

RAPPORT



Sverigebarometern 2024

Sammanfattning

Under 2023 fortsatte avkastningskraven att stiga inom samtliga fastighetssegment med lägre fastighetsvärden som följd. Enligt analytiker behöver värdena justeras ned ytterligare. Det finns dock faktorer som håller mot. Riksbanken har antytt att styrräntan kan börja sänkas redan i vår och KPI-indexeringen höjer lokalhyrorna med nästa 18 procent under 2023 och 2024.

Räntesänkningar och KPI-indexering innebär dock bara en relativt lättnad, det vill säga att läget kunde ha varit värre. Många fastighetsägare fortsätter att brottas med vikande lönsamhet. I årets Sverigebarometer uppger nästan 40 procent av dem att lönsamheten är dålig. Det är inte förvånande. Att räntetoppen är nådd innebär inte att räntekostnaderna minskar. Tvärtom ökar de i takt med att bundna lån, som har tagits under lågränteperioden, läggs om till betydligt högre räntor. KPI-indexeringens positiva effekter urvattnas i sin tur av att förvaltningskostnaderna har ökat betydligt mer än KPI.

Till skillnad från lokalhyrorna är justeringen av bostadshyrorna resultatet av kollektiva förhandlingar mellan Hyresgästföreningen och fastighetsägare. Utfallen har länge landat långt under kostnadsutvecklingen och därmed pressat lönsamheten. Det kommer att tynga byggandet av hyresrätter under lång tid. Ska byggandet återhämta sig mer än marginellt från dagens nivåer kommer det att krävas långtgående reformer av hyressättningsystemet alternativt stora statliga stöd.

Trots det turbulenta året, har vakanserna över lag varit stabila, men trenden mot mer hemarbete och e-handel slår igenom även i årets barometer. 36 procent av fastighetsägarna uppger att butiksvakansernas ökade under 2023. För kontor är motsvarande siffra 23 procent. Ökade vakanser har dock inte slagit igenom i hyrorna, vilket sannolikt beror på lokalavtalens KPI-indexering.

När fastighetsägarna blickar framåt ser det något ljusare ut än i förra årets Sverigebarometer då en majoritet räknade med sämre lönsamhet. Nu utgör pessimisterna 27 procent av respondenterna i barometern. 31 procent tror på oförändrad lönsamhet och hela 42 procent räknar med bättre lönsamhet. I butikssegmentet räknar dock var tredje fastighetsägare med ökade vakanser. Motsvarande siffra för kontor och industri/logistik är 19 respektive 13 procent. För bostadsfastigheter är andelen som räknar med ökade vakanser försumbar.

När det gäller hyresutvecklingen räknar en klar majoritet med stigande hyror, med ett undantag. En fjärdedel av fastighetsägare med butikslokaler räknar nämligen med att hyrorna kommer att vara lägre om ett år än i dag.

Till skillnad från många analytikers uppfattning, anser inte fastighetsägarna i Sverigebarometern att fastighetsvärdena generellt behöver justeras ner från dagens nivåer. 35 procent anser dock att butiksfastigheter är övervärderade. Motsvarande andel för kontors- och bostadsfastigheter är 25 respektive 27 procent. För industri/logistik är andelen 11 procent.

I årets barometer uppger 44 procent att tillgången till bankfinansiering har försämrats under det senaste halvåret. Endast 4 procent uppger att tillgången till bankfinansiering har blivit bättre. Det talar för att många bolag, precis som under 2023, kommer att tvingas hantera sina finansieringsproblem genom att minska eller ställa in vinstutdelningar, nyemittera och/eller att sälja fastigheter.

Makroekonomisk bakgrund

Från kollaps till ljus i tunneln

2023 blev året då både bostadsbyggandet och transaktionsmarknaden kollapsade. Kraftigt ökade kostnader och krympande reallöner halverade bostadsbyggandet. Fastighetsvärden trycktes ner, men inte tillräckligt mycket för att locka fram fastighetsköparna i någon större omfattning. När transaktionerna summerades i slutet av året var siffran cirka 60 procent lägre än under 2022. Samtidigt fortsatte den långsiktiga strukturella omvandlingen av kontors- och butiksmarknaden.

Men 2023 blev också året då inflationen gav vika och centralbankerna nådde räntetoppen, vilket nu får prognosmakarna att se ljuset i tunneln. Det är dock inget starkt ljus och en eskalering av krigen i Ukraina och Israel/Palestina skulle snabbt förmörka utsikterna.

Under antaganden om att så inte sker, pekar de flesta prognoserna på att världsekonomin lunkar på i samma bleka takt som under 2023 då den växte med cirka 3 procent, vilket är att betrakta som en lågkonjunktur i globala sammanhang där snabbväxande tillväxtländer normalt väger upp de mer långsamt växande mogna ekonomierna.

Tillväxten hålls tillbaka av de tre största ekonomierna USA, Eurozonen och Kina, som förväntas växa med 2, 1 respektive 4,5 procent i år.¹ Det är inte bara höga kostnader och vikande reallöner som håller tillbaka tillväxten. Under innevarande år förväntas många länder dessutom strama åt finanspolitiken för att stärka sina statsfinanser.

¹ Se exempelvis IMF:

<https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/01/30/world-economic-outlook-update-january-2024>

Svensk ekonomi står och stampar

Som en litet öppen ekonomi håller den svaga omvärlden tillbaka tillväxten även i Sverige. Svag export, tillsammans med hushåll och företag som kämpar för att anpassa sig till det högre kostnads- och ränteläget, gör att den svenska ekonomin står och stampar runt nollan i år. Dessutom fortsätter arbetsmarknaden att försvagas ytterligare en tid, vilket lär dämpa den återhämtning av privatkonsumtionen som väntas följa när reallönerna återhämtar sig senare under året.

Konjunkturinstitutets konfidensindikator visar också att de svenska hushållen är allt annat optimistiska, även om mörkret har skingrats något sedan den absoluta botten under hösten 2022 (figur 1).

Figur 1. Något mindre pessimistiska Hushåll. Källa Konjunkturinstitutet



Investeringarna hålls i sin tur tillbaka av fortsatt svagt bostadsbyggande. Förhoppningsvis har vi nått botten, vilket antyds av Byggnadsfaktas indikator, som steg med 2,2 procent under januari.² Någon kraftfull återhämtning står vi dock inte inför. Utan omfattande statliga stöd eller regelverksförändringar är det, tvärtom, sannolikt att bostadsbyggandet förblir svagt under överskådlig tid (se

² [Byggnadsindikatorn: Bostadsbyggandet antligen upp igen – Fastighetstidningen](#)

faktarutan ”Bostadsbyggandet på sparlåga under lång tid).

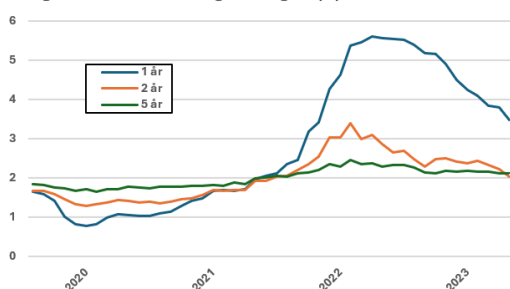
Det kommer i så fall inte att vara möjligt att möta det demografiska behov som, enligt Boverket, kräver att det ska byggas 67 500 bostäder varje år till och med 2030. Därmed kommer bostadsbristen att tillta med negativa implikationer för arbetsmarknadens dynamik och den svenska ekonomins långsiktiga tillväxtpotential.

Inflationen faller snabbt

Mätt med Riksbankens målvariabel KPIF (KPI med fast ränta) steg inflationen med en procentenhet till 3,3 procent i januari, vilket var något högre än Riksbankens prognos. Prognosfelet lär dock inte få någon betydelse för bankens möjligheter att sänka räntan framöver. Ökningen berodde främst på baseffekter kopplade till energiprisutvecklingen. Rensat för energi landade inflationen i stället en bit under Riksbankens prognos. Månadstakten (utvecklingen mellan december och januari) var dessutom negativ.

En rad inhemska faktorer talar för att inflationen, efter januaripausen, kommer att fortsätta falla relativt snabbt framöver och nå Riksbankens 2-procentsmål runt halvårsskiftet i år.

Figur 2. Inflationförväntningarna enligt Prosperra



Den svaga ekonomiska efterfrågan med stigande arbetslöshet och måttliga

³ <https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/penningpolitiska-rapporter->

löneökningar är några exempel, precis som det faktum att inflationsförväntningarna på längre sikt är väl förankrade kring inflationsmålet (figur 2).

Styrräntan sänks i vår

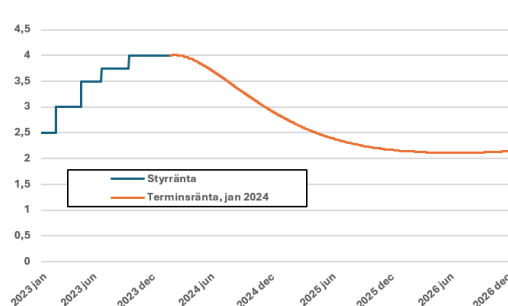
Den snabba inflationsnedgången har blåst bort all oro för att Riksbanken ska de höja styrräntan ytterligare från dagens nivå på 4 procent. Nu handlar allt om när den första sänkningen ska komma och vilken nivå som räntan kommer att ligga på när sänkningsscykeln är över.

Ska man tro marknadsprissättningen i form av terminskontrakt tar Riksbanken första steget tidigt i vår. Därefter kommer sänkningarna slag i slag och når 3 procent i slutet av året och vidare ned mot 2 procent i slutet av 2025 (figur 3).

Storbankernas analytiker är marginellt försiktigare, men även i deras prognoser går det utför relativt snabbt. Det gäller även Konjunkturinstitutet som räknar med att styrräntan bottnar på 2,25 procent i slutet av nästa år.

Försiktigast av alla är Riksbanken. I den penningpolitiska uppdatering som presenterades i början av februari nöjde den sig med att glänta på dörren till en kommande sänkning om bankens prognos för inflationen håller.³

Figur 3 Förväntningar på styrräntan. Källa: Riksbanken



[och-uppdateringar/svenska/2024/penningpolitisk-uppdatering-februari-2024.pdf](https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/ppr/penningpolitiska-rapporter-och-uppdateringar/svenska/2024/penningpolitisk-uppdatering-februari-2024.pdf)

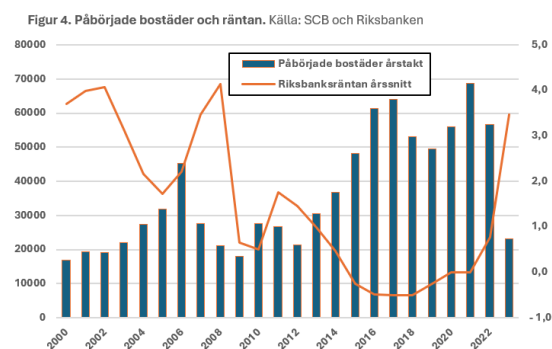
Faktaruta: Bostadsbyggandet på sparlåga under lång tid

Under det senaste året har antalet påbörjade bostäder i Sverige mer än halverats. Dras tidsaxeln tillbaka till 2021 handlar det om ett 75-procentigt ras. Trots kommande räntesänkningar, finns det inget som talar för en snabb återhämtning.

Utan kraftfulla åtgärder i form av finansiella stöd och/eller betydande regelverksförändringar, kommer det sannolikt att vara svårt att bygga fler än 25 000 nya bostäder per år under överskådlig tid. Det var ungefär så många bostäder marknaden mäktade med att bygga i snitt per år innan Riksbanken sänkte räntan under nollstrecket i mitten av 2010-talet.

Nollräntan blev startskottet på flera år med kraftigt ökat byggande (figur 4). Låga räntor drev upp fastighetsvärden och lockade investerare, inte minst institutionella aktörer, till hyresbostadsmarknaden.

Efterfrågan på bostadsrätter drevs samtidigt på av billiga bostadslån och stark utveckling av hushållens disponibelinkomster. Stadigt stigande bostadspriser lockade i sin tur fram utbudet. Nyproduktionstoppen nåddes under 2021 då nästan 70 000 nya bostäder påbörjades i landet.



Nu är räntorna tillbaka på samma nivåer som rådde före noll- och minusräntans tid. Skulderna hos hushåll och bostadsföretag ligger dock på en betydligt högre nivå, vilket innebär att räntenivåerna nu tynger hushållen och bolagen på ett helt annat sätt än tidigare.

Möjligheten att efterfråga nya bostadsrätter minskas ytterligare av fallande reallöner och tuffa kreditvillkor, med kraftigt fallande bostadspriser som följd. I reala termer ligger de nu på samma nivå som 2017. Eftersom byggkostnaderna har stigit mycket kraftigt sedan dess, har bostadsutvecklarna nu svårt att få ihop kalkylen.

Problemen förstärks av att potentiella bostadsköpare har blivit mer restriktiva till att köpa lägenheter på ritning. Det försvårar möjligheterna för bostadsutvecklarna att erhålla byggkreditiv av bankerna. Trots att reallönerna sannolikt kommer att stärkas något under året när inflationen faller, lär det därför att dröja innan produktionen av bostadsrätter ökar på ett märkbart sätt.

Att få fart på byggandet av hyresrätter ser, om möjligt, ännu tuffare ut. Utöver höga bygg- och finansieringskostnader och fallande reallöner tillkommer bostadsbolagens ökade

avkastningskrav. Att dessa har ökat beror dels på att de riskfria räntorna har stigit, dels på att riskerna i den framtida lönsamheten har ökat. Riskerna är direkt kopplade till hyressättningssystemet.

I media har det främst handlat om ett par hovrättsdomar som slagit fast att presumtionshyror (kostnadsbaserade hyror som är vanliga i nyproduktion) ska ha en lägre årlig justering än det övriga hyresrättsbeståndet. Detta problem ses för närvarande över i en pågående statlig utredning⁴. Ett sannolikt utfall av den utredningen är att presumtionshyror ska ges samma årliga justering som övriga hyror. Det kommer tyvärr endast att minska risken på marginalen. Det avgörande problemet handlar nämligen det institutionella ramverk som styr den årliga justeringen av hyror.

Att kostnader över tiden måste kunna täckas av intäkter är en självklarhet. Sett i historiens backspegel gäller denna självklarhet inte förvaltningen av hyresrätter. Sedan 2016, då SCB började mäta förvaltningskostnadernas utveckling, har lönsamheten i form av driftnettot hos privata bostadsbolag i snitt minskat med cirka 25 procent. Tar man även hänsyn till räntekostnadernas utveckling har lönsamheten mer än halverats.

Den minskade lönsamheten är en följd av att det har saknats en möjlighet att låta en oberoende instans avgöra tvister i de årliga förhandlingarna. Eftersom en hyreshöjning kräver en uppgörelse med Hyresgästföreningen, har föreningen haft ett avgörande inflytande över förhandlingarnas utfall. Detta inflytande har, som framgår av driftnettonas utveckling, utnyttjats för att hålla tillbaka hyresutvecklingen.

Under perioden med noll- och minusräntor överskuggades den minskande lönsamheten i den löpande förvaltningen av fastigheternas värdeutveckling som gav en god totalavkastning. Med stigande räntor, kommer investerarna att i betydligt högre grad än tidigare fokusera på förvaltningens lönsamhet. Förutsättningarna för att den årliga hyresjusteringen ska säkerställa denna lönsamhet har förstärkts med en ny lagstiftning som gör det möjligt för parterna att låta en oberoende skiljeman avgöra tvister i de årliga hyresförhandlingarna.⁵ Detta tvistlösningsförfarande kommer att testas på mer än 90 orter i landet avseende 2025 års hyresjustering.

Utfallen i skiljemannaprocesserna kommer inte bara att vara viktiga för bolagens ekonomi i dagsläget, de kommer också att ha potentiellt stor betydelse för nyproduktionen av hyresrätter. Om det tydliggörs att tvister kan lösas på ett sätt som gör att intäkterna, det vill säga hyrorna, kommer att utvecklas i takt med kostnaderna, minskar risken i långsiktiga investeringar i hyresrätter.

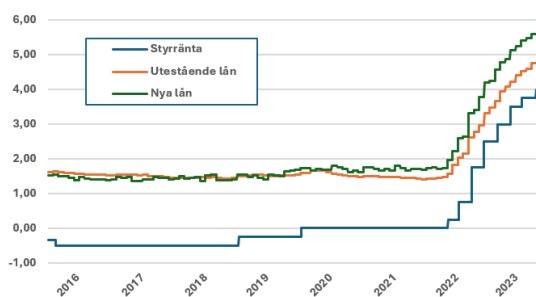
Det innebär, allt annat lika, att avkastningskraven kan sättas på en lägre nivå, vilket i sin tur innebär att nyproduktionshyran kan justeras ned och göra det möjligt för fler att efterfråga nya hyresrätter. Om utfallen inte ger den signalen, kommer en ökad hyresrättsproduktion att kräva antingen stora statliga stöd eller lagändringar som minskar risken för de som investerar i hyresrätter.

⁴ Utredningen om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror (Ju 2023:09)

⁵ Lag (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar.

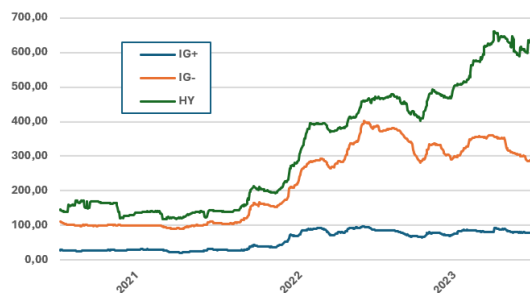
Lägre räntor är välkomna för skuldsatta hushåll och företag. Det innebär dock ingen omedelbar lättnad. Tvärtom kommer räntebördan att fortsätta att öka ett tag till när bundna lån löper ut och ska refinansieras. Den genomsnittliga volymviktade räntan på fastighetsföretagens utestående banklån har, enligt Riksbanken, redan stigit från 1,05 procent strax före den ryska invasionen till 4,44 procent under hösten 2023 (figur 5).⁶ Det motsvarar en ökning med 321 procent. Eftersom nyupplåningsräntan nu ligger närmare 6 procent kommer räntekostnaderna, som sagt, att fortsätta stiga framöver.

Figur 5. Kraftigt ökade räntekostnader. Källa: Riksbanken.



För en del bolag som lånar på företagsobligationsmarknaden har förändringen varit ännu mer dramatisk (figur 6).

Figur 6. Baspunkter över swapräntor. Källa: Riksbanken



Skillnaderna är dock stora beroende av bolagens kreditvärdighet, vilket framgår av figur 6 där IG står för Investment Grade (bra betyg) och HY för High Yield (sämre betyg). För företag med sämre kreditbetyg kan

räntekostnaden överstiga 10 procent (swapräntan på cirka 4 procent plus en marginal på cirka 600 räntepunkter).

Ränteutvecklingen har satt fastighetsbranschen under myndigheternas lupp. I en specialstudie⁷ från november förra året varnar Finansinspektionen för branschens skuldsättning och pekar på att det kommer att krävas åtgärder för att minska den finansiella sårbarheten.

I studien presenteras ett scenario där räntekostnaderna stiger till 5 procent och fastighetsvärdena faller med 20 procent skulle de analyserade bolagen behöva minska sina skulder med cirka 100 miljarder kronor, eller i genomsnitt 15 procent per bolag, för att undvika att räntetäckningsgraden ska falla under 1 och att belåningsgraden ska stiga över 70 procent. För att hålla sig på betryggande avstånd från dessa gränser, krävs en betydligt större skuldminskning, enligt Finansinspektionen. Inspektionen betonar dock att skillnaderna mellan bolagen är betydande och att de riktigt stora skuldsaneringsbehoven återfinns hos ett relativt litet antal företag.

Barometerenkäten

Nuläge

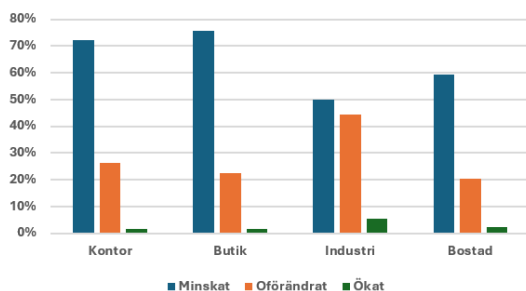
Avkastningskraven fortsatte att stiga under 2023 inom samtliga segment med lägre fastighetsvärden som följd (figur 7). Inom industri/logistik-segmentet ser det något bättre ut. Där uppger nästan hälften av fastighetsägarna att fastighetsvärdena har varit oförändrade under året. Det förklaras sannolikt av att värdena i detta segment justerades

⁶ Sveriges Riksbank, Finansiell stabilitet 2023: 2, s 26.

⁷ <https://www.fi.se/contentassets/ad79bee9d7a74ae189e8aa025b47eabd/fi-analys-41-fastighetsftg-minska-skuld.pdf>

ner snabbare än i övriga segment när omvärlden förändrades under våren 2022.

Figur 7. Fastighetsvärdet senaste halvåret



Fastighetsvärdena har hittills justerats ned med knappt 10 procent sedan toppen under andra kvartalet 2022. Det är inte i paritet med fastighetsaktierna nedgång och många analytiker räknar med att värdena kan komma att behöva justeras ner ytterligare 5 - 10 procent.

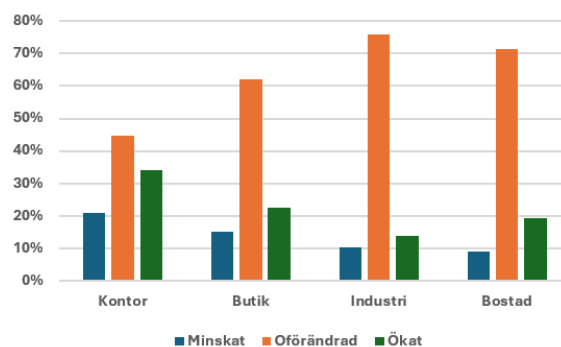
Att fastighetsbolagen har avvaktat med att justera ner värden kan delvis beror på att en del fastighetsägare ser värdeutvecklingen i ett längre perspektiv där förväntningar på större räntefall framöver spelar in. En annan förklaring är kopplad till det faktum att de flesta lokalavtalen justeras årligen med oktober-KPI. Det innebär att hyrorna i dessa avtal, under 2023 och 2024, sammantaget kommer att höjas med nästan 18 procent, vilket motverkar de ökade avkastningskravens negativa påverkan på värdena.

Å andra sidan påpekar en del analytiker⁸ att det finns en risk att en del av dessa hyror nu ligger över marknadshyran och därmed kan komma att justeras ner när avtalen löper ut. Osäkerheten är hursomhelst stor. Kraftigare nedjusteringar av värdena skulle påverka belåningsgraderna negativt och riskera att försämra bolagens upplåningsmöjligheter.

⁸ https://www.ey.com/sv_se/real-estate-hospitality-construction/fem-trender-pa-fastighetsmarknaden-2024

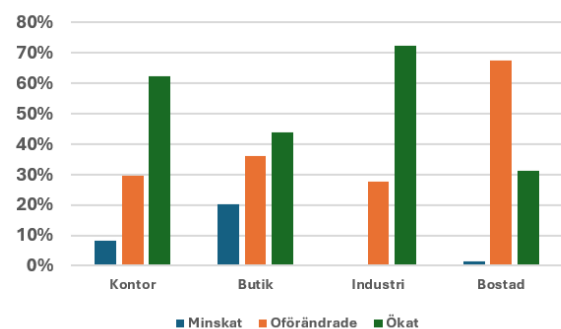
När det gäller vakansgraderna uppger en majoritet av fastighetsägarna att utvecklingen har varit stabil under det gångna året (figur 8). När det gäller kontor och butiker är det dock en relativt stor andel, 34 respektive 23 procent, som uppger att vakanserna har ökat. Trenden mot mer hemarbete och e-handel, som vi har sett en längre tid i Sverigebarometern, verkar hålla i sig.

Figur 8. Vakansgraden senaste halvåret



Att kontors- och butiksvakanserna skulle ha ökat avspeglas dock inte i hyresutvecklingen (figur 9), vilket sannolikt förklaras av den avtalsbaserade indexjusteringen, som diskuteras ovan. En överväldigande majoritet i samtliga segment uppger att hyrorna har varit oförändrade eller har ökat.

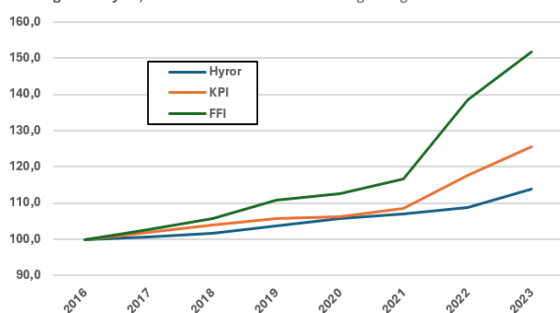
Figur 9. Hyrorna senaste halvåret



Till skillnad från vad som gäller på lokalmarknaden justeras bostadshyrorna årligen baserat på kollektiva förhandlingar mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen.

Utfallen i dessa förhandlingar har, som framgår av faktarutan ovan (*Bostadsbyggandet på sparlåga under lång tid*), inte varit tillräckliga för att täcka utvecklingen av fastighetsrelaterade kostnader (figur 10, där hyrorna sätts i relation till KPI och Fastighetsförvaltningsindex, FFI). I nominella termer har dock hyrorna ökat varje år. Att en majoritet av bostadsbolagen uppger att hyrorna har varit förändrade beror på att frågorna i barometerenkäten gäller utvecklingen under det senaste halvåret. För en mycket klar majoritet av bostadslägenheterna justeras hyrorna under våren varje år.

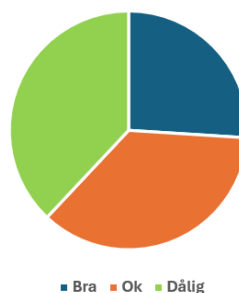
Figur 10. Hyror, KPI och FFI. Källa: SCB och Fastighetsägarna



En majoritet av fastighetsägarna upplever att lönsamheten för närvarande är ok eller bra (figur 11), vilket troligen kan kopplas till det faktum att många fastighetsägare har haft möjlighet att möta ökade kostnader på ett rimligt sätt tack vare KPI-indexeringen av hyrorna under 2023 och 2024.

Andelen som uppger att lönsamheten är dålig är dock större än den har varit i tidigare barometrar, vilket rimligen speglar det faktum att många bolag har haft svårare att möta kostnadsökningar med ökade intäkter. Dit hör en stor del av bostadsbolagen för vilka hyresutvecklingen bestäms i kollektiva förhandlingar. Dessa har, som beskrivits i faktarutan ovan, inte resulterat i överenskommelser som ger täckning för de senaste årens ökade kostnader.

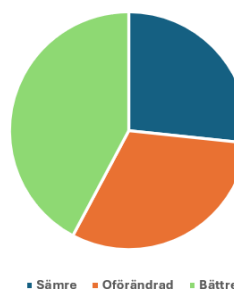
Figur 11. Lönsamhet i dagsläget



Förväntningarna

När landets fastighetsägare blickar framåt ser det något ljusare ut än i förra årets Sverigebarometer då en majoritet räknade med sämre lönsamhet. Nu utgör pessimisterna 27 procent av respondenterna i barometern (figur 12). Övriga tror på oförändrad (31 procent) respektive bättre (42 procent) lönsamhet.

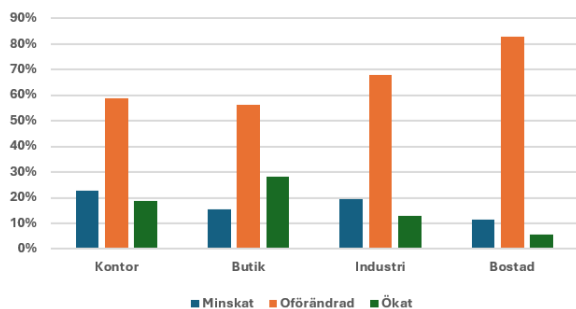
Figur 12. Företagets lönsamhet om ett år



Att Riksbanken har antytt att räntetoppen är nådd och att en första sänkning kan komma redan under våren är säkerligen en viktig faktor bakom den något ljusare framtidssyn som uppvisas i årets barometer. Att även lågkonjunkturen förväntas botten under året bidrar troligen också.

Att det är färre som räknar med ökade vakanser än för ett år sedan är därmed inte förvånande (figur 13). Fortfarande räknar dock nästan var tredje fastighetsägare med butikslokaler att vakanserna kommer att öka ytterligare. Motsvarande siffra för kontor och industri/logistik är 19 respektive 13 procent. För bostadsfastigheter är andelen som räknar med ökade vakanser försumbar.

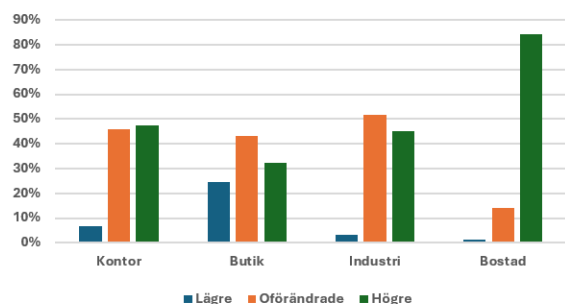
Figur 13. Vakansgraden om ett år



Efter de två senaste åren har KPI-indexering, som nämnts, inneburit att lokalhyrorna har ökat med knappt 18 procent. Givet att konjunkturen samtidigt har varit, och är, svag, går det inte att bortse från risken att en del hyror överstiger marknadshyrorna. Enligt Sverigebarometern verkar det framför allt gälla butikslokaler (figur 14). En fjärdedel av fastighetsägare med butikslokaler räknar nämligen med att hyrorna kommer att vara lägre om ett år än i dag.

För övriga bestånd räknar en mycket stor majoritet med hyrorna kommer att vara oförändrade eller högre än i dag. Återigen kan det vara på sin plats med en reservation för bostadshyrorna, som hittills alltid har höjts i nominella termer. I reala termer, det vill säga justerat för kostnadsutvecklingen, har utvecklingen dock varit negativ under lång tid.

Figur 14. Hyrorna om ett år

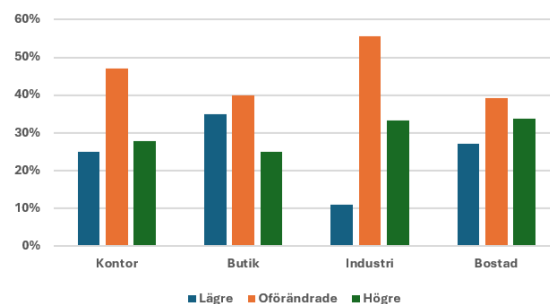


En majoritet av fastighetsägarna räknar med oförändrade priser och en relativt stor andel räknar med stigande priser (figur 15), vilket talar mot en del analytikens uppfattning att värdena behöver justeras ner ytterligare. Möjligen kan barometern ge stöd för den

uppfattningen för delar av beståndet. Exempelvis nämns ofta att kontor i sämre lägen och lägre kvalitet, drabbas relativt sett hårdare av de anställdas minskade närvaro på kontoren än vad kontor i kommunikations-täta lägen i de större städerna. Det skulle kunna ligga bakom den andel - 25 procent - av kontorsägarna, som räknar med fortsatt fallande värden. Att 27 procent av bostadsbolagen är av samma uppfattning, beror sannolikt på den lönsamhetsproblematik som diskuteras i faktarutan ovan.

Annars är det, som i tidigare barometrar, främst butiksfastigheter vi hittar den största andelen pessimister. 35 procent av fastighetsägare med butiker, räknar med att fastighetsvärdena är lägre om ett år än i dag.

Figur 15. Fastighetsvärden om ett år



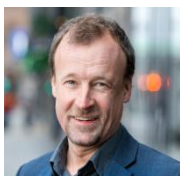
Trots att majoriteten av fastighetsägarna ser relativt optimistiskt på värdeutvecklingen, uppger en majoritet på hela 65 procent att de inte planerar några större fastighetsköp under året samt att skälet till detta huvudsakligen är att de har svårt att hitta köpvärda objekt.

Ovanstående antyder att de anser att värderingarna fortfarande är för höga för att locka till köp. Möjligen får man söka förklaringen i en upplevd osäkerhet om marknadens fortsatta utveckling, som inte kommer till fullt uttryck barometern.

Som nämntes ovan kommer fastighetsbolagens kostnader generellt att stiga ytterligare även om Riksbanken börjar sänka räntan i

vår. Det beror på att banklån som tidigare har bundits till låg ränta kommer att läggas om till högre räntor. På företagsobligationsmarknaden ska lån för cirka 120 miljarder kronor refinansieras under året vilket kommer att ske till en betydligt högre ränta än när lånen togs. Det gäller även om bolagens ersätter obligationsfinansieringen med banklån, som i dagsläget är generellt billigare än obligationslån.

Bankerna har starka balansräkningar och därmed god kapacitet att ta över delar av lånen från obligationsmarknaden. Det är dock inte självklart att dörrens står öppen för alla. I årets barometer uppger 44 procent att tillgången till bankfinansiering har försämrats under det senaste halvåret (figur 16).



Kontakt:

Tomas Ernhagen

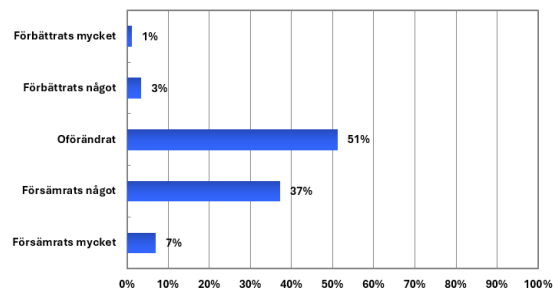
Chefekononom, Fastighetsägarna Sverige

Telefon 08-617 77 18

tomas.ernhagen@fastighetsagarna.se

Endast 4 procent uppger att tillgången till bankfinansiering har blivit bättre. Det talar för att många bolag kommer att vara fortsatt pressade att sanera sina balansräkningar.

Figur 16. Tillgången banklån under senaste halvåret



Precis som under 2023 handlar det om åtgärder som att minska eller ställa in vinstutdelningar, nyemittera och/eller sälja fastigheter.

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 300 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

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