

RAPPORT



Sverigebarometern 2025



Sammanfattning

Nuläge (2024)

Trots fallande inflation och lägre räntor satt den svenska ekonomin kvar i lågkonjunktorens grepp även under 2024. Hushållen var fortsatt försiktiga och bostadsinvesteringarna låg kvar på låga nivåer. Den svaga ekonomiska utvecklingen i Europa dämpade draghjälp från utlandet.

Ljusare tider började dock prisas in på aktiemarknaden. Det gällde inte minst fastighetsaktier, som steg med 65 procent från slutet av 2023 till oktober 2024. Därefter gick luften ur uppgången till följd av stigande långräntor. Även handeln med fastigheter vaknade till liv med ökad riskaptit och islossning på kreditmarknaden som drivkrafter. Under året ökade transaktionsvolymen med cirka 50 procent. En stor del av uppgången förklaras dock av ett mindre antal stora affärer i slutet av året. En del affärer drevs också av finansiellt pressade säljarna.

Den positiva utvecklingen på börserna och transaktionsmarknaden slår igenom i svaren i årets upplaga av Sverigebarometern. I samtliga segment, förutom butikssegmentet, är de fastighetsägare som uppger att priserna har stigit under 2024 fler än de som uppger motsatsen. Lite motsäggelsefullt uppger 44 respektive 36 procent av respondenterna att kontors- och butiks vakanserna har ökat samtidigt som en klar majoritet uppger att hyrorna har legat still eller stigit.

Det antyder att hyresgästerna fortsätter att se över behovet av kontorsyta samtidigt som de söker sig till kvalitetslokaler i bra lägen. I exempelvis Stockholms CBD steg vakansgraden mellan Q4 2023 och Q4 2024 från 5,7 till 8,5 procent samtidigt som hyrorna steg från 9200 kr/kvm till 9500 kr/kvm. Att hyrorna stiger speglar också det faktum att befintliga hyror är indexerade till KPI-utvecklingen i oktober föregående år. Den kopplingen har sammantaget höjt hyrorna med ca 18 procent under 2023 och 2024. Inte alla har lyckats ta ut höjningen, vilket syns tydligast inom butikssegmentet där 25 procent av respondenterna uppger att hyrorna har minskat.

Till skillnad från vad som gäller på lokalmarknaden justeras bostadshyrorna årligen baserat på kollektiva förhandlingar mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen. Utfallen i dessa förhandlingar har, under lång tid, inte räckt för att matcha utvecklingen av kostnaderna för att förvalta hyresrätter. Hyrorna har dock inte fallit i nominella termer, vilket förklarar att en klar majoritet av respondenterna i barometern uppger att hyrorna har stigit.

Förväntningarna (2025)

Förutsättningarna för en ekonomisk återhämtning under 2025 är ganska goda. Finanspolitiken har lagts om i expansiv riktning, reallönerna växer och Riksbankens sänkningar förväntas öka såväl bostadsbyggandet som privatkonsumtion. Samtidigt är riskerna för en sämre utveckling betydande, inte minst till följd av den osäkerhet som följt i kölvattnet av Donald Trumps återkomst till Vita huset. Osäkerheten kring Riksbankens fortsatta agerande har samtidigt ökat till följd av ett oväntat högt inflationsutfall i januari. Den sammantagna effekten av osäkerheten kring utvecklingen i omvärlden och den svenska räntans framtid, kan öka försiktigheten hos såväl hushåll som företag och sätta käppar i hjulet för den efterlängtnade återhämtningen.

Osäkerheten är också stor när det gäller bostadsbyggandets framtid. Nya befolkningssiffror från SCB har lett till ett minskat behov av nya bostäder. Mycket tyder dock på att byggandet, trots det minskade behovet, inte kommer att vara tillräckligt för att minska bostadsbristen på expansiva orter. De ekonomiska förutsättningarna är helt enkelt för dåliga. Denna fråga behandlas i en särskild faktaruta i Sverigebarometern.

Respondenterna i denna utgåva av Sverigebarometern har dock en relativt ljus på ekonomin. De tror också att den kommer att göra avtryck i fastighetsbolagens resultat. 58 procent räknar med att lönsamheten kommer att förbättras under 2025. Endast 9 procent tror att den kommer att försämrats.

De positiva förväntningarna på den allmänna ekonomiska utvecklingen avspeglas också i respondenternas syn på vakanser, hyror och fastighetspriser. 56 procent av dem räknar med att kontorsvakanser kommer att vara stabila, 26 procent att de kommer att minska och 18 procent att de kommer att öka. Förväntningarna är likartade när det gäller butiker. Svaren avseende industri och bostäder präglas av stabilitet. Drygt 80 procent av de tillfrågade fastighetsägarna spår att vakanserna i dessa båda segment kommer att vara oförändrade under året.

Återhämtningen i den svenska ekonomin avspeglas även i en positiv förväntan på hyrorna. Ungefär hälften av respondenterna räknar med att lokalhyrorna kommer att fortsätta uppåt under 2025. Pessimisterna är relativt få och återfinns främst inom kontors- och butikssegmentet där 10 respektive 16 procent uppger att hyrorna kommer att minska.

43 procent av fastighetsägarna räknar med stigande priser på kontorsfastigheter. För industri- och bostadsfastigheter är andelen optimister ännu större; 54 respektive 66 procent. När det gäller butiksfastigheter är motsvarande siffran 33 procent. Det är också det enda segmentet där en större andel, 16 procent, av respondenterna tror att priserna kommer att falla.

Trots ökad tillgång till krediter och relativt optimistiska förväntningar på fastighetsprisernas utveckling, uppger 65 procent av fastighetsägarna att de inte planerar att göra några större fastighetsköp under året. Som skäl uppges svårighet att hitta köpvärda objekt alternativt att marknadsläget fortfarande upplevs som osäkert eller att de helt enkelt är nöjda med den nuvarande portföljen. En mindre del, 7 procent, uppger finansiella problem som orsak.

Makroekonomisk bakgrund

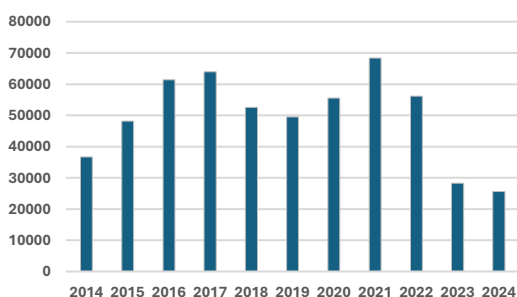
Tre års lågkonjunktur

De senaste årens ekonomiska turbulens har drabbat Sverige hårdare än många andra länder. Att det förhåller sig så är en följd av den svenska ekonomins beroende av omvärlden i kombination med hushållens räntekänslighet, återhållsam finanspolitik och förhållandevis begränsade löneökningar.

Beroendet av omvärlden innebär att den svenska tillväxten har påverkats relativt sett mycket av den svaga utvecklingen i EU som tar emot närmare 70 procent av vår export. Att Tyskland, som är Sveriges enskilt största exportmarknad, brottas med djupgående strukturella ekonomiska problem samtidigt som den politiska handlingskraften saknas, förstärker problematiken från svensk horisont. Den tyska ekonomin har krymp den senaste åren och inte mycket tala för att tillväxten ska ta fart inom överskådlig tid.

Räntekänsligheten, som är en följd av bolånekundernas preferens för kortast möjliga räntebindningstid, innebär att Riksbankens höjningar har fått ett, mer eller mindre, fullt genomslag på låntagarnas köpkraft. Begränsade lönehöjningar, som inte har matchat uppgången i konsumentpriserna, har dragit i samma riktning. Att regeringen länge höll i statsfinanserna för att inte försvåra Riksbankens kamp mot inflationen har också bidragit till den ekonomiska kräftgången.

Figur 1. Antalet påbörjade bostäder. Källa: SCB



Den minskade köpkraften, tillsammans med ett högt sparande, drog ner privatkonsumtionen, som står för cirka 45 procent av BNP, med 2,2 procent under 2023 och låg kvar på den nivån under 2024.

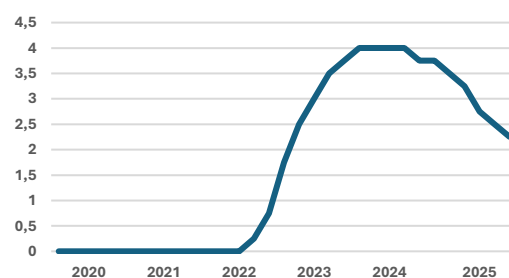
Stigande räntor och minskad efterfrågan drabbade i sin tur investeringsefterfrågan, som redan pressades hårt av snabbt stigande insatskostnader. Hårdast drabbades bostadsmarknaden där antalet påbörjade bostäder minskade med nästan 60 procent mellan 2021 och 2023 (figur 1). Under 2024 låg byggandet kvar på fortsatt låg nivå.

Företagsobligationsmarknaden vaknar

Under våren 2024 växte dock förhoppningarna om att styrräntan hade nått en topp på 4 procent och att nästa steg från Riksbanken skulle vara en sänkning. Inflationen hade då minskat och närmade sig snabbt Riksbankens inflationsmål.

I maj infriades förhoppningarna. Räntan sänktes till 3,75 procent. Därefter gick det fort. I december låg styrräntan på 2,5 procent. En månad senare sänktes den ytterligare ett steg till 2,25 procent (figur 2).

Figur 2. Styrränta, %. Källa: Riksbanken

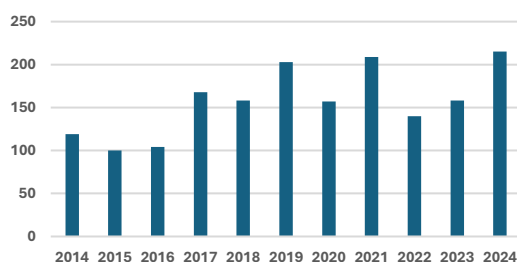


Även om lägre inflation och räntor inte räckte inte till för att ta Sverige ur lågkonjunkturrens grepp var inte allt nattsvart. Förhoppningarna om en kommande återhämtning satte fart på den framåtblickande börsen. Det gällde, inte minst, fastighetsaktier som steg med närmare 65 procent från slutet av 2023 till oktober 2024. Stigande långräntor satte därefter stopp för uppgången.

Det var inte bara aktiemarknaden som rörde på sig. Även transaktionsmarknaden vaknade till liv, i synnerhet mot slutet av året. När 2024 summerades hade transaktionsvolym ökat med cirka 50 procent jämfört med 2023. Siffrorna ska dock tas med en nypa salt. Ökningen var i ganska hög grad en följd av ett mindre antal stora affärer. På säljsidan var det dessutom vanligt med bolag som tvingades sälja av finansiella skäl. Det kan tyda på att det finns ett behov av ytterligare omstrukturering hos en del bolag.

Oavsett säljarnas motiv, är det uppenbart att ökad riskvilja hos investerarkollektivet också spelade in. Plötsligt var det möjligt för fastighetsbolag att låna i stor skala på marknaden för företagsobligationer (figur 3). Det gällde även bolag med mer riskfyllda affärsstrategier.

Figur 3. Företagsobligationer, mdkr. Källa: Danske Bank



Volymmässigt sattes ett nytt emissionsrekord. Jämfört med 2023 steg volymen med 36 procent till 215 miljarder kronor, vilket var något högre än det tidiga rekordåret 2021. Fastighetsbolagen sålde obligationer för 97 miljarder kronor, vilket motsvarade 45 procent av den totala volymen.

Ökad aktivitet oroar Riksbanken

Den ökade aktiviteten på obligationsmarknaden noterades av Riksbanken som i november varnade för risken av en upprepning av situationen under våren 2022.¹ Då tvingades Riksbanken stötta marknaden för att

rädda investeringsfonder med stora innehav av företagsobligationer.

Precis som då saknar många företagsobligationsfonder, enligt Riksbanken, i dag tillräckligt med likvida medel för att hantera stora uttag från sina andelsägare. Riksbanken efterlyser därför åtgärder från fondernas sida för att stärka deras möjligheter att hanterade stressade marknadssituationer.

Motsvarande förslag fördes fram 2022. Då uppmanades även emittenterna att agera för att öka andelen långsiktiga investerare, som försäkringsbolag och pensionsfonder, som inte är tvingade att sälja obligationer i stressade lägen. Förslagen handlade om att emissionerna skulle genomföras mer samlat och med större belopp per lån. Uppmaningen riktade sig i synnerhet till fastighetsbolagen som då stod för med hälften av den totala emissionsvolymen.

För att bidra till att stärka marknadens funktion ställde Fastighetsägarna sig bakom myndigheternas rekommendation avseende emittenternas agerande.² När fastighetsbolagens närvaro nu närmare sig 2022 års nivåer, tål den rekommendationen att upprepas. Samtidigt bör det, ur ett riskfördelningsperspektiv, lyftas fram att lån via företagsobligationsmarknaden är ett viktigt inslag för att minska exponeringen mot banksektorn.

Det ljusnar i prognoserna, men...

Under 2025 är förutsättningarna ganska goda för att resten av ekonomin ska lyfta. Finanspolitiken har lagts om i expansiv riktning, reallönerna växer och Riksbankens sänkningar förväntas öka såväl bostadsbyggandet som privatkonsumtion. Att hushållens sparande ligger på hög nivå innebär att

¹ <https://www.riksbank.se/sv/finansiell-stabilitet/finansiell-stabilitetsrapport/2024/finansiell-stabilitetsrapport-2024/>

² <https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/nyheter/2022/sverige/sa-starker-vi-marknaden-for-foretagsobligationer/>

det mesta av den ökade köpkraften förväntas gå till konsumtion snarare än till sparande.

Draghjälpen utifrån lär dock vara fortsatt svag, vilket inte minst beror på att Sveriges största exportmarknad – Tyskland –, som nämnde ovan, brottas med stora strukturella utmaningar. Den inhemska efterfrågan borde ändå räcka för att den svenska ekonomin ska växa med lite drygt 2 procent under 2025 för att ta ytterligare fart under 2026.

...betydande risk för sämre utveckling

Risken för att utvecklingen ska bli sämre är dock betydande. Osäkerheten i den globala ekonomin har ökat rejält sedan Donald Trump återvände till i Vita huset. Utspelet under valkampanjen pekade i olika riktningar vad det gäller ekonomi. Avregleringar och skattesänkningar skulle kunna sätta ytterligare fart på den amerikanska ekonomin och därmed bidra till övriga världens tillväxt. Omfattande tullar och deportationer skulle bidra till det motsatta.

Det är fortfarande mycket osäkert hur den faktiska politiken kommer att utformas. Presidentens agerande har hittills varit minst sagt ryckigt, vilket bidrar till ökad osäkerhet om den globala ekonomins framtid. Osäkerheten förstärks av presidentens olika säkerhetspolitiska utspel, som innefattar allt från hot om militära insatser mot nära allierade, till etnisk rensning i Gaza och direktsamtal med Putin om ett slut på kriget i Ukraina utan Ukrainas medverkan.

Ökade global osäkerhet riskerar att dämpa de svenska hushållens och företagens vilja att lätta på plånboken för att konsumera och investera. Det är också uppenbart att Riksbankens sänkningar endast utgör lättnader i

relation till de räntenivåer som rådde innan Riksbanken inledde sänkningarna för ett år sedan. Jämfört med de nivåer som hushåll och företag kunde låna till så sent som våren 2022, är dagens räntor mycket höga. Övertygelsen om att räntesänkningarna ska fortsätta har också minskat under senare tid. Enligt protokollet från det senaste penningpolitiska mötet var riksbankschefen Erik Thedéen av uppfattningen att det är färdig-sänkt för den här gången.³ Han stärktes troligen i den uppfattningen av inflationsutfallet för januari, som blev betydligt högre än förväntat.

Försiktiga hushåll och företag

Att både hushåll och företag är försiktiga inför framtiden framgår av svaren i Konjunkturinstitutets månadsvisa barometerenkät. Den samlade barometerindikatorn steg mycket marginellt i januari, vilket indikerar att stämningssläget i den svenska ekonomin fortfarande är sämre än normalt (figur 4).



Efterfrågan inom näringslivet ligger långt under det normala. Hushållens syn på läget ligger visserligen nära det normala, men när de svarar på frågor om sparande och köp av kapitalvaror ser det dock mörkare ut. De anger i högre grad än normalt att det är fördelaktigt att spara just nu och att de kommer att öka sitt sparande de kommande tolv månaderna. Hushållen uppger också i hög utsträckning att det är fel tidpunkt för inköp

³ <https://www.riksbank.se/sv/press-och-publicerat/nyheter-och-pressmeddelanden/pressmeddelanden/2025/protokoll-fran-det-penningpolitiska-motet-den-28-januari-2025/>

av kapitalvaror, att renovera sitt boende eller att köpa en ny bostad. Det en besvikelse för dem som hade hoppats på en snabb uppgång i bostadsinvesteringarna, vilket

därmed riskerat att leda till ökad bostadsbrist i de regioner där behovet av nya bostäder är stort. Läs vidare om detta i faktarutan nedan.

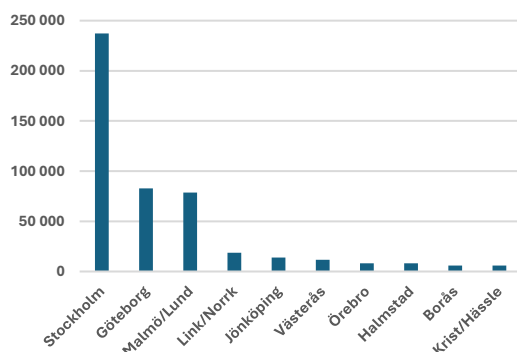
Faktaruta: Bostadsbyggandet matchar inte bostadsbehovet

Under 2024 presenterade SCB en uppdaterad befolkningsprognos som fick stor uppmärksamhet. Jämfört med prognosen från 2023 morvarade den nya prognosen en halvering av befolkningsökningen. Förändringen var en följd av nya siffror om snabbt minskande barnafödande och invandring.

Den halverade befolkningsprognosen har naturligtvis stor betydelse för synen på behovet av lokaler och bostäder framöver. Hittills har diskussionen främst handlat om bostadsbyggandet, mycket drivet av Boverkets bedömning av hur SCB:s prognos påverkar behovet av nya bostäder.⁴

Baserat på den nya prognosen landar Boverket i att det behöver byggas 523 000 nya bostäder mellan 2024 och 2033, det vill säga 52 300 per år. 32 000 av dessa är direkt kopplade till befolkningsökningen. Därutöver behövs ytterligare 15 100 bostäder byggas för att kompensera för att det under lång tid har byggts för få bostäder i relation till befolkningsökningen. Slutligen lägger Boverket till en så kallad bostadsreserv på drygt 5200 bostäder. För att bostadsmarknaden ska kunna fungera i en dynamisk ekonomi måste det nämligen finnas en viss andel lediga bostäder.

Figur 5. Bostadsbehovet 2024-2033. Källa: Boverket



Behovet av bostäder är framför allt koncentrerat till storstadsområdena. 76 procent, det vill säga knappt 39 900 av det årliga behovet, behöver byggas i de tre storstadsområdena. Utökas gruppen med ytterligare sju stadsregioner har drygt 90 procent av behovet täckts in (figur 5). I större delen av övriga Sverige finns det med andra ord inget behov av ytterligare bostäder.

Det är osannolikt att det faktiska byggandet kommer nå upp till det uppskattade behovet. Som framgår av figur 1 ovan, påbörjades cirka 25 000 nya bostäder under 2024. Huvuddelen av dessa har byggts i de regioner där de största behoven finns. Det är bra, men det motsvarar ändå bara hälften av behovet. Därmed har det ackumulerade underskottet redan ökat sedan Boverket

⁴ <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostads-marknad/bostadsmarknaden/behov-av-bostadsbyggande/behov-2024/>

gjorde sina beräkningar. Det mesta tyder på att underskottet kommer att öka ytterligare framöver. Skattningarna av hur mycket marknaden mäktar med att bygga varierar. Swedbank räknar med att det inte kommer att byggas fler än cirka 30 000 nya bostäder under den kommande tioårsperioden⁵. Baserat på Boverkets behovsprognos skulle bostadsunderskottet i så fall öka med cirka 225 000 bostäder.

Analysföretaget Evidens ser lite positivare på möjligheten att bygga nya bostäder, åtminstone på kort sikt. Genom att utgå från förväntningar avseende hushållens inkomster, sparande, räntor, kreditrestriktioner, flyttmönster och befolkningsökningens karaktär (exempelvis att tillväxtminskningen till stor del beror på att det föds färre barn, vilket inte påverkar bostadsbehovet momentant, kommer Evidens fram till att byggandet successivt kan öka till 40 000 nya bostäder 2027.

Det är dock troligt att Evidens överskattar möjligheten att bygga bostäder något. I analysen tas nämligen ingen hänsyn till hyressättningssystemets eventuella effekter på byggandet av hyresrätter. Problemet gäller inte så mycket möjligheten för investeraren att erhålla en rimlig nivå på nyproduktionshyran som hyrans framtida utveckling.

Den årliga utvecklingen av hyrorna i det befintliga bostadsbeståndet avgörs i förhandlingar mellan hyresvärdar och hyresgästernas representant i form av Hyresgästföreningen. I dessa förhandlingar har Hyresgästföreningen länge haft ett avgörande inflytande, vilket har lett till en successiv minskning av lönsamheten i förvaltningen av hyresrätter. Mellan 2016, då SCB började mäta förvaltningskostnaderna, och 2024 minskade lönsamheten i snitt med cirka 25 procent. Om de senaste årens kraftiga ränteökningar inkluderas handlar det om en halvering av lönsamheten. För att bryta Hyresgästföreningens möjligheter att ensidigt styra hyresutvecklingen sattes en ny lagstiftningen 2023⁶. Den innebär att en skiljeman kan fastställa hur mycket hyrorna ska justeras om parterna inte lyckas komma överens förhandlingsvägen.

Den nya lagstiftningen har använts vid ett flertal tillfällen under förhandlingarna om 2024 och 2025 års hyresjusteringar. Resultatet är delvis nedslående. Justeringarna har visserligen överstigit de nivåer som Hyresgästföreningen har accepterat i förhandlingar, men de har understigit kostnadsutvecklingen med bred marginal.

Givet att intäkterna från förvaltningen av hyresrätter, precis som gäller för all annan näringsverksamhet, över tid måste kunna täcka verksamhetens kostnader och generera en rimlig avkastning, är de utslag som hittills levererats av skiljemännen oroande. De stärker knappast incitamenten att investera i nya hyresrätter.

Den sammantagna bilden av bostadsbyggandet är att bostadsbristen kommer att öka på expansiva orter, med tydliga negativa effekter för den växande skara som inte kan erhålla en egen bostad, men också för samhället i stort. Att företag på expansiva orter får svårare att rekrytera anställda från andra delar av landet, kommer att minska landets ekonomiska tillväxt och välfärd. Bristen på bostäder blir därmed ett avgörande problem även för övriga delar av fastighetsmarknaden.

⁵ <https://internetbank.swedbank.se/ConditionsEarchive/download?bankid=1111&id=WEBDOC-PRODE196068313>

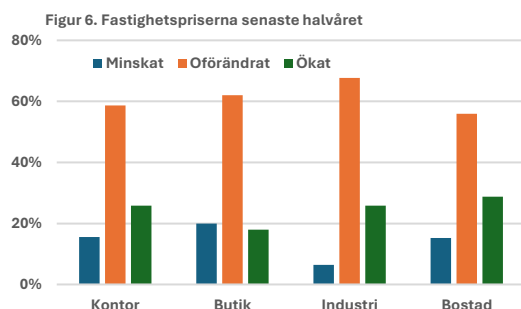
⁶ https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20221657-om-tvistlosning-inom-ramen-for_sfs-2022-1657/

Barometerenkäten

Nuläge (2024)

Som nämnts ovan har riskaptiten återvänt till fastighetsmarknaden. Tillsammans med Riksbankens sänkningar har därmed avkastningskraven kommit ner från tidigare höga nivåer. Effekten av detta fick genomslag på transaktionsmarknaden, som tog fart mot slutet av året.

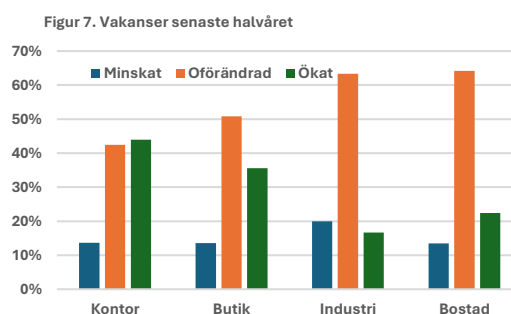
Effekten syns också i barometerenkätens svar. I förra årets barometer vittnade en klar majoritet av respondenterna om att fastighetspriserna hade fallit. Det gällde, i olika grad, samtliga segment. Av årets barometer framgår det att nedgången har bottnat och i flera fall vänt uppåt. I samtliga segment, förutom butikssegmentet, är det fler fastighetsägare som uppger att priserna har stigit än som uppger motsatsen (figur 6).



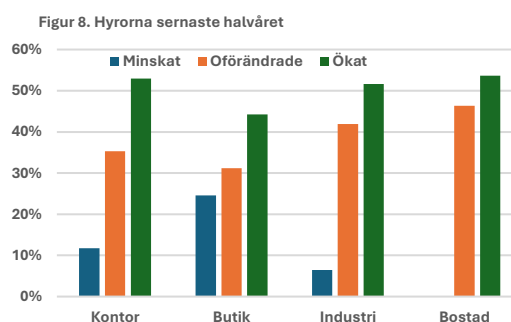
Att priserna har fortsatt falla på en del marknader, kan möjligen kopplas till det faktum att vakanserna har ökat på många håll, i synnerhet på kontors- och butiksmarknaden (figur 7) där 44 respektive 36 procent av respondenterna uppger att vakanserna har ökat.

Vakansuppgången gäller även storstädernas mest eftertraktade kontorsmarknader. I Stockholms CBD steg vakansgraden mellan Q4 2023 och Q4 2024, enligt JLL, från 5,7 till 8,5 procent.⁷ Motsvarande utveckling syns i

de andra storstädernas centrala delar.



En stor del av den negativa vakansutvecklingen på storstädernas centrala kontorsmarknader kan kopplas till ökade vakanser i ett mindre antal fastigheter, men även till hyresgästernas vilja se över sina lokaler. Många efterfrågar kvalitetskontor i bra lägen, vilket avspeglas i hyresutvecklingen. 53 procent av respondenterna i barometern uppger att kontorshyrorna har stigit. På många håll har nya rekord satts. I Stockholms CBD steg högkvalitetshyrorna under året från 9200 till 9500 kronor/kvm.

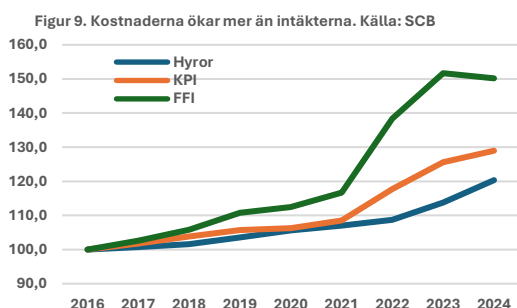


Även avseende butiks- och industrisegmenten uppger en stor andel, 44 respektive 53 procent, att hyrorna har ökat. Det är troligen en följd av att befintliga lokalhyror höjs i enlighet med KPI-utvecklingen i oktober föregående år (totalt 18 procent under 2023 och 2024). Trots det uppger så många som 25 procent av respondenterna att butikshyrorna har minskat, vilket vittnar om svagheten i delar av detta segment.

Till skillnad från vad som gäller på lokalmarknaden justeras bostadshyrorna årligen

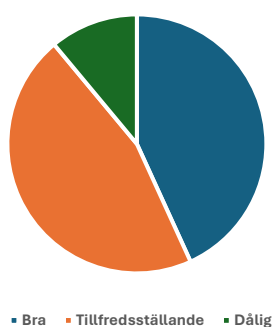
⁷ <https://www.jllsweden.se/en/trends-and-insights/research/jll-nordic-outlook-spring-2025>

baserat på kollektiva förhandlingar mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen. Utfallen i dessa förhandlingar har, som nämnts i faktarutan ovan (*Bostadsbyggnad matchar inte bostadsbehovet*), inte varit tillräckliga för att matcha utvecklingen av kostnaderna för att förvalta hyresrätter. Denna utveckling framgår tydligt av figur 9 där hyrorna sätts i relation till KPI och SCB:s Fastighetsförvaltningsindex, FFI).



Hyrorna har dock aldrig fallit i nominella termer. Att en stor andel av respondenterna uppger att bostadshyrorna har varit oförändrade beror troligen på att frågorna i barometrenkäten gäller utvecklingen under det senaste halvåret. I den helt övervägande delen av hyresbostadsbeståndet justeras hyrorna under våren varje år.

Figur 10. Lönsamhet i dag



Enligt 43 procent av respondenterna är lönsamheten för närvarande bra (figur 10). Jämfört med situationen under 2023 ser det onekligen ljusare ut. Det gäller i synnerhet för fastighetsägare med lokaler i bra lägen där det har varit möjligt att justera hyran i enlighet med KPI-utvecklingen. Att

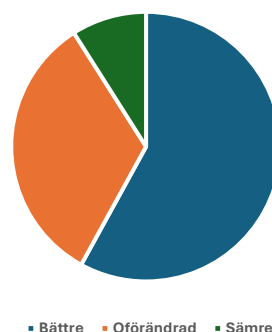
kostnadsökningarna har planat ut spelar sannolikt också in. 46 procent anser att lönsamheten är tillfredställande, medan 11 procent anser att den är dålig.

Bland gruppen som är missnöjda eller endast tillfredsställda med lönsamheten återfinns sannolikt i relativt hög grad innehavare av bostäder och butiker.

Förväntningarna (2025)

När respondenterna i barometern blickar framåt uppger en majoritet, 58 procent, att lönsamheten troligen kommer att förbättras under 2025 (figur 11). Endast 9 procent tror att lönsamheten kommer att försämrast.

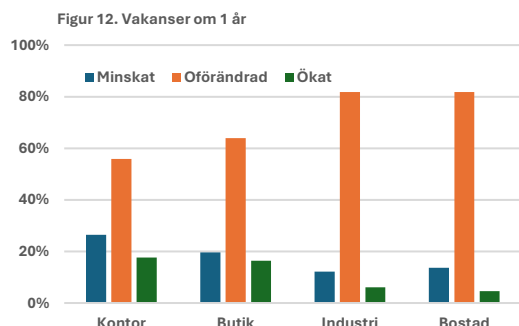
Figur 11. Lönsamhet om 1 år



Att relativt många av fastighetsägarna i barometern har en positiv syn på lönsamhetens utveckling, avspeglas också deras förväntningar på den svenska ekonomins utveckling. 67 procent av dem tror att ekonomin kommer att återhämta sig under innevarande år. Endast 4 procent av dem tror att situationen förvärras jämfört med i dag.

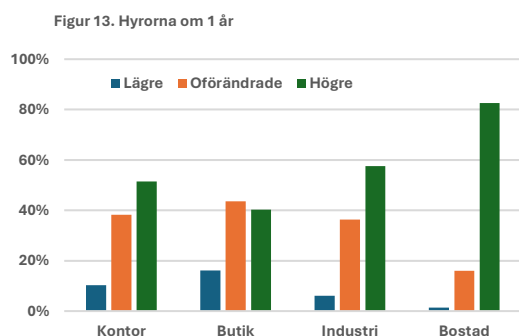
De positiva förväntningarna på den allmänna ekonomiska utvecklingen avspeglas också i förhoppningarna om vakansernas utveckling (figur 12). Den vakansuppgång som har skett på många håll under 2024 förväntas plana ut eller vända nedåt. 56 procent av respondenterna räknar med stabila kontorsvakanser, 26 procent tror på lägre, medan 18 procent spår ökade vakanser. Förväntningarna är likartade när det gäller

butiker. Svaren avseende industri och bostäder präglas av stabilitet. Drygt 80 procent av de tillfrågade fastighetsägarna spår att vakanserna i dessa båda segment kommer att vara oförändrade under året.



Under 2023 och 2024 innebar KPI-indexeringen, som nämnts, att lokalhyrorna sammantaget ökade med knappt 18 procent. I denna barometer (figur 13) räknar en relativt stor andel av respondenterna med att lokalhyrorna kommer att fortsätta uppåt under 2025 (kontor: 51 procent, butiker: 40 procent och industri: 58 procent).

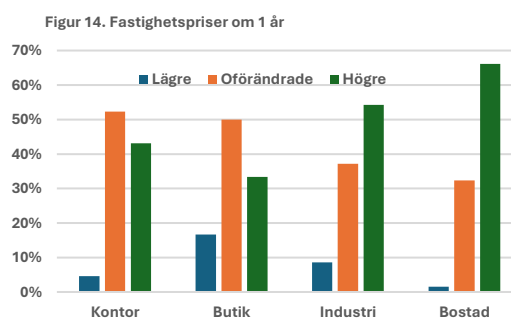
Tyvärr går det inte att utläsa om denna förväntan endast handlar om den ökning på 1,6 procent som följer av KPI-indexeringen (under 2025 års hyror i löpande avtal höjas i enlighet med KPI-förändringen i oktober 2024), eller om det finns förväntningar om att marknadsläget ska leda till ytterligare ökning.



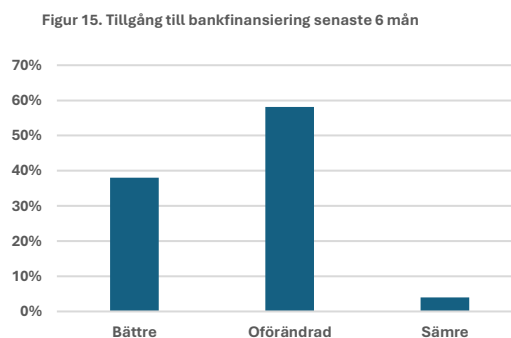
Pessimisterna är hur som helst relativt få och gäller främst inom kontors- och butikssegmentet för vilka 10 respektive 16 procent uppger att hyrorna kommer att minska.

Som beskrivits i genomgången av den makroekonomiska bakgrunden återvände riskviljan till fastighetsmarknaden under 2024 och bidrog, tillsammans med Riksbankens räntesänkningar, till ökade fastighetsvärden. Den processen förväntas fortgå under 2025 då ekonomin förväntas återhämta sig från de tre föregående årens stagnation.

43 procent av fastighetsägarna spår ökade priser på kontorsfastigheter (figur 14). För industri- och bostadsfastigheter är andelen optimister ännu större; 54 respektive 66 procent. När det gäller butiksfastigheter är motsvarande siffran 33 procent. Det är också endast för butiksfastigheter som relativt många av respondenterna, 16 procent, tror att priserna kommer att falla.



Till den positiva bilden hör tillgången till krediter. Som framgått tidigare har möjligheten att låna via kapitalmarknaden (företagsobligationer) stärkts betydligt under föregående år. Det gäller, enligt denna barometer, även tillgången till bankkrediter. Nästan 40 procent uppger att tillgången har förbättrats under det senaste halvåret (figur 15).



Trots ökad tillgång till krediter och relativt optimistiska förväntningar på

fastighetsprisernas utveckling, uppger 65 procent av fastighetsägarna att de inte planerar att göra några större fastighetsköp under året. De skäl som uppges som förklaring är att det är svårt att hitta köpvärda objekt alternativt att marknadsläget fortfarande upplevs som osäkert eller att de helt enkelt är nöjda med den nuvarande portföljen. En mindre del, 7 procent, uppger finansiella problem som orsak.



Kontakt:

Tomas Ernhagen

Chefekononom, Fastighetsägarna Sverige

Telefon 08-617 77 18

tomas.ernhagen@fastighetsagarna.se

Om Fastighetsägarnas Sverigebarometer

Fastighetsägarnas Sverigebarometer tar temperaturen på fastighetsbranschen och presenteras en gång per år av Fastighetsägarna Sverige. Underlaget utgörs av en webbenkät som riktar sig till cirka 200 fastighetsägare verksamma i Sverige. Enkäten består av två delar. Den första handlar om utvecklingen i branschen under det senaste halvåret. Den andra handlar om förväntningarna på utvecklingen under det kommande året.

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.



Fastighetsägarna Sverige, Box 16132, 103 23 Stockholm
08-613 57 00 | info@fastighetsagarna.se | www.fastighetsagarna.se