



**Så mycket tjänar du
på att anlita en mäklare
när du säljer din villa**

Mäklarförmedlad villaaffär g

Under flera år har vi kunnat se en konstant ökning av mäklarförmedlade affärer. Och även förtroendet tycks öka trots att det förekommer en del negativ kritik mot mäklarna i massmedia. Förklaringen är enkel – anlitar du en mäklare får du helt enkelt ut ett högre försäljningspris än om du skulle sälja i privat regi. Värderingsdata har gjort en intressant jämförelse som visar just 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 villor 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 går noggrant igenom och man registrerar vilken mäklare som anges på köpebrevet. I inventeringen ingår endast "normala" villaköp och inte s.k. slätköp.

STOCKHOLM DOMINERAR. Tabellen visar hur förhållandet ser ut mellan mäklarförmedlade villaförsäljningar och försäljningar i privat regi, både vad det gäller andelen affärer och skillnader i priser. Jämförelsen är gjord länsvis och för hela riket (se tabellen). Av förklarliga skäl är andelen mäklarförmedlade affärer störst i tätorterna jämfört med glesbygdsläna eftersom det är så stora prisskillnader mellan länen. Stockholm dominerar mellan länen med hela 97% samtidigt som Jämtlands län ligger på 64%. Men det finns stora variationer inom Jämtlands län där Östersund ligger på 93% och Åre på 81%. Det säger sig självt att ju högre upp vi kommer på prisstegen desto mer lönar det sig att anlita mäklare. Dessutom saknas i många fall "ekonomiskt utrymme" som täcker mäklarnas försäljningsomkostnader just i

glesbygdsområdena, med en låg prisbild, varför det finns en högre andel privatförmedlade överlåtelse i dessa områden. Men ser vi till hela riket så får mäklaren ut 7% högre försäljningspris jämfört med privatsäljaren.

EXKLUSIVA OCH DYRA VILLOR. Självklart påverkas bilden något beroende på vilken typ av objekt man jämför med. En större andel exklusiva och dyra mäklarförmedlade villor 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 köpeskillingskoefficienten (köpeskillingen delat med taxeringsvärdet år 2012) eftersom den tar hänsyn till fastighetens läge, storlek, ålder och standard (se tabellen, där vi anger medianvärden).

KONSTANT ÖKNING UNDER TOLV ÅR. Som stapeldiagrammet visar så har andelen mäklarförmedlade överlåtelse ökat konstant sedan 2001. Även om ökningarna för varje år är marginella så kan vi utläsa en tydlig trend som visar på större förtroende för mäklarnas arbete och förklaringen är ganska enkel. 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 PRISNIVÅER i framför allt storstadsområdena, är det naturligt att man vill ta hjälp av mäklare för att känna sig säkra 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.



er högre försäljningspriser

2013

Samtliga villaöverlåtelse

| | Antal köp TOTALT | Andel per län | Mäklar-% | Mäklad marknad K/T md | Privat marknad K/T md | Jämförelse prisnivåer Mäkl./Priv. Marknad (%) K/T md |
|----------------------|---------------------|------------------|----------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| Stockholms län | 9 879 | 17% | 97% | 1,40 | 1,27 | 10% |
| Uppsala län | 2 118 | 4% | 95% | 1,44 | 1,33 | 8% |
| Södermanlands län | 1 830 | 3% | 95% | 1,36 | 1,30 | 5% |
| Östergötlands län | 2 528 | 4% | 95% | 1,40 | 1,25 | 12% |
| Jönköpings län | 2 286 | 4% | 92% | 1,36 | 1,25 | 9% |
| Kronobergs län | 1 101 | 2% | 89% | 1,34 | 1,24 | 8% |
| Kalmar län | 1 902 | 3% | 90% | 1,30 | 1,17 | 11% |
| Gotlands län | 398 | 1% | 88% | 1,36 | 1,29 | 6% |
| Blekinge län | 1 095 | 2% | 88% | 1,27 | 1,21 | 5% |
| Skåne län | 8 233 | 14% | 94% | 1,30 | 1,23 | 5% |
| Hallands län | 2 185 | 4% | 92% | 1,38 | 1,31 | 6% |
| Västra Götalands län | 9 808 | 17% | 93% | 1,42 | 1,28 | 11% |
| Värmlands län | 2 074 | 3% | 91% | 1,37 | 1,23 | 12% |
| Örebro län | 1 869 | 3% | 91% | 1,42 | 1,24 | 15% |
| Västmanlands län | 1 793 | 3% | 94% | 1,34 | 1,27 | 5% |
| Dalarnas län | 2 147 | 4% | 85% | 1,41 | 1,28 | 10% |
| Gävleborgs län | 1 999 | 3% | 86% | 1,38 | 1,25 | 10% |
| Västernorrlands län | 1 737 | 3% | 77% | 1,41 | 1,31 | 8% |
| Jämtlands län | 784 | 1% | 64% | 1,42 | 1,29 | 10% |
| Västerbottens län | 1 750 | 3% | 74% | 1,46 | 1,38 | 6% |
| Norrbottnens län | 1 835 | 3% | 77% | 1,58 | 1,56 | 1% |
| Riket totalt | 59 351 | 100% | 91% | 1,38 | 1,29 | 7% |

Källa: Värderingsdata © 2014

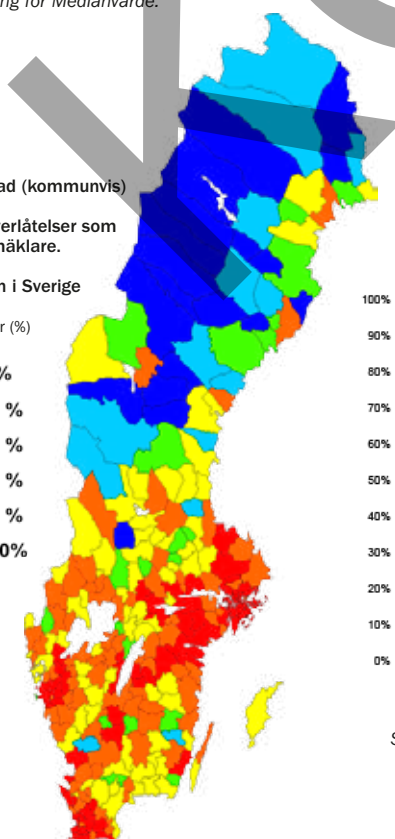
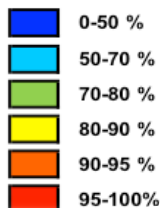
Md är förkortning för Medianvärde.

Mäklad Marknad (kommunvis)

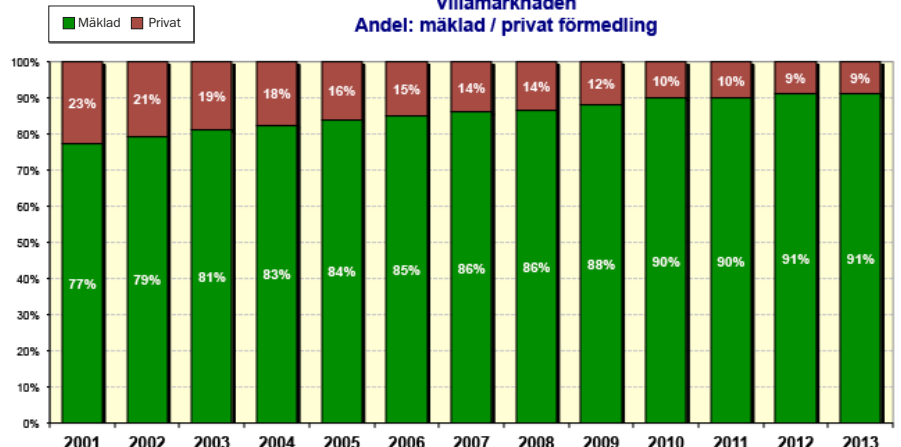
Andelen villaöverlåtelse som förmedlas av mäklare.

Villamarknaden i Sverige

Andel överlåtelse (%)



Villamarknaden
Andel: mäklad / privat förmedling



Källa: Värderingsdata © 2014

Som diagrammet visar så har mäklarförmedlade affärer ökat successivt under de senaste 12 åren.



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.

www.varderingsdata.se