

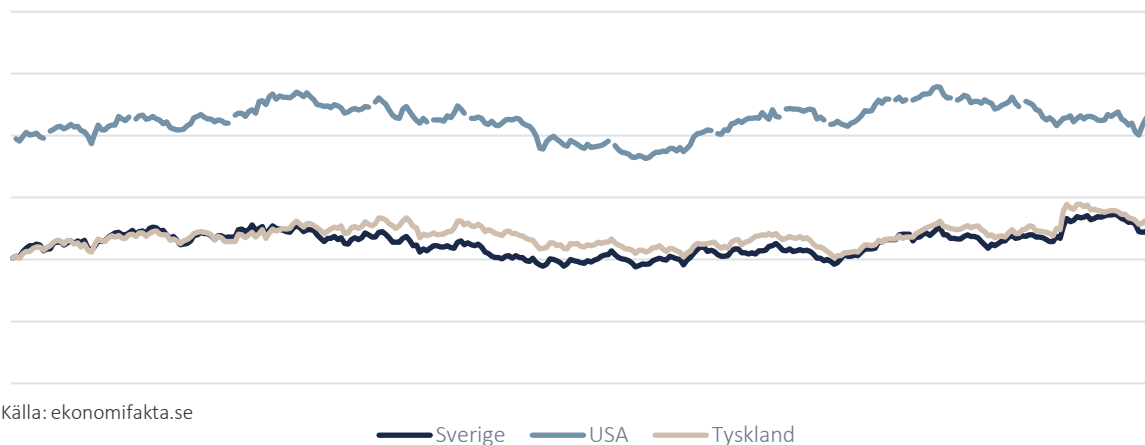
Fastighetsmarknaden Q1 2025



Den geopolitiska situationen i omvärlden gör att marknaden skiftat snabbt från höga långa marknadsräntor till att marknadsräntorna i Sverige nu har vänt och åter sjunkit vilket gynnar fastighetsbranschen. Den ekonomiska återhämtningen väntas dämpas mot tidigare prognoser och marknaden har visat en allt större volatilitet senaste tiden. Inflationstakten har ökat varpå de svenska bankerna har skiftat huvudscenariot från att räntorna skulle förbli oförändrade kommande tid till att allt fler nu tror på räntesänkningar.

Det finns ett antal styrketecken på fastighetsmarknaden, bland annat har transaktionsvolymen under det första kvartalet fortsatt att stiga. Kvartalets volym överstiger dessutom det tioåriga snittet vilket inte har skett på tre år. Dessutom ökar andelen köp från de noterade svenska fastighetsbolagen. De börsnoterade bolagen har på kort sikt gått starkare än generella index på börsen, på längre sikt har dock fastighetsaktier gått svagare än index och fallit med drygt 10% sedan årsskiftet. Att börsbolagen går starkare just nu har sin förklaring i att långräntorna fallit senaste tiden vilket gynnar fastighetsbolagen.

Långa marknadsräntor över tid 2024-01 till 2025-04



Den generella trenden senaste tiden är att marknadsvärdena brett har varit relativt oförändrade i väntan på att marknaden skall stabiliseras. Intresset för industrifastigheter har ökat med fler aktörer på marknaden vilket har lett till att direktavkastningen sjunkit något. Handelssegmentet skiljer sig mellan centrumhandel som fortsatt står inför utmaningar med högre vakanser och externhandeln, volymhandeln och lågprishandeln där intresset på marknaden kontinuerligt har ökat. Kontorsmarknaden är tudelad där kontor i bra lägen fortsätter att gå starkare medan mer sekundära lägen står inför större utmaningar. Bostadsmarknaden har stabiliserats men i segmentet noteras viss nivå av vakanser i mindre orter samt i delar av nyproduktionen.

Det finns ett stort antal osäkerhetsfaktorer som kommer påverka fastighetsmarknaden kommande tid, bland annat att de långa marknadsräntorna sjunkit och att prognoserna på ytterligare räntesänkningar ökat vilket ger incitament till en starkare fastighetsmarknad under året. Om nedgången på börsen fortsätter finns dock risk att de noterade bolagen blir mer passiva på köpsidan.

Fastighetsbolagsindex & OMS30, 12 mån

