

2009-09-15

Thomas Carter

Fastighetsmäklarnämndens omvärldsanalys

September 2009

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Internationellt	4
Konsekvenser för FMN.....	5
Ekonomi i Sverige.....	5
Konsekvenser för FMN.....	8
Internet	8
Konsekvenser för FMN.....	10
Konsekvenser för FMN administrativt	10
Omvärld - fastighetsmäklarbranschen	11
Statistik försäljning av villor, bostadsrätter och fritidshus.....	12
Påverkan bostadspriser	14
Konsekvenser för FMN.....	14
Boendeportalen.....	15
Konsekvenser för FMN.....	15
Nyproduktion och ägarlägenheter	15
Konsekvenser för FMN.....	16
Bostadsrättsregister	16
Konsekvenser för FMN.....	16
FMN i omvärlden.....	17
Konsekvenser för FMN.....	18
Frågor och anmälningar från konsumenter samt avgöranden i Disciplinnämnden.....	19
Konsekvenser för FMN.....	20
FMN: s webbplats	20
Konsekvenser för FMN.....	21
Uppfattningen om vad FMN gör	21
Konsekvenser för FMN.....	22

Sammanfattning

Det är nu ett år sedan Lehman Brothers ställde in sina betalningar med dramatiska effekter för världsekonomin som följd. Ett ofantligt finansiellt stimulansprogram igångsatt av regeringar runt om i världen som påbörjades under hösten 2008 har nu börjat bära frukt. Totalt har G20-länderna satsat 70 000 miljarder kronor på att bekämpa den ekonomiska krisen enligt BBC.

En viss återhämtning i världsekonomin kan nu skönjas även om återhämtningen blir utdragen.

I Sverige kan vi också se tecken på återhämtning. Först under år 2012 når BNP dock samma nivå som andra kvartalet 2008. Konjunkturinstitutets augustibarometer visar på en något starkare utveckling i augusti jämfört med juli. Konfidensindikatorn för näringslivet har nu stigit fem månader i rad. Hushållens syn på det ekonomiska läget har fortsatt att ljusna.

Svenskarnas förmögenhet växer i takt med börsuppgången och de låga räntorna. Många utnyttjar skattereduktionen för att renovera sina bostäder.

Allt fler har tillgång till såväl dator i hemmet som bredbandsuppkoppling. Nu är det fler svenskar som har bredbandsuppkoppling än morgontidning.

Priserna på bostadsmarknaden är åter på väg upp och i storstadsområdena är prisnivåerna på samma nivå eller högre än våren 2008.

Antalet registrerade fastighetsmäklare är på samma nivå som 2008, vilket innebär att det inte blev någon minskning såsom FMN förutspådde i december 2008. Intresset för fastighetsmäklarutbildning är mycket stort. Utbildningsanordnarna har i många fall utökat antalet studieplatser. Trots detta är det endast 10 procent av de som har behörighet som kommer in.

Bostadsbyggandet fortsätter att minska i Sverige. En nedgång med 45 procent första halvåret 2009 jämfört med samma period år 2008.

Antalet anmälningar till FMN och antalet beslutade varningar har minskat jämfört med motsvarande period år 2008.

Under sommaren har FMN uppdaterat sin webbplats efter vårens språkgranskning. Förhoppningen är naturligtvis att det ska bli ännu lättare för besökarna att finna den information som söks. Antalet besökare är ca 2 200 per dag i snitt, vilket är bra. Glädjande nog

visar besökstatistiken att faktabladet "10 budord- Bra för spekulanter att veta om fastighetsförmedling" är en av de mest besökta sidorna.

I media har FMN förekommit med ett antal artiklar under sommaren. Bland annat rörande budgivning. Pressmeddelande med statistik har publicerats i slutet av augusti och fick bra genomslag i media. En ny konsumentinriktad broschyr om åtgärder mot penningtvätt har färdigställts under året.

Internationellt

Botten i den globala ekonomin verkar nu var nådd. IMF:s senaste prognos visar att en återhämtning i världsekonomin har börjat. Men det blir en utdragen återhämtning.

I Bryssel presenterade EU-kommissionären Joaquín Almunia den 14 september en ny prognos som andas optimism. Starkaste siffrorna gäller för Tyskland och Frankrike där båda ländernas ekonomier förväntas backa mindre än vad EU-kommissionen trodde i maj. För hela EU räknas dock nedgången bli fyra procent för år 2009. Helårssiffrorna dras ned av den svaga inledningen på år 2009.

I USA beräknas ekonomin krympa med i genomsnitt tre procent under år 2009 enligt Riksbankens prognos. Under år 2010 beräknas tillväxten åter bli positiv. Sysselsättningen har fortsatt att minska - men mindre än beräknat - vilket ger positiva signaler. Enligt Konjunkturinstitutets bedömning kommer finanspolitiken att vara expansiv under resten av detta år men även nästa. Fed kommer att låta styrräntan ligga kvar nära noll fram till tredje kvartalet 2010. ECB skriver i sin septemberrapport att utsikterna för den amerikanska ekonomiska aktiviteten på kort sikt har förbättrats något. Det bör bli en återgång till positiv ekonomisk tillväxt under andra halvåret 2009. Bostadsbyggandet ser ut att ha nått botten, men det finns ett stort överskott på bostäder.

I ett tal på Wall Street i mitten av september varnade president Barack Obama för självbelåtenhet i takt med att den ekonomiska krisen ebbat ut. Det är viktigt med sunt förnuft för att undvika en ny ekonomisk kris. En global koordination av finansiell kontroll är av vikt. President Obama sa också att det fortfarande är nödvändigt med statlig inblandning men att behovet minskar i takt med den ekonomiska återhämtningen. Fed-chefen Ben Bernanke anser att den amerikanska recessionen troligen är över. USA befinner sig i en återhämtning och det blir tillväxt under tredje kvartalet. Däremot tar det tid innan arbetslösheten sjunker.

Tillväxten blir också dämpad under 2010. Detta framkom under en frågestund efter ett tal Bernanke höll den 15 september.

I Kina är det en stark ekonomisk tillväxt med en årstakt på 7,9 procent under det andra kvartalet. Stimulanspaketet från regeringens sida ligger bakom uppgången. I Japan började den ekonomiska återhämtningen andra kvartalet 2009.

I Storbritannien finns indikatorer på en svag förbättring framöver. Orderläget inom industrin har förbättrats samtidigt som hushållens och företagens framtidstro är mer positiv. En expansiv finanspolitik stimulerar ekonomin. Under år 2010 kommer dock höginkomsttagare att få högre skatt och offentliga utgifter att skäras ned.

I Europa är det de baltiska länderna som har haft de största problemen. BNP har fallit kraftigt under första kvartalet 2009 och ännu mer under det andra kvartalet. I Sverige berörs framförallt några banker som har fört en expansiv kreditgivning med stora kreditförluster att förvänta. Fastighetsmarknaden har fallit kraftigt. Till exempel var medianpriset för en lägenhet i Tallinn mer än 50 procent lägre i juni 2009 jämfört med toppen i april 2007. I Lettland har de genomsnittliga lägenhetspriserna fallit med 60 procent under samma period.

Konsekvenser för FMN

FMN berörs naturligtvis indirekt av det internationella finansiella klimatet. Detta påverkar ekonomin i Sverige och därmed även de svenska hushållens möjligheter och syn på bostadsaffärer. I förlängningen berörs således den svenska bostadsmarknaden. Se mer under följande avsnitt - Ekonomin i Sverige

Ekonomin i Sverige

Riksbanken skriver i sin penningpolitiska uppföljning i början på september att det har kommit allt fler tecken på en vändning i konjunkturen. Läget på de finansiella marknaderna har förbättrats. Dock är utvecklingen fortfarande osäker. Återhämtningen i ekonomin sker från en låg nivå. För att återhämtningen i ekonomin ska bli stabil och för att klara inflationsmålet om två procent, behöver reporäntan vara låg under lång tid framöver. Räntan förväntas ligga kvar på 0,25 procent till hösten 2010. Läget på de finansiella marknaderna är ännu inte normalt varför Riksbanken lånar ut ytterligare 100 miljarder till bankerna med förmånlig ränta.

I ett tal den 18 augusti i Luleå, redogjorde förste vice riksbankchef Svante Öberg för det **aktuella ekonomiska läget**.

Sammanfattningsvis är botten i den djupa konjunkturedgången nådd även om återhämtningen är svag. BNP-utvecklingen blir något starkare än vad Riksbanken tidigare räknat med. Arbetsmarknaden fortsätter att försvagas och inflationen är låg. Reporäntan på 0,25 procent förväntas ligga kvar ett år framåt.

Världshandeln börjar visa tecken på stabilisering vilket är betydelsefullt för svensk ekonomi. Återhämtningen blir dock svag. BNP når samma nivå som andra kvartalet 2008 först under år 2012. Riksbanken räknar med att arbetslösheten fortsätter att stiga till drygt 11 procent under år 2011 innan den börjar falla. Inflationförväntningarna, enligt Prosperas juniunderökning, uppgick till 2,2 procent och är väl förankrade kring inflationsmålet.

Trots att BNP fallit kraftigt i år och att arbetslösheten stiger finns tecken på att förbättring är på väg.

Sysselsättningen fortsätter att minska. Nedgången är främst inom privat sektor. SCB:s arbetskraftsundersökning i juli visar att det var 4 646 000 sysselsatta i juli. En minskning med 152 000 personer jämfört med juli 2008. Av dessa var 92 000 män och 60 000 kvinnor. Antalet arbetslösa uppgick till 398 000 och arbetslösheten var 7,9 procent.

Konjunkturinstitutets augustibarometer 2009, visar på en något starkare utveckling i augusti jämfört med juli. Gäller för såväl företag som hushåll. Konfidensindikatorn för näringslivet har nu stigit fem månader i rad. Men trots detta är läget fortfarande svagare än normalt. Färre företag än tidigare räknar med fortsatta nedskärningar. Näringslivet uppger att det har blivit lättare att finansiera verksamheten, 31 procent av företagen uppger att det är svårare eller mycket svårare än normalt jämfört med 36 procent i juli.

Läget för tillverkningsindustrin är fortfarande mycket svagare än normalt. Däremot räknar man med stigande produktion de närmaste månaderna. Beträffande sysselsättningen är dock bilden fortfarande dyster.

Detaljhandeln är den sektor som har utvecklats starkast de senaste månaderna och man ser optimistiskt på de kommande månaderna.

Fastighetsmäklare som deltar i Konjunkturinstitutets undersökning anser att läget är fortsatt svagt. Förväntningarna de kommande tre månaderna visar att fler tror på ökad efterfrågan av deras tjänster än tvärtom. Likaså är det något fler som har en positiv syn avseende försäljningspriserna på de objekt de förmedlar. De flesta

är dock neutrala. Samma sak gäller antalet anställda där fler tror på en ökning. Under andra kvartalet tillhörde fastighetsmäklarbranschen de företag som uppgav sig ha personalbrist.

Hushållens syn på det ekonomiska läget har fortsatt att ljusna. Det är färre som tror på ökad arbetslöshet 12 månader framåt jämfört med i juli. Det är också fler som har en mer optimistisk syn på den egna ekonomin på 12 månaders sikt. Fler hushåll nu än tidigare anser att det är fördelaktigt att spara just nu. När det gäller köp av bostad är det fortfarande många som inte anser det troligt inom 12 månader. Det är också fortfarande fler som inte tror att man kommer att renovera sin bostad inom 12 månader jämfört med de som anser det troligt. Men jämfört med juli 2009 är det fler som anser det troligt. Skatteverket har sedan den 1 juli betalat ut 177 miljoner i skattereduktion för HUS-avdraget, som tidigare ROT-avdraget numera kallas. Många tar naturligtvis tillfället i akt att renovera sina bostäder.

Svenskarnas förmögenheter växer. Uppgången på börsen har varit 20 procent under det första halvåret. Nettoförmögenheten steg med 59 miljarder i början av året och har stigit ytterligare med 289 miljarder under andra kvartalet enligt **SEB**. Samtidigt har också skulderna ökat, under andra kvartalet med 61 miljarder. Några orsaker till detta är Riksbankens räntesänkningar och ROT/HUS-avdraget.

AlmeGas Tjänsteindikator i augusti 2009, indikerar att tillväxten mellan andra och tredje kvartalet blir klart starkare än vad som förutspåddes i den senaste rapporten i juni. Tjänstesektorn ligger nu före varuproducenterna i återhämtning. För fastighetsmäklare vände det uppåt redan under första kvartalet 2009 medan det ser ut att gå ned något under tredje kvartalet.

SBAB:s konjunkturrapport i augusti säger bland annat att konjunkturbotten är nådd men att uppgången blir långsam. Styrräntorna, i Sverige som internationellt, börjar höjas under år 2010 kommer att vara lägre än normalt även under 2011. Tillväxten i Sverige beräknas till 0,6 procent under år 2010 och till 1,8 procent under år 2011. Inflationen beräknas vara stabil och runt en procent även i slutet av perioden. Bostadspriserna fortsätter svagt uppåt under hösten och planar sedan ut för att i princip ligga stilla under både nästa år och år 2011. Stigande arbetslöshet motverkas av låga räntor, stigande börs och lågt byggande.

Den ekonomiska krisen och bankernas fantasifulla bonusar har föranlett regeringen att föreslå en gemensam aktion med EU-länderna om att **bankernas bonusar** begränsas i framtiden. Likaså att garanterad bonus för mer än ett år förbjuds. På kommande G20

möte i slutet av september kommer dessa förslag också att behandlas för att nå en enad front i världen. Bonuskulturen togs också upp i regeringsförklaringen i samband med Riksdagens högtidliga öppnande där statsministern sa att det krävs striktare regler för finansiella bonusar och att bonuskulturen som växt fram måste få ett slut.

Konsekvenser för FMN

För FMN kan den inhemska ekonomin få följder. Med en i vissa områden påbörjad uppåtgående boendemarknad, - sett till prisbilden -, kan det innebära att budgivningen åter kan leda till bostadsaffärer där köparen går över sin ekonomiska förmåga. På några års sikt är ränteläget ett annat med högre boendekostnader som följd. Arbetslösheten beräknas fortsätta stiga vilket kan leda till att fler får svårt att hantera sina boendekostnader. De som köper eller säljer sin bostad med dessa förutsättningar kan kanske föra över sin frustration på en fastighetsmäklare med fler anmälningar till FMN som följd.

Beroende på var man bor i Sverige kan man drabbas av det ekonomiska klimatet på olika sätt. Men i det stora hela verkar konsumenterna nu inte vara lika oroliga att förlora sina jobb som i våras. Bankerna har ökat utlåningen till privatpersoner men kräver att man ska kunna klara en betydligt högre ränta om några år än dagens extremt låga nivåer. Ekonomin i stort kan också innebära att det dyker upp olika marknadsföringsaktiviteter och erbjudanden från mäklarföretag. Detta kan innebära att FMN får hantera fler egeninitierade ärenden framöver.

Vi kan så här långt under år 2009 konstatera att antalet anmälningar av fastighetsmäklare till FMN minskat något jämfört med samma tidsperiod år 2008.

I förra omvärldsanalysen konstaterades att det fanns närmare 6 100 registrerade fastighetsmäklare efter det att årsavgifterna betalats för år 2009. Per den 31 augusti är det 6 390 registrerade fastighetsmäklare vilket innebär att antalet är ungefär som vid utgången av år 2008. FMN:s prognos om en nedgång med 500-1000 registrerade mäklare under år 2009 har således inte hållit.

Internet

Sverige tillhör de länder i världen som har högst Internettillgång. Fortfarande tillkommer nya Internetanvändare, men det är en blygsam ökning. Detta framgår av fakta som baseras på data från *"World Internet Institute, Internet och bredband i svenska hushåll"*

2009". I studien har 2 100 personer i åldrarna 16 år och äldre intervjuats under perioden mars - maj 2009.

Resultaten i sin helhet presenteras i november 2009 och publiceras på www.wii.se. Några data som är intressanta är:

- Utvecklingen när det gäller tillgång till dator i hemmet har gått från 25 procent år 1995 till 86 procent år 2009.
- Motsvarande utveckling för tillgång till Internet i hemmet är två procent år 1995 till 83 procent år 2009.
- Bredbandstillgängligheten har haft en betydligt snabbare utveckling än Internet och datorer. Från tre procent år 2000 till 78 procent år 2009. Detta motsvarar 94 procent av Internetanvändarna.
- De förändringar man har kunnat se gäller framförallt äldre.

Tekniken utesluter fortfarande äldre enligt en analys av Handisam. Andelen äldre i Sverige ökar. Fler och fler får någon form av funktionsnedsättning, t.ex. nedsatt syn eller demens. Detta ställer naturligtvis krav på tillgängligheten i samhället. Webbplatser är ofta otillgängliga för synskadade. Alternativtexter för bilder och länkar saknas. Intresset från äldre när det gäller ny teknik är dock stort. Det finns riktlinjer för hur webbplatser kan göras tillgängliga, men många webbplatser har stora brister. I Sverige finns ingen samlad nationell strategi för att fler ska kunna dra fördelar av den teknik som finns. Det är viktigt att vi strävar efter ett samhälle med it-tjänster tillgängliga för alla oavsett funktionsförmåga eller ålder.

Nordicom (Nordiskt Informationscenter för Medie- och Kommunikationsforskning) gör årliga undersökningar om svenskarnas medieanvändning. I slutet av maj presenterades resultaten från undersökningen år 2008. Även denna undersökning visar att äldre (65 - 79 år) ökar sin Internetanvändning från 29 procent år 2007 till 39 procent år 2008. Samma undersökning visar också att det nu är fler personer i åldrarna 9 - 79 år som har tillgång till bredband än prenumeration på dagstidningar. Bredbandstillgången ökar kraftigt och är nu över 70 procent medan tillgången till dagstidningar är under 70 procent.

När det handlar om att byta bostad gäller som tidigare att Internet är en mycket viktig kanal för att marknadsföra de objekt som är till salu, eller objekt som kan bli till salu. Antalet besökare på Hemnet är ca 1 miljon i veckan. Hemnet har en ny applikation som innebär att man via en iPhone bl.a. kan söka efter saluförda bostäder när man är ute och går eller har glömt vilken adress en visning är på.

Flera mäklarfirmor har också utnyttjat tekniken för att kunder via sina mobiltelefoner ska kunna hämta hem olika typer av information gällande bostäder till salu.

Som omnämns i FMN:s senaste omvärldsanalys inrättade regeringen i slutet av mars 2009 en **e-delegation** för att leda och

samordna arbetet med att utveckla it-baserade tjänster och lösningar i staten. Den första uppgiften är att ta fram ett förslag till strategi för myndigheternas arbete med e-förvaltning och förslag till riktlinjer för hur utvecklingen av e-tjänster ska underlätta övergången till ny teknik. Förslaget ska presenteras den 30 september 2009.

Konsekvenser för FMN

Konsekvenserna av nya affärsidéer med Internet som motor kan fortfarande innebära fler tillsynsärenden för FMN och även i detta avseende leda till behov av ytterligare resurser. Risken är att man som konsument väljer en nätmäklare utan att förstå innebörden av detta, vilket kan leda till att det blir fler missnöjda konsumenter. Detta i sin tur kan leda till fler anmälningar till FMN. Än så länge finns det ingen statistik som stöder detta antagande. För varje år blir det också fler som använder Internet i äldre åldersgrupper. Nyblivna pensionärer har en helt annan erfarenhet från arbetslivet och kan se fördelarna med Internet. Tjänster som är Internetbaserade kommer således att hela tiden öka. Detta i sin tur innebär också att det kan dyka upp "lycksökare" som erbjuder olika typer av tjänster som kanske inte alltid följer lagstiftningen och därmed också fler anmälningar om besynnerligheter på bostadsmarknaden.

Konsekvenser för FMN administrativt

Fortfarande gäller att nyttjandet av Internet som kanal för de egna administrativa rutinerna innebär en snabbare ärendehantering för FMN. Direktansökan, som innebär att studerande på ett enkelt sätt kan påbörja sin ansökan om registrering som fastighetsmäklare, har fortfarande inte fått något större genomslag. Det är under tio procent av de sökande som använder sig av denna metod. En trolig orsak till detta är att få studenter har e-legitimation som krävs för att nyttja direktansökan. Dessutom måste ett antal handlingar skickas med vanlig post. Så snart FMN får tillräckliga ekonomiska resurser att utveckla nya tjänster kommer det med största sannolikhet att vara möjligt att även skicka in betyg, intyg på praktik m.m. via Internet. Nya möjligheter för att hämta uppgifter från andra myndigheter kommer på sikt att förenkla hanteringen av nyregistreringar.

Regeringens krav på e-förvaltning kan innebära att FMN: s ärenderutiner behöver ses över samtidigt som t.ex. registreringsärenden kan hanteras allt mer via Internet.

Tillgänglighet har fått en allt större betydelse. En informativ och interaktiv webbplats kan ge service dygnet runt. Många enklare frågor som konsumenter har, kan på ett enkelt sätt besvaras via

webben till godo för såväl FMN som de olika målgrupperna. Webbplatsen ska vara utformad så att det är lätt att navigera och hitta eftersökt information. FMN:s webbplats uppfyller de flesta kriterierna redan i dag. Vårens språkgranskning av webbplatsen gav upphov till vissa justeringar som införts under sommaren. Beträffande tillgängligheten för personer med funktionshinder är FMN:s webbplats utformad så att de som har datorer som kan läsa innehållet på webbplatsen klarar detta. I dag finns dock inte funktionen "röst" som läser innehållet eller teckenspråk infört, för döva eller för de med nedsatt syn.

Översättningar av de viktigaste sidorna på webbplatsen behöver göras till ytterligare språk när ekonomin så tillåter. I och med tjänstedirektivet kommer också ny information på engelska att utvecklas för målgruppen utländska mäklare och mäklare som vill vara tillfälligt verksamma i Sverige.

Omvärld - fastighetsmäklarbranschen

Under våren 2009 har såväl bostadsrätts- som villamarknaden återhämtat sig efter föregående års dramatiska nedgång. Prisbilden för bostadsrätter varierar naturligtvis beroende på område, men i centrala Stockholm ligger priserna på ungefär samma nivå som våren 2008 medan prisbilden är något högre i Göteborg och Malmö.

Vi kan se att antalet **anmälningar** till Fastighetsmäklarnämnden har minskat något jämfört med år 2008. Under perioden januari - augusti 2009 är antalet anmälningar 172, vilket kan jämföras med 209 för samma period år 2008. Antalet **varningar** som beslutats i Disciplinnämnden är på något lägre nivå, 33 varningar, jämfört med 41 för samma period år 2008.

För första gången på åtta år har antalet **registrerade fastighetsmäklare** inte ökat. Per den 31 augusti 2009 fanns det 6 390 registrerade fastighetsmäklare, att jämföra med 6 425 den 31 augusti 2008 och 6 380 vid utgången av år 2008.

Nätmäklare fortsätter att finnas på marknaden med olika typer av erbjudanden. I något fall görs en jämförelse i annonsen med s.k. "gammaldags mäklare" där man säger att värdering, marknadsföring, visning, budgivning, samt avtal och juridik ingår till ett fast pris om 5 000 kronor. Andra mäklarföretag erbjuder en mängd tilläggstjänster som förmedling av flyttfirmor, städbolag, hemförsäkring, adressändring, eftersändning av post,

bostadsbesiktning, uppmätning av bostaden, homestyling, energibesiktning m.m.

Intresset för **fastighetsmäklarutbildning** är fortfarande stort. Antagningen till utbildningen för hösten visar att totalt 624 personer antagits av 5 571 behöriga sökande. Största intresset visades utbildningarna på Malmö högskola och Högskolan i Borås. Övriga utbildningsanordnare som erbjuder kursstart till hösten 2009 är Högskolan i Gävle, Högskolan i Halmstad, Högskolan Väst, Karlstad universitet, Luleå tekniska universitet samt Sveriges lantbruksuniversitet (ett antal kurser).

Detta tyder på att antalet ansökningar om registrering även framöver kommer att vara högt, men det är ännu för tidigt att sja om detta. Anmärkas kan att antalet nyregistreringar till och med augusti i år har uppgått till 487 att jämföra med 558 under motsvarande period föregående år.

Statistik försäljning av villor, bostadsrätter och fritidshus

Siffrorna bygger på statistik från Mäklarstatistik (Mäklarsamfundet, Svensk Fastighetsförmedling och Fastighetsbyrå) som presenterades i augusti 2009 och avser perioden juni - augusti 2009 (siffror maj - juli 09).

Antalet försålda villor under perioden är	8 695	(9 902)
Bostadsrätter enligt Mäklarstatistik	12 643	(13 222)
Fritidshus enligt Mäklarstatistik redovisas enbart		
rullande 12 månader, september 2008 - augusti 2009	4 525	

Genomsnittspriset för en villa har ökat med en procent den senaste tremånadersperioden och minskat med en procent sett över 12 månader. Under augusti 2009 har priserna ökat med en procent jämfört med juli 2009. Genomsnittliga villapriset är i juli 1 854 000 kronor. I Storstockholm har villapriserna minskat med en procent den senaste tolv månadersperioden medan det varit en uppgång med en procent sett över tre månader. I Storgöteborg har priserna varit oförändrade sett över 12 månader medan det varit en minskning med en procent sett över tre månader. I augusti är det en ökning med tre procent jämfört med juli. I Stormalmö har villapriserna ökat med en procent den senaste tolv månadersperioden. Tremånadersjämförelsen visar en ökning med tre procent. Under augusti 2009 har priserna ökat med en procent jämfört med juli 2009.

Bostadsrättspriserna i riket har ökat med sex procent under augusti 2009. För den senaste tolv månadersperioden har priserna varit oförändrade medan tremånadersjämförelsen visar en ökning med två procent. Genomsnittligt kvadratmeterpris är nu 18 233 kronor.

I Stockholm är det genomsnittliga kvadratmeterpriset i augusti 2009, 30 926 kronor. Prisutvecklingen den senaste tolv månadersperioden för Storstockholm har varit minskande med två procent. Tremånadersjämförelsen visar en ökning med en procent. Under augusti 2009 har priserna ökat med fem procent. Ser man på centrala Stockholm är genomsnittspriset nu 52 212 kronor per kvm. Prisutvecklingen är minus en procent den senaste tolv månadersperioden och plus två procent under tre månader. I augusti har priserna ökat med två procent.

Stor-Göteborg visar en ökning av priserna med en procent såväl den senaste tolv månadersperioden som i tremånadersjämförelsen. Den senaste månaden har priserna ökat med nio procent. I Stor-Malmö har priserna ökat med fyra procent såväl under senaste tolv månadersperioden som tremånadersperioden. Under augusti 2009 har priserna ökat med åtta procent. Kvadratmeterpriset är 20 805 kronor i Stor-Göteborg medan Stor-Malmö ligger på 17 243 kronor. Centrala Göteborg resp. Malmö har snittpris på 32 355 respektive 19 655 kronor. Prisutvecklingen den senaste tolv månadersperioden har varit oförändrad i centrala Göteborg och ökande med tre procent i centrala Malmö. Tremånadersjämförelsen visar minus en procent för Göteborg och plus två procent för Malmö. Under augusti 2009 har priserna ökat med tre procent i centrala Göteborg och med tolv procent i centrala Malmö.

Om man jämför antalet överlåtelser under perioden januari - juni 2009 med motsvarande period 2008 är antalet villaöverlåtelser betydligt färre ca 16 000 mot ca 25 000 medan antalet bostadsrättsöverlåtelser är på ungefär samma nivå, ca 27 000 mot 28 000.

Genomsnittliga kvadratmeterpriset i riket är något lägre nu än för ett år sedan 18 233 jämfört med 19 616 kronor. I Storstockholm är priset per kvadratmeter 30 926 jämfört med 30 417. I centrala Stockholm är prisnivån 52 212 jämfört med 51 210. I Göteborg är prisnivån också högre 20 805 (20 596) och Malmö 17 243 (15 380). Centrala Göteborg respektive Malmö har också en högre prisnivå nu jämfört med för ett år sedan, Göteborg 32 355 (31 436) och Malmö 19 655 (16 830). Bostadsrättspriserna hade börjat falla under maj och juni 2008, men man kan säga att prisnivån är tillbaka på nivåerna för drygt ett år sedan.

Påverkan bostadspriser

Bostadens värde uppfattas av hushållen som bestående och konsumtionen anpassas snabbt till rådande priser. Riksbankens kraftiga räntesänkningar är en bidragande orsak till att priserna nu börjar stiga. En annan faktor är bostadsbrist i vissa regioner. På några av de orter som har eftergymnasial utbildning är det brist på studentlägenheter, vilket innebär att efterfrågan på smålägenheter är stor och därmed också en ökande prisnivå. Andra faktorer, som också påverkar priserna, är arbetsmarknaden där varsel och nedläggningar på en del orter påverkar negativt medan framförallt storstäderna med färre och inte fullföljda varsel påverkar positivt.

Konsekvenser för FMN

- Priserna på bostäder har nu åter börjat stiga. Framförallt börjar priserna på bostadsrätter närma sig nivåerna för vintern/våren 2008. Sammantaget är dock antalet överlåtelser färre beroende på att villaöverlåtelser är färre. Detta faktum påverkar troligtvis inte arbetsbelastningen för FMN.
- Prisfallet på bostäder och trögheten i att få till avslut har nu stoppat upp och priserna är nu snart åter på tidiga höga nivåer. FMN kan fortfarande konstatera att budgivningsprocessen upptar konsumenternas intresse. Det är den vanligaste orsaken till att en mäklare blir anmäld. För FMN är det viktigt att följa vad som händer på marknaden och vidta de åtgärder som kan behövas för att nå visionen "Trygga spekulanter och nöjda parter".
- Antalet registrerade fastighetsmäklare är i stort på samma nivå som vid årsskiftet 2008/2009. Dock inte till den nivå som FMN trodde före årsskiftet 2008/2009. Sett med statskassans ögon innebär detta att inkomsterna av årsavgifter och ansökningsavgifter är på samma nivå som år 2008.
- Antalet anmälningar från konsumenter de första åtta månaderna är något lägre än under motsvarande period år 2008. Trolig orsak till detta är den stillastående bostadsmarknaden under hösten 2008 med färre överlåtelser totalt sett. Det kan även vara så att fler konsumenter har lärt sig mer om fastighetsmäklartjänsten och om vem som ansvarar för vad i en bostadsaffär.
- Erbjudanden om s.k. tilläggstjänster blir allt fler i annonser och på mäklarfirmans webbplatser. Den nya fastighetsmäklarlagen skulle enligt de första

förhoppningarna träda i kraft redan under år 2009. I och med detta har mäklarföretagen förberett sig för att kunna erbjuda tilläggstjänster som enligt förslaget till ny lag är tillåtet. Men propositionen till ny fastighetsmäklarlag har ännu inte presenterats, varför det finns risk för att några mäklarföretag går före lagen och därmed bryter mot gällande lagstiftning. En konsekvens av detta kan vara att mäklare blir varnade eller avregistrerade för förtroenderubbande verksamhet. I vart fall om nämnden anser sig kunna avsätta resurser för detta.

Boendeportalen - OmBoende

OmBoende.se har nu varit igång sedan januari 2009. Det är Boverket och Konsumentverket som gemensamt svarar för denna konsumentinriktade portal som innehåller borelaterad information.

Under att köpa och sälja hus respektive bostadsrätter finns länkar till FMN: s webbplats. OmBoende har mellan 35 000 - 39 000 besökare varje månad. Huvudämnena som är mest besökta är bygga och hyra. Under senaste månaden är det artiklar som rör att anlita hantverkare, köpa bostadsrätt och bygga nytt som har rönt störst intresse.

Konsekvenser för FMN

Under året har det så här långt i snitt kommit mellan 30-40 besökare per månad från omboende.se. På sikt kanske frekvensen ökar vilket kan innebära att fler konsumenter lär sig mer om fastighetsmäklartjänsten. Detta i sin tur kan leda till färre förfrågningar till FMN då man har möjlighet att finna den information man söker via omboende.se. Om det sedan också leder till färre anmälningar av mäklare är svårare att sia om.

Nyproduktion och försäljningar i allmännyttan

SCB anger i ett pressmeddelande den 19 augusti att bostadsbyggandet minskat med 45 procent under första halvåret 2009 jämfört med motsvarande period år 2008. Fördelningen är med siffrorna för år 2008 inom parentes 2 900 (6 188) lägenheter i småhus och 3 750 (5 901) i flerbostadshus. Siffrorna för år 2009 är uppräknade med 25 procent för att underlätta jämförelsen, vilket är den genomsnittliga eftersläpningen i rapporteringen de senaste åren. Minskningen har i stort skett i samtliga län men framförallt inom Örebro, Skåne och Västerbottens län.

Bostadskreditnämnden (BKN) kan från och med den 1 juli 2009 ställa garantier med upp till 90 procent av marknadsvärdet för en

färdigställd fastighet. Totalt finns det 10 miljarder avsatta för detta ändamål. Hur detta påverkar bostadsbyggandet under andra halvåret 2009 återstår att se.

Hur utvecklingen blir med ägarlägenheter som är en ny boendeform från och med den 1 maj 2009 återstår att se. Det finns ännu ingen statistik att tillgå.

Boverket får årliga rapporter från samtliga kommuner om bostadsmarknadsläget. Under år 2008 sålde 82 kommuner nästan 18 000 lägenheter, vilket är mer än dubbelt så många som under år 2007. Tre av fyra försäljningar skedde i Stockholm. Under år 2008 såldes ungefär hälften av lägenheterna till bostadsrättsföreningar. Året dessförinnan var det betydligt större andel som såldes till bostadsrättsföreningar. Under år 2009 och år 2010 planerar 58 av landets kommuner att sälja bostäder.

Boverket har också genomfört en undersökning om hur Sveriges husbestånd mår. Undersökningen visar bland annat att drygt en tredjedel av småhusen har fukt- eller mögelskador.

Konsekvenser för FMN

Ökar takten i bostadsbyggandet kan det också innebära att det byggs fler bostadsrätter vilket i sin tur kan generera fler parter som på något sätt blir missnöjda med mäklarens agerande. Även allmännyttans försäljningar kan framöver medföra att det åter blir fler bostadsrättsföreningar som får köpa. Här finns det dock politiska beslut som styr utvecklingen. Att så många småhus har någon form av fukt- eller mögelskada innebär att det verkligen är viktigt att fastighetsmäklaren är mycket tydlig med att berätta om köparens undersökningsplikt. Om så inte görs kan det leda till tvister och fler anmälningar till FMN. För FMN innebär det hela tiden att tillfredsställa fortsatt informationsbehov hos konsumenterna i form av tydlig och lättförståelig information så att samtliga parter förstår vad som åligger parten självt.

Bostadsrättsregister

Fortfarande händer ingenting med avseende på ett centralt bostadsrättsregister.

Konsekvenser för FMN

Fördelarna med ett centralt bostadsrättsregister utblir

Ett centralt bostadsrättsregister innebär att man säkerställer information om ägare, pantsättningar och vissa andra uppgifter om en bostadsrätt. På så sätt kan mäklare, kreditgivare,

bostadsrättsföreningar, förvaltare med flera få tillgång till ett aktuellt och riktigt register. För FMN blir en konsekvens att mäklarna får betydligt bättre möjlighet än idag att kontrollera ägaruppgifter m.m. Underlättar således för mäklarna att följa god fastighetsmäklarsed, minimerar risken för fel i objektsbeskrivningar samtidigt som tryggheten för bostadskonsumenter ökar.

FMN i omvärlden

En stor insats har gjorts under våren 2009 för att nå ut till fastighetsmäklare med **information om** vad som gäller med anledning av den nya **lagen om penningtvätt** som trädde i kraft den 15 mars. Drygt 1 000 fastighetsmäklare har deltagit i FMN:s informationsmöten. Under augusti månad har så här långt ytterligare drygt 100 fastighetsmäklare informerats om lagen i samband med olika branschmöten.

I anslutning till informationsmötena framställdes en "Lathund om åtgärder mot penningtvätt" som samtliga deltagare fick. Lathunden som finns på FMN:s webbplats tillhör de sidor som har flest besökare på webbplatsen.

Utöver denna lathund har även en konsumentinriktad broschyr "Information om åtgärder mot penningtvätt - Därför måste fastighetsmäklaren ställa frågor" tagits fram. Broschyren finns också tillgänglig på webbplatsen. En tanke med denna broschyr är att mäklaren ska kunna använda denna i kontakter med bostadskonsumenter som stöd för att förklara innebörden i lagstiftningen.

Anslagstavlan, som visas i SVT1 och SVT2 har sedan slutet av maj år 2008 haft med ett avsnitt från FMN. Myndighetschefen Anna-Lena Järvstrand berättar om FMN och vad FMN kan göra för konsumenten. Anslagstavlan sänds ett par gånger per månad. Antalet tittare varierar beroende på sändningstid. Ibland kan det röra sig om över en miljon tittare. Med Anslagstavlan når FMN hela Sverige. Under senaste halvåret har FMN noterat att många lagt märke till Anslagstavlan, vilket naturligtvis är positivt.

Ytterligare kanaler att nå ut till konsumenterna är via **länkar** från olika webbplatser. Under året har det vid olika tillfällen funnits en länk från Hemnets webbplats till FMNs webbplats. FMNs logo med tilläggsstext - Tänk först & handla sen - har varit lätt att se. Hemnet har över en miljon unika besökare per vecka och är därför en betydelsefull kanal för FMN att nå ut till konsumenterna. Sedan medio juni har Hemnet en ny webbplats, vilket också har inneburit

att FMN:s synlighet på Hemnet i det närmaste har försvunnit. Att hitta länken till FMN är svårt vilket också visar sig i att antalet besökare från Hemnet nu är i stort 0 jämfört med toppnoteringen på ca 14 000 i mars månad. Förhoppningsvis blir det en tydligare länk till FMN under hösten 2009. Trots detta "tapp" visar vår webbstatistik att vi har ca 2 300 besökare per dag, vilket torde innebära att besökarna hittar till webbplatsen på andra sätt.

I övrigt finns det, per den 31 augusti 2009, länkar från 68 mäklar-företag, 12 organisationer, 61 myndigheter varav 58 kommuner, 5 boportaler, 3 banker och ett radioprogram. I den webbplatsstatistik som FMN har kan man urskilja att länkar genererar besökare.

Även intervjuer och **omnämmande i media** innebär naturligtvis att kännedomen om FMN ökar. Sammantaget för januari - augusti har det funnits drygt 200 artiklar via Internetportaler jämfört med närmare 300 motsvarande period 2008. Under år 2009 har vi distribuerat fem pressmeddelanden som också fått uppmärksamhet i media. Det senaste pressmeddelandet tog upp att det inte blev någon nedgång i antalet registrerade fastighetsmäklare, att antalet anmälningar och varningar är färre än föregående år och vilken typ av frågor som intresserar konsumenterna. Om vi hade kunnat mäta införanden i samtliga media, även print, skulle antalet artiklar vara fler. Det har också förekommit intervjuer med Anna-Lena i såväl radio som TV under perioden. Skillnaden i antalet omnämnen mellan år 2008 och år 2009 beror framför allt på alla artiklar om förslaget till ny fastighetsmäklarlag, som presenterades den 29 januari 2008.

FMN bidrar också med underlag och artiklar till branschtidningarna Aktiv Mäklare, Fastighetsmäklaren och Mäklarvärlden. Det är ett av många sätt att nå fastighetsmäklare och studenter med information om t.ex. god fastighetsmäklarsed.

Genom att synas i olika sammanhang ökar naturligtvis kännedomen om FMN. Det blir allt fler som hittar till FMNs webbplats och som därmed får möjlighet att lära sig mer om fastighetsmäklartjänsten och vad som är respektive parts skyldigheter och rättigheter i en bostadsaffär och vad som är god fastighetsmäklarsed.

Under våren har FMN deltagit i en bostadsmässa i Eskilstuna. Det var en mindre mässa sett till antalet besökare. Samtidigt var det många besökare som var intresserade av FMN och på så sätt kunde lära sig mer om fastighetsmäklartjänsten.

Konsekvenser för FMN

Konsekvenser för FMN skulle kunna vara att antalet förfrågningar under telefontiderna ökar och att antalet anmälningar ökar då allt

fler känner till FMN. Antalet anmälningar har dock så här långt under året minskat något. Se vidare under avsnittet *Frågor och anmälningar från konsumenter* nedan. Att antalet anmälningar inte ökar för närvarande innebär att belastningen på FMNs medarbetare inte ökar. Samtidigt har antalet juristhandläggare varit färre under året beroende på barnledigheter varför ärendehantering har tagit längre tid. Antalet ärenden i Disciplinnämnden har dock varit fler jämfört med motsvarande period föregående år.

Frågor och anmälningar från konsumenter samt avgöranden i Disciplinnämnden

FMN har våren 2009 under två tvåveckorsperioder "bokfört" frågor som kommit under den teleföretid FMN har. Utfallet har presenterats i Omvärldsanalysen juni 2009. Under hösten blir det ytterligare två tvåveckorsmätningar. Resultaten från dessa presenteras i december månads Omvärldsanalys.

Antalet anmälningar som inkommit till FMN under januari till och med augusti 2009 (172) är något lägre än för motsvarande period år 2008 (209). Om man delar in anmälningarna i olika huvudområden så är det synpunkter på budgivningen (35 anmälningar) som fortfarande är det mest frekventa följt av anmälningar som tar upp bristande information från mäklarens sida (34 anmälningar). Även mäklarens agerande (28 anmälningar) väcker många känslor hos konsumenterna. Felaktigheter i objektsbeskrivningar (20 anmälningar) och misstänkt lockpris (16 anmälningar) är andra områden där konsumenterna anser att mäklaren har brustit i sin omsorgsplikt.

I detta sammanhang kan det vara av värde att jämföra med de frågor som Mäklarsamfundet får via sin kundombudsman. Under första halvåret togs drygt 1 800 samtal emot från fastighetsmäklarnas kunder. Hela 21 procent gällde frågor som rörde mäklarens ansvar. Därefter var det frågor om budgivning som svarade för 19 procent av de inkommande samtalen. Konsumenterna önskar sig framförallt mer information och tydligare kommunikation enligt Mäklarsamfundets kundombudsman.

De varningar som beslutats av FMN:s Disciplinnämnd handlar i många fall om brister i redbarhet, brister i samband med uppdragsavtalet, oklara besiktningssklausuler/återgångsvillkor. I några fall har mäklare som inte begärt avstående av en boendekostnadskalkyl av köparen blivit varnade. Antalet varningar som beslutats i Disciplinnämnden är 35 under perioden januari-augusti 2009 jämfört med 46 motsvarande period år 2008. Antalet

ärenden i Disciplinnämnden för perioden januari-augusti uppgår till 81 (73 för motsvarande period år 2008).

Konsekvenser för FMN

FMN måste kontinuerligt se över det informationsmaterial som finns på webbplatsen. Fortfarande gäller att bygga ut frågor och svar på webbplatsen för att minska på antalet "lätta frågor". Att i olika sammanhang poängtera hur viktigt det är att köparen förstår sin undersökningsplikt är ett område. Ett annat att det alltid är säljaren som bestämmer vem som får köpa, ett tredje att såväl säljare som köpare verkligen läser mäklarnas förslag på besiktning/återgångsklausuler ordentligt. Det gäller också att uppmana mäklarna att vara tydliga med skrivningarna i besiktning/återgångsklausuler samt att de skall följa lagen om penningtvätt när det gäller kontroller för att uppnå kundkännedom. Dessutom gäller fortfarande att mäklaren måste begära ett skriftligt avstående från boendekostnadskalkyl från köparen. Det kan vara så att en del mäklare missar detta eftersom de flesta köpare har lånelöfte från sin bank.

Som ett led i att nå vår vision "Trygga spekulanter och nöjda parter" kommer en ny konsumentinriktad broschyr "Sälja eller köpa bostad via mäklare" att vara tillgänglig via webbplatsen under oktober månad. Tanken med denna broschyr är att också mäklarföretagen ska kunna använda den som information.

FMN: s webbplats

Via vår statistik kan vi följa kan vi följa de sidor som är mest intressanta på vår webbplats.

Antalet besökare i snitt per dag under år 2009

- Augusti 2 313
- Juli 2 171
- Juni 2 166
- Maj 2 368
- april 2 061
- mars 1 944
- februari 2 460
- januari 2 428

- 2008 i snitt 2 100
- 2007 i snitt 1 500

De sidor som sammantaget har flest träffar under perioden januari - augusti 2009 är Årsbok 2007, Faktablad 10 budord - Bra för spekulanter att veta om fastighetsförmedling, Ingångssidan för fastighetsmäklare, Ingångssidan för konsument, Registrering, Informationsmaterial, Uttalanden, Frågor & svar, Faktablad för konsument samt Ingångssidan för student. Under perioden fick inbjudan till informationsmöten om penningtvätt många träffar under februari - mars. Från april har "Lathund om åtgärder mot penningtvätt" fått allt fler träffar och närmar sig "tio i topp" totalt sett. Ytterligare enskilda faktablad som får många träffar är "Bra för blivande fastighetsmäklare att veta om - utbildningskrav för fastighetsmäklare" samt "Bra att veta om budgivning".

Antalet besökare på webbplatsen är drygt 2 200 i snitt per dag. Anmärkningsvärt är att snittet inte sjunkit trots att det för närvarande inte finns någon logolänk från Hemnets startsida sedan mitten av juni månad.

Konsekvenser för FMN

För FMN innebär detta att antalet besökare ligger kvar på den önskade nivån sett till hur många potentiella besökare som finns med beaktande av antalet mäklare, konsumenter som är inblandade i bostadsaffärer, studerande och journalister. Att Faktabladet "10 budord - Bra för spekulanter att veta om fastighetsförmedling" tillhör de mest lästa sidorna indikerar att spekulanter i allt större utsträckning går in på FMN:s webbplats. Att inte synas på Hemnet innebär dock att det är färre konsumenter som hittar till FMN:s webbplats och våra faktablad m.m. Samtidigt innebär den oförändrade besöksfrekvensen att många tar andra vägar till FMN än via Hemnet. Kännedomen om FMN har troligtvis ökat ytterligare.

Det kan åter sägas att ju fler konsumenter som känner till att FMN finns och att man kan lära sig mycket om fastighetsmäklartjänsten genom att besöka webbplatsen innan man genomför en bostadsaffär desto bättre.

Uppfattningen om vad FMN gör

Som i föregående omvärldsanalys gäller följande. Under mässor och även i andra sammanhang är det fortfarande så att FMN uppfattas som en branschorganisation eller ett mäklarföretag. Att byta namn till Fastighetsmäklarmyndigheten skulle vara till stor fördel för verksamheten och tydliggöra att det handlar om en statlig tillsynsmyndighet. Ett namnbyte skulle skapa ännu bättre

förutsättningar för att föra ut information och skapa en tydligare position för varumärket i informationsbruset. Ett sådant beslut kan komma i samband med ikraftträdandet av den nya fastighetsmäklarlagen. Dessvärre kommer den nya fastighetsmäklarlagen troligtvis inte att träda i kraft förrän tidigast någon gång under andra halvåret 2010 eller troligare år 2011.

En utökning av FMN:s tillsynsansvar till att omfatta även mäklarföretagen skulle underlätta tillsynsarbetet. Genom en sådan utvidgning skulle det finnas större möjligheter för FMN att kontrollera och undersöka mallar och standards m.m. som varje mäklare har att följa i och med tillhörigheten till ett mäklarföretag. Ett sådant beslut har efterfrågats vid flera tillfällen.

Konsekvenser för FMN

Ett namnbyte skulle troligen medföra fler anmälningar och fler kontakter eftersom konsumenten lättare skulle bli varse myndighetens existens.

En tillsyn även över företagen skulle troligen göra tillsynen effektivare.