

Fortsatt högtryck på den svenska fastighetsmarknaden

<https://fastighetssverige.se/artikel/fortsatt-hogtryck-pa-den-svenska-fastighetsmarknaden-30693>

Peter Wiman, analyschef på Savills.

Bild: Savills

Peter Wiman, analyschef på Savills.

Publicerad den 11 Januari 2019

Sverige Trots osäkerheten kring utvecklingen för den svenska ekonomin och påbörjade räntehöjningar från Riksbanken så visar den svenska fastighetsmarknaden mycket få tecken på en avkylning. Tvärtom så blev transaktionsvolymen under 2018 den fjärde högsta noteringen någonsin, då fastigheter till ett värde om 159 miljarder kronor omsattes, enligt Savills.

– Jämfört med föregående år så ökade transaktionsvolymen med cirka fem miljarder, eller tre procent, vilket tyder på att intresset för fastighetsinvesteringar är fortsatt mycket starkt trots en räntehöjning från Riksbanken och de ränteavdragsbegränsningar som införts, säger Peter Wiman, analyschef på Savills. Antalet genomförda transaktioner minskade dock svagt till strax under 600 affärer med ett underliggande fastighetsvärde överstigande 25 miljoner kronor, vilket motsvarade en minskning om cirka sju procent jämfört med året innan. Transaktionsvolymerna har varit höga i samtliga geografiska marknader och de flesta segment. Bostäder har återigen varit ett eftertraktat tillgångsslag och svarar för cirka en tredjedel av transaktionsvolymen. De utländska investerarna förvärvade under året fastigheter till ett värde om närmare 43 miljarder kronor, vilket motsvarar 27 procent av den totala volymen och som därmed är den högsta noteringen sedan åren innan 2008-års finanskris. För andra året i rad är därmed de utländska aktörerna nettoköpare och under året nettominskade de svenska ägarna med närmare 29 miljarder kronor. – Norden är fortsatt en prioriterad marknad för många utländska aktörer. Numera är intresset inte bara fokuserat till de traditionella kommersiella segmenten utan intresset finns för alla typer av objekt. Ägarförändringarna i de noterade bostadsbolagen D.Carnegie och Victoria Park är exempel på detta och även ett ökat intresse för samhällsfastigheter, säger Niklas Zuckerman, transaktionschef på Savills. Mycket ser positivt ut för fastighetssektorn, många marknader präglas av stabilt utbud och efterfrågan med låga vakansgrader, marknadshyorna är stabila eller under tillväxt och inslaget av spekulativ nyproduktion är begränsat. – Förväntningarna för 2019 är överlag positiva och vi bedömer att även 2019 blir ett bra transaktionsår. Valåret är passerat vilket bör innebära att volymerna kommer att stärkas av kommande försäljningar från kommuner och landsting. Trots att avkastningskraven är på historiskt låga nivåer bedöms fastigheter fortsatt vara ett intressant placeringsalternativ. Det låga ränteläget och en god tillgång på eget och lånat kapital ger förutsättningar för en fortsatt attraktiv riskjusterad avkastning på fastigheter, säger Peter Wiman.

- Axel Ohlsson

axel@fastighetssverige.se