

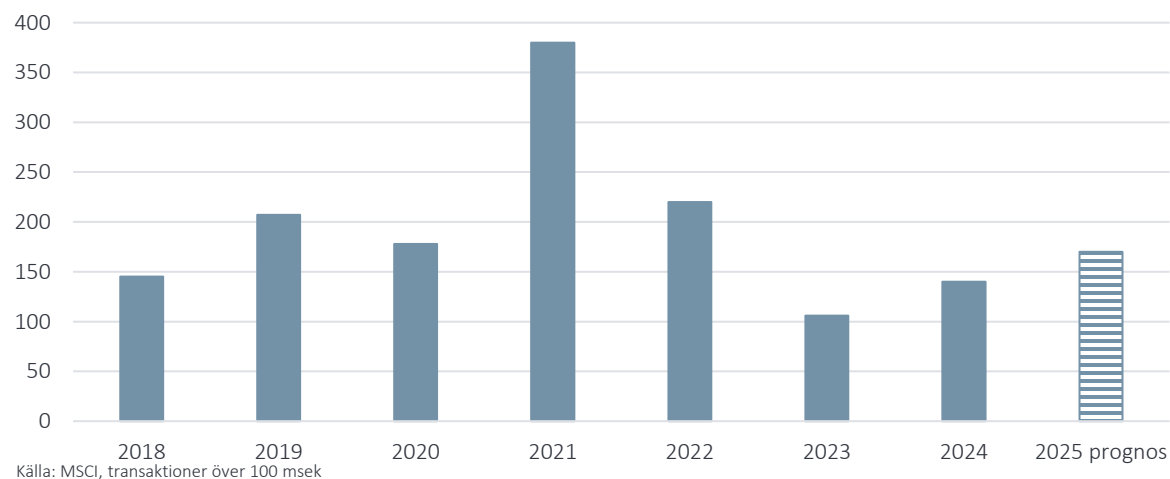
Fastighetsmarknaden Q2 2025



Omvärlden präglas av osäkerhet och den svenska ekonomiska återhämtningen blir mer utdragen än tidigare prognoser. Ovissheten om den framtida ekonomiska utvecklingen håller tillbaka konsumtion och investeringar. Riksbanken har under kvartalet återigen sänkt styrräntan med 25 punkter till 2%. Stigande reallöner ger goda förutsättningar för en starkare konjunktur framöver.

Under årets andra kvartal har fastighetsmarknaden haft en fortsatt återhämtning med en transaktionsvolym som ökat med cirka 20% jämfört med samma kvartal föregående år. Under kvartalet har bostadssegmentet varit det mest transaktionsintensiva och därmed stått för den största transaktionsandelen. Industrisegmentet har också det varit starkt under kvartalet och ett antal större transaktioner inom segmentet har genomförts. Prognosen för transaktionsvolymen helåret 2025 är att volymen kommer öka med cirka 20% totalt jämfört med 2024. Svenska fastighetsaktier handlas överlag till rabatter mot substansvärdet, undantaget från logistikbolagen. Däremot har de börsnoterade bolagen presterat likvärdigt på börsen som OMXS30-index (OMX Stockholm 30). Fastighetsmarknaden upplevs fortsatt som något turbulent men framåt bedöms stabiliteten att öka.

Transaktionsvolym i Sverige Mdkr



Vakansgraden för kontor har fortsatt att öka, detta har bland annat påverkats av att sysselsättningsgraden i Stockholmsregionen har minskat (se diagram nedan). Det finns fortsatt en efterfrågan för moderna lokaler i bästa lägen vilket håller upp hyresnivåerna. Sämre lägen står inför större utmaningar, samma utveckling är generellt applicerbar för hela kontorsmarknaden. Bostadssegmentet har också ökade vakanser och enligt undersökning av Sveriges Allmännyttas har cirka hälften av landets kommuner ett överskott av bostäder och hälften upplever ett underskott. Överskottet finns främst i mindre städer och på landsbygden, där befolkningstillväxten är svag. I storstäderna finns nu risk för vakanser inom nyproduktionssegmentet.

Till trots för att marknaden inte har utvecklats som tidigare prognostiserats speglas den av viss optimism. Marknaden visar tecken på stabilisering men investerare är fortsatt selektiva och faktorer som kvalitet, hållbarhet och långsiktiga kassaflöden prioriteras. Likaså har hyresgäster inom ett antal segment kunnat vara mer selektiva och ha större förhandlingskraft i takt med att vakanserna har ökat.

Förändring i antal kontorssysselsatta i Stockholmsregionen

