

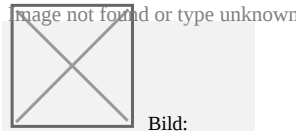
Lägre bostadspriser lockar internationella investerare

<https://fastighetssverige.se/artikel/lagre-bostadspriser-lockar-internationella-investerare-27361>

Publicerad den 12 Februari 2018

Sverige Andelen internationella köpare förväntas vara fortsatt rekordhög på den nordiska fastighetsmarknaden under 2018. Starka ekonomier, svaga valutor och förvärvsmöjligheter även på bostadsmarknaden är något som lockar de utländska köparna, enligt den nya rapporten Pangea Property Outlook 2018.

Transaktionsvolymen på den nordiska fastighetsmarknaden uppgick till strax över 42 miljarder euro under 2017. Volymen är den näst högsta som någonsin noterats och motsvarar cirka 15 procent av hela den Europeiska fastighetsmarknaden. Även andelen utländska köpare var rekordhög, 43 procent, och det är både kommersiella fastigheter och bostäder som lockar. – Historiskt har utländska köpare i princip bara varit intresserade av kommersiella fastigheter, men nu finns det också en stark efterfrågan på hyresbostäder och bostadsutvecklingsprojekt, säger Joakim Arvius, Partner på Pangea Property Partners. – Bostadsproduktionen har visserligen ökat i Sverige, och volymen av osålda bostäder är stor, vilket kommer att skapa en fortsatt osäkerhet och prispress på marknaden under början av 2018. Men på sikt finns det behov av fler bostäder och de nya amorteringskraven som införs i mars påverkar bara en begränsad grupp av nya låntagare i framförallt Stockholm, enligt rapporten. – I stort sett har nyproduktionen legat i linje med befolkningsökningen och det finns en stark köpkraft i marknaden. Den värsta osäkerheten måste bara lägga sig och en del projekt och bolag har behov av att omstruktureras och refinansieras, fortsätter Joakim Arvius. – Det största hotet för bostadsmarknaden på lång sikt är inte risken för överutbud, utan snarare försämrade betalningsförmåga om räntorna stiger eller om bankerna inte längre vill finansiera nya bostadsförvärv, enligt rapporten. Det finns dock gott om potentiella köpare som är redo att kliva in i nya projekt, både svenska och internationella. Intresset från utländska köpare drivs på ytterligare av en svag krona och historiskt låga hedgingkostnader. – För kontorsfastigheter förväntas en fortsatt stark hyresmarknad under 2018, men tillväxten för topphyrorna i Stockholm börjar bromsas upp. – Just nu är hyresskillnaden rekordstor mellan Stockholm city och attraktiva kontorskluster i närförort, och vi tror att gapet kommer minska framöver, säger Mikael Söderlundh, Analyschef och Partner på Pangea Property Partners. – Även lager- och logistikfastigheter lyfts fram som starka segment under 2018, drivet av stor efterfrågan från både hyresgäster och investerare. Däremot har prognosen för svenska hotellfastigheter justerats ned. Vinstvarningar i sektorn och ett betydande nytillskott på vissa delmarknader kommer att påverka tillväxten i RevPar på åtminstone kort sikt. Även marknaden för handelsfastigheter är utmanande och det har varit svårt under en längre tid att sälja svagare objekt och portföljer i sekundära lägen. – Transaktionsvolymen på den nordiska fastighetsmarknaden förväntas att sjunka något under 2018, från historiskt höga nivåer. Det finns dock förutsättningar för större struktur- och bolagsaffärer under året, drivet av en möjlig konsolidering inom vissa segment. Inte minst på börsen finns det fler fastighetsbolag och bostadsutvecklare än någonsin och de stora substanspremierna har försvunnit. – De noterade fastighetsbolagen i Sverige värderas idag strax under sina substansvärden och i övriga Norden har vi betydande rabatter. Börs klimatet har alltså ändrats och det är nu mer fokus på möjliga utköp och sammanslagningar än noteringar av nya bolag, säger Bård Bjølgerud, VD och Partner på Pangea Property Partners.



Pangea
Joakim Arvius
Bild:
Pangea
Joakim Arvius

- Victor Friberg

victor@fastighetssverige.se