-2012 för att de senaste åren ha planat ut på cirka 90 %. Även om förändringarna under senare år har varit marginella så kan vi utläsa en tydlig trend som visar att förtroendet för mäklarnas arbete är fortsatt högt. Den troliga förklaringen är att mäklarna är proffs på sitt område och har en helt annan kunskap när det gäller bostadsaffärer än privatförmedlaren. Om man dessutom får ut ett högre försäljningspris faller nog det gamla klassiska argumentet att man skall "spara in på mäklaren". Det kan bli en onödigt dyr sparform.

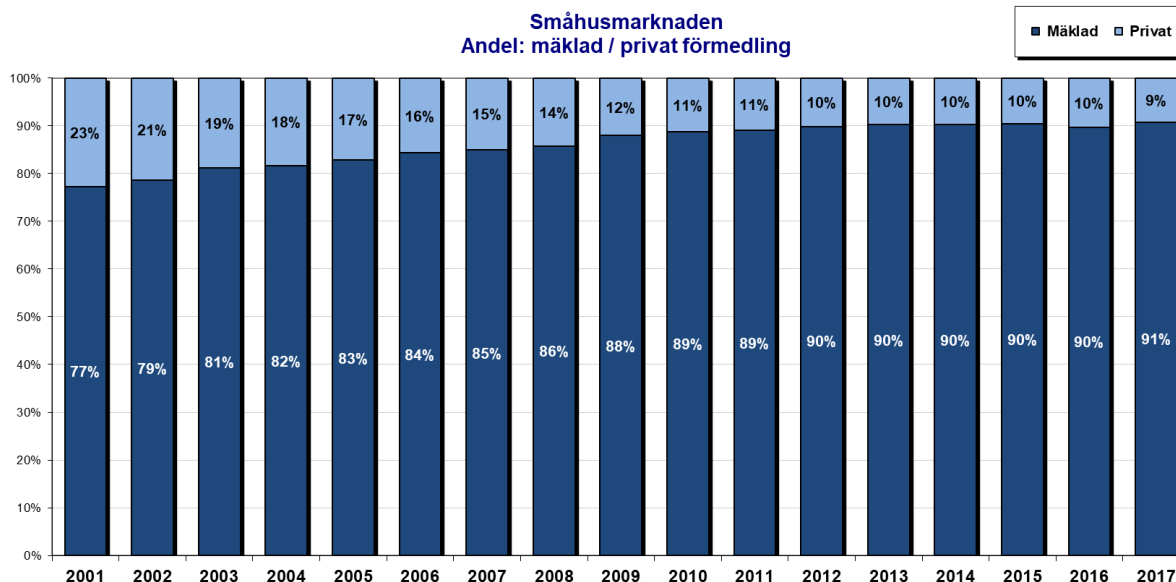
Med dagens höga priser i framför allt storstadsområdena, är det naturligt att man vill ta hjälp av mäklare för att känna sig säker i en bostadsaffär. Det handlar ju faktiskt om mångmiljonbelopp i många fall och om vi bortser från att säljaren givetvis vill ha ut "det högsta beloppet" så väger nog tryggheten i hela säljprocessen nästan lika tungt.

Värderingsdata är experter på fastighetsprisinformation och har sedan 1987 hjälpt fastighetsmäklare, fastighetsvärderare, banker och övriga intressenter att få en bättre kontroll på fastighetsmarknaden. En fastighetsmarknad som ständigt förändras skapar allt större behov av bra verktyg för att du ska kunna göra korrekta bedömningar och där aktualiteten alltid måste sättas i främsta rummet.

Under 2015 genomförde myndigheten förändringar i listan med typkoder, vilket innebär att typkod "221 Småhusenhet, fritidsbostad" försvunnit. Dessa fastigheter återfinns numera i typkod "220 Småhusenhet, bebyggd", vilket innebär att vi inte längre kan särskilja fritidshus från bostäder för åretruntboende. För att göra statistiken jämförbar över tiden, har vi tagit fram statistik för tidigare år där fritidshusen är sammanslagna med villorna.



Småhusmarknaden
Andel: mäklad / privat förmedling



Källa: Värderingsdata © 2018

Som diagrammet visar så har mäklarförmedlade affärer ökat successivt under åren 2002-2012, för att nu ha planat ut på en hög nivå.

Innehållet i artikeln får inte användas utan källhänvisning.