

Stockholm
2018-07-03

Förändrade förutsättningar och framtida utmaningar

I årets nummer av Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter ser vi i Svefa Fastighetsindex att Stockholm fortsatt sticker ut som klar etta som den mest intressanta marknaden ur ett fastighetsinvesterarperspektiv. Lund passerar Malmö, bland annat till följd av de stora investeringar som sker i anslutning till MAX IV, ESS och övriga investeringar i Brunnsög som väntas ges en fortsatt stark näringslivstillväxt.

Svensk ekonomi är alltså stark, men optimismen har mattats tydligt sedan höstens toppnoteringar vad gäller såväl bostadspriser som konjunkturutsikter. Bostadsbyggandet väntas nu, till följd av boprisfall mot bakgrund av kreditåtstramning och ökad riskaversion hos hushållen, kraftigt bromsa in. Primärt är det bostadsrättsmarknaden som påverkats och segmentet förefaller nu alltmer riskfyllt. Under våren har den svaga utvecklingen, med färre sålda nyproducerade lägenheter, genererat både vinstvarningar och konkurser hos svenska bostadsutvecklare. Det som började som en oro gällande bostadspriser har även fått en dämpande effekt inom övriga segment. Orosmoln i form av kommande ränteavdragningsbegränsningar och ytterligare regleringar tillsammans med dämpad riskvilja hos landets banker riskerar få inverkan på transaktionsklimatet inom den kommersiella fastighetsmarknaden på bredare front. Under årets första kvartal kan vi konstatera en 40-procentig nedgång sett till transaktionsvolym i jämförelse med motsvarande period föregående år och i årets andra kvartal motsvarande 25 procent.

På den positiva sidan finns bland annat de överlag fortsatt goda finansieringsmöjligheterna, åtminstone för de större aktörerna. Det låga ränteläget genererar inte enbart en fördelaktig finansiering utan leder även till att fastigheter – i förhållande till andra tillgångsslag – alltså ses som attraktiva investering ur ett risk-/avkastningsperspektiv. Att vi kommer ha ett lågt ränteläge även framgent förefaller otvetydigt även om en första räntehöjning troligtvis närmar sig. Frågan är om Riksbanken hinner höja räntan över nollstrecket innan nästa lågkonjunktur?

För ytterligare information:

Mikael Lundström, VD
tel: 010-603 86 83
e-mail: mikael.lundstrom@svefa.se

Andreas Strömberg, Projektledare Svensk Fastighetsmarknad
tel: 010-603 86 50
e-mail: andreas.stromberg@svefa.se



Om Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter

Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter gavs ut första gången hösten 2009. Rapportserien Svensk Fastighetsmarknad kompletterades under 2011 med rapporten Fokus Skog och där senaste rapporten publicerades i maj 2018.

Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter 2018 innehåller analys och data från 24 delmarknader i Sverige och avser bedömda värden i juni 2018. Rapporten innehåller dessutom Svefa Fastighetsindex som är framtaget för att förse aktörer på den svenska fastighetsmarknaden med ett relationstal som underlag för framgångsrika investeringsbeslut. Indexet är ett rankingsystem för Sveriges fastighetsmarknad där underlag för analysen till stor del utgörs av kommunstatistik och investeringsdata från respektive fastighetsmarknad samt Svefas egna bedömningar och nyckeltal. Utöver Svefa Fastighetsindex ges även Svefas syn på fastighetsmarknaden generellt och fördjupande texter kring aktuella teman. Vill du läsa mer finner du rapporten i sin helhet på www.svefa.se/rapporter från och med den 4 juli.

Om Svefa

Svefa erbjuder spetskompetens och kvalificerad rådgivning inom värdering & analys, fastighetsinformation, samhällsbyggnad & fastighetsutveckling, strategisk & operativ förvaltningsrådgivning samt transaktioner & uthyrning. Tillsammans är vi över 180 medarbetare fördelade på 18 kontor i landet och omsätter årligen 280 MSEK.

Bland våra uppdragsgivare finns allt från stora fastighets- och energibolag, investerare, byggbolag, banker, myndigheter och kommuner till mindre lokala fastighetsaktörer som alla uppskattar vår kombination av fastighetskompetens och affärsintelligens.