

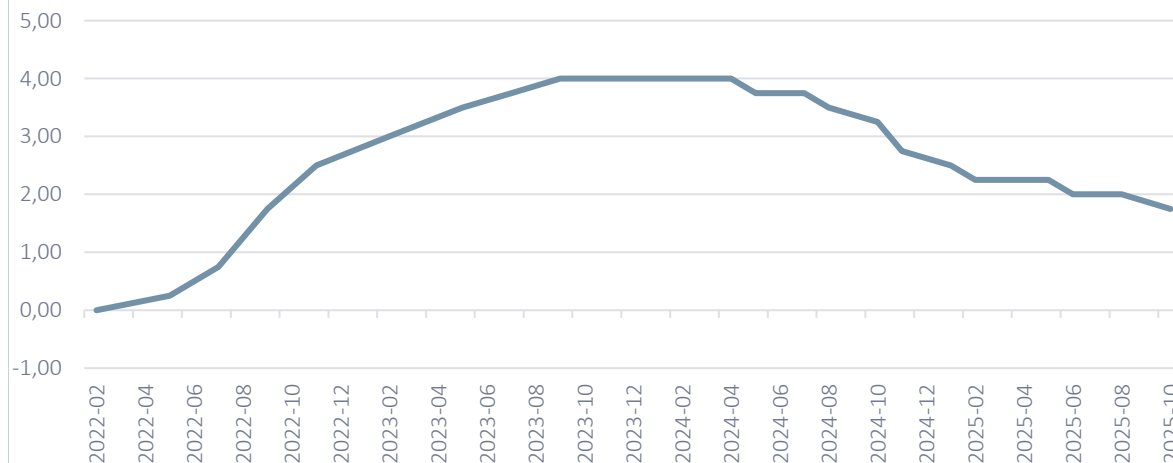
Fastighetsmarknaden Q3 2025



Den svenska konjunkturen är fortsatt svag men visar tecken på återhämtning. Hushållens konsumtion har börjat växa trots att hushållen är mer pessimistiska än normalt och att utvecklingen på bostadsmarknaden är dämpad. Hushållens konsumtion bedöms bli en stark drivkraft i återhämtningen framöver. Trots en turbulent omvärld och en export som utvecklats långsammare än normalt samt att arbetslösheten fortsatt är förhöjd förväntas svensk ekonomi utvecklas i god takt kommande år.

Under årets tredje kvartal har Riksbanken fortsatt att sänka styrräntan som nu är på 1,75%. Detta ger förutsättningar för att konjunkturen kommer stärkas framöver. Vid senaste penningpolitiska beslutet sa Riksbanken att det mest troliga scenariot är att styrräntan bedöms ligga kvar på nuvarande nivå under en tid, förutsatt att inflations- och konjunkturutsikterna står sig. Prognoser för total transaktionsvolym har nedreviderats. Vid årsskiftet 2024/2025 var prognoserna att transaktionsvolymerna skulle öka med cirka 15% under året vilket nu har minskat till cirka 10%. Första halvåret i år ökade transaktionsvolymerna med cirka 7%.

Styrräntans utveckling från 2022



De börsnoterade fastighetsbolagen har haft en svagare utveckling på börsen senaste tolv månaderna jämfört med indexet OMXS30. Börsen har varit svagt positiv senaste tolv månaderna samtidigt som fastighetsbolagen sammanvägt på börsen haft en negativ utveckling. Det förs diskussioner kring substansrabatterna i de börsnoterade fastighetsbolagen. Aktiemarknaden värderar generellt fastigheterna lägre än det värde som är det bokförda. Aktiemarknaden och fastighetsmarknaden skiljer sig åt där fastighetsvärdet påverkas av framtida driftnetton, hyresutveckling, vakanser, investeringsbehov och avkastningskrav. Aktiemarknaden tar dessutom hänsyn till bolagets finansiella risk så som hur ett bolag belånar sig och bolagets förväntade ränteutveckling och framförallt vad marknaden tror och tycker om bolaget framgent. Dessa faktorer skapar substansrabatterna i börsens fastighetsbolag.

Vakanserna för kommersiella lokaler hos de noterade bolagen var ca 10% efter första halvåret 2025 vilket kan jämföras mot 7,7% vid årsskiftet 2023/2024. Högst vakans återfinns bland kontor i sekundära lägen samt handel i stadskärnorna.

Fastighetsbolagsindex & OMXS30, 12 mån

