

Fastighetsmarknaden Q4 2024



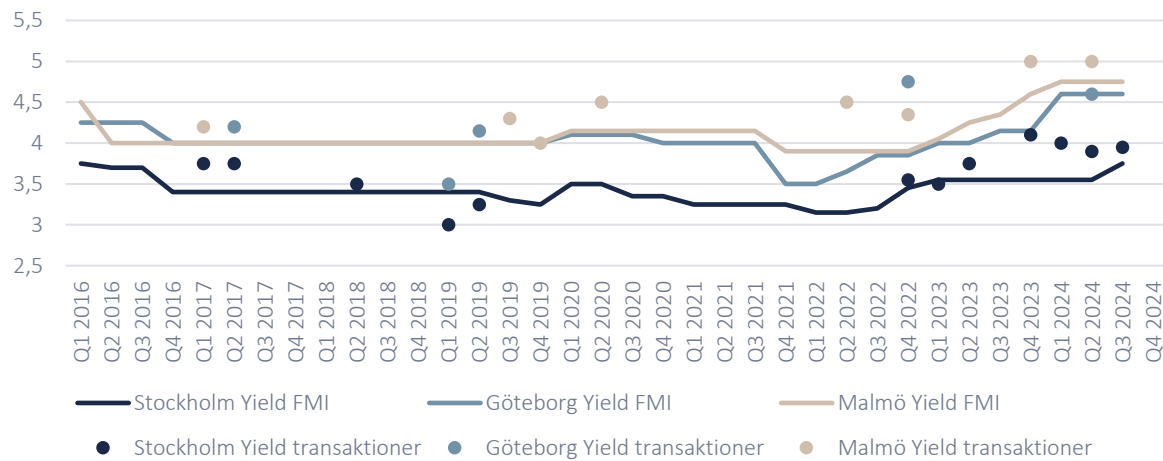
Fastighetsmarknaden avslutade året starkt och under det fjärde kvartalet genomfördes fler transaktioner än tidigare kvartal. Riksbanken har agerat i linje med sina prognoser, men trots lägre räntor har hushållens konsumtion ökat mindre än väntat. Likaså har transaktionsvolymen ökat mindre än förutspått. Den generella återhämtningen har därför varit svagare än vad som tidigare prognostiserats. Under det fjärde kvartalet har återhämtningen dock varit starkare och fler transaktionerna har genomförts.

Inflationstakten stabiliserades och tidigare prognoser för KPI i oktober var under 2% och slutliga KPI-siffran för oktober blev 1,6% vilket medför att de indexerade lokalhyrorna höjs med motsvarande under 2025. Jämfört med bostadshyrorna som i genomsnitt kommer höjas med cirka 4,5% under 2025 finns incitament för en starkare marknad för flerbostadshus. Bostadssegmentet har varit det segment som drabbats hårdast under de senaste två åren men det finns förväntningar på ökat investeringsintresse under 2025 för flerbostadshus.

Under värderingsåret 2024 har värdeförändringen mellan Q4 2023 till Q4 2024 varit små. Året började med stora hyreshöjningar, dels för bostäder i snitt 5% och indexerade lokalhyror 6,5%. Driftkostnaderna har också fortsatt att ökat men inte i samma grad som hyresökningen. Direktavkastningskravet har generellt sjunkit med ett fåtal punkter eller varit oförändrat. Sammantaget har fastighetsvärdena varit oförändrade eller en aning stigande.

Under 2025 väntas transaktionsvolymerna fortsätta att öka i takt med att räntesänkningarna får ett större genomslag på marknaden. Hushållens konsumtion väntas också öka vilket kommer leda till en starkare efterfrågan på marknaden. Jämfört med 2024 så väntas värdeutvecklingen påverkas av lägre direktavkastningskrav jämfört med den kraftiga hyrestillväxten som påverkat värdena 2024. Svensk ekonomi befinner sig fortsatt i en utdragen lågkonjunktur som väntas vända i takt med att tillväxten ökar och arbetsmarknaden stärks under 2025.

Yieldnoteringar transaktioner kontor & Forum yield FMI kontor



Genomsnittligt direktavkastning för bolagen som ingår i fastighetsbolagsindex & prognos för 2025

