



Svensk Fastighetsmarknad

2025



EN DEL AV SVEFA PARTNERGRUPPEN



4	Välkommen till Svefa – tre decennier av insikter 1995–2025	90	Skellefteå
10	Svefa Fastighetsindex 2025	94	Örebro
12	Svensk ekonomi	98	Kalmar
13	Investeringsmarknaden	102	Halmstad
16	Finansieringskostnadernas utveckling	106	Norrköping
19	Svensk kontorsmarknad	110	Kiruna
20	Viktigt att göra hållbarhetshemläxan	114	Östersund
24	Försvarsinvesteringar	118	Gävle
28	Stockholm	122	Borås
34	Göteborg	126	Sundsvall
40	Lund	130	Falun
44	Uppsala	134	Gotland
48	Jönköping	138	Nyköping
52	Malmö	142	Karlskrona
58	Västerås	146	Trollhättan
62	Karlstad	150	Eskilstuna
66	Umeå	157	Om Svefa
70	Linköping	158	Om Svensk Fastighetsmarknad
74	Varberg	161	Sveriges ledande fastighetsvärderare och analytiker
78	Luleå	164	Kontaktuppgifter
82	Helsingborg	166	How to Interpret Svefa Fastighetsindex
86	Växjö		

Omslagsbild motiv: Kärnan i Helsingborg

Välkommen till Svefa – tre decennier av insikter 1995–2025

I år firar Svefa 30 år som bolag. När vi summerar tre decennier av utveckling på den svenska fastighetsmarknaden står det klart att förändring har varit den enda konstanten.

De senaste fem åren har varit särskilt omvälvande, präglade av pandemi, krig i Europa och Mellanöstern, lågkonjunktur, ränte- och inflationskriser samt en ökande politisk instabilitet och tilltagande handelskonflikter.

Svefa grundades 1995, mitt under återhämtningsfasen efter 90-talskrisen. Sedan dess har vi följt, analyserat och varit en aktiv del av marknadens utveckling. Från lågkonjunkturer och finanskriser till globalisering, digitalisering och ett ökat fokus på hållbarhet har fastighetssektorn genomgått en genomgripande omvandling.

Den stora fastighetskrisen i början av 1990-talet blottade en dysfunktionell marknad, präglad av hög belåning och en oprofessionell syn på fastigheter som tillgångsslag. Krisen blev en kraftfull påminnelse om fastighetssektorns betydelse för den svenska ekonomin. Banker drogs med i fallet och förtroendet för både Riksbanken och det ekonomiska systemet fick sig en allvarlig törn. Ur denna kris växte en modernare, mer likvid och robust marknad fram.

Sedan jag själv började min resa på Svefa 2012 har jag haft förmånen att följa marknadens svängningar och Svefas tillväxt på nära håll. Det har varit en period präglad av både snabba skiften och långsiktiga trender, där insikt, uthållighet och anpassningsförmåga ständigt varit avgörande framgångsfaktorer.

Det är därför vi på Svefa producerar rapporten Svensk Fastighetsmarknad. Det har vi gjort sedan 2009, och årets jubileumsupplaga visar tydligt var investerarintresset är som störst i Sverige – och vilka delmarknader som står inför de största utmaningarna. För att ytterligare uppmärksamma vårt 30-årsjubileum har vi i år utökat analysen till att omfatta hela 30 delmarknader, där vi delar med oss av våra insikter och erfarenheter.

Vi kan erbjuda denna helhetsbild tack vare vår nationella täckning – från Luleå i norr till Malmö i söder – och vår närvaro i alla viktiga regionala marknader, inte bara i storstadsregionerna. På så sätt vill vi inspirera och vägleda er till framgångsrika affärsbeslut.

Välkommen att följa med oss på en resa genom tre decennier av utveckling på den svenska fastighetsmarknaden, med nedslag i de viktigaste skedena, de mest avgörande händelserna och reflektioner kring framtidens möjligheter och utmaningar.



Mikael Lundström
VD Svefa



Stabilisering och
återhämtning
efter 90-talets kris

1995
– 2000

Genom omfattande statliga stödsatser, med bankstöd och sparpaket, stabiliserades ekonomin och en återhämtning på fastighetsmarknaden och i samhällsekonomin inleddes. Återhämtningen förstärktes av Sveriges inträde i Europeiska unionen 1995, vilket skapade nya förutsättningar för investeringar och lockade internationellt kapital till landet.

”Räntorna föll successivt och bidrog till stigande fastighetspriser, även om vakansnivåerna, särskilt på kontorsmarknaden, fortsatt var höga.”



1995 grundades Svefa under namnet Svefa Svensk Fastighetsvärdering genom en avknoppning från Lantmäteriet. Bakgrunden var att det inte gick att kombinera en affärsdrivande värderingsverksamhet med myndighetsutövning. Företaget byggde snabbt upp en stark integritet och etablerade en rikstäckande närvaro för att vara nära sina kunder. Svefa fick tidigt delta i flera större uppdrag kopplade till beståndsfastigheter.

Utländska investerare uppskattade särskilt bolagets lokala närvaro, integritet och kompetens. Samtidigt pågick en bolagisering av statligt ägda fastigheter, där Svefa medverkade i bildandet av bland andra Jernhusen (tidigare SJ Fastigheter), Vasakronan (delar av Byggnadsstyrelsen) och Telaris (Televerkets fastigheter). Svefa deltog även i omfattande värderingsuppdrag i samband med de regementsnedläggningar som var vanliga under perioden. Under perioden lades också grunden till flera av dagens ledande fastighetsbolag, bland annat Castellum, Balder och Wallenstam. Skanska förvärvade Handelsbankens fastighetsbolag Näckebro, som senare slogs samman med AB Drott, börsnoterades och delades ut till Skanskas aktieägare.

Kreditexpansion
och kommersiell
fastighetsboom

2000 –2008

I början av 2000-talet fortsatte konturerna av dagens fastighetsmarknad att ta form när bankernas återstående fastighetsinnehav såldes och köptes upp av både institutionella investerare, som Diligentia, och privata aktörer, som Tornet. Liberaliseringsprocessen av kreditmarknaden slutfördes, vilket förbättrade branschens tillgång till kapital. Efterfrågan på kommersiella fastigheter i storstäderna ökade markant, särskilt inom kontors- och handelssegmenten.

2005 var ett avgörande år då debatten om fastighetsskattens framtid intensifierades. När fastighetsskatten för bostäder avskaffades 2008 och ersattes av en kommunal avgift stärktes investeringsviljan ytterligare. Periodens kanske viktigaste affärer var AP Fastigheters förvärv av statliga Vasakronan 2007, samt uppdelningen av AB Drott 2003 i Fabège (kontor) och Bostads AB Drott, där

”Svefa fortsatte att expandera sin verksamhet och stärka sin marknadsposition. Med nationell närvaro, djup expertis inom fastighetsvärdering och rådgivning och sin unika bakgrund blev företaget en nyckelaktör i skärningspunkten mellan privata och offentliga fastighetsaktörer”



den senare köptes ut från börsen av Stena Fastigheter 2004. Wihlborgs förvärvade 2005 Fabège och bytte namn till Fabège, men samma år delades bolaget upp i två delar: Fabège, med fokus på Stockholm, och Wihlborgs, med fokus på Öresundsregionen. 2007 gick även LjungbergGruppen och Atrium Fastigheter samman och bildade Atrium Ljungberg.

Finanskrisen och
marknadsjustering

2008 –2012

Den globala finanskris som utlöstes av investment-banken Lehman Brothers fall i september 2008 slog hårt mot den kommersiella fastighetsmarknaden. Banker stramade åt kreditgivningen, vilket begränsade fastighetsbolagens expansionsmöjligheter. Särskilt kontors- och handelsfastigheter drabbades av nedgången.

”Trots detta lyckades Svefa behålla sin stabilitet genom att fortsätta erbjuda pålitlig rådgivning och analys. Företaget blev en viktig partner för fastighetsaktörer som navigerade genom den osäkra marknadssituationen. 2009 publicerade Svefa de första numren av sina rapporter Svensk Fastighetsmarknad Fokus 24 orter och Svensk Fastighetsmarknad Fokus Skog. Dessa rapporter blev snabbt viktiga verktyg för aktörer på fastighetsmarknaden och har fortsatt att utvecklas över tid. Det utländska intresset var fortsatt stort för Sverige och Svefa stärkte sin marknadsposition med konsulter som certifierades via RICS.”

Finanskrisen blev djup men inte långvarig. Riksbanken, liksom andra centralbanker runt om i världen, hade lärt sig läxan från tidigare kriser och öppnade de penningpolitiska dammluckorna. Genom kraftiga räntesänkningar och kvantitativa lättnader kunde centralbankerna stimulera och stabilisera marknaden. Internationella investerare såg möjligheter i Sverige, och intresset för logistik- och industrifastigheter ökade i takt med att e-handeln började förändra konsumtionsmönstren.

Svenska fastighetsbolag började utforska obligationsmarknaden, och under perioden gjorde svenska institutioner på allvar intåg på bostadsmarknaden. Willhem (AP1) och Rikshem (AP4 och AMF) bildades. Samhällsfastigheter blev



ett etablerat segment när Kungsleden och AP3 grundade Hemsö, samtidigt som opportunistiska Hemfosa bildades. AMF bolagiserade sitt kontorsfastighetsbestånd i Stockholm genom AMF Fastigheter.

Tillväxt, transaktioner,
värdeökningar och nya
kapitalkällor

2013 –2019

Svefa anpassade sina tjänster till marknadens förändringar och befäste sin roll som en ledande rådgivare inom fastighetssektorn. Med sin expertis bidrog företaget till strategiska investeringar och marknadsanalyser för både nationella och internationella aktörer. Svefa var tidiga med att bevaka och bli experter inom segment som började ta plats på fastighetsmarknaden. Stort fokus sattes på samhällsfastigheter och byggrätter där Svefa än i dag är ledande inom områdena i Sverige.

Återhämtningen efter finanskrisen fortsatte. Inflationen var låg, räntorna likaså, och trots ekonomisk oro i södra Europa var den underliggande konjunkturen i Sverige stark. Den tillväxtperiod som inleddes var utan motstycke i svensk fastighetsmarknadshistoria. Fastighetsvärdena steg kraftigt, stärkta av nollräntor och obligationsmarknadens till synes omätliga aptit för svenska fastigheter. Efterfrågan på alla typer av fastigheter – med undantag för handel – var enorm. Allt fler svenska fastighetsbolag och utvecklare sökte sig till aktiemarknaden, och noteringarna skedde på löpande band.

Fastighetstransaktioner i miljardklassen blev det nya normala, och globala investerare som Blackstone, BlackRock och flera asiatiska aktörer tog för sig allt mer. Bland periodens mest uppmärksammade affärer märks Castellums förvärv av Norrporten (2016), Vonovias förvärv av Victoria Park (2018) respektive Hembla (2019) samt SBB:s förvärv av Hemfosa (2019).



Pandemi, krig i Europa och
inflations- och räntechock

2020 –2024

2020-talet kan hittills bäst beskrivas som en omvälvande period för svensk fastighetsmarknad. Våren 2020 drabbades världen av en pandemi som i grunden förändrade förutsättningarna för fastighetsverksamhet, när hela samhällen stängde ner och framför allt tjänstemannakåren flyttade sin arbetsplats från kontoret till hemmet. Distansarbetet minskade efterfrågan på kontorslokaler, medan den pandemistärkta e-handeln gynnade logistikfastigheter. Handelsfastigheter, särskilt gallerior och butikslokaler, drabbades hårt av restriktionerna.



”Den tidigare så likvida transaktionsmarknaden torkade upp, och med helt nya finansieringsvillkor tvingades allt fler bostadsutvecklare att pausa sina byggprojekt. Det tvärnitade byggandet slog hårt mot byggbranschen, som drabbades av kraftigt ökade kostnader samtidigt som intäkterna försvann, vilket ledde till en rad konkurser.”

I februari 2022 inledde Ryssland sitt invasionskrig mot Ukraina och förstärkte en redan pågående inflationschock, vilket i sin tur ledde till snabbt stigande räntor och en nyfunnen riskaversion på de finansiella marknaderna. Som en följd började sprickor uppenbara sig i fastighetsbranschens välpolerade fasader. Många fastighetsbolag tvingades ta in nytt eget kapital eller sälja tillgångar för att hantera sin skuldsättning när den finansiella hävstången rycktes bort.

Under denna turbulenta period spelade Svefa en avgörande roll genom att erbjuda insiktsfull analys och rådgivning. Företaget hade publicerat sin årliga rapport Svensk Fastighetsmarknad sedan 2009, och 2024 markerade rapportens 15-årsjubileum. I den upplagan analyserades 24 olika orter, och fastighetsmarknadens segment kartlades på både nationell och lokal nivå. Rapporten har idag en självklar position som institution och är ett oundgängligt verktyg för investerare och fastighetsaktörer.

Under sitt 30-årsjubileum 2025 utökar Svefa rapporten Svensk Fastighetsmarknad till att omfatta 30 orter, vilket ytterligare fördjupar analysen av den svenska fastighetsmarknaden och dess utveckling.

Vi befinner oss nu i det geopolitiskt mest instabila läget på decennier, samtidigt som vi står inför ett samhällsomdanande i kombination med att världen står inför stora klimatförändringar. Den kortsiktiga framtidsutvecklingen ter sig därmed mer svårtolkad än på länge. Givet de megatrender som präglat världen, Sverige och den svenska fastighetsmarknaden är det rimligt att förvänta sig en mer volatil omvärld framöver.

Med utgångspunkt i de aktuella ekonomiska, demografiska och politiska trenderna kan vi förvänta oss följande utveckling:

- Räntor och inflation: En mer volatil omvärld, präglad av höjd handelspolitisk osäkerhet och geopolitiska spänningar, leder till ett osäkrare inflations- och ränteläge, vilket kan påverka fastighetsvärderingarna framöver.
- Demografi och arbetsmarknad: Urbanisering fortsätter, men förändrade arbetsmönster och ökat distansarbete, i kombination med ett sviktande demografiskt underlag, kan minska efterfrågan på traditionella kontorslokaler och vissa samhällsfastigheter. Efterfrågan på flexibla arbetsplatser och coworking-lösningar kan däremot öka.
- Politiska faktorer: Möjliga förändringar i fastighetsskatt och regleringar kan påverka investeringsviljan. Hållbarhetskrav klimatanpassning och energieffektivisering väntas få en allt större betydelse.
- Geopolitisk osäkerhet: Internationella kapitalflöden påverkas av globala spänningar och förändrade investeringsmönster. En generell global upprustning skapar nya underkategorier av samhälls- och säkerhetsfastigheter.
- Teknologisk utveckling: Automatisering, AI och digitalisering av allt som kan digitaliseras kommer att transformera fastighetsmarknaden. Smarta byggnader och energieffektiva lösningar blir standard.



Sverige har historiskt betraktats som en säker hamn, där den politiska och ekonomiska utvecklingen är relativt förutsägbar. Detta bör fortsatt gynna den svenska fastighetsmarknaden och leda till ett starkt intresse för investeringar framöver.

Vi är redo för framtiden, och för att hjälpa våra kunder till fortsatt framgång i minst 30 år till.

Fastighetsmarknaden och ekonomin i stort har under de senaste 30 åren genomgått ett pärlband av kriser. Samtidigt har branschen professionaliserats och moderniserats avsevärt, och faktum är att sektorn kommit starkt ur varje kris. De megatrender som präglat de senaste åren lär accentueras ytterligare framöver, och framtiden kräver fortsatt anpassningsförmåga och strategiska investeringar.

Svefa har under dessa 30 år etablerat sig som en ledande rådgivare på marknaden. Med en djupgående förståelse för fastighetssektorns dynamik fortsätter vi att vara en trygg partner för aktörer inom branschen. Genom vår lokala närvaro, vår expertis, vårt omfattande nätverk och vår förmåga att analysera och navigera i föränderliga marknadsförhållanden står vi redo att hjälpa våra kunder till fortsatt framgång – oavsett vilka utmaningar och möjligheter framtiden för med sig.

Svefa Fastighetsindex 2025

Våren 2025

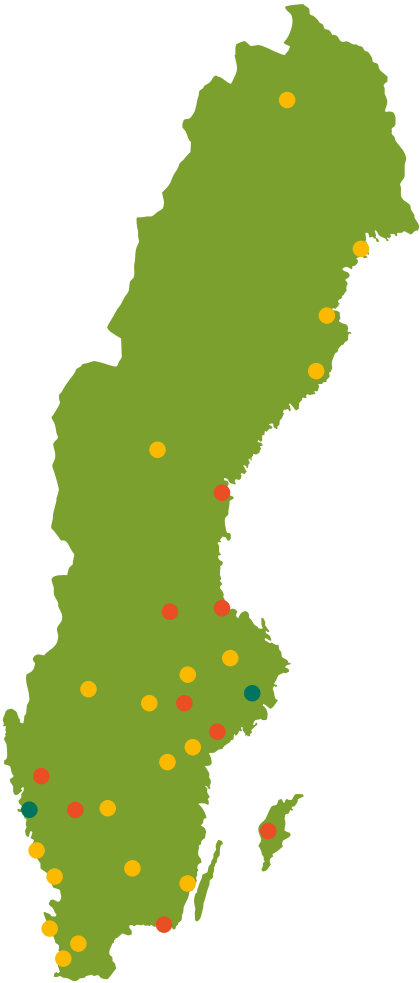
	Kommun		2025*	2024*	2023*	2022	2021
1	Stockholm	●	78	77	78	76	86
2	Göteborg	●	66	65	65	66	72
3	Lund	●	58	58	58	57	56
4	Uppsala	●	57	56	58	61	59
5	Jönköping	▼ ●	55	56	58	58	56
5	Malmö	▼ ●	55	56	55	52	59
7	Västerås	▲ ●	53	52	50	54	53
8	Karlstad	▼ ●	52	53	55	57	56
8	Umeå	●	52	52	52	60	51
10	Linköping	●	51	51	52	54	54
11	Varberg	▲ ●	50	49	49	52	49
11	Luleå	▲ ●	50	46	42	45	41
13	Helsingborg	▼ ●	49	51	50	48	52
14	Växjö	▼ ●	48	47	47	51	48
15	Skellefteå	▲ ●	47	44	40	41	33
15	Örebro	▼ ●	47	47	45	48	49
17	Kalmar	Ny ●	46	48	48	48	45
18	Halmstad	▼ ●	42	43	45	46	44
18	Norrköping	●	42	41	44	45	43
20	Kiruna	Ny ●	41	40	35	41	39
21	Östersund	▼ ●	40	38	37	41	34
22	Gävle	▼ ●	39	38	37	37	32
23	Borås	▼ ●	38	39	40	41	38
24	Sundsvall	▼ ●	37	38	39	40	38
25	Falun	Ny ●	33	32	35	40	33
25	Gotland	Ny ●	33	33	33	33	35
27	Nyköping	Ny ●	32	33	32	30	33
28	Karlskrona	▼ ●	30	30	28	31	21
29	Trollhättan	Ny ●	28	24	23	29	26
30	Eskilstuna	▼ ●	24	26	24	23	28

▲▼ Pilarnas riktning visar placeringsförändringen sedan förra utgåvan av Svensk Fastighetsmarknad.

●●● Prickarnas färger redovisar hur orten står sig i förhållande till genomsnittet. Grön prick indikerar ett bättre värde än genomsnittet, gul prick ett värde i nivå med genomsnittet och röd prick visar ett sämre värde än genomsnittet.

I årets Svefa Fastighetsindex har det tillkommit 6 nya kommuner, vilket medför att rankingen för de ordinarie 24 kommunerna kan ha ändrats trots att dess poäng kan vara oförändrat.

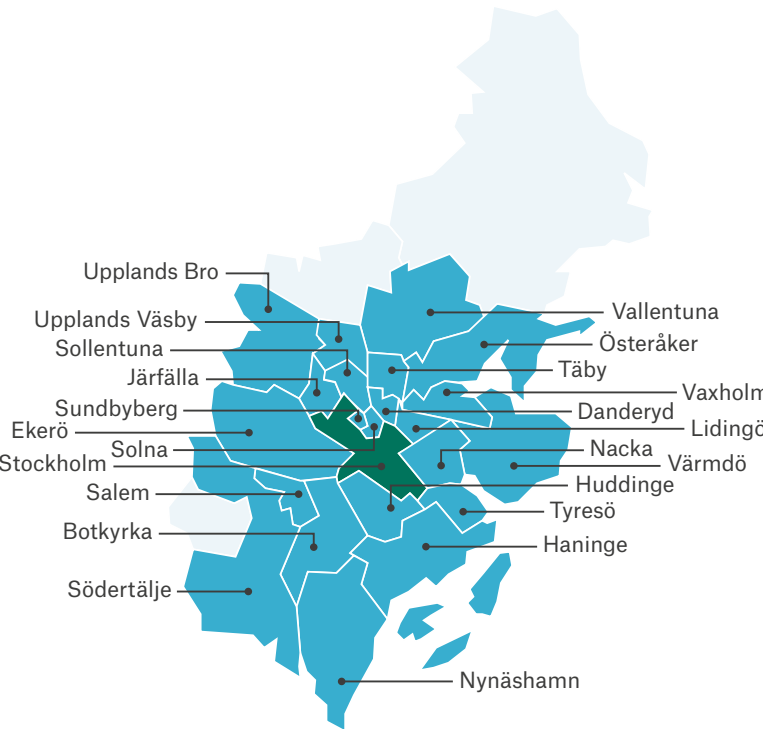
Svefa Fastighetsindex bygger i huvudsak på statistik och kvantitativa data. Aktuella händelser under 2025 – och osäkerhet kring den framtida utvecklingen – har därmed inte till fullo beaktats.



*Svefa Fastighetsindex hållbarhetsanpassades 2022, med ökad vikt på sociala och miljömässiga faktorer. Hållbarhetsparametrarerna utgör 12,5 procent av index och väger in faktorer som kriminalitet och fastighetsbeståndets energiprestanda.

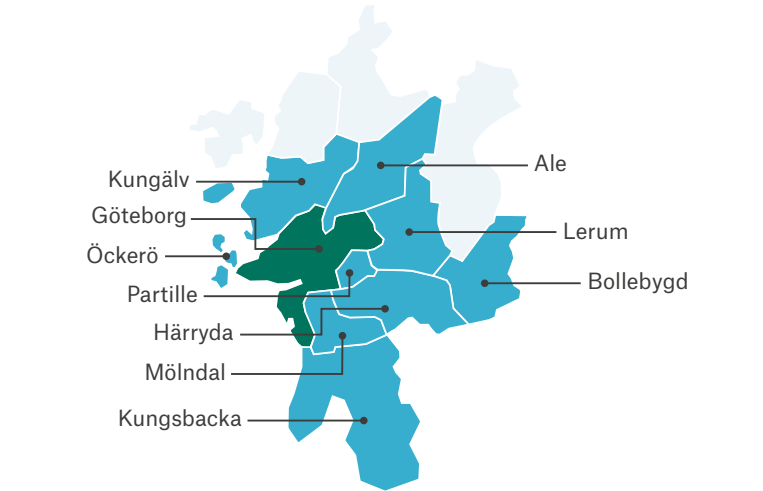
Stockholmsregionen

	Kommun		Svefa Fastighetsindex
1	Stockholm	●	78
2	Solna	●	76
3	Nacka	●	66
4	Sundbyberg	●	64
5	Täby	●	63
6	Sollentuna	●	56
6	Järfälla	●	56
8	Danderyd	●	55
9	Huddinge	●	51
10	Lidingö	●	48
11	Värmdö	●	47
12	Upplands Väsby	●	44
13	Haninge	●	43
14	Tyresö	●	42
14	Vallentuna	●	42
14	Vaxholm	●	42
14	Upplands-Bro	●	42
14	Salem	●	42
19	Österåker	●	39
19	Ekerö	●	39
21	Södertälje	●	37
21	Nynäshamn	●	37
23	Botkyrka	●	29



Göteborgsregionen

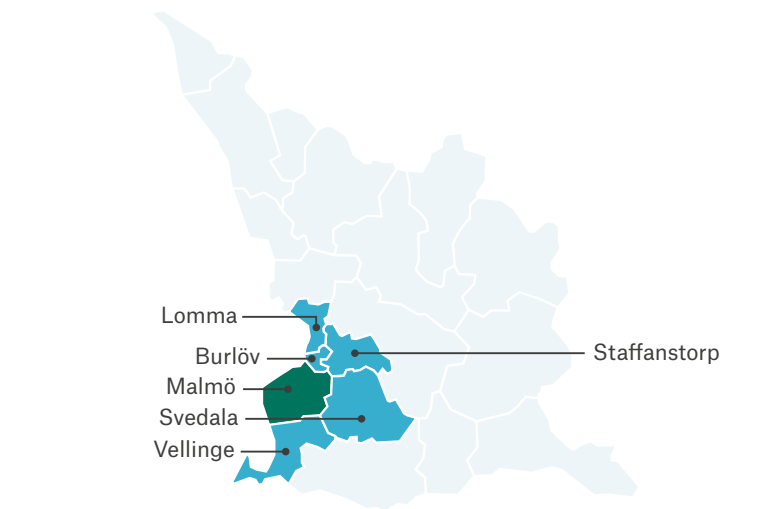
	Kommun		Svefa Fastighetsindex
1	Göteborg	●	66
2	Mölndal	●	58
3	Härryda	●	50
4	Kungälv	●	48
5	Kungsbacka	●	44
6	Lerum	●	42
6	Partille	●	42
8	Ale	●	33
9	Bollebygd	●	29
10	Öckerö	●	28



Malmöregionen

	Kommun		Svefa Fastighetsindex
1	Malmö	●	55
2	Vellinge	●	47
3	Staffanstorps	●	46
4	Lomma	●	42
5	Burlöv	●	38
6	Svedala	●	34

Poängsättningen för kommunerna i Storstadsindexet är satt utifrån det antal poäng respektive kranskommun skulle fått om de varit med i indexet för 24 orter. De är alltså inte poängsatta relativt varandra inom regionen. Detta för att kunna jämföra till exempel Härryda med Upplands-Bro.



Svensk ekonomi

Svensk ekonomi är i lågkonjunktur, en lågkonjunktur som väntas bestå till 2026 med risk att den håller i sig till 2027.

Konjunkturinstitutets prognos från mars-25 indikerar att konjunkturen återhämtar sig – med BNP om 1,7 procent för 2025 respektive 2,9 procent för 2026 – men den svenska ekonomin är fortsatt svag.

Utvecklingen är osäker, inte minst på grund av geopolitiska, ekonomiska och militära konflikter. Av stor vikt är de tullar som USA har infört samt de motåtgärder och handelspolitiska initiativ som till exempel Kina och EU har svarat med. Handelskriget väntas, om det blir långdraget eller mer omfattande, medföra en klart lägre ekonomisk aktivitet. Det kommer att påverka inflationsutvecklingen och sannolikt innebära ett behov för Riksbanken att se över penningpolitiken. Även en mer restriktiv finanspolitik är ett troligt resultat framöver.

Sverige står inför en historisk upprustning av totalförsvaret – enbart under 2025 väntas Sverige investera lägga 143 mdkr på försvaret. Det motsvarar cirka 2,4 procent av BNP. Enligt Regeringens förslag väntas försvarsutgifterna öka till 2,5 procent av BNP per år under perioden 2025 – 2030. Men från NATO talas det om ett krav på 3,5 procent. Hur ska detta finansieras? Sverige har relativt starka finanser, vilket möjliggör lån, med det får ses som sannolikt att en stor del av investeringarna finansieras med skattehöjningar och omprioriteringar. Ser man till fastighetsmarknaden skulle det till exempel kunna bli aktuellt med avveckling av ROT-avdraget, neddragning av räntebidraget och en reviderad fastighetsskatt.

Den exceptionellt höga inflationen föll tillbaka under 2024, men under inledningen av 2025 kunde åter noteras svagt stigande inflation. Den preliminära statistiken för mars-25 indikerar emellertid ett KPI om 0,5 procent och KPIF om 2,3 procent.

Trots stor osäkerhet kring den ekonomiska utvecklingen, såväl i Sverige som internationellt, valde Riksbanken i mars-25 att låta styrräntan vara oförändrad på 2,25 procent. Sedan maj-24 har Riksbanken sänkt styrräntan med totalt 1,75 procentenheter. Konjunkturen sågs som

fortsatt svag, men inflations- och konjunkturutsikterna bedömdes som relativt stabila. Riksbankens prognos indikerade en oförändrad styrränta under 2025 och 2026. Motsvarande prognoser från de svenska bankerna indikerade då en styrränta kring 2,0 – 2,25 procent till slutet av 2025.

I ett uttalande i april angav Riksbanken att *”den oro vi nu ser till följd av omläggning av den amerikanska handels- och säkerhetspolitiken är en risk även för den svenska konjunkturen”*, men också att *”Sverige har i grunden ett bra utgångsläge att hantera den turbulens som nu pågår i omvärlden, bland annat tack vare vår relativt låga statsskuld”*.

Arbetsmarknaden har tydligt försvagats under 2024 och väntas vara fortsatt svag under 2025. AKU 15-74 år för 2024 uppgick till 8,4 procent, en ökning med 0,7 procentenheter jämfört med 2023. Prognosen indikerar 8,9 procent 2025 respektive 8,6 procent 2026 . Arbetslösheten har ökat mest i storstadslänen – Stockholm, Västra Götaland och Skåne – medan arbetslösheten endast ökat marginellt i norra Sverige.

Näringslivet har blivit alltmer kunskapsintensivt, vilket medfört brist på kompetent arbetskraft som i sin tur riskerar att hålla tillbaka en positiv utveckling. Utan erforderlig kompetens finns risk att investeringar uteblir, som till exempel gröna investeringar för att möjliggöra omställningen till ett mer klimatanpassat näringsliv. Sverige står inför stora demografiska utmaningar; låg befolkningstillväxt, In- och utvandring och framför allt en åldrande befolkning. Till 2030 väntas cirka 22,3 procent av befolkningen vara äldre än 65 år, och den ökande andelen äldre ställer stora krav på utveckling av vård och omsorg.

Den minst sagt volatila utvecklingen i Sverige och i omvärlden medför emellertid att mycket kan ha hänt bara under de tre veckor från det att Svensk Fastighetsmarknad går i tryck till det att ni har den i er hand.

Investeringsmarknaden

Efter nästan tre år med svag efterfrågan och stigande direktavkastningskrav har investeringsmarknaden stärkts de senaste sex månaderna, trots den stora osäkerhet som råder såväl i Sverige som internationellt.

Transaktionsvolymen för 2024 uppgick till cirka 141 mdkr, en ökning med 48 procent jämfört med 2023. Detta till stor del tack vare ett starkt fjärde kvartal med en transaktionsvolym om cirka 53 mdkr jämfört med 25 mdkr samma period 2023.

Som väntat noterades en svagare transaktionsaktivitet under kvartal 1 på cirka 35 mdkr. Det är normalt med en stark transaktionsaktivitet under fjärde kvartalet och därmed naturligt med en viss avmattning i första kvartalet följande år. 35 mdkr motsvarar en betydande förbättring jämfört med samma period 2024 (+ 22 procent).



Utländska investerare visar ett ökande, om än fortsatt relativt svagt intresse för den svenska fastighetsmarknaden, med 19 procent av transaktionsvolymen under första kvartalet. En intressant iakttagelse är att de utländska investerarna var netto-säljare under första kvartalet.

Det har varit ett stort investeringsintresse för kvalitativa kontor i starka lägen, särskilt i Q1. Investeringsvolymen har till stor del varit driven av ett antal stora transaktioner. Bostadsfastigheternas andel av totala transaktionsvolymen var mindre än 20 procent, vilket är ovanligt lågt.

Den stora geopolitiska osäkerheten påverkar även fastighetsmarknaden. Klart är att de handelspolitiska åtgärderna kommer att dämpa den ekonomiska aktiviteten. Till detta kommer inflationens fortsatta utveckling, som i sin tur påverkar penningpolitiken och hur Riksbanken ser på styrräntan. Då räntenivåerna är fundamentala för avkastningskrav och finansieringsvillkor utgör det en avgörande parameter på fastighetsmarknaden. Den komplexa situationen, och att förutsättningarna i praktiken kan ändras från dag till dag, ställer höga krav på flexibilitet och riskmedvetenhet. Samtidigt medför det en potential, till exempel väntas de ökande försvarsinvesteringarna stimulera ekonomin och öppna upp för nya möjligheter på fastighetsmarknaden.

Investeringsmarknaden väntas vara fortsatt något avvaktande under 2025. Moderna fastigheter med stabila driftnetto har potential att stå väl emot den stora osäkerheten, men mindre kvalitativa fastigheter – som fastigheter med investeringsbehov, stora vakans- och hyresrisker samt hållbarhetsrisker – väntas notera svagare efterfrågan.

Utvecklingen på fastighetsmarknaden är till stor del knuten till utvecklingen på kreditmarknaden, vilken förbättrades stadigt under 2024. Det har noterats stigande räntor under 2025, men fastighetsbolagens tillgång till finansiering är fortsatt relativt god, om än med tydliga skillnader mellan bolag och typ av fastighet. Bolag med starka balansräkningar och långsiktigt hållbara investerings- och förvaltningsstrategier och fastigheter med låg risk premieras. Fokus är på långsiktigt driftnetto, snarare än kortsiktig spekulation om värdeökning på grund av lägre direktavkastningskrav.

Institutionella aktörer väntas vara aktiva investerare under 2025 och de noterade fastighetsbolagen, som ökat sin investeringsaptit under första kvartalet, väntas öka sin aktivitet på transaktionsmarknaden.

Miljö-/hållbarhetsfrågor har tagit en obestridlig plats på fastighetsmarknaden, med stort fokus på energieffektivitet, och en vidare trend mot social hållbarhet. Hur hållbarhetsfaktorer beaktas på investeringsmarknaden skiljer sig emellertid mellan olika delmarknader och fastighetstyper. "Gröna" investeringar har en direkt värdeinverkan genom sänkta drift- och underhållskostnader, och påverkar i allt högre utsträckning även direktavkastningskrav, långsiktiga hyresintäkter och vakansrisker. Vidare har en hållbar profilering en positiv inverkan vid finansiering.

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling, särskilt i storstads- och regionstadsmarknaderna. Till följd av stigande kapitalkostnader har det noterats stigande direktavkastningskrav de senaste tre åren. Men den negativa pris- och marknadsvärdesutvecklingen dämpades till stor del av de höga hyreshöjningarna och förväntningar om en fortsatt relativt stark hyresutveckling. Bostadsfastigheter ses som stabila investeringar, särskilt i tider av ekonomisk osäkerhet, och direktavkastningskraven stabiliserades under 2024. De senaste 12 månaderna har noterats en ökad efterfrågan på kvalitativa objekt, särskilt nyproduktion i Stockholm. Investeringsmarknaden i stort väntas emellertid vara fortsatt avvaktande i 2025, men utan någon signifikant risk för stigande direktavkastningskrav. På vissa lokala delmarknader kan den svaga, och till och med negativa, befolkningsutveckling utgöra en risk, särskilt då även arbetsmarknaden är svag. Nyproduktion har störst potential för sjunkande direktavkastningskrav, likaså fastigheter med ombildningspotential (bostadsrätt). Kvalitativa kontorsfastigheter utgör stabila investeringar, men marknaden är tydligt fokuserad till Stockholm och då i huvudsak inom CBD. Det finns en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling i lågkonjunktur då minskad lokalefterfrågan medför osäkerhet på investeringsmarknaden. Vakans- och hyresrisken fortsatte att öka under 2024, och bedöms öka ytterligare under 2025. Den svaga konjunkturen har medfört att investerarna idag har ett stort fokus på stabila hyresgäster och långsiktigt kassaflöde. För kvalitativa fastigheter är det låg risk för stigande direktavkastningskrav, men marknaden väntas vara polariserad med svag efterfrågan på fastigheter med stora vakanser och investeringsbehov.



Externhandel med fokus på lågpris och livsmedel står starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden. Det kan även noteras en relativt hög projektaktivitet inom detta segment.

För detaljhandeln i stort har det noterats stigande direktavkastningskrav och ökande vakans-/hyresrisk med viss stabilisering i slutet av 2024. E-handel och förändrade konsumtionsmönster, i kombination med stigande kostnader, har medfört en ansträngd ekonomi för många hyresgäster, vilket i sin tur påverkat fastighetsägarna. Investeringsmarknaden stabiliserades 2024, men bedöms som fortsatt svag under 2025. Investerings- och hyresmarknaden väntas vara svag under 2025. Höga och/eller långvariga tullar skulle få stor negativ påverkan för detaljhandeln.

Det finns ett stabilt investeringsintresse för kvalitativa fastigheter inom vård och omsorg, och de senaste 12 månaderna har noterats en mer positiv marknad, trots fortsatt låg transaktionsaktivitet. För moderna objekt finns potential till positiv utveckling. Hyresmarknaden är i praktiken oberoende av konjunkturen, med långsiktigt låg vakans- och hyresrisk och utan kortsiktiga upp- och nedgångar i marknadshyra, vilket är positivt även för investeringsmarknaden. Hyresgäster från offentlig sektor premieras. Trots reviderad befolkningsprognos finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd i syfte att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet, vilket talar för en positiv utveckling. Det kan till och med ses som positivt att en del av de mindre kvalitativa fastig-

heterna kan tomställas, och eventuellt omställas till annan verksamhet. Vidare finns ett stort investeringsbehov knutet till säkerhetspolitik och utvecklingen av totalförsvaret samt rättsväsende, två segment inom samhällsfastigheter som väntas notera stor aktivitet under kommande år.

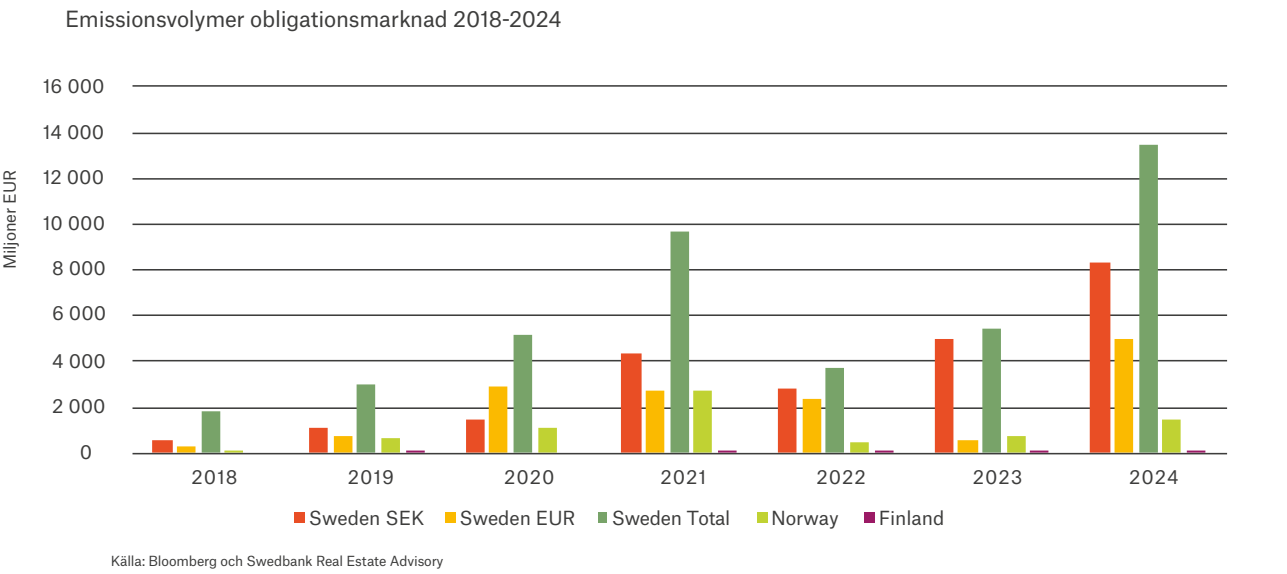
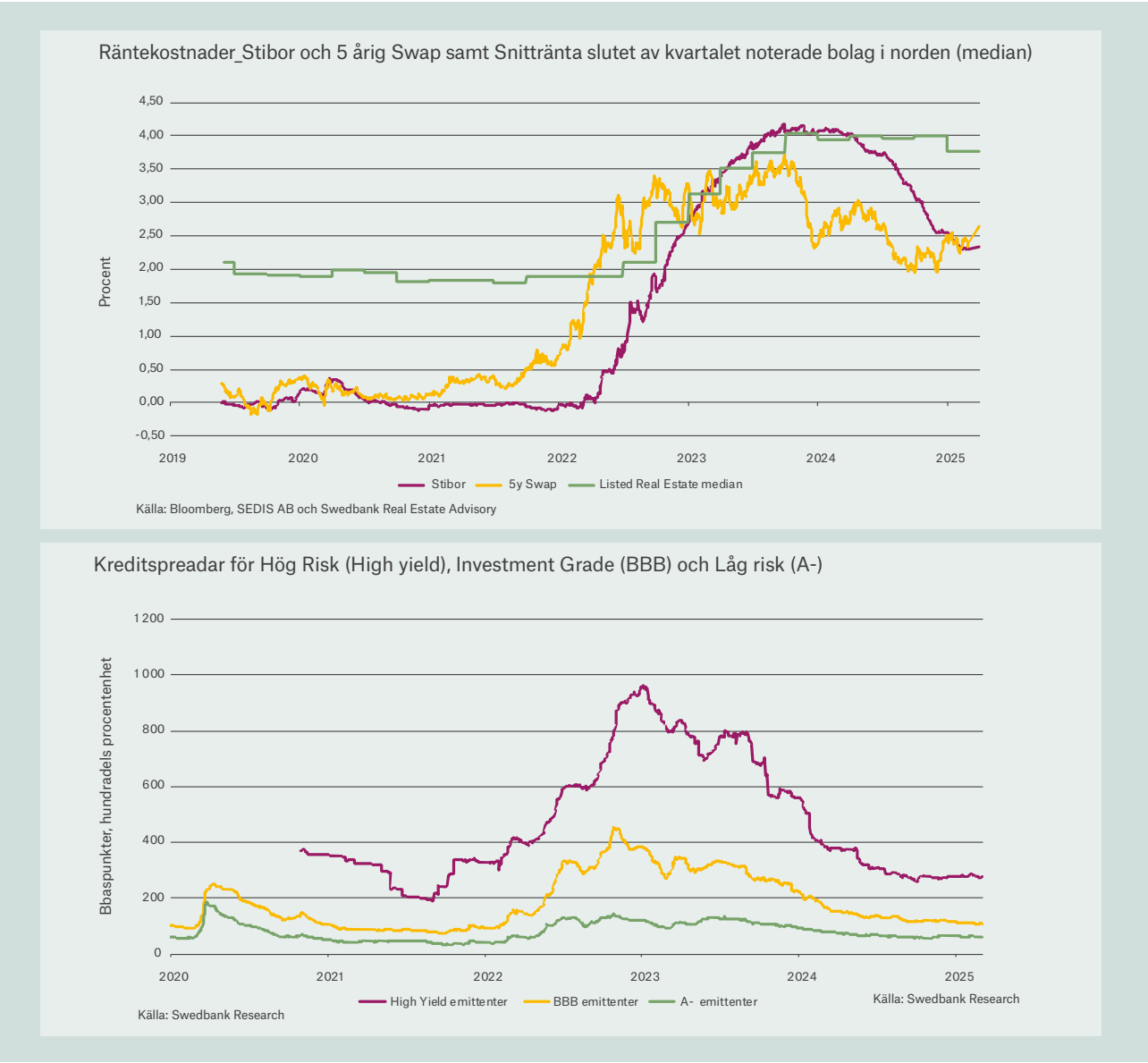
För industrifastigheter lockas investerarna av den relativt höga direktavkastningen. En förutsättning är emellertid rationella förvaltningsobjekt med stark hyresgäststruktur, och att fastigheterna är belägna inom en tillväxtmarknad. På flertalet lokala delmarknader är köparna i huvudsak egenanvändare och då är driftnetto och direktavkastning inte det primära, utan fastighetens funktionalitet för aktuell verksamhet.

Logistikfastigheter har utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handelns utveckling och investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal, vanligen triple-net. Till skillnad från flertalet övriga segment var marknaden relativt tidig med att revidera direktavkastningskraven efter rådande omständigheter, vilket medfört att transaktionsaktiviteten har varit relativt hög 2023-2024. Störst efterfrågan noteras fortsatt för kvalitativa fastigheter som har nära till strategisk infrastruktur och solida hyresgäster på långa hyresavtal. Projektaktiviteten har varit, och är fortsatt, relativt stark i till exempel dagligvaruhandeln och även i vissa spekulationsprojekt, vilket medfört ökande vakanser inom vissa delmarknader. Efterfrågan på moderna logistikfastigheter väntas vara stabil under 2025.

Finansieringskostnadernas utveckling efter inflationskris och med ett nytt säkerhetsläge för Sverige

Skribent: Swedbank Real Estate Advisory

Under de senaste åren har den svenska obligationsmarknaden genomgått betydande förändringar, påverkad av både ekonomiska och geopolitiska faktorer. Artikeln kommer att belysa hur obligationsmarknaden och bankmarknaden fungerade under 2024 jämfört med perioden 2022-2023, med fokus på emissionsvolym, prissättning samt viktiga referensräntor som Stibor och den 5-åriga swapräntan.



Bakgrund:

Inflationskrisen och det nya säkerhetsläget

Perioden från 2022 till 2023 präglades av en global inflationstopp som satte press på centralbanker världen över att höja räntorna. För Sveriges del innebar detta en kraftig höjning av Riksbankens styrränta från 0 procent i början av 2022 till 4,25 procent i slutet av 2023, vilket i sin tur påverkade marknadsräntorna inklusive Stibor (Stockholm Interbank Offered Rate) samt den längre 5-åriga swapräntan som från slutet av 2021 till slutet av 2023 ökade från 0,6 procent till 2,4 procent. Dessutom har det nya säkerhetsläget i Europa påverkat investerarnas riskbedömningar och därmed deras agerande på marknaden.

Största noterade fastighetsbolag (median*) ökade från cirka 1,9 procent (kvartal 4 2021) till cirka 4,0 procent fjärde kvartalet 2023. Svenska banksystemet var under perioden tillgänglig och de sju största nordiska bankernas** utlåning till kommersiella fastighetsbolag växte med 145 miljarder kronor vilket skapade stabilitet och förutsättningar för bolag med obligationsexponering att överbrygga osäkerheten i marknaden. Kostnaden för säkerställd finansiering hänger ihop med bankernas finansieringskostnader som även dessa ökade under perioden men ökningen var lägre än vad obligationsmarknaden indikerade.

Lärdomar från inflationskrisen är att det är viktigt att hålla en god relation med sin bank och att det svenska banksystemet var en stark motvikt mot en ömtålig obligationsmarknad som präglades av osäkerhet och utflöden. En annan viktig lärdom är att obligationsmarknaden fortsatte att fungera för fastighetsbolag med kreditbetyg A eller högre, det vill säga främst institutionellt ägda fastighetsbolagen som till exempel Vasakronan, Hemsö, Rikshem och Willhem som alla är hel eller delägda av Svenska AP fonderna. Dessa bolag fick också högre kostnader för sin finansiering under inflationskrisen men endast små volymer flyttades till bankmarknaden, då priserna på obligationsmarknaden fortsatt var konkurrenskraftiga. Betydelsen av ett starkt bankkollektiv blev tydlig i inflationsoron, och vikten av stödjande banker kommer sannolikt vara stor vid framtida utmaningar på finansieringsmarknaden.

Sammantaget ökade kostnaden för en stark så kallad investment grade emittent som kunde emittera obligationer i slutet av 2021 för cirka 0,9-1 procent (Stibor+spread) som ökade till cirka 5,2-7,1 procent i slutet av 2023. Givet att räntor med längre löptider inte ökade lika mycket som den korta räntan samt framgångsrika säkringsstrategier så påverkades finansieringskostnaden för fastighetsbolagen inte alls i den omfattning som marknaden förändrades. Finansieringskostnaden för 41

Obligationsmarknadens funktion under 2024

Under 2024 såg vi en återhämtning i emissionsvolymerna jämfört med föregående år. Stigande volymer öppnade upp för fastighetsbolagen att återigen bredda sin finansieringsbas och användes främst för att refinansiera befintliga obligationer.

Volymökningen kan tillskrivas stigande riskaptit i obligationsmarknaden drivet av stabilare makroekonomiska prognoser i ljust av riksbankernas sänkta styrräntor, nyemissioner av eget kapital och eller lägre utdelningar samt stabilare kreditbetyg för flera svenska företag.

Styrräntorna sjönk från 4,25 procent till 2,25 procent i Sverige samtidigt som 5 åriga swapräntan trots en volatil utveckling stabiliserades från cirka 3,0 procent i november 2023 till dagens 2,5-2,75 procent.

Sammantaget sjönk kostnaden för en stark så kallad in-

vestment grade emittent som kunde emittera obligationer i slutet av 2023 för cirka 6,5 procent (Stibor+spread) som minskade till cirka 3,4 procent i slutet av 2024.

Svenska banksystemet genom de sju största nordiska bankerna** ökade lånevolymerna med cirka 31 miljarder kronor under 2024. Kostnaden för säkerställd finansiering i banksystemet hänger ihop med bankernas finansieringskostnader som även dessa minskade under perioden vilket tillsammans med sund konkurrens och stigande riskaptit bland bankerna har gett stöd till minskade finansieringskostnader i linje med vad obligationsmarknaden indikerade för de sk IG företagen.

Framåt så bedöms en fortsatt positiv syn hos svenska banker ge stöd till stabila finansieringskostnader som dock kan förändras om kostnaderna ökar för bankerna och utsikterna för tillväxt dämpas av geopolitisk oro och stigande inflation.

är en viktig drivare för att skapa goda förutsättningar för finansiering i både bank och obligationsmarknad.

Aktiva fastighetsägare som investerar i sina fastigheter skapar nöjda hyresgäster och har förutsättningar att framtidssäkra sina fastigheter kopplat till ESG, där mätbarhet och hållbarhetslänkade initiativ tillsammans med sociala lösningar blir viktigare för att säkerställa både pris och tillgång på finansiering.

Stigande osäkerhet i det finansiella systemet när den här artikeln skrivs är en påminnelse om att fastighetsägare bör sprida förfall i obligationsmarknaden, hålla en bra dialog med sina relationsbanker och säkra sin ränterisk för att öka visibilitet kring sitt kassaflöde och skapa förutsättningar för att eventuellt hantera kortsiktiga operationella motgångar i portföljen.

Swedbank ser med tillförsikt fram emot att fortsatt stödja Svensk fastighetsmarknad och dess starka entreprenörer som bidrar till samhällsutveckling och stärker Sveriges konkurrenskraft.

*Källa: Sedis AB och Swedbank Real Estate Advisory
**Källa: Factbook för Swedbank, Svenska Handelsbanken, SEB, Nordea, SBAB, Danske Bank och Nykredit.

Svensk kontorsmarknad – analys och nulägesbild

Kontorets roll i det nya arbetslivet

Föreställningen om att kontoret är en utdaterad arbetsplats har kommit på skam. Tvärtom har kontorets funktion stärkts i efterdymningarna av pandemin, där dess roll som nav för kultur, ledarskap, kreativitet och samverkan blivit än tydligare. Den nya arbetsvardagen ställer dock högre krav på både fysiska miljöer och det organisatoriska ledarskapet.

Hybridarbetet har etablerat sig som ett varaktigt inslag, särskilt för uppgifter som kräver koncentration och självständighet. Samtidigt visar erfarenheterna att det fysiska kontoret skapar oersättliga värden i form av interaktion, spontan kommunikation och informell kunskapsöverföring – moment som är svåra att fullt ut digitalisera.

Fysiska möten anses generellt överlägsna när det gäller relationer och samarbete, trots de effektivitetsvinster digitala verktyg erbjuder. Det råder dock en viss spänning mellan arbetsgivares och arbetstagares syn på optimal närvaro – där trenden nu pekar mot ett ökat krav på fysisk närvaro, bland annat kopplat till upplevelsen av ökad kollektiv produktivitet och organisatorisk sammanhållning. Även externa faktorer såsom ökad geopolitisk osäkerhet och krav på säkerhet påverkar efterfrågan på kontorsnärvaro.

Förändrade krav och preferenser

Den nya kontorsnormen innebär ett skifte i hyresgästernas prioriteringar. Begrepp som flight to quality, har återigen blivit centralt på kontorsmarknaden. Kvalitet, flexibilitet och tillgång till service är idag starkare drivkrafter än yteffektivitet eller kvadratmeterpris. Det centrala läget har blivit viktigare än någonsin – på bekostnad av mer perifera alternativ.

Hyresgäster är beredda att betala för hög kvalitet och rätt läge snarare än att sitta på stora, mindre ändamålsenliga ytor. Detta leder till ökande vakanser i fastigheter med sämre läge, låg standard eller otillräckligt serviceutbud. Den pågående omställningen kräver därför en mer strategisk förvaltning, där fastighetsägare aktivt arbetar med modernisering, hållbarhet och konceptuell utveckling av sina fastigheter för att behålla attraktionskraften.

Makroekonomiskt klimat och hyresutveckling

Den makroekonomiska situationen de senaste åren – med kraftig inflation, stigande räntor, volatila energipriser och en försvagad konjunktur – har inneburit påtagliga kostnadsökningar för hyresgäster. Detta har i sin tur intensifierat fokus på lokaloptimering, flexibilitet och värdeskapande lösningar.

I Stockholmsområdet syns en differentierad utveckling. De högsta marknadshyrorna har sjunkit något i vissa topplägen, medan sämre belägna områden paradoxalt nog har upplevt en viss hyrestillväxt – vilket kan indikera ökad efterfrågan på kostnadseffektiva alternativ. Vakanserna ökar dock mest i lågkvalitativa fastigheter, vilket skapar större variationer i marknadsläget än tidigare.

Framåtblick och slutsatser

Sammantaget bedömer vi att den svenska kontorsmarknaden står stark, men under transformation. De aktörer som lyckas anpassa sina erbjudanden efter nya beteendemönster, höjda kvalitetskrav och en mer flexibel arbetskultur har goda förutsättningar att stå sig väl.

Marknadens fokus framåt kommer att kretsa kring följande:

- **Kvalitet framför kvantitet:** Hyresgäster söker värde i upplevelse, läge och funktion snarare än storlek.
- **Ökad närvaro:** Företag förväntar sig i ökande grad att medarbetare återvänder till kontoret.
- **Utveckling av platsen som strategisk resurs:** Kontoret som verktyg för employer branding, innovation och företagskultur.

Viktigt att göra hållbarhetshemläxan

Hållbarhetsarbete i fastighetsbranschen handlar inte längre om visioner – utan om konkret handling. Sverrir Thór, grundare och partner Fråga Lou satte sig ned med Simon laffa Nylén, hållbarhetschef på Fastighets AB Regio, och Sara Jacobsson, affärsområdeschef på Svefa, för att prata om hur fastighetsägare kan skapa verkligt värde genom att göra sin hållbarhetshemläxa – oavsett investeringshorisont.

Oavsett om man som fastighetsägare har ett kortsiktigt ägarperspektiv eller investeringshorisont, exempelvis genom en fond med en tidsbegränsad livslängd, eller som motsats genom ett långsiktigt perspektiv, som till exempel AP-fonderna eller andra pensionsförvaltande institutionella investerare, finns det argument för att ett aktivt hållbarhetsarbete i förvaltningen skapar värde. Det säger Simon laffa Nylén, hållbarhetschef på Fastighets AB Regio som ägs av Tredje AP-fonden och äger och förvaltar kommersiella fastigheter i växande svenska regionstäder.

”Samtidigt så skulle jag säga att när du har ett kortare ägarperspektiv blir det ännu viktigare att arbeta aktivt med hållbarhet för att det ska göra någon skillnad, men å andra sidan är det på kort sikt fortfarande osäkert vilka regler eller riktlinjer som gäller framöver, eller för den delen vilka incitament eller straff som kan implementeras”, säger han och hänvisar till Boverkets ännu opublicerade riktlinjer för tillämpningen av det uppdaterade EU-direktivet om byggnaders energiprestanda.

Simon laffa Nylén

Hållbarhetschef, Fastighets AB Regio

Simon laffa Nylén ansvarar för att driva Regios hållbarhetsarbete från strategi till konkret genomförande. Han har lång erfarenhet av energi- och miljöfrågor inom fastighetsbranschen, bland annat från Areim och Skanska.

”Avser du sälja din fastighet runt 2030 råder det fortfarande viss osäkerhet kring hur detta regelverk kommer att se ut – och hur marknaden då kommer att värdera din fastighet. Men trots det finns det saker att göra, som att koppla upp digitala system, få mätare på plats och ta fram en klimatriskanalys eller en klimatfärdplan för att minska fastighetens klimatavtryck över tid. Det kan sedan presenteras för en potentiell köpare och skapa förutsättningar för att hållbarhetsarbetet löper på sömlöst,” fortsätter Simon laffa Nylén.

Sara Jacobsson, affärsområdeschef förvaltningsrådgivning och hållbarhetsansvarig på Svefa, tillägger att man i det korta perspektivet enkelt kan synliggöra potentialen i fastigheten och vilka risker som finns framöver om man negligerar hållbarhetsfaktorerna.

Sara Jacobsson

Affärsområdeschef
Förvaltningsrådgivning och
Hållbarhetsansvarig, Svefa

Leder Svefas affärsområde Förvaltningsrådgivning och ansvarar för bolagets hållbarhetsarbete. Hon är civilingenjör i lantmäteri från KTH och har lång erfarenhet av strategisk rådgivning kring fastighetsförvaltning, med fokus på digitalisering, hållbarhet och ökat kundvärde.



”Man kanske ska tänka kring hållbarhetsarbetet som man gör kring fastighetsutveckling. Ta fram en detaljplan, eller i det här fallet en plan för hur arbetet ska genomföras över tid, och ha motsvarigheten till en lagakraftvunnen plan när det är dags att avyttra fastigheten. Det torde finnas ett tydligt värde i det”, säger Sara Jacobsson.

Från snack till verkstad

Även om fastighetsbranschen förvisso har kommit en god bit på vägen när det gäller miljöfrågorna finns det givetvis väldigt mycket kvar att göra. Hittills har kommunikation varit ett prominent inslag i hållbarhetsarbetet, vilket bland annat manifesterar sig i att hållbarhets- och kommunikationsarbetet ofta återfinns inom samma ansvarsområde i organisationsmatrisen. Hållbarhetsfrågorna är också för den stora massan ofta relativt abstrakta men enligt Simon laffa Nylén och Sara Jacobsson börjar frågorna konkretiseras och hamnar således allt oftare på ingenjörernas bord.

”Tidigare kunde fastighetsfonder resa oerhört mycket kapital bara genom att säga att de har nettonoll som mål. Den tiden är över. Nu bedöms du på hur väl du genomför arbetet – och det förutsätter en genomarbetad dubbel väsentlighetsanalys enligt CSRD,” säger Simon laffa Nylén.

Sara Jacobsson tillägger att i den föränderliga värld vi lever i där nya giv och akronymer kommer från lagstiftare och myndigheter i parti och minut så är det viktigt att vara så konkret som möjligt och där är väsentlighetsanalysen ett värdefullt redskap.

En väsentlig analys

De senaste åren har hållbarhetsfrågan i viss mån hamnat i skymundan då många fastighetsbolag har kämpat för sin överlevnad när räntor stigit och den underliggande affärsmodellen i vissa fall kraftigt ifrågasatts. Enligt Simon laffa Nylén är vi dock inne i en period då fastighetsbolag och deras ledningar behöver göra sina väsentlighetsanalyser, inte enbart för att CSRD kräver det, utan för att det är ett affärskritiskt verktyg för att förstå hur olika hållbarhetsområden påverkar bolagets risker, möjligheter och långsiktiga resultat.

”Det går inte att trycka tillräckligt mycket på vikten av att göra den dubbla väsentlighetsanalysen, utifrån alla intressenters perspektiv. Det handlar om driftnetton, om att säkra avkastning för ägare, men även om att ha en positiv påverkan på planeten och människor. Samtidigt som vi skapar affärsnytta”, säger han.

Han bjuder på ett konkret exempel från Regio om hur den dubbla väsentlighetsanalysen kan tillämpas i verksamheten.

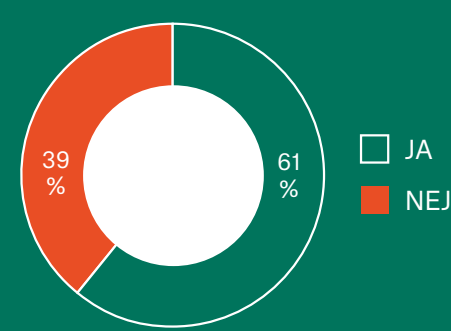
”Vi gjorde analysen och såg att 15 fastigheter stod för över hälften av våra energirelaterade utsläpp. Om vi minskar utsläppen med 60 % i just dessa fastigheter, skulle vårt totala koldioxidavtryck kunna minska med 30 %. Det innebär att vi har identifierat en tydlig väg mot vårt mål om 50 % reduktion av energirelaterade utsläpp till 2030 – även om det också kräver andra insatser i resten av beståndet. Analysen blev också ett praktiskt verktyg i förvaltningen. ”Topp 15”-strategin är idag välkänd bland våra medarbetare och har blivit en tydlig prioritering i det dagliga arbetet. Den hjälper oss att rikta insatser och resurser där klimatpåverkan är som störst – och visar hur en väsentlighetsanalys på övergripande nivå kan omsättas i konkret handling med faktisk effekt i beståndet.”

Sverrir Thór
Grundare och Partner, Fråga Lou AB

Sverrir Thór är tidigare journalist, reporter och författare med lång erfarenhet från fastighets- och samhällsbyggnadssektorn. Tillsammans med Linda Lagerdahl har han grundat kunskapsföretaget Fråga Lou och nätverksplattformen Real Meetings.

Diagrammet kommer från Svefas årliga enkät: ”Påverkar hållbarhetsaspekten värdet vid fastighetstransaktioner?”

Fråga: ”Har ni gjort någon riskanalys avseende hållbarhet i ert befintliga bestånd?”



Om Regio: Regio

Ägt av Tredje AP-fonden, äger cirka 110 fastigheter med en uthyrningsbar yta på omkring 790 000 kvadratmeter i växande svenska städer, med fokus på hållbar utveckling.



Investeringar i totalförsvaret – En analys av konsekvenser för fastighetsmarknaden

Sverige befinner sig i en ny säkerhetspolitisk verklighet – ett läge där det varken råder krig eller fred. Mot denna bakgrund står landet inför den största militära upprustningen i modern tid. Under 2025 förväntas försvarsutgifterna uppgå till mellan 140 och 170 miljarder kronor, motsvarande cirka 2,4 procent av BNP. Med Natos förväntade höjning av målnivån till 3,5 procent av BNP till 2030, kommer Sveriges investeringar i totalförsvaret att öka ytterligare. Dessa satsningar medför betydande konsekvenser för den svenska fastighetsmarknaden – både i form av utmaningar och nya möjligheter.

Makroekonomiska effekter

De kraftigt ökade försvarsinvesteringarna kommer att påverka Sveriges ekonomi på flera plan. Enligt SEB kan en höjning av försvarsanslagen till 3,0–3,5 procent av BNP bidra med 0,5–1,0 procentenheter till tillväxten. Tillväxten drivs både direkt genom offentliga utgifter och indirekt genom ökad produktion, sysselsättning och export inom försvarsindustrin.

På arbetsmarknaden kan en förstärkning märkas genom ökad efterfrågan på kompetens inom teknik, logistik och samhällsbyggnad. Redan idag finns brist på flera nyckelkompetenser, vilket kan utgöra ett hinder för utvecklingen och påverka bygg- och fastighetssektorn negativt. Den ökade efterfrågan i ekonomin kan leda till inflationspåverkan, även om sambandet är osäkert. Vidare har regeringen aviserat lån på 300 miljarder kronor för att finansiera investeringarna, men på längre sikt kan skattehöjningar eller omprioriteringar bli nödvändiga. Detta kan bland annat påverka bostadsrelaterade subventioner som ROT-avdrag och räntebidrag samt aktualisera en översyn av fastighetsskatten.

Transportinfrastruktur

Militär mobilitet och civil beredskap kräver omfattande investeringar i transportinfrastruktur. Bland de planerade satsningarna återfinns förstärkning av E4, E18 och E22, modernisering av hamnar i Gävle, Karlskrona och Gotland, samt järnvägsinvesteringar som Narvik–Kiruna–Luleå och Oslo–Stockholm.

Sådana investeringar har ofta hög samhällsekonomisk nytta, inte minst genom att förbättra förutsättningarna för logistik och knyta samman arbets- och bostadsmarknader. De öppnar också för nya delmarknader, särskilt inom logistiksegmentet, vilket skapar investeringsmöjligheter för fastighetsägare och utvecklare.

Teknisk infrastruktur

Utbyggnaden av teknisk infrastruktur – såsom fjärrvärme, elnät samt vatten och avlopp – är en nödvändig följd av den militära upprustningen. Dessa funktioner utgör grunden för både civila och militära etableringar och kan skapa efterfrågan på mark och fastigheter även utanför traditionella tillväxtområden.

Idag är social infrastruktur som skolor och vårdinrättningar etablerade fastighetssegment med stor attraktivitet bland investerare. På sikt kan även teknisk infrastruktur delvis öppnas för privat investering, men då många av dessa tillgångar har strategisk betydelse för totalförsvaret kommer de sannolikt att förbli statligt ägda.

Sveriges energiberoende har aktualiserats i samband med den förändrade säkerhetsbilden, vilket talar för ökad satsning på förnyelsebar och decentraliserad energiproduktion. Detta kan skapa nya investeringsmöjligheter inom energifastigheter och lokalt distribuerade system.



Sjukvård

En förbättrad sjukvårdsberedskap är central för totalförsvaret. Det omfattar bland annat ökad samverkan mellan civil och militär vård samt kapacitet att hantera masskadeutfall. Oberoende av det militära behovet är investeringar i sjukvården också samhällsekonomiskt motiverade då många vårdinrättningar är i behov av modernisering.

Ur ett fastighetsperspektiv kan detta innebära ökad efterfrågan på vårdfastigheter och relaterad samhällsservice i utpekade beredskapsorter. Stabiliteten i kassaflödet gör dessa fastigheter attraktiva även i oroliga ekonomiska tider.

Livsmedelsförsörjning

Den geopolitiska oron har ökat medvetenheten om behovet av nationell självförsörjning, särskilt inom livsmedel. Målet är inte fullständig självförsörjning, men en höjning från dagens cirka 50 till 75 procent anses realistiskt. För att nå detta krävs bevarad och effektivt nyttjad jordbruksmark, vilket i sin tur påverkar bostadsexploatering, särskilt i södra Sverige.

Regional påverkan och strategiska orter

Sveriges försvarspolitik karta ritas om, från koncentrerat försvar till ett geografiskt decentraliserat totalförsvaret. Detta innebär återetablering och utveckling av militära baser i strategiskt belägna orter – ofta med låga fastighetsvärden, men god infrastrukturanslutning. Exempelvis planeras återetablering i Arvidsjaur, Göteborg, Uppsala, Kristinehamn, Falun och Sollefteå/Östersund. Vidareutveckling är aktuell i Gotland, Karlskrona, Skövde/Karlsborg, Luleå, Boden och Halmstad. Dessa investeringar väntas också stimulera bostads- och arbetsmarknaderna lokalt. Vidare ökar behovet av robusta transporter och redundanta civila funktioner – vilket i sin tur kan främja decentralisering av samhällsfunktioner och nyetablering av till exempel logistik- och vårdinfrastruktur.

Sverige har också ett avtal med USA som ger amerikanska styrkor tillgång till 17 svenska militärbaser.

Exempel på orter med strategisk betydelse och fastighetspotential:

- Sundsvall: Logistiknav vid Norrlandskusten.
- Kristinehamn: Nära Väner och öst-västlig infrastruktur.
- Östersund: Inre Norrlands nav med E45/E14.
- Ånge: Järnvägsknutpunkt i skyddat läge.
- Hudiksvall: Kompletterar kustförsvar och har hamn.
- Kiruna: Gränsnära och järnvägsanslutet.

Fastigheter – vinnare och förlorare

Sannolika vinnare:

- Logistik- och industrifastigheter nära infrastruktur
- Bostadsfastigheter i orter med försvarsinvesteringar
- Samhällsfastigheter, särskilt inom sjukvård och utbildning

Potentiella förlorare:

- Kontors- och handelsfastigheter i orter utan försvarsinvesteringar
- Jordbruksnära projekt i södra Sverige som inte harmoniserar med livsmedelsstrategin

Slutsats

Totalförsvarets återuppbyggnad och vidareutveckling skapar inte bara en säkerhetspolitisk förstärkning utan också betydande omställningar i samhällsstrukturen. För fastighetsmarknadens aktörer finns stora möjligheter inom både direkt fastighetsutveckling och relaterade investeringar i infrastruktur (teknisk, social, transport). Utmaningen ligger i att dessa investeringar balanseras samhällsekonomiskt och långsiktigt – med beaktande av såväl säkerhet som miljö och regional utveckling.

De omfattande försvarsinvesteringarna innebär inte enbart en ökning i offentlig sektor, utan skapar också strukturella förändringar som kommer påverka fastighetsmarknaden under lång tid. Det är relevant att särskilja effekterna utifrån segment och geografisk spridning.

Segment

- Bostäder: Ökad personalomsättning och inflyttning till strategiska orter skapar efterfrågan på hyresrätter och bostadsrätter, särskilt i mindre städer som tidigare haft svag tillväxt. Detta kan revitalisera lokala bostadsmarknader och öppna för nya exploateringsområden.
- Logistik och industri: Militära krav på robusta försörjningskedjor gynnar etableringar nära transportnav, samtidigt som civila företag inom försvarsindustri behöver lokal kapacitet.
- Samhällsfastigheter: Behovet av redundanta sjukvårds- och utbildningsresurser driver efterfrågan på social infrastruktur i mindre och medelstora orter.
- Kontor och handel: Utvecklingen kan leda till en tudelning där orter med nya försvarsinvesteringar upplever stärkt efterfrågan, medan andra tappar i attraktivitet.

Geografisk omfördelning

Totalförvarsstrategin bidrar till en förändrad geografisk logik på fastighetsmarknaden. Utöver traditionella drivkrafter som urbanisering och närhet till arbetsmarknader kan ortens militära och logistiska funktion få ökad betydelse vid investeringsbeslut.

I takt med att investeringar i försvar och civil beredskap riktas mot utpekade orter finns en möjlighet att dessa områden får stärkt lokal ekonomi och förbättrad infrastruktur. Samtidigt är det viktigt att notera att utvecklingen sker successivt och att effekterna varierar beroende på omfattningen av de konkreta etableringarna. För fastighetsmarknadens aktörer handlar det om att noggrant följa de långsiktiga planerna och bedöma varje Orts potential i relation till dess roll i totalförsvaret och den civila samhällsutvecklingen.



Stockholm

Efter ett par utmanande år präglade av höga räntor, stigande direktavkastningskrav och osäkerhet på fastighetsmarknaden noterades en stabilisering under 2024 som fortsatt in i 2025. Det kvarstår viss osäkerhet – i huvudsak knuten till utvecklingen på kapitalmarknaden, som i sin tur påverkas av det geopolitiska läget – men marknaden väntas utvecklas positivt det kommande året. Det går en stark trend mot hållbarhet och energiprestanda, såväl på bostadsmarknaden som för kommersiella fastigheter.

Bostadsfastigheter

Trots att transaktionsvolymerna fortfarande ligger under historiska toppnivåer har bostadssegmentet börjat visa tydliga tecken på återhämtning. Priserna på bostadsrätter har enligt Svensk Mäklarstatistik successivt ökat och noterade en uppgång på cirka 7,5 procent i länet under 2024. Under det fjärde kvartalet låg prisnivåerna nära de toppnoteringar som senast sågs under 2022, en utveckling som har fortsatt under de inledande månaderna av 2025. Det tyder på att marknaden under det senaste halvåret har börjat anpassa sig till det nya ränteläget, där köpare och säljare successivt hittar nya jämviktsnivåer.

Som en av landets mest räntekänsliga regioner har Stockholm påverkats kraftigt av den höga räntan och hushållens ökande försiktighet. När Riksbanken sänkte styrräntan stärktes investeringsviljan, något som avspeglas i prisutvecklingen och i ett ökat förtroende efter en lång period av osäkerhet.

Direktavkastningen för flerbostadshus har sjunkit något i takt med de sjunkande räntorna. Enligt Svefas databas landade majoriteten av transaktionerna under 2024 på nivåer under 3,0 procent i centrala Stockholm, medan kranskommunerna generellt visade något högre avkastningskrav. Hur dessa nivåer utvecklas framöver beror till stor del på kommande räntebesked. I mars 2025 valde Riksbanken att lämna styrräntan oförändrad efter nästan ett år av successiva sänkningar, ett besked som signalerar en mer avvaktande och försiktig penningpolitisk hållning. I Stockholms stad landade den genomsnittliga hyreshöj-

ningen på cirka 5,3 procent. I övriga kommuner varierade höjningarna mellan 5,0 och 6,3 procent, med Vaxholm som den kommun med högst justering. Bakgrunden till dessa höjningar är att fastighetsägarnas kostnader har ökat, inte minst till följd av högre räntor och stigande driftkostnader. Byggrättspriserna i Stockholm har i stort sett legat stilla på samma nivåer som 2023, men antalet markanvisningar har minskat. Under 2024 föll antalet markanvisningar med cirka 45 procent jämfört med föregående år, vilket speglar en fortsatt osäkerhet bland fastighetsutvecklare. Denna utveckling drivs av höga kapital- och byggkostnader, osäker efterfrågan på nyproduktion samt svårigheter att finansiera nya projekt. Den minskade aktiviteten inom nyproduktion riskerar att få långsiktiga konsekvenser för bostadsutbudet i Stockholm, särskilt i ljuset av fortsatt stark befolkningstillväxt.

Ett område som dock visat fortsatt aktivitet är Solna där en betydande andel av byggrättstransaktionerna utanför Stockholms kommun har ägt rum. Ett exempel är Besqabs förvärv av fastigheten Ballongberget 4 i Frösunda från Skandia Fastigheter. Transaktionen avsåg byggrätt för bostadsrätter till en köpeskilling om cirka 14 400 kr/kvm ljust BTA. Affären speglar ett fortsatt starkt intresse för bostadsutveckling i Solna och motsvarande delmarknader, särskilt i etablerade och attraktiva lägen. Ett intressant projekt på Södermalm är Skanska som i samarbete med Nordr bygger bostadsrätter i form av stadsradhus. Projektet inkluderar även en ny tunnelbanestation i direkt anslutning till bostäderna, vilket väntas höja områdets attraktionskraft ytterligare.



I den expansiva stadsdelen Vega i Haninge planerar Stena Fastigheter att uppföra 87 bostadsrätter. Projektet markerar ännu ett steg i bolagets långsiktiga satsning i området, där flera bostadskvarter redan är under uppförande. Det aktuella projektet omfattar både lägenheter och lokaler, med ambitionen att skapa ett levande kvarter i nära anslutning till pendeltågstation och service. Vega utvecklas i snabb takt till en ny stadsdel, och närheten till kollektivtrafik och naturområden gör platsen attraktiv för både unga familjer och förstagångsköpare.

Parallellt har Svefa noterat att de höga hyresnivåerna i nyproducerade bostäder börjar skapa utmaningar i flera av Stockholms kranskommuner. I vissa fall överstiger hyrorna hushållens betalningsförmåga, vilket medfört ökande vakanser.

Investerare prioriterar i allt högre grad bostäder med hög energieffektivitet och någon typ av hållbarhetscertifiering. Fokus är på fastigheter med låga driftskostnader och stabila kassaflöde, investeringar som varit särskilt attraktiva på den i övrigt relativt osäkra fastighetsmarknaden. Det kan noteras en trend med stigande priser hållbara fastigheter, till bekostnad av utvecklingen för mindre kvalitativa objekt. Ett tydligt exempel på detta är CapMans förvärv av Smedjan 2 i Sundbyberg till ett pris om cirka 56 800 kr/kvm. Fastigheten, som är certifierad enligt både BREEAM och Svanen, har energiklass B och uppvisar låga driftskostnader. Ett liknande exempel är Niam:s förvärv av Barkarby 2:62 i Järfälla från Citycon till ett pris om cirka 51 700 kr/kvm.

Även denna fastighet är nyproducerad, med energiklass B och är Svanen-märkt.

Sammantaget står Stockholms bostadsmarknad inför flera stora utmaningar och möjligheter under 2025. Fastighetsägarna påverkas av stigande drift- och finansieringskostnader, vilket kan leda till ett ökat fokus på att optimera befintliga bestånd snarare än att initiera nya projekt. Samtidigt har hållbarhetsfrågor och energieffektivisering blivit centrala för att skapa långsiktigt värde och konkurrenskraft.

Osäkerhet på kapitalmarknaden riskerar att dämpa investeringsviljan och öka försiktigheten bland aktörerna - igen. Till det kommer höga byggkostnader och en osäkerhet kring betalningsförmåga-/vilja hos såväl bostadsrättsköpare som hyresgäster.

Stockholm

Kommersiella fastigheter

I Stor-Stockholm ökade transaktionsaktiviteten under andra halvan av 2024 och inledningen av 2025, med kontor som dominerande segment. Samtidigt väcker det osäkra omvärldsläget frågan om marknaden kan behålla sitt momentum.

Den osäkerhet som präglat fastighetsmarknaden de senaste åren, med höga finansieringskostnader och stigande direktavkastningskrav, har mattats av i takt med att Riksbanken sänkt styrräntan. Men osäkerheten har ökat, både ur mikro- och makroperspektiv.

Flertalet transaktioner inom kontorssegmentet ägde rum efter att Riksbanken signalerade en mer expansiv penningpolitik, vilket tyder på att marknaden reagerade positivt på utsikterna om lägre finansieringskostnader. Investerare, som tidigare varit avvaktande, såg möjligheter att återvända till marknaden när kapitalmarknaden stabiliserades.

I centrala Stockholm har flera betydande transaktioner genomförts där trenden tydligt pekar mot högkvalitativa kontor med stark hållbarhetsprofil eller potential att uppnå en sådan genom framtida uppgraderingar. Denna utveckling drivs av ett växande intresse för energieffektiva och ESG-anpassade lokaler, i kombination med ökade krav från hyresgäster samt skärpta EU-regelverk och marknadens allt starkare fokus på hållbarhet och drift-nettooptimering.

Till noterbara transaktioner återfinns AMF:s förvärv från CBRE IM gällande Tobaksmonopolet 2 på Södermalm. Fastigheten är certifierad enligt BREEAM Very Good och bedöms ha stor potential att förbättra sin energiklass, vilket gör den särskilt attraktiv för hållbarhetsinriktade fastighetsägare och hyresgäster. AMF har även gjort ett miljardförvärv på Södermalm från Balder, fastigheten Göta Ark 18 som även den erbjuder betydande potential till energieffektivisering.

Ur hyresgästernas perspektiv väntas efterfrågan på gröna lokaler öka, särskilt i takt med att rapportering av Scope 3-utsläpp blir ett krav. Det skapar ett ökat tryck på företag att välja energieffektiva och certifierade fastigheter, vilket stärker värdet av hållbara investeringar.

En trend från föregående år är att allt fler hyresgäster strävar efter att etablera sig närmare Stockholms innerstad, vilket har bidragit till ökande vakanser i de traditionella företagsparkerna. Ett tydligt exempel är Kista. Flera hyresgäster i området disponerar stora lokaler, vilket innebär att även enstaka avflyttningar får betydande påverkan på vakansgraden. Exempelvis valde KTH att avveckla sitt campus i Kista och koncentrera verksamheten till sina anläggningar vid Valhallavägen. Ett ytterligare orosmoln över stadsdelen är den osäkerhet som råder kring Ericssons framtid.

Utflyttningarna är i många fall kopplade till en upplevd brist på social trygghet. Glest befolkade företagsparker tenderar att kännas osäkra i samband med att kontorsdagen är slut. Vad som är orsak och verkan kan vara svårt att avgöra, men klart är att den fysiska miljön och hyresgästernas närvaro påverkar varandra i hög utsträckning. En blandad bebyggelse ger närvaro dygnet runt, vilket saknas i exempelvis Kista. Samtidigt finns det en annan sida av utvecklingen i just Kista, med ett stort antal byggrätter som ger potential till stadsutveckling. Om dessa möjligheter inte realiseras bedömer Svefa dock framtidsutsikterna för området som mindre positiva. Generellt kan det i samband med omförhandlingar av hyresavtal noteras att många företag väljer att minska sina ytor, vilket ytterligare påverkar efterfrågan på stora kontorslokaler i perifera lägen. Det kan delvis förklaras av det ökande hybridarbetet och flexibla arbetsmodeller, en trend som fortsätter att prägla kontorsmarknaden. Samtidigt strävar många arbetsgivare efter att få tillbaka sina medarbetare till kontoret, vilket ökar behovet av attraktiva mervärden i arbetsmiljön. Här spelar läget och lokalens kvaliteter en viktig roll, där centralt belägna och



SVEFA FASTIGHETSINDEX

hållbarhetsprofilerade kontor blir särskilt eftertraktade. Premiumlokaler i centrala lägen framstår som tydliga vinnare, och den ökande efterfrågan har medfört stigande hyresnivåer.

Samtidigt finns det aktörer som ser fördelar med lägen utanför innerstaden. Totalförsvarets forskningsinstitut är ett exempel då de under 2024 förvärvade en fastighet i Kista för att expandera sin verksamhet i området. Denna typ av förvärv illustrerar att samhällsviktiga myndigheter och institutioner fortsatt ser ett värde i att vara belägna i storstadsregionernas utkanter. Det återspeglas även i Fortifikationsverkets ökade aktivitet på fastighetsmarknaden. I takt med Sveriges inträde i NATO och ett alltmer osäkert omvärldsläge har Fortifikationsverket genomfört flera strategiska förvärv, bland annat Norra Djurgården 1:46 intill Brunnsviken samt Ludvigsbergs Herrgård på Muskö i Haninge, i syfte att stärka den statliga infrastrukturen för försvarsrelaterad verksamhet.

Specialfastigheter genomförde i början av 2025 ett förvärv av sju fastigheter runt om i Stockholms län, vilket understryker den pågående expansionen av försvars- och säkerhetsrelaterade fastigheter. Fler transaktioner inom detta segment bedöms vara att vänta.



Ett projekt som speglar flera av de aktuella marknadstrenderna är Solna Link i Arenastaden. Projektet kretsar främst kring en ny kontorsbyggnad, men omfattar även servicefunktioner som gym, restaurang och konferens, totalt cirka 36 000 kvadratmeter. Hållbarhetsambitionerna är högt satta med målsättning att uppnå LEED Platinum, NollCO och WELL Gold-certifiering. Byggstart var planerad till mars 2025, men tre av huvudaktörerna har meddelat att de drar sig ur projektet med hänvisning till rådande omvärldsläge och osäkerhet kring genomförbarhet. I det annars expansiva och attraktiva området återstår det nu att se hur utvecklingen fortsätter.

Sammanfattningsvis präglades slutet av 2024 och inledningen av 2025 av en gradvis återhämtning på den kommersiella fastighetsmarknaden, särskilt avseende kontor. Det är en tydligt trend mot hållbara och energieffektiva fastigheter, som prioriteras av både investerare och hyresgäster. Vakanserna i perifera kontorsmarknaden har fortsatt öka, medan premiumlokaler i centrala lägen bibehåller sin attraktionskraft. Det kvarstår viss osäkerhet knuten till utvecklingen på kapitalmarknaden och det geopolitiska läget, men marknaden väntas utvecklas positivt under 2025.

Stockholm



Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	923 500	995 600*	8	0,8
Medelpris småhus, tkr	6 600	8 700	31	2,7
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	66 500	85 300	28	2,5
Medelinkomst, tkr	350	470**	34	3,7
Omsättning per capita, tkr	1 310	1 920*	46	4,3
Arbetslöshet, %-enheter	6,4	5,4*	-1,0***	-
Låneskuld, kr/capita	52 900	94 200**	78	7,5
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	4 600	8 500	85	6,3

* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

78

Svefa Fastighetsindex

Index

Placering

2025

2024

2023

2022

2021

78

77

78

76

86

1

1

1

1

1

Marknadsdata

För definitioner, se s. 157

Kontor

Hyra, kr/kvm

Direktavkastning, %

Industri

Hyra, kr/kvm

Direktavkastning, %

AA-läge

7 000-10 000

3,90-4,50

A-läge

900-1 550

5,50-6,50

A-läge

3 500-7 200

4,00-5,00

B-läge

800-1 200

5,75-7,00

B-läge

2 300-4 250

4,25-6,00

C-läge

750-1 050

6,00-7,50

C-läge

1 250-3 000

5,50-7,00

Butiker

Hyra, kr/kvm

Direktavkastning, %

Bostäder

Hyra, kr/kvm

Direktavkastning, %

AA-läge

3 000-17 000

4,50-5,00

AA-läge

1 650-2 900

1,50-4,00

A-läge

2 100-7 800

5,50-6,00

A-läge

1 425-2 900

1,75-4,50

B-läge

1 500-4 600

6,25-7,00

B-läge

1 250-2 700

2,75-5,00

C-läge

1 000-2 250

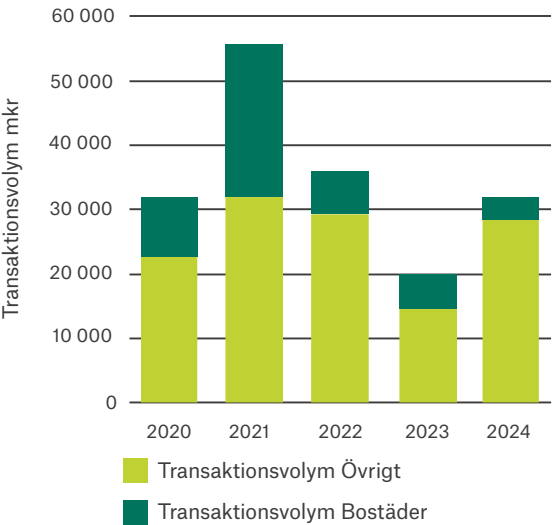
6,50-7,25

C-läge

1 250-2 600

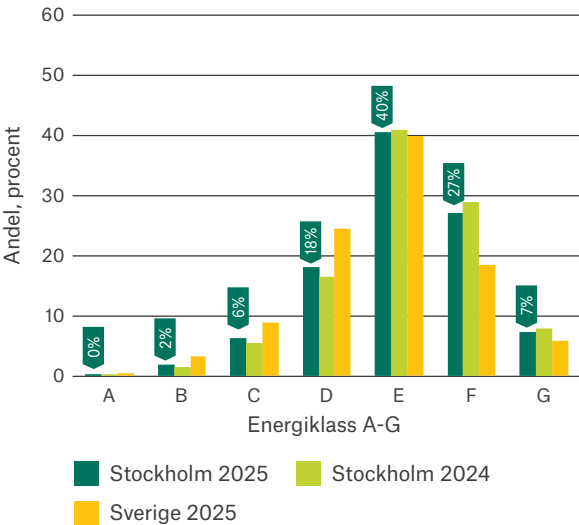
3,65-5,25

Transaktionsvolym* Stockholm



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Göteborg

Efter två års kraftig inbromsning visar fastighetsmarknaden tecken på återhämtning med ökande transaktionsaktivitet. Kontorsmarknaden präglas av stora vakanser och selektiv efterfrågan med tydliga krav på kvalitet och flexibilitet. Efterfrågan på kvalitativa objekt kan noteras även inom lättindustri och logistik, med fortsatt stabil efterfrågan och stigande hyresnivåer. Bostadsbyggandet har fallit till historiskt låga nivåer, men den ökande aktiviteten på byggrättsmarknaden indikerar en långsiktigt positiv marknad.

Bostadsfastigheter

Den positiva utvecklingen på kapitalmarknaden under 2024 medförde stigande efterfrågan på det relativt lågavkastande segmenten bostadsfastigheter, och i Göteborg noterades en ökad transaktionsaktivitet. Köpare har i huvudsak varit kapitalstarka aktörer samt bostadsrättsföreningar, säljare har till stor del varit privatpersoner och kommanditbolag med visst inslag av fastighetsbolag.

Det är en tydlig trend med klart lägre priser i det äldre beståndet än för motsvarande objekt under 2021/2022. Inom flera av stadens starka delmarknader har noterats priser som snarare ligger kring 2015 års nivå. Störst prisfall har det varit för fastigheter med renoveringsbehov, eller det som tidigare kallades utvecklingspotential.

2024 kröntes med den första försäljningen av ett förvaltningsbestånd på flera år, ett av Bror Johansson ägt bostadsbestånd i Lund. Köpare var Ernst Rosén. Beståndet utgjordes av sex bostadsfastigheter om totalt drygt 11 000 kvadratmeter. Köpeskilling har inte kommu- niserats, men Svefa bedömer att affären gjordes upp till en väntad nivå, både vad gäller pris och direktavkastning. Marknaden för nyproduktion försvagades 2022 till följd av de stigande kapitalkostnaderna och det domslut avseende presumtionshyran som i praktiken halverade förväntad hyresutveckling. I Göteborg har det endast noterats en försäljning av nyproduktion, Realy Bostads förvärv i Tynnered från Nordr.

Nu, tre år senare, är läget det omvända. Nyproduktion, och särskilt gröna fastigheter, är ett av de starkaste delsegmenten, även om transaktionerna fortsatt lyser med sin frånvaro i just Göteborg. Efterfrågan drivs av investerare som vill undvika risken att i närtid behöva investera i energieffektiviseringar.

De senaste hyresnoteringarna avseende presumtionshy- ra indikerar en normhyra kring 2 500 kr/kvm, exklusive varmvatten. Höga driftnetto gör att projektvärden nu tangerar, eller till och med överstiger, tidigare nivåer från 2022. I kombination med den starka efterfrågan på gröna fastigheter bedöms det medföra en ökad bostadsproduk- tion det kommande året, såväl av förvaltningsfastigheter som bostadsrätter.

Från många bostadsutvecklare rapporteras det emel- lertid fortfarande om svag projektekonomi, och till och med om negativa projektkalkyler. Det kan förvisso vara så inom mindre delmarknader, men det bedöms främst bero på att exploateringskalkylerna beaktar kostnader för den tidigare relativt dyrt förvärvade marken. Vad som verkar glömmas bort är alternativkostnaden av att sitta på obebyggd mark utan kassaflöde.

Trots viss optimism är projektaktiviteten fortsatt relativt låg. En ökande risk i nyproduktion är kostsamma om- flyttningar och vakanser, även om Göteborg hittills stått



relativt väl emot detta. Det kan ta flera år innan fastighe- ten når en stabil förvaltning. Den tidigare ”sanningen” om bostadsbrist kan ifrågasättas. Ökande vakanser och en svagare befolkningstillväxt indikerar att det långsiktiga bostadsbehovet är lägre än tidigare bedömningar.

Den svaga projektaktiviteten kan även noteras på privat- bostadsmarknaden. Att sälja bostadsrätter på ritning går trögt, med undantag främst i premium-lägen. Den höga räntan är en utmaning för såväl köparna som för bostads- rättsföreningarna (föreningarnas lån har nedjusterats). Spekulationsköpare har i praktiken lämnat marknaden. Bostadsrättsprojekten har därmed inte bara tagit stryk av den generella prisnedgången på bostadsmarknaden, utan även av oviljan i att spekulera i stigande priser. Många bostadsutvecklare sitter tungt investerade i osäl- da lägenheter vilket föranlett att de tvingats sälja delar av sina mark- och projektportföljer. Flera faktiska exempel kan hittas i Göteborg. Det kan även noteras bostadsrätts- projekt som ställts om till hyresrätter då efterfrågan visat sig vara otillräcklig.

Trots den svaga projektmarknaden har det gjorts upp flera byggrättsaffärer i Göteborg med omnejd det se- naste året, om än på lägre nivåer än tidigare. Till köpare hör främst bolag med starkt eget kapital och projektut- vecklare som eftersträvar ett snabbt genomförande. På säljsidan finns i allmänhet de bolag som behöver minska sin projektportfölj samt kommuner. Flera byggrätter är



ute till försäljning, vilket talar för ökad aktivitet under året. 2024 inleddes med Framtidens omtalade förvärv av byggrätter i Karlastaden. Det fanns en förväntan om att Framtiden snabbt skulle kunna påbörja byggnation, men kommuninterna stridigheter har satt stopp för det. Boven i dramat är inte priset för byggrätterna, även om detta säkert också ifrågasatts, utan den option som säljarna har avseende möjligheten att köpa tillbaka byggrätterna utan nämnvärt prispåslag. Fokus ligger på om staden indirekt agerat bank åt säljarna.

En annan noterbar affär från 2024 är OBOS förvärv via ett joint venture av byggrätter i den nya stadsdelen Södra Änggården. Säljare var Bonava, som även är den andra parten i JV:t. Att i en osäker marknad ge sig på ett förvärv av byggrätter i ett oprövat läge får ses som ambitiöst. Vidare har Riksbyggen avyttrat byggrätter, bland annat i nybyggnadsområdet Björlanda Ängar på Hisingen. Kö- pare var Sjöson, till ett pris som speglar en relativt stark marknad. Örgryte Bostad – ett bolag som ägas av flera kända aktörer som Stena Fastigheter, Källfelt Byggnads och Ernst Rosén – har förvärvat två bostadsbyggrätter vid Prästgårdsängen. På andra sidan kommungränsen, i Mölndal, noteras också relativt hög aktivitet, med note- ringar både i Pedagog-området och Forsåker.

Bostadsproduktionen väntas ta fart under 2025, men det kommer ta tid innan projektaktiviteten är tillbaka på de historiskt höga nivåerna.

Göteborg

Kommersiella fastigheter

Trots en marknad med stigande vakanser – i CBD överstiger vakanserna nu 10 procent – kan det noteras fortsatt nyproduktion och planering av nya kontorsprojekt i hög takt. Det uppförs kontor i stora delar av centrala Göteborg – vid Lilla Bommen, Centralen-området och Masthuggskajen.

Trots utmaningar har det varit en relativt stark marknad för nyproduktion, åtminstone i de mest centrala delarna av Göteborg. Hyresgästernas betalningsvilja är stabil. Förklaring till detta är enkel, företagen söker lokaler där medarbetarna vill arbeta.

Vakanserna hittas framför allt i äldre hus som är svåra att anpassa till efterfrågan på moderna, flexibla lokaler med bra inomhusklimat. För att konkurrera mot nyproduktion krävs det sänkta hyror eller att fastighetsägaren tar investeringar, men även då kvarstår en risk att lokalerna inte kan hyras ut till efterfrågad nivå.

Att sänka hyrorna i syfte att hyra ut lokalerna kan låta självklart, ett lägre kassaflöde är bättre än inget kassaflöde. Men så enkelt är det inte. Lokalerna kan medvetet hållas vakanta i syfte att undvika att etablera en ny marknadshyresnivå inom fastigheten då det skulle kunna få oönskade långsiktig konsekvenser, till exempel vad gäller bedömt marknadsvärde och hyresrisk inom de idag uthyrda lokalerna.

Trots en marknad som präglas av stora vakanser genomfördes två av de största försäljningarna av kontor någonsin i Göteborg under slutet av 2024. Alecta förvärvade två nyproducerade kontor vid Masthuggskajen; Våghuset och Brick Studios. Säljare var NCC. Priset motsvarade drygt 80 000 kr/kvm, och en av Svefa bedömd initial direktavkastning om cirka 4,75 procent. Den andra affären avser ett bestånd av fastigheter i den motsatta delen av spektrumet, det vill säga äldre kontor utanför bästa läge. Beståndet omfattar fyra fastigheter,

tre i Gårda och en i Högsbo. Köpare var det nystartade Safjället Fastigheter, med bland annat P-G Persson, ByggGöte och Backahill som delägare. En del av köpeskillingen avser befintliga och framtida byggrätter. Fastigheterna omfattar drygt 30 000 kvadratmeter, huvudsakligen kontor. Lokalerna bedöms i dagens marknad vara relativt svåruthyrda och inrymmer redan stora vakanser. Direktavkastningskravet bedöms av Svefa initialt till cirka 4,75 procent.

De båda transaktioner utgör ljusglimtar på en annars dyster kontorsmarknad. De skedde även till priser som bedöms som något högre än vad som kunde förväntas – och då särskilt Safjällets förvärv. Troligen tvingades de som ny aktör betala en viss premie för att komma in på marknaden, och för att komma åt en relativt stor volym. Säljaren Wallenstam fortsätter i sin tur med sin uttalade strategi att fokusera på mer centralt belägna kontorsfastigheter.

Under hösten köpte Balder ut sin joint venture-partner från Lyckholmsområdet, ett före detta bryggeriområde söder om World of Volvo. Ett område som redan idag inrymmer kommersiella lokaler, men där det finns planer på nyproduktion.

Göteborg är starkt beroende av fordonsindustrin och det pågår flera stora fastighetsrelaterade satsningar inom kommunen, men det ses idag som osäkert om dessa till fullo kan förverkligas.

Volvo Cars och Northvolt ägde tillsammans batteritillverkaren Novo Energy som håller på att uppföra en batterifabrik i Sörred på Hisingen. Efter Northvolts konkurs tog Volvo Cars över Northvolts ägande, men planen är att hitta en ny samarbetspartner. Om det blir någon faktisk batteritillverkning i fabriken är emellertid oklart, i januari varslades en tredjedel av personalen.

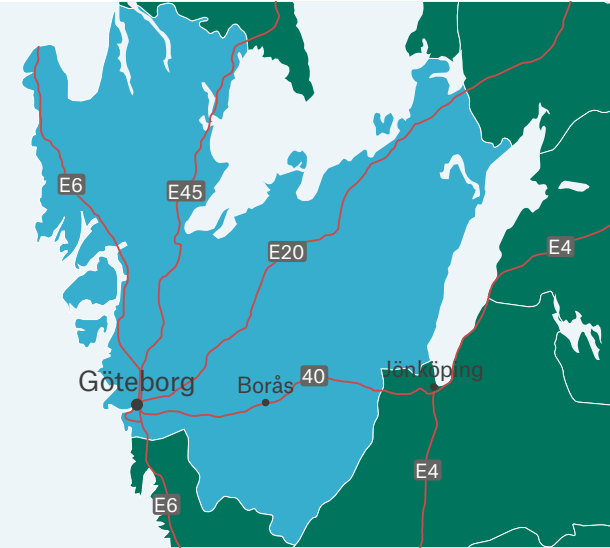


Vid Hisingsbron planerades för Polestars nya huvudkontor, totalt 80 000 kvadratmeter. Även Polestar har stora utmaningar, och det bedöms som alltmer osannolikt att projektet realiseras.

Volvo Group satsar på att samla sina verksamheter inom Campus Lundby och under radarn håller Vectura och Next Step Group på att uppföra ett innovationskluster åt Volvo Cars. Utvecklingen sker etappvis med potential att på sikt omfattar 200 000 – 300 000 kvadratmeter.

Trots hotet mot fordonsindustrin är intresset för lager-/industrifastigheter fortsatt starkt. Investerare söker främst moderna fastigheter nära strategisk infrastruktur, gärna med relativt långa hyresavtal. För den typen av fastigheter noteras stigande hyresnivåer och stabila direktavkastningskrav, i kranskommunerna kring 6,25 – 6,75 procent.

De senaste prisnoteringarna indikerar ”all time high” för nyproducerade lättindustrier i Göteborgsregionen. För äldre objekt är marknaden klart svagare. Investerarna kräver högre direktavkastning, trots markant lägre hyresnivåer. Äldre industrifastigheter kommer med vissa risker, både på miljö- och renoveringssidan. Vidare är de äldre fastigheterna mindre flexibla, ofta med en alltför stor andel kontors- och personalutrymmen, vilket med-



för en mindre rationell verksamhet, och därmed lägre betalningsvilja för lokalerna.

Marknaden för logistikfastigheter bedöms ha stabiliserats. Även här noteras högre hyresnivåer, men dessa kan komma att pressas tillbaka med hänsyn till att en del logistik uppförts på spekulation samt att det ryktas om omförhandlingar avseende tredjepartslogistik.

Under inledningen av 2022 noterades direktavkastningskrav för kvalitativa objekt i bästa läge till strax under 4,0 procent, med rekordnoteringar kring 3,5 procent. För de mest lågavkastande logistikfastigheterna talas idag om en press uppåt på avkastningskraven kring 100 – 150 punkter. Under 2024 noterades flera objekt kring 5,0 procent, en nivå som bedöms som aktuell även idag.

Sammanfattningsvis verkar investerarna avseende lager-, logistik- och industrifastigheter än så länge som relativt oberörda av den geopolitiska osäkerheten. Stora investeringar är att vänta inom totalförsvaret, vilket till viss del kommer att avse just lager- och produktionsfastigheter.

Om fordonsindustrin fortsätter ha problem kan räddningen vara en omställning till försvarsrelaterade verksamheter, en omställning som redan kan noteras inom regionen och som kan bidra till en stabil marknad.

Göteborg



Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	548 200	609 000*	11	1,2
Medelpris småhus, tkr	4 900	6 600	36	3,1
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	40 300	50 600	25	2,3
Medelinkomst, tkr	290	390**	33	3,6
Omsättning per capita, tkr	1 070	1 420*	33	3,2
Arbetslöshet, %-enheter	8,4	6,2*	-2,2***	-
Låneskuld, kr/capita	89 000	128 400**	44	4,7
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	2 500	3 250	30	2,7

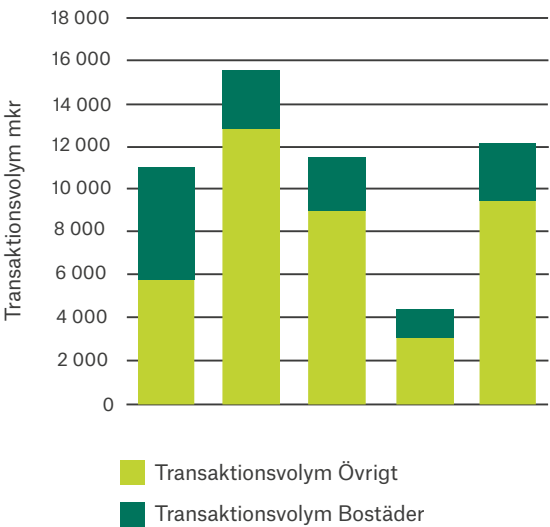
* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

66

Svefa Fastighetsindex	2025	2024	2023	2022	2021
Index	66	65	65	66	72
Placering	2	2	2	2	2

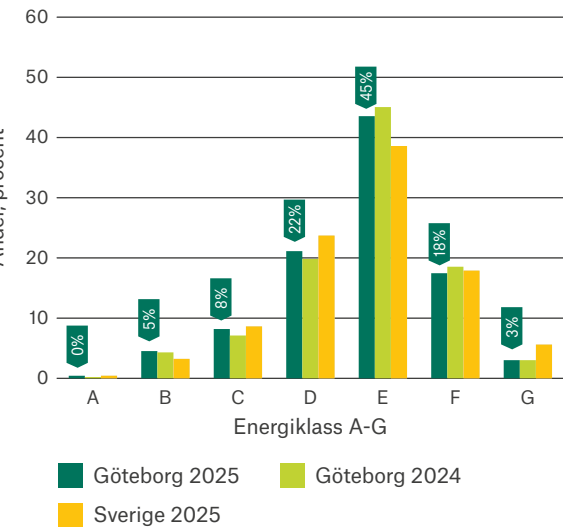
Marknadsdata			För definitioner, se s. 157		
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	2 600-4 000	4,50-5,25	A-läge	650-1 250	5,75-7,00
A-läge	2 250 -3 500	4,65-5,50	B-läge	600-1 100	6,00-7,50
B-läge	1 500-3 000	5,00-6,00	C-läge	550-900	6,75-7,75
C-läge	1 250-2 000	6,00-7,50			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	3 000-11 000	4,75-5,25	AA-läge	1 500-2 050	2,35-3,50
A-läge	1 500-7 000	5,00-6,00	A-läge	1 300-2 000	2,50-4,00
B-läge	1 250-4 000	6,00-7,50	B-läge	1 300-1 950	3,00-4,50
C-läge	750-1 600	6,75-8,00	C-läge	1 200-1 700	4,00-5,00

Transaktionsvolym* Göteborg



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Lund

Projekt- och transaktionsaktivitet har varit fortsatt låg det senaste året, men slutförda markanvisningar och överlåtelse visar att marknadens aktörer har stark tilltro till den långsiktiga utvecklingen i Lund, såväl på bostadsmarknaden som för kommersiella fastigheter. Omställnings- och förtätningsprojekt som Västerbro och Margretedal är prioriterade, men den planerade utvecklingen av Lund kommer till stor del ske på kvalitativ jordbruksmark, och det finns ett antal motstridiga intressen som är viktiga att beakta.

Bostadsfastigheter

Den nya översiktsplan som är under utveckling föreslår en tillväxt med 30 000 bostäder till 2050. Planen betonar förtätning och utveckling av befintliga områden för att minimera påverkan på produktiv jordbruksmark. Även om det är tydligt fokus på relativt tät stadsutveckling, som till exempel Västerbro och Margretedal, kommer hela 460 hektar åkermark exploateras om översiktsplanens intentioner till fullo förverkligas. Det är ett tydligt exempel på motstridiga intressen vid långsiktigt hållbar stadsutveckling.

En ort under utveckling, och där utvecklingen till stor del sker på kvalitativ jordbruksmark, är Stångby. Inom Stångby Väster II har Lunds kommun genomfört en markanvisningstävling avseende fyra projekt med totalt cirka 75 bostäder. Lågkonjunktur, höga kapital- och exploateringskostnader och en svag bostadsmarknad har medfört klart svagare projektaktivitet i Lund de senaste 2 – 3 åren, men det stora intresset för markanvisningarna i Stångby tyder på en fortsatt relativt stark marknad för kvalitativ mark. Pris fastställs i samband med senare köpeavtal.

Under hösten tog Lunds kommun beslut om att överlåta Råbykungen 3 till LKF till ett pris om 3 700 kr/kvm BTA. Priset, trots de idag relativt svaga marknadsförutsättningar för nyproduktion, är högre än vad som tidigare noterats för hyresrätter i Lund. I till

exempel Brunnsnäs har priserna legat upp mot 3 500 kr/kvm BTA.

I Lund kan den låga transaktionsaktiviteten till stor del förklaras av att befintligt bestånd i huvudsak ägs av långsiktiga aktörer, även om det varit svagare efterfrågan till följd av lågkonjunktur och höga kapitalkostnader. För nyproduktion bedöms det nu som rimligt med direktavkastningskrav om 4,0 – 4,35 procent, möjligen upp mot 4,5 procent i de mindre tätorterna. Det kan noteras att direktavkastningskravet till viss del är knutet till utgående hyra, vilket till exempel medför viss potential för fastigheter som nyttjat det statliga investeringsstödet. Risk för stigande direktavkastningskrav bedöms som symbolisk förutsatt att det inte sker en tydlig försvagning på kreditmarknaden.

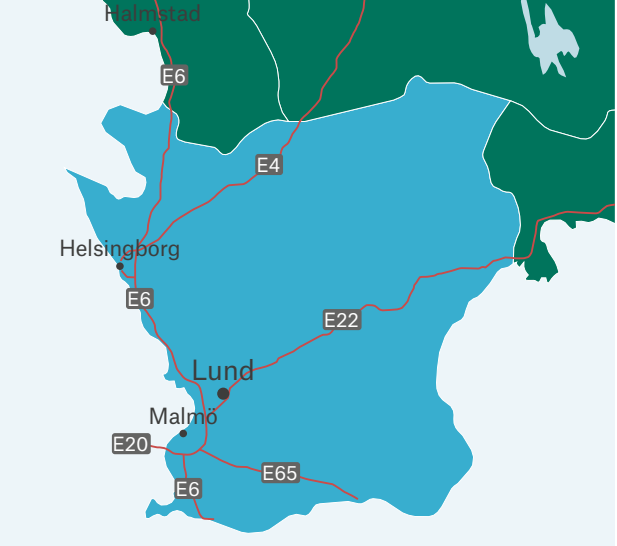
Den demografiska utvecklingen är en utmaning, inte bara i Lund utan i Sverige i stort. Lunds kommun har reviderat sin investeringsplan för att möta den förändrade befolkningsutvecklingen. Investeringar i skola/förskola har lags ner eller skjutits fram i tid, och ytterligare omprioriteringar kan vara nödvändiga för att möta förändrade behov inom skola, vård och omsorg. Detta särskilt då prognosen indikerar en stor ökning av antalet äldre, till exempel väntas de som är 85+ år öka med 81 procent till 2034, vilket ställer krav på nyproduktion av vård- och omsorgsboende.



Kommersiella fastigheter

Det pågår två stora infrastrukturprojekt som får stor betydelse för fastighetsmarknaden. Det ena avser Trafikplats Lund Södra och väg 108, ett projekt som omfattar en sexfilig bro över E22 och utbyggnad av väg 108 till en 2+2 väg. Det andra avser en ny trafikplats vid Ideon kopplat till utbyggnad av E22 med ett extra körfält i vardera riktning mellan Gastelyckan och Lund Norra. Med dessa investeringar möjliggörs en fortsatt positiv utveckling av fastighetsmarknaden i östra Lund. En mer robust infrastruktur väntas till exempel motivera högre priser för såväl lokaler som mark inom Gastelyckan och Hasslanda.

Trots lågkonjunktur är det hög efterfrågan på industri- och verksamhetsmark, särskilt i anslutning till E22. I Hasslanda, där pris för industrimark idag ligger på 1 500 kr/kvm tomtarea, finns det i praktiken inte några tomter kvar. Det finns risk att brist på mark kommer hindra framtida etableringar, och att Lund blir allt för fokuserat på forskning/utveckling och kunskapsintensiva verksamheter där Ideon, Medicon Village och Science Village är viktiga ankare i utvecklingen. Översiktsplanen föreslår en utökning av verksamhetsmarken i nästan samtliga tätorter, men det kan ta flera år att ta fram byggklar mark. Dessutom är det i huvudsak kvalitativ jordbruksmark som kommer tas i anspråk för den planerade utvecklingen, något som är en politiskt känslig fråga.



Transaktionsaktiviteten är låg, men den negativa utvecklingen stabiliserades under 2024 och långsiktig efterfrågan bedöms som stark. Det finns emellertid en osäkerhet knuten till lokalhyresmarknadens utveckling och den höga projektaktiviteten som även kan komma att påverka investeringsmarknaden.

En intressant transaktion, om än inte direkt representativ för marknaden i stort, är Lunds kommuns beslut att sälja Saluhallen till kommunala LKF. Pris uppgick till cirka 50 mkr, motsvarande ca 18 400 kr/kvm, men det finns en del nödvändiga investeringar.

Långsiktig efterfrågan för kvalitativa kontorslokaler i A-läge bedöms som stabil, men marknaden i stort väntas vara svag med risk för ökande vakanser under 2025. Med två av Europas mest avancerade forskningsanläggningar, ESS och MAX IV, har Lund en stark position inom forskning och utveckling. För fastighetsmarknadens aktörer är potentialen stor, men inte utan viss risk. För till exempel Science Village kan eventuella förseningar och nerskalad kapacitet medföra minskad efterfrågan på allt från laboratorielokaler till korttidsboende, vilket i sin tur medför uppskjutna projekt. Med all utveckling finns risk, men betydelsen av ESS och MAX IV för Lund kan inte överskattas.

Lund



Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	116 800	131 600*	13	1,3
Medelpris småhus, tkr	3 300	5 500	66	5,2
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	27 300	42 800	57	4,6
Medelinkomst, tkr	290	380**	28	3,1
Omsättning per capita, tkr	520	660*	26	2,6
Arbetslöshet, %-enheter	5,8	5,1*	-0,7***	-
Låneskuld, kr/capita	95 200	135 100**	42	4,5
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	2 000	2 500	25	2,3

* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

58

Svefa Fastighetsindex	2025	2024	2023	2022	2021
Index	58	58	58	57	56
Placering	3	3	3	6	5

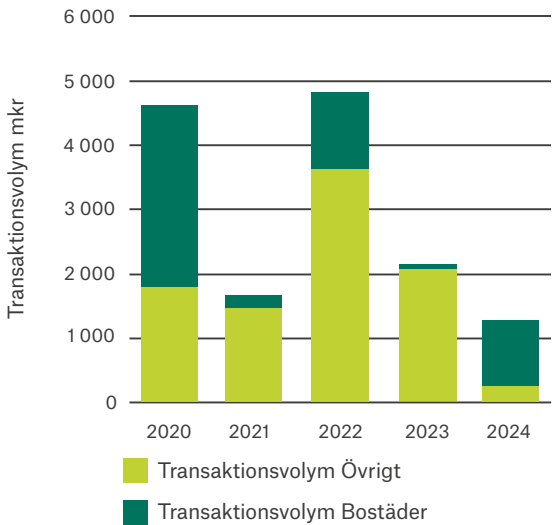
Marknadsdata

För definitioner, se s. 157

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	650-1 250	6,00-7,50
A-läge	2 000-3 150	4,75-6,00	B-läge	450-750	6,75-8,50
B-läge	1 250-2 000	5,85-7,25	C-läge	400-600	8,00-9,00
C-läge	750-1 250	7,25-8,25			

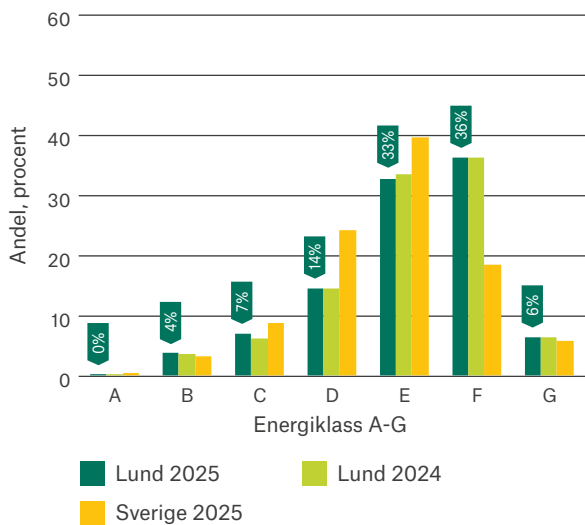
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	2 750-3 500	5,25-6,25	A-läge	1 450-1 900	2,50-3,50
B-läge	800-1 500	6,25-8,00	B-läge	1 415-1 875	3,25-4,50
C-läge	700-1 300	7,00-8,75	C-läge	1 385-1 825	4,25-5,25

Transaktionsvolym* Lund



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Uppsala

Efter det historiskt svaga transaktionsåret 2023 har det noterats tecken på återhämtning på Uppsalas fastighetsmarknad, framför vad gäller nyproducerade bostadsfastigheter. Marknaden präglas dock alltjämt av osäkerheter relaterade till lågkonjunktur och svag köpkraft, vilket bidrar till försiktighet bland investerare och projektutvecklare. Prognosen för 2025 är en gradvis stabilisering på såväl bostadsmarknaden som för kommersiella fastigheter, men det kvarstår viss risk för stigande direktavkastningskrav.

Bostadsfastigheter

Transaktionsaktiviteten i Uppsala har varit låg de senaste två åren, med få representativa försäljningar. Det gäller inte minst inom det äldre beståndet där transaktionsaktiviteten i princip varit obefintlig då investerarna har ett tydligt fokus på moderna och hållbara fastigheter. Trots en fortsatt avvaktande marknad har emellertid transaktionsvolymen för 2024 (3,6 mdkr) återhämtat sig jämfört med 2023 (1,3 mdkr). Bostadssegmentet utgjorde 46 procent av den totala transaktionsvolymen under 2024.

Till intressanta transaktioner hör Lansa Fastigheters förvärv av en nyproducerad bostadsfastighet i Rosendal samt Hemvists forward-commitment affär av projektet Lindblomman i Ultuna. Priserna översteg 40 000 kr/kvm, men det är lägre än vad som noterades för motsvarande projekt under högkonjunkturen. Vidare har NREP förvärvat ett hyresrättsprojekt i Årsta med cirka 230 Svanen-märkta lägenheter. Säljare var Bonava, som fortsatt ansvarar för projektet fram till beräknat färdigställande i Q2 2026. Köpeskillingen uppgick till 485 mkr.

Prognosen för 2025 är en i huvudsak stabil marknad, med viss risk knuten till kapitalkostnaderna och det osäkra makroekonomiska och geopolitiska omvärldsläget.

Uppsala har under lång tid haft hög befolkningstillväxt och senaste prognosen visar fortsatt positiv tillväxt,

om än i något lägre takt än väntat. Uppsalas demografi utmärker sig med en stor andel unga vuxna (20–34 år) vilket förklaras av Uppsalas profil som studentstad med två etablerade universitet. Detta påverkar behovet på bostadsmarknaden, där främst mindre – och helst billiga – bostäder efterfrågas.

En lägre befolkningstillväxttakt, rådande lågkonjunktur och hushållens minskade köpkraft har medfört att kommunen aviserat att flertalet projekt i samhällsbyggnadsportföljen ska avbrytas eller pausas, samt att inflödet av nya projekt ska begränsas. De orter som ligger längs spårvägssträckningen i fyrspårsavtalet – Rosendal, Ulleråker, Gottsunda/Valsätra, Ultuna och de sydöstra stadsdelarna – lyfts dock fram som prioriterade områden.

På privatbostadsmarknaden har stigande räntor och inflation bidragit till ökande boendekostnader, vilket i sin tur dämpat hushållens köpkraft. Trots detta har bostadsrättsmarknaden uppvisat en svagt positiv prisutveckling, cirka 2,0 procent det senaste året. Även om marknaden visar tecken på återhämtning är försäljningstakten för nyproduktion fortsatt låg.

Intressant är att kötiderna för nyproducerade hyresrätter har minskat. Genomsnittlig kötid är 2,1 år, att jämföra med befintligt bestånd med 6,1 år.



Kommersiella fastigheter

Till följd av rådande lågkonjunktur och osäkerhet på marknaden har transaktionsaktiviteten varit låg under det senaste året. Uppsalas fastighetsägare karaktäriseras av långsiktiga aktörer, vilket i tider av osäkerhet har bidragit till en försiktig transaktionsstrategi. Till skillnad från vad som noterats nationellt har forcerade försäljningar i stort sett uteblivit. Marknaden väntas vara avvaktande under 2025, med i huvudsak stabila direktavkastningskrav.

Marknadshyrorna för kommersiella lokaler bedöms fortsatt ligga lägre än utgående nivåer i många KPI-indexerade avtal. Vid nytecknade avtal är det vanligt med någon typ av rabatt, investeringsbidrag eller annat incitament.

Det försämrade marknadsläget, höga kapital- och bygg-/exploateringskostnader och hyresgästers försvagade betalningsvilja har medfört låg projektaktivitet. Flera planerade kontorsprojekt har fördröjts eller avbrutits. Vidare präglas marknaden av ökande hyres- och vakansrisk till följd av att hyresgäster väljer att minska sina lokaler på grund av hybridarbete och kostnadsbesparingar. Den låga projektaktiviteten i kombination med en historiskt stark befolkningstillväxt och ett växande näringsliv väntas på sikt leda till att vakanserna minskar igen.

Enligt siffror från Svefas samarbetspartner Citymark uppgick vakanser i centrala Uppsala per Q4 2024 till

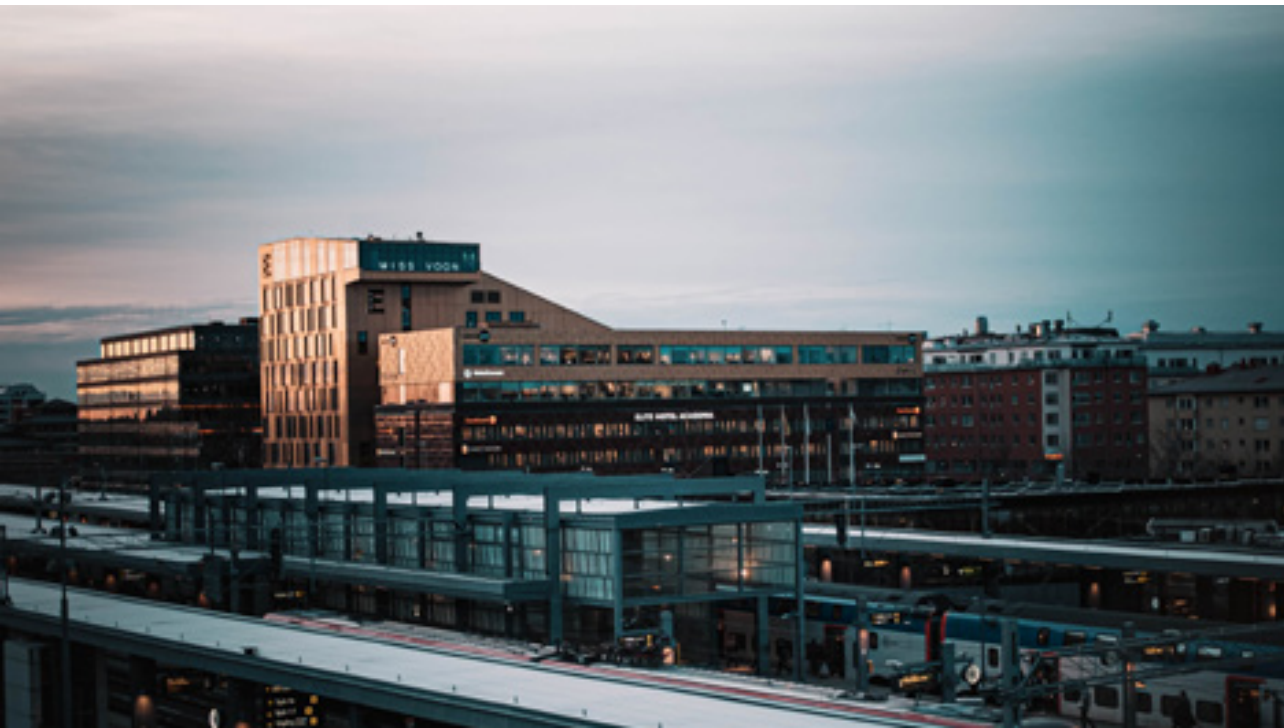


rekordhöga 12,1 procent, motsvarande cirka 46 000 kvadratmeter. Även i nyproduktion är det relativt höga vakanser. Sedan 2022 har vakansgraden för kontor i A-läge till och med legat högre i det moderna beståndet jämfört med det äldre. Utbudet av högkvalitativa kontor i centrum har mer än fördubblats sedan 2010, medan äldre och mindre effektiva lokaler har fasats ut.

På transaktionsmarknaden har det noterats två portföljaffärer inom lager- och industrisegmentet. I september förvärvade Stendörren tre nyproducerade fastigheter i Östra Fyrislund från OOF Group till en köpeskilling om 545 mkr, motsvarande cirka 29 000 kr/kvm och ett bedömt direktavkastningskrav kring 6,3 procent. Vidare avyttrade Genova en portfölj om tre industrifastigheter, varav två i Upplands-Bro och en i Uppsala. Den totala köpeskillingen uppgick till 121 mkr, motsvarande drygt 18 000 kr/kvm och en bedömd direktavkastning om cirka 5,8 procent.

Ett segment som visat sig relativt motståndskraftigt under det svaga ekonomiska marknadsläget är dagligvaru- och externhandeln. Etablerade handelsområden som Boländerna och köpcentrum med starka dagligvaruankare upplever en fortsatt relativt god marknad. Livsmedelsbutiker och lågpriskedjor har haft stabil omsättning då konsumenter sökt sig till billigare alternativ i svåra ekonomiska tider.

Uppsala



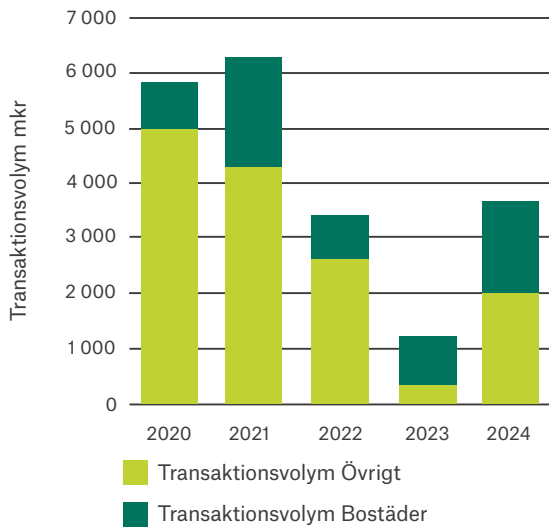
Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	210 100	248 000*	18	1,9
Medelpris småhus, tkr	3 700	4 900	31	2,7
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	37 700	40 300	7	0,7
Medelinkomst, tkr	290	370**	26	3,0
Omsättning per capita, tkr	590	740*	25	2,5
Arbetslöshet, %-enheter	5,4	4,8*	-0,6***	-
Låneskuld, kr/capita	74 600	91 700**	23	2,6
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 850	2 800	51	4,2

* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

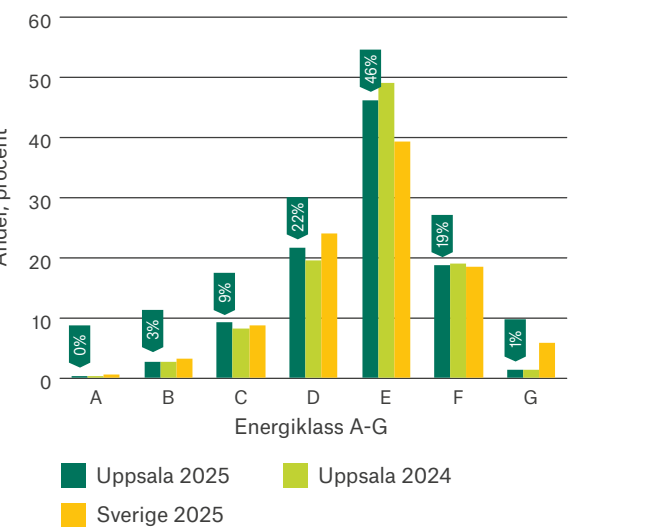
57	Svefa Fastighetsindex		2025	2024	2023	2022	2021
	Index		57	56	58	61	59
	Placering		4	4	3	3	3
Marknadsdata			För definitioner, se s. 157				
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %		
AA-läge	-	-	A-läge	950-1 500	6,00-7,25		
A-läge	2 000-3 600	4,50-6,00	B-läge	700-1 300	6,00-7,75		
B-läge	1 600-2 800	5,25-6,75	C-läge	600-1 000	6,25-8,00		
C-läge	900-2 000	6,00-8,25					
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %		
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-		
A-läge	2 000-4 700	5,75-7,00	A-läge	1 250-1 800	2,75-4,25		
B-läge	1 000-3 500	6,25-7,75	B-läge	1 200-1 750	3,25-5,00		
C-läge	800-1 500	7,50-8,75	C-läge	1 200-1 650	4,50-6,50		

Transaktionsvolym* Uppsala



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Jönköping

Jönköpings position som strategisk logistikmarknad återspeglas på fastighetsmarknaden, med flertal transaktioner av logistik- och industrifastigheter till stabila direktavkastningskrav. Bostadsmarknaden har de senaste åren präglats av låg projektaktivitet till följd av ökande bygg- och exploateringskostnader. Marknaden bedöms långsiktigt som stark, men i rådande lågkonjunktur har transaktionsaktiviteten för såväl bostadsfastigheter som kommersiella fastigheter legat på en relativt låg nivå, likt Sverige i stort.

Bostadsfastigheter

Jönköping står inför stora krav på bostadsproduktion i takt med den växande befolkningen. För att hantera denna utmaning har kommunen tagit fram en långsiktig utbyggnadsstrategi som siktar på 25 000 nya bostäder till 2050, i syfte att nå en befolkning om 200 000 invånare. Stort fokus ligger på utvecklingen av områden som Södra Munksjön med cirka 12 000 bostäder, Rosenlund med omkring 6 000 bostäder samt Kätilstorp och Råslätt där planen omfattar cirka 3 500 bostäder.

Trots stabil befolkningstillväxt, i princip obefintliga vakanser och ett fortsatt stort bostadsbehov har nyproduktionen inte motsvarat efterfrågan. Enligt Boverkets rapport, som presenterades strax före årsskiftet behövs drygt 14 000 nya bostäder i Jönköpingsområdet för att bostadsmarknaden ska betraktas som balanserad.

Kommunens mål är att inleda byggnationen av 1 000 bostäder per år. På grund av lågkonjunkturen och ökande kapital- och byggkostnader uppnåddes detta mål inte under 2024, då endast drygt 400 bostäder påbörjades. Projektmarknaden har varit fortsatt avvaktande, för såväl hyres- som bostadsrätter, och även för 2025 är det osäkerhet huruvida målet kommer att uppnås. Det finns emellertid vissa positiva signaler om återhämtning, och det långsiktiga intresset för bostadsinvesteringar bedöms fortsatt vara starkt.

Trots de rådande utmaningarna har flera stora bostadsprojekt inletts under året. I januari påbörjade Peab, på uppdrag av Brandtornet, byggnationen av kvarteret Grävlingen på Väster. Kvarteret omfattar 191 lägenheter av mindre storlek för att möjliggöra en relativt låg hyra, samt en kontorsbyggnad. Båda byggnaderna präglas av ett hållbarhetsfokus och ska uppföras enligt certifieringsstandarden Miljöbyggnad Silver.

I februari inleddes byggnationen av den tredje etappen av Brf Almas Trädgård på Samset. Projektet drivs av Götenehus och omfattar 23 bostadsrättsradhus.

I slutet av 2024 presenterades planerna på att förtäta Kålgården genom att bygga på höjden ovanför de nuvarande bilvaruhusen Nybergs och Atteviks för att skapa cirka 230 nya bostäder. Förslaget har dock mötts av viss kritik då det hotar grönområdena kring Rocksjön. En ny granskning av planerna kommer därför att genomföras under året.

Investeringsmarknaden för bostadsfastigheter har de senaste åren varit avvaktande med låg transaktionsaktivitet, en trend som fortsatt in i 2025. Genomförda transaktioner avser i huvudsak mindre fastigheter understigande 500 kvadratmeter BOA, med lokala aktörer som köpare och säljare. Prognosen för det kommande året är en stabilisering av marknaden med potential till ökad transaktionsaktivitet, förutsatt en stabil kreditmarknad.



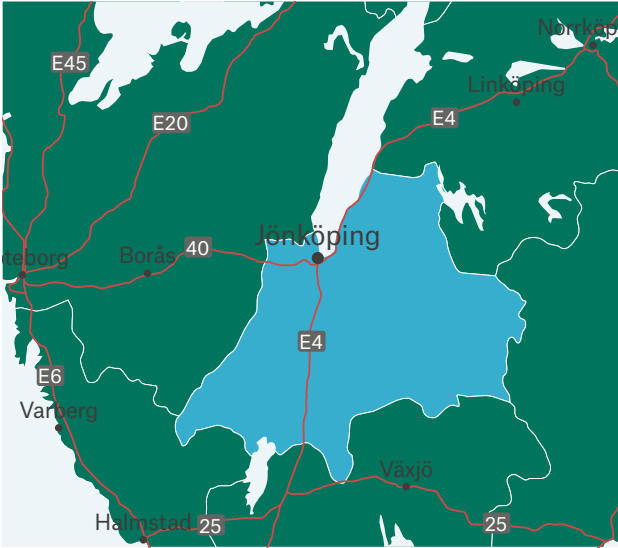
Kommersiella fastigheter

Transaktionsaktiviteten för kommersiella fastigheter har generellt varit avvaktande de senaste åren, men till skillnad från det fortsatt avvaktande kontorssegmentet har det noterats ett flertal intressanta transaktioner av logistik- och industrifastigheter.

SLP har förvärvat en logistikfastighet i A-läge på Torsvik om 31 000 kvadratmeter till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 306 mkr, motsvarande cirka 9 900 kr/kvm. Säljare var Gripen Wheels i en "sale and leaseback"-transaktion. Direktavkastningskravet bedöms till cirka 6,0 procent.

Även Nivika har genomfört en intressant affär då de förvärvat en industrifastighet i A-läge på Ljungarum om cirka 6 800 kvadratmeter till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 108 mkr, motsvarande cirka 15 900 kr/kvm. Säljare var Xano Industri, även detta i en "sale and leaseback"-transaktion med ett 10-årigt triple-net avtal. Direktavkastningskravet bedöms till drygt 6,0 procent vilket tyder på en stabil marknad för kvalitativa objekt i A-läge, särskilt fastigheter belägna i strategiska logistiklägen.

Det planerade projektet på Skeppsbron vid Munksjöns södra strand, där Skanska under flera år haft planer på att uppföra en tio våningsbyggnad med kontor och butiker, har under året stött på svårigheter. Marken har nu



sålts tillbaka till kommunens utvecklingsbolag SMUAB. Skanska har uppgett den osäkra marknaden och svårigheten att säkra tillräckligt många hyresgäster som de huvudsakliga orsakerna till att projektet inte kommer att genomföras. Utvecklingen fortsätter inom andra delar av området och Skanska planerar nyproduktion med fokus på bostäder och den fortsatta utvecklingen av Östra Skeppsbron. Den långsiktiga visionen för området som en dynamisk stadsdel i framtidens Jönköping ger förväntningar om fortsatta investeringar.

Industriområdet Hedenstorp Östra har också sett en positiv utveckling. Arbetet med utbyggnaden av området färdigställdes i slutet av september 2024, och intresset från företag som vill etablera sig i området har varit stort. Enligt Jönköpings kommun har över 300 företag visat intresse för de 60 – 70 tomterna som finns tillgängliga, vilket tyder på en fortsatt positiv efterfrågan och stabil utveckling inom industrisegmentet.

När det gäller efterfrågan på kommersiella lokaler i A-läge har marknaden historiskt sett varit stabil med positiv hyresutveckling och låg vakans- och hyresrisk. Under det senaste året har dock butiksvakanserna i centrum ökat markant. Detta speglar de utmaningar som detaljhandeln står inför, men trots detta finns det fortsatt förhoppningar om att nya aktörer kommer att etablera sig i centrum och bidra till en levande stadskärna.

Jönköping



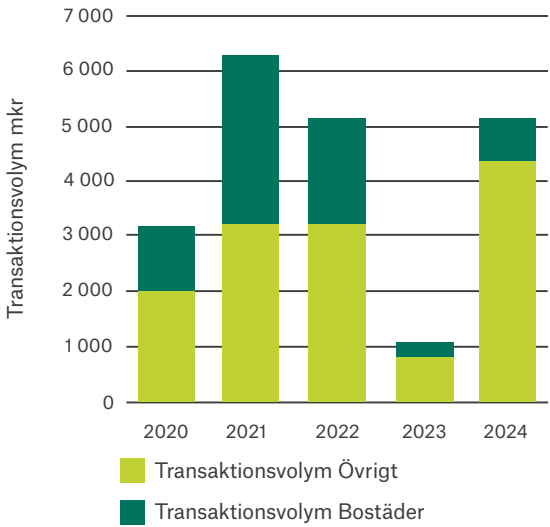
Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	133 300	147 700*	11	1,1
Medelpris småhus, tkr	2 800	4 000	41	3,5
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	22 000	30 600	39	3,3
Medelinkomst, tkr	290	370**	29	3,2
Omsättning per capita, tkr	640	950*	49	4,5
Arbetslöshet, %-enheter	6,0	4,4*	-1,6***	-
Låneskuld, kr/capita	87 000	121 500**	40	4,3
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 500	2 200	47	3,9

* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

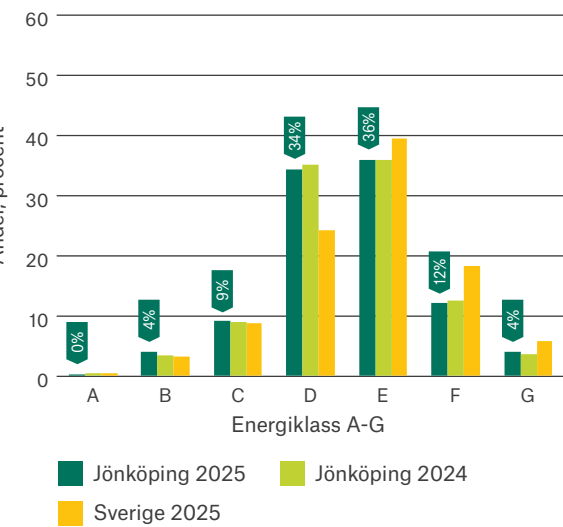
56	Svefa Fastighetsindex	2025	2024	2023	2022	2021
	Index	55	56	58	58	56
	Placering	5	4	3	5	5
Marknadsdata		För definitioner, se s. 157				
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	
AA-läge	-	-	A-läge	600-1 300	5,75-6,75	
A-läge	1 500-2 700	5,50-6,50	B-läge	500-1 000	6,00-7,25	
B-läge	1 000-2 700	5,75-7,50	C-läge	400-800	6,50-8,00	
C-läge	900-1 800	6,50-7,50				
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-	
A-läge	1 400-3 000	6,00-7,00	A-läge	1 450-1 825	3,25-4,00	
B-läge	800-1 800	6,25-7,25	B-läge	1 350-1 750	3,50-4,50	
C-läge	650-1 200	7,00-8,00	C-läge	1 150-1 650	3,75-5,75	

Transaktionsvolym* Jönköping



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Malmö

2025 är något av ett jubileumsår för Malmö då mycket av det som idag symboliserar staden fyller jämnt; Öresundsbron, Turning Torso och profilbyggnader inom Malmö universitet. Stora infrastrukturprojekt som Öresundsbron och Citytunneln har varit av stor vikt för Malmö de senaste åren, inte minst då de möjliggjort utvecklingen av Hyllie som idag är ett etablerat A-läge. På den kommersiella marknaden har det noterats stora transaktioner med regionala aktörer som köpare, men på bostadsmarknaden har transaktionsaktiviteten varit svag.

Bostadsfastigheter

I augusti firar en av Sveriges mest kända byggnader 20 år. Turning Torso har blivit ett naturligt landmärke i Öresundsregionen och byggnaden har i viss mån ersatt Kockumskranen som signaturbyggnaden för Malmö. Turning Torso var en del i den europeiska bostadsmässan BO 01, som till viss del var start för utvecklingen av dagens Malmö. Bomässan i Västra Hamnen var ett viktigt evenemang för att visa upp stadens ambitioner att bli en mer hållbar och attraktiv stad. Ambitionen var att bygga med ett fokus på hållbarhet, energieffektivitet och miljövänliga byggmaterial. Efter Bomässan fortsatte Västra Hamnen att utvecklas och området är idag ett av Malmös mest eftertraktade bostadsområden.

Under 2010-talet har Hyllie fått stor uppmärksamhet som en av de mest dynamiska delarna av Malmö. Här har det byggts bostäder, arbetsplatser och kulturfaciliteter. Med Malmö Arena och Emporia, samt en direkt förbindelse till Köpenhamn via Öresundsbron, har området blivit ett viktigt nav för boende, arbete och aktiviteter.

Malmö stad har genom Sverigeförhandlingen lovat staten att bygga 26 750 nya bostäder till 2035. Kommunen får då halva notan för ombyggnationen för Malmöexpressen betald av staten. Uppfyller man inte det ambitiösa målet riskerar Malmö att förlora hundratals statliga miljoner i stöd.

Malmö Stad har, tillsammans med fastighetsägare och bostadsutvecklare, försökt hitta vägar att komma fram med olika boendalternativ och olika typer av bostadsom-

råden. Etablering av nya havsnära områden har skett, som till exempel Limhamns Sjöstad. När det gäller omvandling av industriområden till bostadsområden kan nämnas Norra Sorgenfri. Vad avser förtätning och omvandling av etablerade områden finns Sege Park som ett exempel.

Ett av Malmös stora utvecklingsområden, Nyhamnen, är beläget i direkt anslutning till Malmö Central. Området kommer bestå av en blandning av bostäder och verksamheter, och omfattar totalt ett område om mer än 90 hektar. Ett så stort oexploaterat centralt område är tämligen unikt i Sverige och kommer tillgodose Malmömarknaden med bostäder och kommersiella lokaler under många år framöver.

En utmaning är den omfattande bostadsbristen. Det finns också ett problem med att det byggs för få hyresrätter, vilket gör att människor med lägre inkomster tvingas välja andra boendelösningar, som att bo längre från stadens centrum eller att trängas i mindre lägenheter. Den genomsnittliga kötiden för att få en lägenhet i Malmö är cirka 3,5 år, men med stor variation mellan olika områden och mellan nyproduktion jämfört med äldre lägenheter.

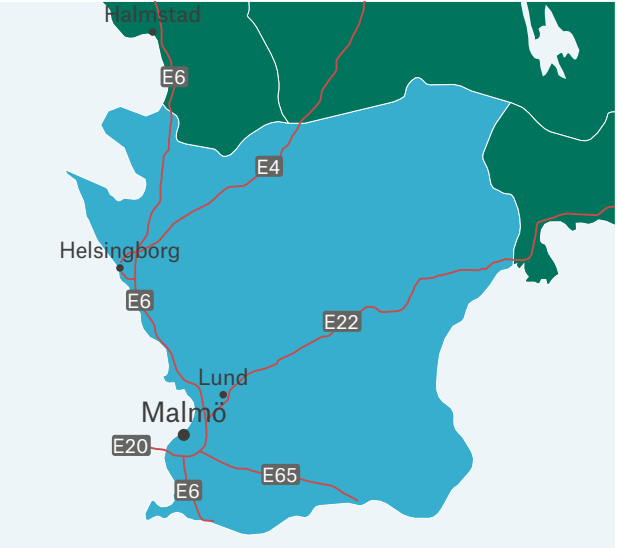
Till följd av lågkonjunkturen har nyproduktionen mattats av och står nu nästan stilla. Att nyproduktionen stannat upp märks tydligt i statistiken av förmedlade lägenheter från Boplatz Syd. Under 2024 fördelade Boplatz Syd bara drygt 600 nyproducerade lägenheter, mot drygt 1 730 lägenheter året innan.



Ett problem med senare års nyproduktion i Malmö är att bostäderna inte fullt ut matchar vad befolkningen vill ha och kan efterfråga. Framför allt är bostadsbehovet mättat när det gäller nyproduktion då många upplever att de nybyggda hyresrätterna är för dyra. Hushåll som skulle kunna ha råd med dem köper hellre en bostad, åtminstone förutsatt att finansiering kan ordnas.

Det finns faktorer som indikerar att bostadsbyggandet kommer öka i närtid. Den viktigaste är ökad tillgång till finansiering och att räntan stabiliserats. Likaså att de höga byggkostnaderna efter flera års ökning nu har fallit tillbaka något. Kapital- och byggkostnaderna är emellertid kvar på en fortsatt relativt hög nivå, vilket på många delmarknader medför en ansträngd projektekonomi. Hyrorna bedöms inte nämnvärt förändrats. Vad som däremot har förändrats – och försämrats – är hushållens ekonomi vilket medfört en försvagad köpkraft.

Till följd av den svaga projektaktiviteten har marknaden för råmark och byggätter försvagats. Det har endast noterats ett fåtal markanvisningar-/reservationer under 2024 och inledningen av 2025. Ett intressant objekt är ”Öster om Hyllievångsparken” i Hyllie där Malmö stad utgår från ett fastställt pris om 6 200 respektive 7 200 kr/kvm BTA beroende på mikroläge. Det är priser som fått en del kritik från marknadens aktörer som anser att det inte går att realisera projekt till de nivåerna. I mars tecknade emellertid Malmö stad en markanvisning med INKLD Projektutveckling avseende ca 7 850 kvadratmeter BTA.



Malmö stad har lånat 2,6 mdkr från Europeiska Investeringsbanken (EIB). Samarbetet med EIB har pågått sedan 1996 och Malmö stad har lånat stora belopp för att kunna bygga energieffektiva bostäder. Kommunala MKB lånar i sin tur pengarna av kommunens internbank för att finansiera nyproduktion. Totalt handlar det om drygt 1 500 lägenheter. Två projekt som redan är under uppförande kommer att finansieras med EIB-lån. Det avser Simfenan i Hyllie med 41 bostäder samt ett projekt i Nyhamnen med 189 lägenheter fördelat på 19 våningar.

Hyreshöjningarna i Malmö har varit höga de senaste åren. Hyresförhandlingen 2023 resulterade i en tvåårslösning med en höjning om 5,7 procent för 2024 och 4,5 procent för 2025. Som jämförelse kan nämnas att de privata aktörer som representeras av Fastighetsägarna Syd förhandlade fram en hyreshöjning om 5,15 procent för 2025.

I december meddelade emellertid MKB att kostnaderna för 2024 blev lägre än väntat, och man gav då de boende 10 procents rabatt på hyran under december. Vidare skju- ter man två månader på den aviserade hyreshöjningen om 4,5 procent, och under perioden mars till maj debiteras endast halva hyreshöjningen.

Transaktionsaktiviteten i Malmö har varit svag det senaste året, med i huvudsak relativt små objekt i B-läge. Köpare och säljare har i huvudsak varit lokala aktörer. Det kan inte noteras någon trend i övrigt på marknaden, som till exempel att köparna har fokus på hållbarhet.

Malmö

Kommersiella fastigheter

En av de stora infrastruktursatsningar som gjorts i regionen är Öresundsbron som i år firar 25 år. Sedan invigningen har Öresundsbron varit en symbol för samarbete och tillväxt i regionen. När bron invigdes var planen att projektet skulle vara avbetalat till 2050. Som det ser ut nu kommer Öresundsbron att vara betald redan till 2029.

Regeringen vill undersöka om framtida intäkter därefter kan gå till satsningar på infrastruktur i Öresundsregionen. Det finns redan nu stora infrastrukturprojekt som väntas påverka inte bara Malmö och Skåne, utan hela Sverige. Ett internationellt projekt är Fehmarn Bält-tunneln som planeras vara färdig 2029. Den kommande förbindelsen mellan Tyskland och Danmark väntas öka behovet av transportkapacitet kraftigt mellan Danmark och Sverige. Lärdomen av Öresundsbron och andra stora gränsöverskridande projekt är att de kortsiktiga effekterna ofta överskattas, men också att de långsiktiga effekterna alltid underskattas.

De områden i Malmö som fått stor draghjälp av Öresundsbron och Citytunneln är bland annat Hyllie. Vidare har det kommersiella stråket mellan Malmö C och Triangeln stärkts och utgör i dagsläget det primära centrumläget för butikslokaler. Butiksnäringen i Malmö har onekligen haft stor draghjälp från danska besökare. Transaktionsaktiviteten på den kommersiella fastighetsmarknaden har under de senaste åren varit låg, men med ett fåtal stora objekt. En stor affär avser Wihlborgs förvärv av åtta fastigheter från Granitor med tillträde under våren 2025. Portföljen består av fastigheter i Lund och Helsingborg samt fastigheterna Sjömannen 1 & 2 och Kajutan 1 i Malmö. Malmö-fastigheterna, totalt cirka 17 000 kvadratmeter moderna kontor, ingår i kontorskonceptet World Trade Center, och rätten att nyttja varumärket World Trade Center i Malmö, Lund och Helsingborg övergår till köparen. Fastigheterna är belägna i Västra Hamnen, och Wihlborgs har idag ett bestånd på 150 000 kvadratmeter i närliggande Dockan.

Briban Invest har förvärvat Sydsvenska Hem genom ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna. Beståndet omfattar cirka 88 200 kvadratmeter med ett fastighetsvärde om cirka 1,6 mdkr. Den största enskilda fastigheten i beståndet utgörs av Cronholm 1, mer känd som Sydsvenskan-huset. Fastigheten omfattar cirka 22 000 kvadratmeter.

Vidare har Trianon avyttrat ett bestånd bestående primärt av bostadsfastigheter, men även kontor, till Briban Invest. Bostadsfastigheterna är belägna i Skurup och Ystad, men kontorsfastigheterna är belägna i Malmö. Det avser två fastigheter belägna i anslutning till Stortorget.

I anslutning till Stortorget ligger även fastigheten Claus Mortensen 35 som enligt uppgifter från Vasakronan avyttrats till en privat fastighetsägare med stark lokal förankring. Köpeskillingen uppgick till 47 mkr. Fastigheten omfattar 2 000 kvadratmeter, varav 1 700 kvadratmeter utgörs av hotell och resterande är butikslokaler.

Annehem Fastigheter förvärvade samhällsfastigheten Bryggan 2 på Limhamn av ABG Fastena, Byggnaden uppfördes 2019 och har hyresgäster inriktade mot samhällsservice som Malmö stad, Region Skåne och Kirurgicentrum. Uthyrbar area uppgår till cirka 7 600 kvadratmeter samt ett garage med 350 platser. Annehem bildades 2020 som ett helägt bolag till Peab, vilket ger bolaget en skånsk prägel. Fastigheten kompletterar Annehems bestånd i Malmö som numera består av en blandning av kontor och bostäder.

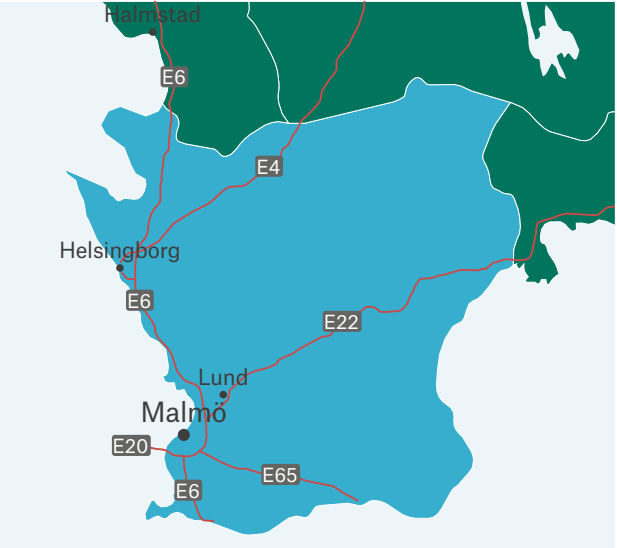
I slutet av 2024 avyttrade Skanska Fastighetsutveckling kontorsprojektet Oas. Köpare blev Skanska Förvaltningsfastigheter, till ett pris om cirka 380 mkr. Oas färdigställdes hösten 2024 och omfattar cirka 7 500 kvadratmeter, i huvudsak kontor. Detta är en av de ”internaffärer” som har gjorts i samband med uppbyggnaden av Skanska Förvaltningsfastigheter. Fastigheten tilldelades utmärkelsen årets LEED-projekt 2024 av Sweden Green Building Council.



Alla dessa transaktioner har den gemensamma nämnaren att det är regionala aktörer som står som köpare. Avsaknaden av de stora svenska och internationella investerarna är påtaglig på den kommersiella fastighetsmarknaden i Malmö. I en del fall kan volymen vara avgörande för investeringsbeslut vilket gör att det huvudsakligen är lokala och regionala aktörer som är aktuella för de objekt som kommer ut på marknaden.

Vakansgraden för kontor i Malmö har under de senaste kvartalen visat på något ökande nivåer. Det område som uppvisar störst förändring är Hyllie som har fått en märkbart högre vakansgrad. En relativt hög nyproduktion har medfört omflyttningar av hyresgäster som i sin tur medfört vakanser, till viss del ett resultat av att omflyttningarna vanligen även medför att hyresgästerna rationaliserar den förhyrda lokalarean. I övriga områden i Malmö har det varit mer modesta förändringar, även om det totalt sett visar på ökande vakanser.

Hyresmarknaden har efter årsskiftet i huvudsak varit avvaktande. Efter en uppgående hyresmarknad under flera år har utvecklingen mattats av. Hyresnivåer i absolut bästa läge ligger ofta i intervallet 3 000 – 3 500 kr/kvm. Det relativt stora tillskottet av nyproduktion i attraktiva lägen har hållit tillbaka hyrorna något i det moderna beståndet.



I det äldre beståndet i CBD och attraktiva A-läge har hyresnivåerna hittills i huvudsak legat i paritet med nyproduktion, med det ses som rimligt med en svagare utveckling framöver. Sannolikt behöver fastighetsägarna investera i lokalerna, inklusive modernisering av de tekniska installationerna.

Malmö universitets byggnad Orkanen invigdes för 20 år sedan och för 10 år sedan invigdes det andra stora universitetshuset, Niagara, på Universitetsholmen. I mars tecknade Wihlborgs avtal med Malmö universitet om uppförande och förhyrning av en ny byggnad på Universitetsholmen, Amphitrite. Amphitrite är centralt belägen intill Niagara, och kommer att omfatta cirka 20 000 kvadratmeter fördelat på åtta våningar. Delar av den befintliga magasinsbyggnaden som senast inrymt Kårhuset ska bevaras. Nyproduktionen planeras stå klar i slutet av 2027. I och med att avtalet med Malmö universitet nu är klart kommer Wihlborgs förvärva marken av Malmö stad till ett pris som utgår från 9 200 kr/kvm BTA.

Malmö



Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	322 600	365 600*	13	1,4
Medelpris småhus, tkr	4 000	6 000	51	4,2
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	22 100	35 300	60	4,8
Medelinkomst, tkr	260	360**	36	3,9
Omsättning per capita, tkr	880	1 340*	52	4,7
Arbetslöshet, %-enheter	15,0	10,4*	-4,6***	-
Låneskuld, kr/capita	55 100	75 000**	36	3,9
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	2 350	3 000	28	2,5

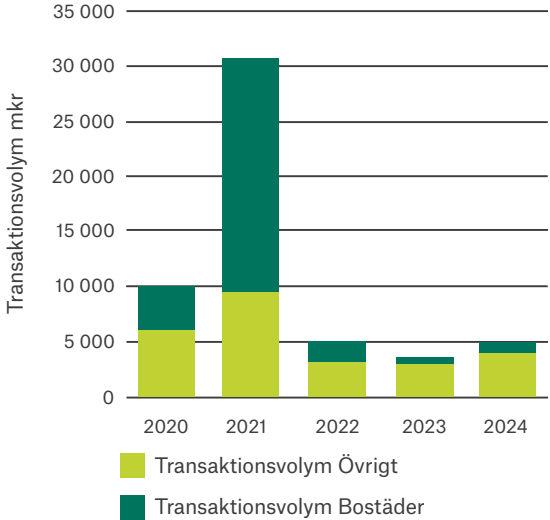
* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

55

Svefa Fastighetsindex	2025	2024	2023	2022	2021
Index	55	56	55	52	59
Placering	5	4	6	10	3

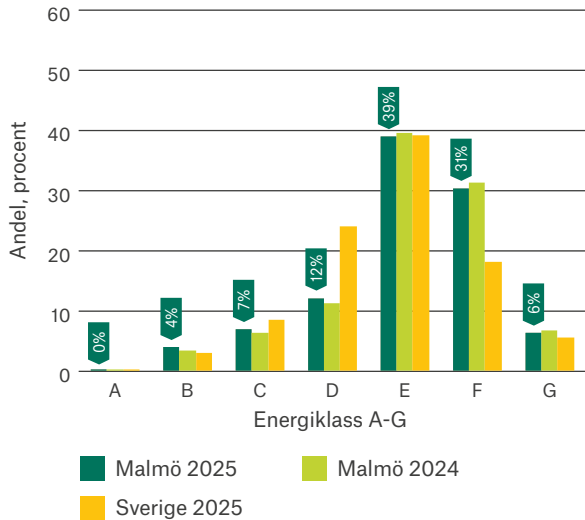
Marknadsdata			För definitioner, se s. 157		
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	2 750-3 500	4,50-5,00	A-läge	650-1 300	6,25-7,25
A-läge	2 500-3 200	4,75-5,25	B-läge	550-900	6,50-8,00
B-läge	1 750-2 350	5,50-6,50	C-läge	500-800	6,75-8,50
C-läge	1 000-1 500	6,50-8,00			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	3 750-6 000	4,75-5,75	AA-läge	1 650-1 925	3,00-3,50
A-läge	3 000-4 250	5,00-6,00	A-läge	1 650-1 925	3,25-4,25
B-läge	1 750-2 750	5,50-7,00	B-läge	1 400-1 775	3,75-4,50
C-läge	750-1 300	7,00-8,00	C-läge	1 400-1 775	4,25-5,50

Transaktionsvolym* Malmö



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Västerås

Västerås är fortsatt intressant för fastighetsinvesterarare, både vad gäller bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. Investerna har förvisso varit avvaktande det senaste året, men det finns en tilltro till stadens långsiktiga tillväxt och strategiska betydelse för regionen. Staden har en ambitiös målsättning med 230 000 invånare till 2050, vilket bedöms motivera en hög projekt- och transaktionsaktivitet framöver, även om det kvarstår viss osäkerhet kring marknadens utveckling under 2025.

Bostadsfastigheter

Västerås fortsätter växa, om än i något långsammare takt än tidigare. Befolkningstillväxten väntas ligga på cirka 1 500 personer per år, och för att möta denna utveckling bedöms ett årligt tillskott om cirka 1 000 lägenheter vara nödvändigt. Befintligt underskott riskerar att förvärras ytterligare under 2025 – 2026 då nyproduktionen är fortsatt låg på grund av svalt intresse från fastighetsutvecklare.

Trots den svaga byggtakten och det minskade intresset för nyproduktion är Västerås stad väl förberedd för framtida expansion med flera stora utvecklingsområden under utveckling och planering. Ett av dessa är Kopparlunden, centralt beläget i Västerås, där upp mot 1 500 bostäder planeras i en miljö som kombinerar bostäder, kontor och butiker. Ett annat viktigt utvecklingsområde är Sätra, där cirka 2 000 bostäder planeras. I stadens centrum fortsätter utvecklingen av Mälarporten, Västerås största stadsutvecklingsprojekt, där upp mot 7 000 nya bostäder planeras tillsammans med ett nytt resecentrum.

Under 2024 har den privata bostadsmarknaden fortsatt präglas av den nedgång som inleddes under 2022, vilket ytterligare har minskat incitamenten för nyproduktion. Stora aktörer som JM, Peab och Riksbyggen har ännu inte startat några stora projekt, utan fokuserar främst på försäljning av redan uppförda lägenheter samt mark-

nadsför kommande projekt. Förhandsförsäljningen för nya bostadsrätter är dock utmanande, med få sålda lägenheter i lanserade projekt.

Allmännyttan har under en tid hyrt ut 183 nyproducerade lägenheter på Öster Mälarstrand inom projektet Förseglet. Hyresnivån för en 3 rok på 85 kvadratmeter uppges till strax under 2 100 kr/kvm. Vakansnivåerna i staden om cirka 0,75–1,25 procent är fortsatt låga. Vakansnivån i allmännyttan Mimer bedöms till cirka 0,8 procent vilken i princip kan ses som en omflyttningsvakans.

Under 2024 har det endast noterats ett fåtal transaktioner i Västerås. Den förväntade återhämtningen på marknaden har gått långsamt, men det finns vissa positiv tecken. Köpare och säljare har åter börjat närma sig varandra vad gäller syn på pris och direktavkastningskrav. Det kvarstår emellertid en osäkerhet kring marknadens utveckling 2025 vilket medför fortsatt låg transaktionsaktivitet. Avseende byggrätter har det i stort sett inte noterats några markanvisningar eller överlåtelse under det senaste året. Den uteblivna aktiviteten tyder på ett svagt intresse att initiera nya bostadsprojekt. Fastighetsägare som förvärvade mark strax innan lågkonjunkturen bedöms vara de första som återupptar utvecklingen när marknadsförutsättningarna bedöms som mer gynnsamma.



Kommersiella fastigheter

Västerås utgör en attraktiv marknad för kommersiella fastighetsinvesterarare. Staden driver en handfull stora utvecklingsprojekt med kommersiella inslag, som Mälarporten och Kopparlunden i centrala Västerås samt Finnslätten norr om stadskärnan. Likaså driver redan etablerade privata aktörer ett flertal ”miljardprojekt” vilket återspeglar näringslivets tilltro till Västerås.

En viktig del av Mälarporten är det nya resecentrumet. I februari 2025 tecknade Västerås stad ett avtal med entreprenören In3prenör AB om att uppföra den första etappen, Sigurdspassagen. Detta avtal omfattar projektering och produktionsplanering för den initiala delen av stationsbyggnaden samt ett nytt busstorg.

ABB:s Robotic Campus beräknas stå klart i slutet av 2026. Projektet avser att ta vara på den växande efterfrågan på automations- och robotiklösningar. Anläggningen uppgår till totalt 65 000 kvadratmeter, till en total investering om cirka 3 mdkr. Även Hitach Energy satsar miljarder i Västerås på lokaler som kombinerar forsknings- och utvecklingscentrum, kontor och en modern fabrik för nätautomationsprodukter. Campus Hitachi beräknas stå klart under 2027.

Under 2024 ser även Northvolts fabrik på Finnslätten ut att byta ägare då Scania stöttat bolagets misslyckade rekonstruktion med 100 miljoner USD, och därmed fått Northvolt Labs-anläggningen som säkerhet.



Transaktionsaktiviteten på den kommersiella fastighetsmarknaden i Västerås var fortsatt låg under 2024. Indikationer tyder på att utbudet fortsatt kommer vara begränsat då fastighetsägarna generellt inte befinner sig i någon tvingande försäljningssituation. De få affärer som ändå genomförs sker emellertid till relativt höga nivåer; i linje med, eller något lägre än, tidigare prisförväntningar. Det finns potential att transaktionsaktiviteten ökar under 2025 i takt med att kreditmarknaden blir mer förutsägbar och direktavkastningskraven stabiliseras.

Det har noterats ett ökande intresse för kommersiella byggrätter och för industrimark, särskilt för strategiskt belägna fastigheter med god tillgänglighet. Det vittnar om att investerare har fortsatt tilltro till stadens långsiktiga tillväxt och strategiska betydelse i regionen. Expandia Modular AB förvärvade under 2024 fastigheten Närlunda 4:12 med en tomtarea om ca 12 hektar. Pris uppgick till cirka 520 kr/kvm tomtarea.

Även Castellum har genomfört ett förvärv under året då bolaget köpte fastigheten Amperen 1 belägen på Finnslätten – en ca 7 hektar stor fastighet planlagd för industri. Pris uppgick till cirka 465 kr/kvm tomtarea. Båda affärerna bedöms ligga i linje med, eller något lägre än, tidigare års prisnivåer för motsvarande objekt.

Västerås



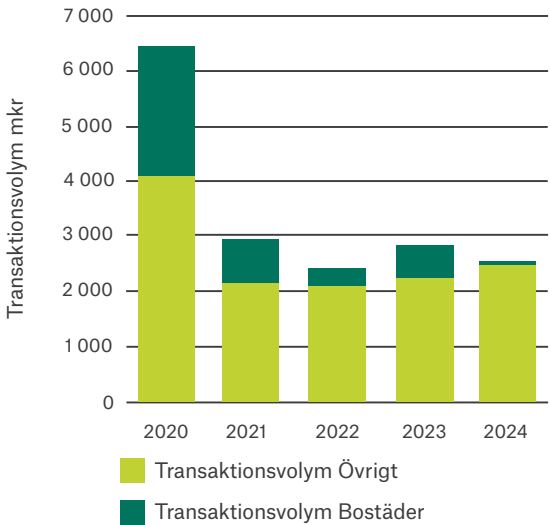
Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	145 200	160 600*	11	1,1
Medelpris småhus, tkr	3 000	4 100	39	3,4
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	17 800	24 100	35	3,1
Medelinkomst, tkr	290	380**	29	3,2
Omsättning per capita, tkr	720	970*	35	3,4
Arbetslöshet, %-enheter	8,8	6,9*	-1,9***	-
Låneskuld, kr/capita	78 800	119 200**	51	5,3
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 350	2 130	57	4,6

* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

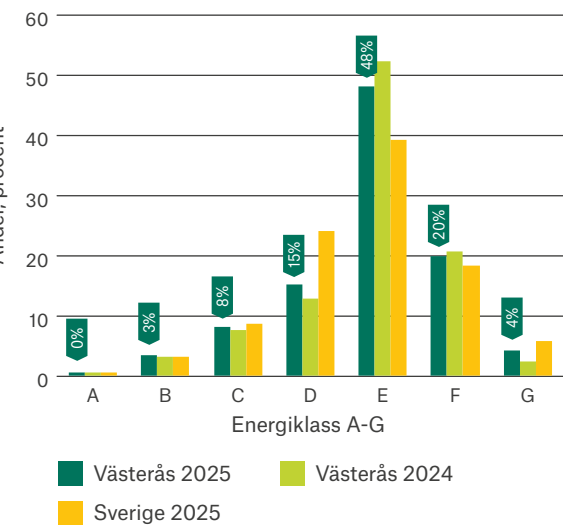
53		Svefa Fastighetsindex				
Index		2025	2024	2023	2022	2021
Placering		7	8	10	8	9
Marknadsdata		För definitioner, se s. 157				
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	
AA-läge	-	-	A-läge	725-1 175	6,00-7,50	
A-läge	1 450-2 800	5,75-6,75	B-läge	700-1 000	6,75-7,75	
B-läge	1 250-2 300	6,25-7,25	C-läge	575-875	7,50-8,25	
C-läge	1 150-1 550	6,75-7,50				
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-	
A-läge	1 500-3 600	6,00-7,25	A-läge	1 300-1 800	3,75-4,25	
B-läge	950-2 000	6,75-7,75	B-läge	1 250-1 775	3,75-4,25	
C-läge	800-1 100	7,25-8,00	C-läge	1 200-1 700	4,00-4,75	

Transaktionsvolym* Västerås



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Karlstad

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden har under det senaste året varit låg, vilket emellertid är i takt med den svenska fastighetsmarknaden i stort. Bostadsmarknaden har i huvudsak varit stabil, men den kommersiella marknaden har noterat relativt svag efterfrågan och stigande direktavkastningskrav. Projektaktiviteten på bostadsmarknaden har minskat för såväl hyres- som bostadsrätter till följd av höga vakanser och svag försäljning. Marknaden 2025 väntas vara fortsatt avvaktande.

Bostadsfastigheter

Det senaste året har det endast noterats ett fåtal representativa transaktioner i Karlstad, och då i huvudsak med lokala aktörer som köpare och säljare. Den låga transaktionsaktiveten medför att det är svårt att säkerställa kortsiktig marknadsutveckling, men direktavkastningskraven bedöms i huvudsak varit stabila, trots de sjunkande räntorna.

Av intressanta transaktioner det senaste året kan noteras hyres- och studentbostäder till direktavkastningskrav kring 4,25 – 5,0 procent. Köpare har varit lokala aktörer som tidigare i huvudsak inriktat sig mot förvaltning av kommersiella fastigheter, men som nu alltså valt att utöka bostadsbeståndet.

Transaktionsmarknaden 2025 väntas vara fortsatt avvaktande. För kvalitativa fastigheter bedöms risken för stigande direktavkastningskrav som begränsad, men det kvarstår en tydlig risk för fastigheter med eftersatt underhåll, höga driftkostnader och svag energiprestanda. Befolkningstillväxten i Karlstad kommun har långsiktigt varit positiv, och målet om 100 000 invånare kan vara möjligt att nå redan under 2026. För att möjliggöra fortsatt befolkningstillväxt krävs emellertid nyproduktion. Projektmarknaden väntas dock vara fortsatt svag under 2025 och 2026, i huvudsak till följd av de relativt höga bygg- och exploateringskostnaderna, men också på

grund av de osäkra marknadsförutsättningarna för såväl förvaltningsfastigheter som för bostadsrätter.

I senare års nyproduktion har det noterats svag uthyrning och höga vakanser, i vissa projekt så mycket som 10 – 50 procent. Även bostadsrättsmarknaden är svag, med 20 – 40 procent osålda lägenheter i nyproduktion, trots relativt stora rabatter och andra incitament. Med de förutsättningarna är det svårt att motivera nya projekt, även om marknaden långsiktigt bedöms som stark. Osäkerheten på projektmarknaden har medfört en klart svagare marknad för byggrätter som tydligt bromsade in under 2024 i takt med att exploatörerna valde att avvakta nyproduktion.

Kommunen arbetar aktivt med att säkerställa tillgång till detaljplanelagd mark. Inom Rud planeras för rivning av befintligt stadsdelcentrum för att i stället uppföra cirka 390 bostäder med offentlig och kommersiell service i bottenplan. I Färjestad pågår ett projekt som omfattar nybyggnation av förskola samt cirka 140 bostäder. Vidare planeras inom det inom Zakrisdal/Ulleberg för utbyggnad med bland annat fem flerbostadshus längs Vänern. Karlstad kommun har dessutom antagit en fördjupad översiktsplan för Välsviken med planer på upp till 2 000 nya bostäder fördelat omkring befintligt handelsområde.



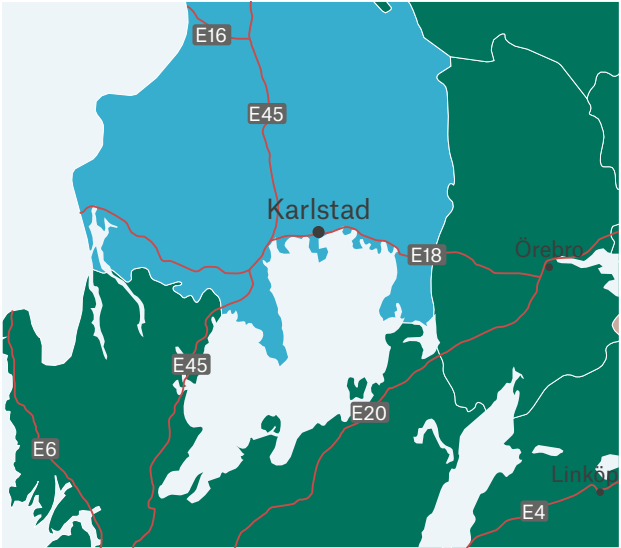
Kommersiella fastigheter

Transaktionsaktiviteten har varit fortsatt låg, och till följd av stigande kostnader och den stora osäkerheten på fastighetsmarknaden bedöms direktavkastningskraven ha stigit 0,5 – 0,75 procentenheter för såväl handels- som kontorsfastigheter sedan 2022/2023. Direktavkastningskraven för kvalitativa kommersiella fastigheter i starka lägen har emellertid stått relativt väl emot den svagare marknaden, och marknaden bedöms som stabil under 2025. För omoderna fastigheter i perifera lägen bedöms det emellertid kvarstå en risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav.

För de fåtal transaktioner av kontors- och handelsfastigheter som noterats bedöms direktavkastningskraven i huvudsak ha legat inom ett intervall om 7,0 – 8,0 procent. Ett relativt starkt segment har varit industri. I A-läge har det noterats direktavkastningskrav om cirka 7,0 procent, och till och med något lägre än så. Primärt har det varit lokala aktörer som köpare, men även nationella aktörer har visat intresse.

Karlstads Centralsjukhus är under utveckling med omfattande om- och tillbyggnad till en kostnad om cirka 7 mdkr. Projektet är uppdelat i två etapper med byggstart 2024 respektive 2026, med förväntat färdigställande under 2036.

Efterfrågan på kvalitativa lokaler i bra lägen har historiskt varit stabil med positiv hyresutveckling och låg vakans-/hyresrisk.



Inom projektet Kvarteret Briggen i Inre Hamn pågår omvandlingen av en äldre industrilokal till ett modernt kontorshus om 1 500 kvadratmeter. Projektet väntas färdigställas under 2025, men är ännu inte fullt uthyrt. Trots rådande lågkonjunktur är projektaktiviteten fortsatt god. Under året som gått har ett upplevelsehotell med 85 rum, spa och restaurang invigts. Lågpriskedjan Dollarstore har etablerats inom Välsvikens handelsområde där också den finska varuhuskedjan Motonet planerar en etablering. Första spadtaget för Brandt Bils nya anläggning togs under november och beräknas stå klar under 2026. På norra sidan av E18, norr om Bergviks handelsområde, ska ett nytt industri- och verksamhetsområde etableras (Västra Eriksberg). Hittills har ca sju hektar tilldelats och det återstår cirka 14 hektar mark att tilldela fram till början av 2026. Pris utgår från 2 400 kr/kvm BTA beroende på tomtstorlek och en förväntad exploatering om 40 procent.

Livsmedelssegmentet fortsätter att expandera i Karlstad. I området Gräsdalen invid Ullebergsleden kommer City Gross etableras. Kommunens förväntan är att etableringen ska bli startskottet för ett nytt stadsdelscentrum. Projektet var planerat med inflyttning tidigast under slutet av 2025 men bedöms nu ha försenats. Inom llanda kommer Willys under 2026 öppna en butik om 2 500 kvadratmeter.

Karlstad



Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	89 200	98 100*	10	1,1
Medelpris småhus, tkr	2 300	3 500	54	4,4
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	19 400	27 600	43	3,6
Medelinkomst, tkr	280	360**	29	3,2
Omsättning per capita, tkr**	690	1 020*	48	4,5
Arbetslöshet, %-enheter	8,0	5,0*	-3,0***	-
Låneskuld, kr/capita	67 400	103 100**	53	5,5
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 200	2 130	77	5,9

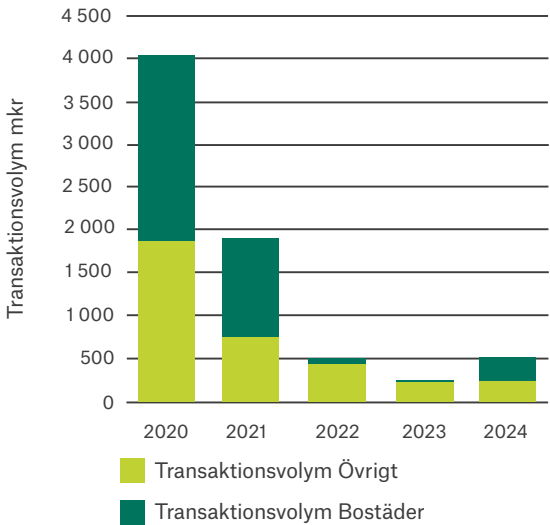
* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

52

Svefa Fastighetsindex	2025	2024	2023	2022	2021
Index	52	53	55	57	56
Placering	8	7	6	6	5

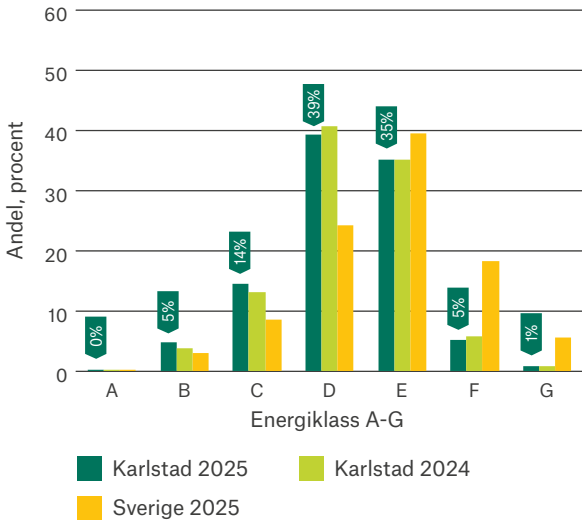
Marknadsdata			För definitioner, se s. 157		
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	575-1 100	6,75-8,25
A-läge	1 425-2 825	5,75-6,75	B-läge	475-975	7,25-8,50
B-läge	1 150-1 825	6,00-7,00	C-läge	450-750	8,25-9,25
C-läge	850-1 400	6,50-7,50			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	2 100-4 200	6,50-7,25	A-läge	1 375-1 900	3,50-4,50
B-läge	1 150-2 000	6,75-7,75	B-läge	1 325-1 825	3,75-4,75
C-läge	750-1 200	7,50-8,25	C-läge	1 275-1 675	4,50-5,25

Transaktionsvolym* Karlstad



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Umeå

Lågkonjunkturen har medfört dämpad projekt- och transaktionsaktivitet, men de stora industri- och infrastrukturinvesteringarna i norra Sverige skapar förutsättningar för såväl kort- som långsiktig tillväxt på Umeås fastighetsmarknad. Konkurrensen mellan regionens tillväxtkommuner om kapital och kompetens är emellertid hård, vilket ställer höga krav på Umeå för att säkra fortsatt utveckling. Den negativa utvecklingen på transaktionsmarknaden har stabiliserats och marknaden bedöms som positiv under 2025.

Bostadsfastigheter

Transaktionsaktiviteten på Umeås bostadsfastighetsmarknad har under 2024 varit fortsatt låg. Det är främst objekt <1 000 kvadratmeter BOA som omsätts, med lokala aktörer som köpare och säljare. Det finns ett intresse för stora förvaltningsobjekt, då med regionala eller nationella aktörer som köpare, men utbudet är klart begränsat. Många aktörer har ett långsiktigt perspektiv och innehar ett bestånd med fastigheter som sällan, eller aldrig, kommer ut på den externa marknaden.

Det begränsade antalet representativa transaktioner gör det svårt att fastställa tydliga marknadsvärdeförändringar på kort sikt. Efter en negativ utveckling de senaste 3 åren bedöms direktavkastningskraven ha stabiliserats, eller möjligen till och med sjunkit något, för kvalitativa objekt mot slutet av 2024 och inledningen av 2025. En affär som Svefa har insyn i avser två bostadsfastigheter i Holmsund med ett direktavkastningskrav om cirka 5,0 procent. Direktavkastningen för motsvarande låg kring 4,25 procent under högkonjunkturen.

Höga kapital- och exploateringskostnader och osäkerhet på bostadsrättsmarknaden har medfört att många planerade projekt skjutits på framtiden, eller till och med avbrutits. Trots detta kvarstår den långsiktiga efterfrågan på nyproduktion till följd av den stabila befolkningstillväxten. En del av bostadsmarknaden med

fortsatt stark projektaktivitet är studentbostäder kring universitetsområdet till följd av den stora antagningen inom Umeå universitet.

Umeå kommun planerar för 32 000 nya bostäder fram till 2050, men det finns indikationer på att det är otillräckligt. Det planerade bostadsbyggandet delas upp i tre etapper. Under perioden 2024 – 2027 väntas endast knappt 2 900 bostäder bli inflyttningsklara, en årstakt runt 725 bostäder som ligger långt under kommunens officiella mål om 2 000 per år. Under perioden 2028 – 2031 antas produktionen öka till cirka 1 450 bostäder per år, med tyngdpunkt på lägenheter i flerbostadshus. Från 2032 och framåt planeras för ytterligare 23 500 bostäder. Framför allt planeras för nyproduktion i områdena Norra Ön, Tomtebo strand, Röbäck, Tegelbruksberget samt Sågvikens i Holmsund. Trots att flera stora bostadsprojekt är på gång är det tydligt att bostadsmarknadens aktörer behöver öka takten om det ambitiösa målet ska uppnås.

Då bostadsfastigheter värderas utifrån stabila, långsiktiga kassaflöden är segmentet känsligt för ränteförändringar. Från viss optimism med fallande räntor under 2024 har osäkerheten ökat igen i takt med stigande räntor. Sammantaget bedöms efterfrågan som robust, och marknaden bedöms som positiv under 2025.

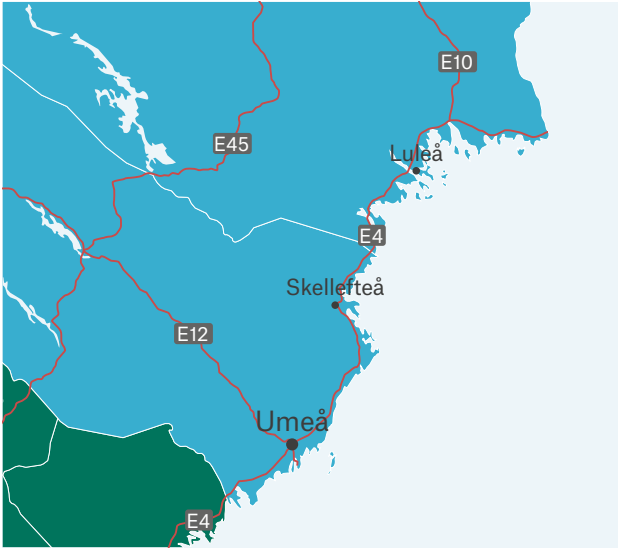


Kommersiella fastigheter

Umeås kommersiella fastighetsmarknad har traditionellt dominerats av lokala aktörer, vilket medfört låg transaktionsaktivitet, särskilt vad gäller kontor. I början av 2025 genomfördes emellertid en av Umeås största transaktioner någonsin avseende kontorsfastigheter – Diös portföljförvärv från Lerstena till ett pris om 1,6 mdkr. De tre fastigheterna omfattar cirka 73 000 kvadratmeter, med ett hyresvärde om 134 mkr. Den initiala direktavkastningen har uppgetts till 6,0 procent. Lerstena har därmed avyttrat merparten av sitt kommersiella fastighetsbestånd för att i stället fokusera på utveckling och förvaltning av hyresbostäder.

Umeå är en regional nod för näringsliv, utbildning och offentlig service, vilket ger en stabil grund för kontor och handel. Umeå har dessutom en strategisk position för logistik i norra Sverige, vilket förstärks av stora infrastrukturprojekt som till exempel utbyggnaden av Norrbottenbanan och utvecklingen av Umeå hamn. Den stora utvecklingen av regionens industri väntas också bidra till en långsiktigt positiv utveckling på den kommersiella fastighetsmarknaden.

Efterfrågan på moderna kontorslokaler är fortsatt god, särskilt i nyproduktion. Ett exempel på detta är Balticgruppens prestigeprojekt Östra Station om cirka 10 000 kvadratmeter som var fullt uthyrt redan ett år före färdigställandet. Äldre fastigheter i B/C-lägen har



en mer utmanande marknad med ökande vakanser och investeringsbehov för att möta hyresgästernas krav.

I takt med att Umeå växer och fler verksamheter söker sig till staden ökar efterfrågan på kontorsmarknaden. Men det är viktigt att projektaktiviteten sker i takt med hyresgästernas efterfrågan för att utbudet, åtminstone kortsiktigt, inte ska överstiga behovet. Därför är det av stor vikt med offentliga aktörer som Plikt- och prövningsverkets som ska etablera sig i Umeå under 2026.

Direktavkastningskraven har stigit i Umeå under senare år, men marknaden bedöms nu ha stabiliserats. För kvalitativa objekt kan till och med noteras svagt sjunkande direktavkastningskrav.

En trend i Umeå är etableringen av co-working och kontorshotell, pådrivet av ett ökat fokus på flexibilitet i arbetslivet. Umeås roll som universitetsstad med många småföretag, startupbolag och forskningsprojekt innebär också att många aktörer söker skalbara kontorslösningar. Co-working-aktören House Be har genomfört en stor satsning i Umeå genom att hyra en hel fastighet om 3 800 kvadratmeter. Det kan dock noteras att marknaden för co-working nationellt har det klart svårare. Det gäller även i Norrlands mindre städer. I Skellefteå fick House Be nyligen avveckla en etablering med svag beläggning.

Umeå



Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	120 800	134 200*	11	1,2
Medelpris småhus, tkr	2 900	4 200	47	3,9
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	23 900	32 400	36	3,1
Medelinkomst, tkr	280	360**	29	3,3
Omsättning per capita, tkr	580	810*	40	3,8
Arbetslöshet, %-enheter	6,0	3,0*	-3,0***	-
Låneskuld, kr/capita	98 500	117 200**	19	2,2
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 600	2 180	36	3,1

* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

52

Svefa Fastighetsindex

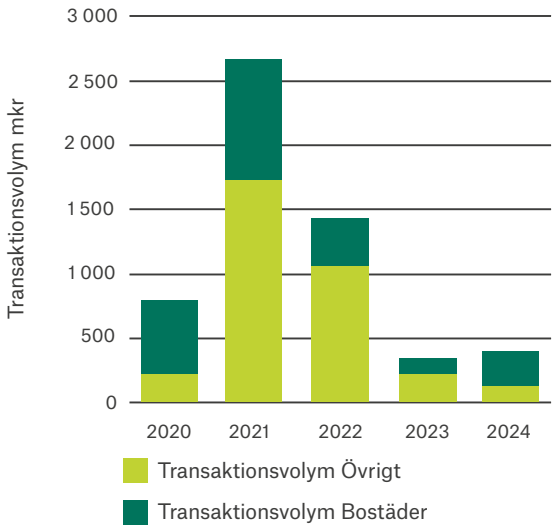
	2025	2024	2023	2022	2021
Index	52	52	52	60	51
Placering	8	8	8	4	11

Marknadsdata

För definitioner, se s. 157

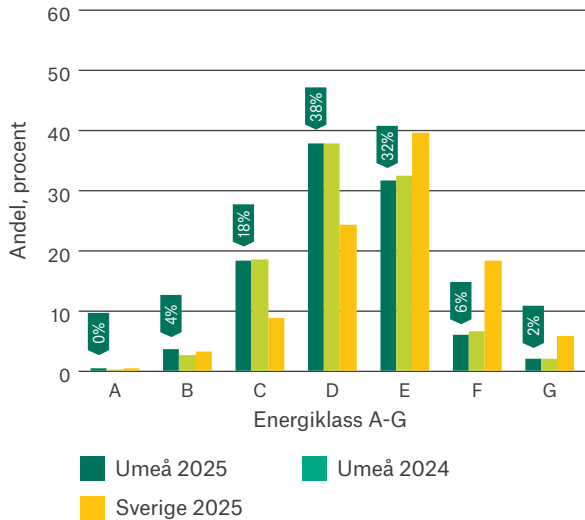
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	950-1 350	6,25-7,00
A-läge	1 700-3 000	5,25-6,00	B-läge	900-1 250	6,50-7,50
B-läge	1 300-2 100	5,50-6,50	C-läge	750-1 050	7,25-8,75
C-läge	1 050-1 350	6,50-7,75			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 500-3 700	5,50-6,25	A-läge	1 300-1 825	3,25-4,25
B-läge	950-2 000	5,75-6,75	B-läge	1 275-1 775	3,75-5,00
C-läge	800-1 200	6,50-7,50	C-läge	1 150-1 575	4,50-5,50

Transaktionsvolym* Umeå



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Linköping

Fastighetsmarknaden i Linköping har under 2024 varit stabil, men med tydliga indikationer om återhämtning efter den svaga marknaden 2022 och 2023. Det kvarstår viss osäkerhet, men både bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter har visat positiva tendenser. Sjunkande räntor, stabiliserad inflation och ökad tillgång på kapital har skapat en försiktigt optimistisk ton hos marknadens aktörer. Vidare ger kommunens tillväxtplaner ytterligare drivkraft för den långsiktiga utvecklingen.

Bostadsfastigheter

Bostadsfastighetsmarknaden i Linköping har under 2024 varit stabil, med indikationer på återhämtning. Marknaden har gynnats av en förbättrad makroekonomi, där särskilt de sjunkande räntorna har haft en positiv effekt på investeringsmarknaden. Efter en period med avvaktande inställning har flera aktörer åter börjat planera för nya projekt.

Kommunala Stångåstaden har fortsatt att dominera nyproduktionen. Ett av de mest framträdande projekten är Folkungavallen där cirka 600 bostäder planeras. Under året har byggstart påbörjats för 75 hyreslägenheter med inflyttning 2025, och med fasta hyror till 2028. Även dotterbolaget Studentbostäder i Sverige har tagit steg framåt genom att erhålla bygglov för ytterligare 110 studentlägenheter i Vallastaden – ett område som fortsatt stärks som studentnav.

Djurgårdsområdet har också rört sig framåt som en viktig framtida bostadsmarknad. Under året färdigställdes infrastruktur och Stångåstaden har inlett byggnation. Området är planerat för 3 000 bostäder och ett integrerat utbud av offentlig service och kommersiella lokaler. Trots tidigare svårigheter att teckna markanvisningsavtal har marknaden visat ett förnyat intresse och ny markanvisning kommer ske under 2025.

I stadens mer centrala delar har privata aktörer som HSB ökat aktiviteten. Under 2024 tecknades markanvisnings-

avtal för 71 bostadsrättslägenheter i centrumnära läge. Projektet som lanserades för försäljning i mars 2025 förväntas stå klart 2027.

Efterfrågan på hyresrätter är starkt, särskilt i centrala lägen, vilket bidragit till ett tryggt investeringsklimat. Energieffektivitet och hållbarhet är ett återkommande tema inom såväl nyproduktion som renoveringar.

Projektaktiviteten på privatbostadsmarknaden hämmas fortfarande av ekonomisk osäkerhet och hushållens svaga ekonomi, men det kan noteras ett ökande intresse inom attraktiva stadsdelar som Vasastaden och Tannefors. På andrahandsmarknaden är omsättningen fortsatt låg, men vissa bostadsrättsföreningar har lyckats attrahera köpare genom avgiftssänkningar – som Brf Solstrimman i Lambohov, där en sänkning om 20 procent gett stor effekt.

Transaktionsaktiviteten har varit relativt låg för en regionsstad som Linköping. Den väntade återhämtningen på marknaden har gått långsamt, men det finns tecken på att köpare och säljare åter börjat närma sig samsyn vad gäller pris och direktavkastningskrav. Det kvarstår emellertid en osäkerhet kring marknadens utveckling 2025, främst då knuten till utvecklingen på kreditmarknaden. Sammanfattningsvis har 2024 visat på försiktig optimism. Särskilt bland institutionella aktörer, vilket talar för en positiv utveckling under kommande år.



Kommersiella fastigheter

Den kommersiella fastighetsmarknaden i Linköping har visat tydliga tecken på återhämtning under 2024. Efter tidigare års låga aktivitet har transaktionsvolymerna ökat markant, särskilt under andra halvåret. En kombination av sjunkande räntor och förbättrade finansieringsmöjligheter samt ökande investeringsvilja har legat bakom den positiva utvecklingen. Lokala och regionala aktörer har varit särskilt aktiva, även om det också noterats ett intresse från nationella investerare och institutionellt kapital.

Kontorssegmentet har visat stabilitet, med oförändrade eller marginellt stigande marknadshyror för kvalitativa objekt i centrala lägen. Det som efterfrågas är i huvudsak moderna, flexibla och energieffektiva lokaler. Vallastaden Innovation Hub är ett av de stora planerade projekten. Med planerad byggstart 2025 ska det nya innovationscentret om cirka 10 000 kvadratmeter skapa en samlingspunkt för tech- och hållbarhetsbolag med nära koppling till Linköpings universitet.

Ett annat viktigt initiativ är Stångebroprojektet där Wilfast och Heimstaden planerar ett nytt kvarter med 150 bostäder och cirka 3 000 kvadratmeter kommersiell lokaler i anslutning till den kommande stationen för Ostlänken i Steninge. Projektet väntas starta 2026 och är ett exempel på hur transportinfrastruktur och fastighetsutveckling går hand i hand.



Inom detaljhandeln råder fortsatt stora utmaningar, särskilt för butiker utanför livsmedelssegmentet. Lidl har däremot öppnat en ny butik i Tornby under året och planerar för ytterligare en etablering i Ekholmen. Dessa investeringar visar att det fortfarande finns potential för etableringar i välplacerade handelslägen.

Ett tydligt trend under det senaste året har varit den ökade diversifieringen bland investerare. Intresset har breddats från ett tidigare fokus på kontor till att även inkludera logistik och handel. Den ökade efterfrågan på moderna logistiklösningar i regionen har skapat nya möjligheter, särskilt längs de stora trafikleder.

Liksom inom bostadssegmentet är det stort fokus på hållbarhet. Investerare efterfrågar fastigheter med låg klimatpåverkan och hög energieffektivitet, vilket också återspeglas i projekt- och investeringsaktiviteten. Den negativa trenden med stigande direktavkastningskrav har avtagit och marknaden har stabiliserats under 2024, framför allt för moderna objekt i starka läge.

Sammanfattningsvis har den kommersiella fastighetsmarknaden i Linköping tagit tydliga kliv framåt under 2024. Ökad transaktionsaktivitet, starkare efterfrågan på moderna, hållbara lokaler och flera stora projekt signalerar att marknaden har lagt grunden för fortsatt tillväxt.

Linköping



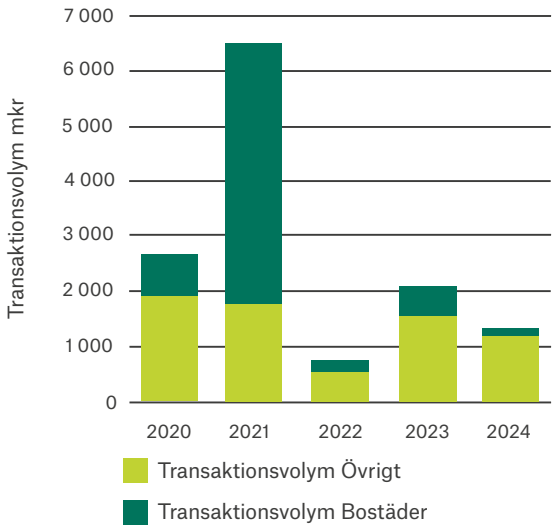
Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	153 000	168 000*	10	1,0
Medelpris småhus, tkr	3 100	4 500	48	4,0
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	26 500	31 300	18	1,7
Medelinkomst, tkr	290	370**	29	3,3
Omsättning per capita, tkr	600	940*	56	5,1
Arbetslöshet, %-enheter	6,5	4,8*	-1,7***	-
Låneskuld, kr/capita	130 500	125 400**	-4	-0,5
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 400	2 080	48	4,0

* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

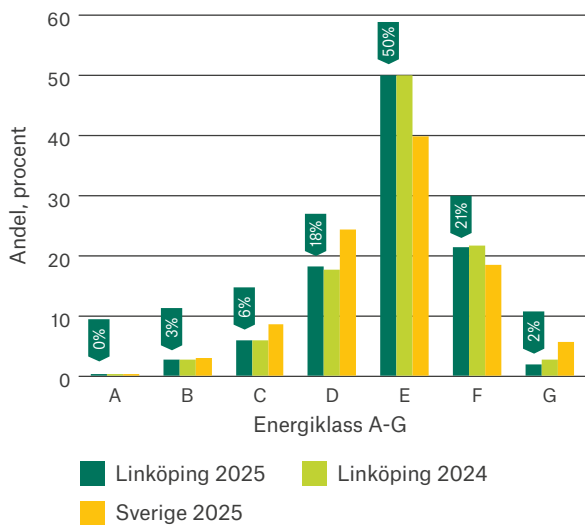
51	Svefa Fastighetsindex		2025	2024	2023	2022	2021
	Index		51	51	52	54	54
	Placering		10	10	8	8	8
Marknadsdata			För definitioner, se s. 157				
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %		
AA-läge	-	-	A-läge	800-1 350	6,25-7,25		
A-läge	1 600-2 700	5,50-6,50	B-läge	650-1 150	6,75-7,50		
B-läge	1 150-2 150	5,75-6,75	C-läge	650-1 050	6,75-7,50		
C-läge	950-1 550	6,65-8,00					
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %		
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-		
A-läge	2 100-5 000	5,50-7,50	A-läge	1 400-1 800	3,50-4,50		
B-läge	1 375-2 575	6,50-8,00	B-läge	1 400-1 650	3,75-4,75		
C-läge	700-1 130	7,50-8,80	C-läge	1 325-1 625	4,00-5,00		

Transaktionsvolym* Linköping



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Varberg

Ett strategiskt läge mellan Göteborg och Öresundsregionen har varit av stor vikt för utvecklingen av Varberg. Flytten av hamnverksamheten till Farehamnen är slutförd, vilket möjliggör utvecklingen av Västerport – en ny havsnära stadsdel. Arbete pågår med ny översiktsplan som ska staka ut riktningen för kommunens långsiktiga utveckling. Under inledningen av 2025 har noterats hög transaktionsaktivitet vad gäller lager- och industrifastigheter, ett segment som står relativt starkt i lågkonjunkturen.

Bostadsfastigheter

Varberg har behållit sin position som en av Sveriges snabbast växande kommuner. Den senaste prognosen pekar på att Varberg når 70 000 invånare redan 2027 och 90 000 invånare till 2050.

Den starka tillväxten kräver stora satsningar på bostadsbyggande, fler skolor och förskolor, parker och rekreation samt utveckling av kultur- och fritidsutbudet. Den nya översiktsplanen kommer spela en central roll i att säkerställa en hållbar stadsutveckling som möter framtidens behov och stärker Varbergs attraktivitet som både boende- och etableringsort.

Ett av de stora är utvecklingsområdena är Västerport, ett stadsutvecklingsprojekt som omvandlar en tidigare industrihamn och järnvägsspår till en havsnära stadsdel med 2 500 bostäder. Västerport knyts samman med staden i övrigt, vilket förlänger stadskärnan ut mot havet. För Etapp 1 har tolv aktörer tecknat markanvisningsavtal, men byggstart väntas inte ske förrän tidigast 2028. Bostadsutvecklingen i Varberg är inte enbart fokuserad till stadskärnan. Bland de områden som växer märks Bläshammar, Trönninge, Södra Näs och Tvååker, men även förtätningsprojekt i mer centrala delar. Aktiviteten har delvis avstannat till följd av de svagare marknadsförutsättningarna i lågkonjunkturen, men det finns ett antal bostadsrättsprojekt med pågående försäljning och planerad byggstart inom snar framtid. Söder om

Varberg uppför Peab projektet Ocean Wave, där cirka 65 procent av lägenheterna är sålda. I den norra delen av kommunen driver Derome projekten Trilsbergsäng och Bergslyckan. I några av projekten har efterfrågan varit relativt svag, vilket medfört att utvecklarna reviderat priserna och erbjudit olika typer av rabatter.

Under de första åren av 2020-talet upplevde Varbergs bostadsmarknad en positiv utveckling, med stigande priser och sjunkande direktavkastningskrav. Historiskt har köpare och säljare främst varit lokala aktörer, medan intresset från större regionala och nationella investerare varit begränsat – sannolikt på grund av Varbergs mindre marknadsstorlek. Projektet Västerport har dock visat att även nationella aktörer i dag ser Varberg som en attraktiv marknad.

Transaktionsaktiviteten har varit fortsatt avvaktande under 2024, men marknaden bedöms ha stabiliserats. Risk för stigande direktavkastningskrav under 2025 ses som relativt låg förutsatt att det inte sker en tydlig försvagning på kreditmarknaden. På Varbergs privatbostadsmarknad finns fortsatt hög betalningsvilja för bostäder med god standard i attraktiva lägen. Prisutvecklingen det senaste året har varit positiv, särskilt jämfört med Sverige i stort. Marknaden väntas vara relativt stabil under 2025, trots den ekonomiska osäkerheten.

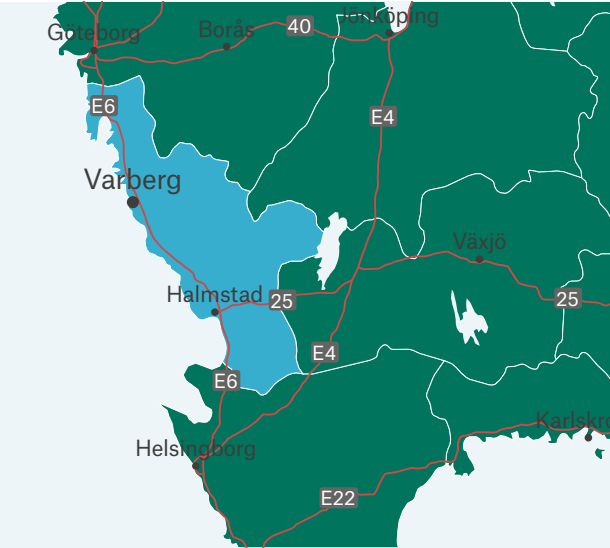


Kommersiella fastigheter

Utmed E6/E20 växer två verksamhetsområden fram; Holmagärde och Himle. Holmagärde, som omfattar 25 hektar i direkt anslutning till staden, är nu redo för etablering efter färdigställandet av infrastruktur. Området har redan attraherat flera företag som påbörjat nyproduktion. I Himle, söder om stadskärnan, pågår detaljplannearbete för att möjliggöra ett nytt verksamhetsområde samt bostäder.

Farehamnen, en av Sveriges mest moderna hamnar, har vid nu färdigställandet blivit Varbergs centrala handels- och godshamn. Hallands Hamnar har tagit över verksamheten som anpassats till den moderna infrastrukturen, och terminalytorna har tagits i drift för att effektivisera gods- och transporthanteringen. Farehamnen spelar idag en nyckelroll i Varbergs utveckling som en modern logistikknutpunkt på västkusten. Hamnen är särskilt viktig för skogsindustrin och hanterar en betydande del av Sveriges export av sågade trävaror. Hallands Hamnar har som ambition att vidareutveckla Farehamnen till att bli Europas modernaste skogshamn. Flytten av hamnverksamheten har dessutom frigjort värdefull mark i den tidigare hamndelen, vilket möjliggör utvecklingen av den nya stadsdelen Västerport.

Investeringsmarknaden för kommersiella fastigheter i Varberg har de senaste åren varit relativt stabil i förhål-



lande till den lokala marknaden, men under inledningen av 2025 har noterats en klart högre transaktionsaktivitet. Det har varit stort intresse för lager- och industrifastigheter, medan efterfrågan på handels- och kontorsfastigheter fortsatt varit mer dämpad.

Utöver lokala aktörer, ofta egenanvändare, har stora aktörer som Nivika och Fortinova varit återkommande på marknaden de senaste åren. Under början av 2025 har ett flertal transaktioner genomförts av industrifastighetsportföljer med spridning över Halland – i huvudsak i Halmstad, Varberg, Falkenberg och Laholm. Direktavkastningskraven har i huvudsak legat kring 7,0 – 7,5 procent, vilket indikerar en fortsatt stabil efterfrågan för kvalitativa industri- och lagerfastigheter i regionen. En av Fortinovas förvärv avser fastigheterna Traktorn 6 och Traktorn 1 i utkanten av centrala Varberg. Underliggande fastighetsvärde uppgick till cirka 82 mkr, motsvarande cirka 12 700 kr/kvm. Säljare var familjen Wohlén. Uthyrbara area uppgår till cirka 6 440 kvadratmeter handel, industri, lager och kontor. Fastigheterna är belägna i ett starkt externhandelsläge i Varberg, vilket sammantaget bedöms som ett A-läge för såväl handels- som industrifastigheter. Direktavkastningskravet, beaktat ett marknadsmässigt driftnetto, bedöms till cirka 7,50 – 8,0 procent.

Varberg



Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	61 000	69 100*	13	1,4
Medelpris småhus, tkr	2 800	4 500	58	4,7
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	27 200	42 500	56	4,6
Medelinkomst, tkr	290	380**	31	3,4
Omsättning per capita, tkr	710	850*	19	2,0
Arbetslöshet, %-enheter	4,7	3,3*	-1,4***	-
Låneskuld, kr/capita	63 100	134 600**	113	9,9
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 300	1 950	50	4,1

* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

50

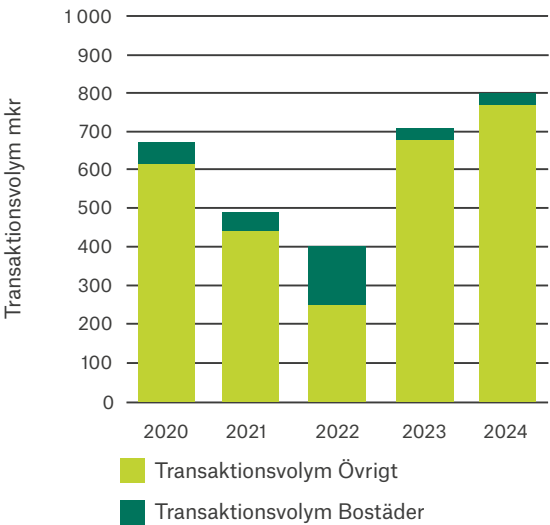
Svefa Fastighetsindex	2025	2024	2023	2022	2021
Index	50	49	49	52	49
Placering	11	12	12	10	12

Marknadsdata

För definitioner, se s. 157

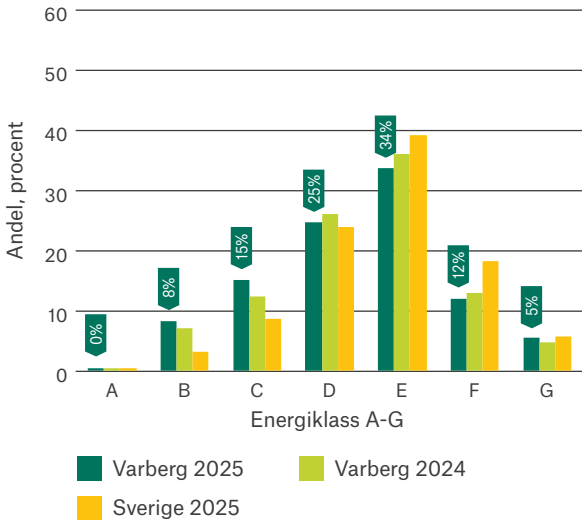
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	600-1 100	7,00-8,50
A-läge	1 400-2 350	6,00-7,50	B-läge	500-1 000	7,00-8,50
B-läge	1 100-2 150	6,50-7,75	C-läge	400-800	7,75-9,50
C-läge	1 000-1 750	7,25-8,50			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 500-3 000	6,25-7,50	A-läge	1 275-1 625	3,50-4,25
B-läge	1 000-2 000	6,75-8,25	B-läge	1 250-1 525	3,75-4,75
C-läge	650-1 500	7,50-9,00	C-läge	1 150-1 475	4,00-5,00

Transaktionsvolym* Varberg



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Luleå

Den pågående gröna omställningen i norra Sverige medför stora industri- och infrastrukturinvesteringar som också är av stor betydelse för Luleås fastighetsmarknad. Efterfrågan på såväl bostads- som lokalmarknaden har ökat i takt med industrins expansion, vilket har medfört låga vakanser och potential för till nyproduktion. Transaktionsaktiviteten har ökat under 2024. Det finns potential till en långsiktigt stark utveckling, i huvudsak då knuten till industrins expansion.

Bostadsfastigheter

I Luleå har de höga kapital- och byggkostnaderna medfört en tydlig avmattning på projektaktiviteten. Bostadsbehovet är fortsatt stort, men marknaden präglas av stor osäkerhet. Det medför en stor utmaning för kommunen, särskilt i ljuset av de stora industrietableringarna i regionen inom exempelvis fossilfri stålproduktion och gruvnäring, som väntas bidra till långsiktig befolknings-tillväxt. Kommunens målsättning är att växa till 100 000 invånare, vilket innebär ett behov av nyproduktion motsvarande 400 – 800 bostäder per år till 2040.

Bostadsbristen är särskilt påtaglig vad gäller boende med särskilda behov. Kommunen har under en längre tid haft svårt att uppfylla lagstadgade krav för att erbjuda bostäder till äldre och personer med funktionsnedsättning, vilket har resulterat i viteskostnader. Fram till början av 2025 hade Luleå kommun betalat 11,8 mkr i viten kopplade till bristen. Eftersom ett stort antal personer fortfarande står utan plats i äldreboenden eller LSS-verksamhet väntas den totala summan uppgå till cirka 50 mkr. För närvarande uppförs fyra grupp-bostäder med vardera sju lägenheter. Även om situationen inom särskilda boenden sticker ut är det långt ifrån den enda delen av bostadsmarknaden som är ansträngd. Bristen sträcker sig över hela spannet från studentlägenheter till bostäder för barnfamiljer.

För att avlasta bostadsmarknaden under de mest intensiva åren har Luleå kommun beslutat att upplåta mark för upp till 3 000 tillfälliga bostäder av enklare typ, i praktiken modulbostäder som främst riktar sig till entreprenörer och byggnadsarbetare som tillfälligt vistas i staden i samband med de stora industri- och infrastrukturprojekten. Dessa bostäder planeras i områden som Hertsöheden och Porsön.

Flera planerade bostadsprojekt i Luleå har pausats i väntan på en mer gynnsam marknad, som till exempel det planerade centrumområdet i Kronandalen. Flera aktörer sitter emellertid på byggrätter med potential att påbörja nyproduktion i närtid.

Efter flera år av låg aktivitet har investeringsintresset ökat markant under 2024. Jämfört med de senaste fem åren är marknaden nu klart mer positiv, särskilt jämfört med det historiskt svaga 2023. Vändningen har delvis drivits av förväntningar på långsiktig tillväxt kopplat till industriella etableringar i regionen, men det har också varit av stor vikt att kapitalmarknaden stabiliserats. En av de stora transaktionerna avser HSB:s förvärv av fastigheterna Glidet 1 och Vallan 1 från K2A Knaust & Andersson Fastigheter. Affären omfattade totalt 95 lägenheter, och gjordes till ett pris om cirka 32 700 kr/kvm.

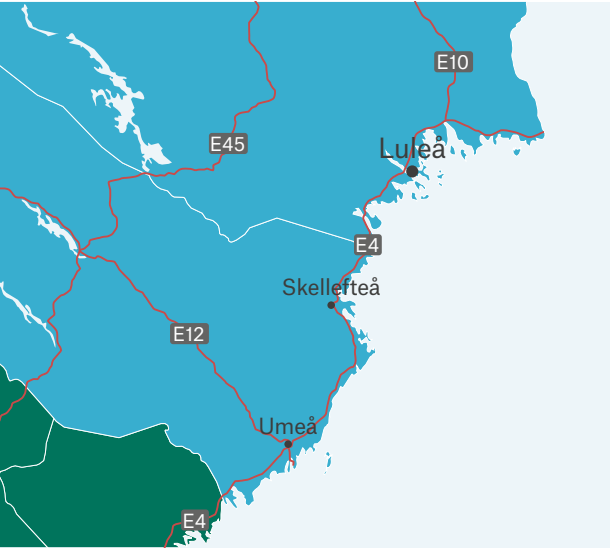


Kommersiella fastigheter

Luleås marknad för kontors- och industrilokaler har hittills visat motståndskraft mot den avmattning som påverkat fastighetsmarknaden i stort. Vakansgraden för kontor är låg, särskilt i områden nära Luleå tekniska universitet och de nya industrikluster som växer fram i takt. Efterfrågan är stabil. Diös, den stora kommersiella fastighetsägaren, rapporterar att nästan alla deras lokaler är uthyrda. I centrala Luleå ligger kontorsvakanserna kring 4 – 5 procent, klart lägre än i till exempel i Stockholm, vilket tyder på en fortsatt stark lokal efterfrågan.

Efter några år med låg transaktionsaktivitet har marknaden återhämtat sig tydligt under 2024. Det kan noteras ökat investeringsintresse och fler genomförda affärer. En av de stora transaktionerna på kontorsmarknaden genomfördes i slutet av året då Skanska avyttrade det fullt uthyrda projektet Least2 till Luleälven Fastigheter AB. Köpeskillingen motsvarade cirka 36 500 kr/kvm.

I Luleå pågår flera kontorsprojekt, bland annat bygger LKAB ett innovationscentrum på cirka 5 000 kvadratmeter vid Porsön, i direkt anslutning till LTU. Samtidigt utvecklar Diös omkring 18 000 kvadratmeter kontor, bostäder och service i det nya området Västra Stranden, där Försäkringskassan tecknat avtal om cirka 5 000 kvadratmeter. Även Pensionsmyndigheten har nyligen etablerat sig i nybyggda



lokaler i Luleå Science Park om cirka 5 000 kvadratmeter. Inom lager och logistik märks effekterna av industrins expansion, om än i långsammare takt. Luleå hamn har traditionellt varit ett exportnav för malm och stål. Genom Malmporten-projektet, Sveriges största muddring hittills, planeras en fördjupning av farleden och nya kajer. När projektet står klart 2026 väntas hamnens godskapacitet tredubblas, vilket ses som en nyckelfaktor för regionens industriella utveckling. Redan nu skapar projektet efterfrågan på lokaler i närområdet, men utvecklingen har hittills varit positiv. En del lager har uppförts, men det stora språnget ligger kanske något år fram i tiden.

En viktig drivkraft på den kommersiella fastighetsmarknaden i Luleå är de stora industriföretagens etableringar och investeringar. Aktörer som LKAB, SSAB och Vattenfall är centrala för näringslivets utveckling, och de tar en alltmer framträdande position på fastighetsmarknaden. Utöver det nya innovationscentret planerar LKAB fler investeringar, som projektet ReeMAP på Svartön. Stora investeringar inom industrin väntas även medföra ökad efterfrågan på kontor, utbildning och offentlig service. Luleå tekniska universitet utökar sin forskningsverksamhet och flera gymnasieskolor anpassar sina utbildningar för att möta den kompetens som de nya industrisatsningarna kräver.

Luleå



Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	76 100	79 600*	5	0,5
Medelpris småhus, tkr	2 500	3 200	31	2,7
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	23 300	26 900	15	1,4
Medelinkomst, tkr	290	380**	30	3,3
Omsättning per capita, tkr	710	990*	40	3,8
Arbetslöshet, %-enheter	6,7	3,2*	-3,5***	-
Låneskuld, kr/capita	65 400	76 100**	16	1,9
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 400	2 080	48	4,0

* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

50

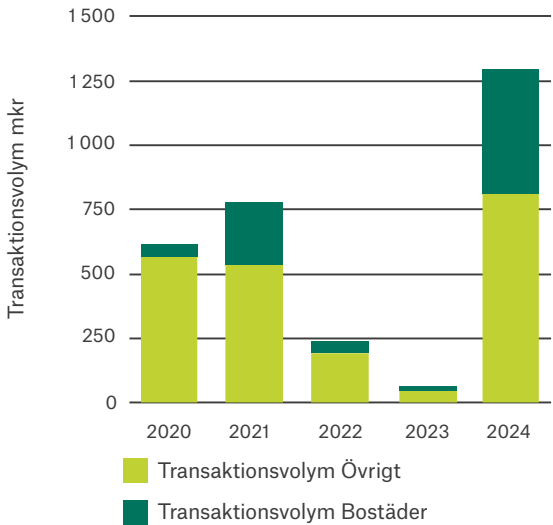
Svefa Fastighetsindex	2025	2024	2023	2022	2021
Index	50	46	42	45	41
Placering	11	15	17	16	17

Marknadsdata

För definitioner, se s. 157

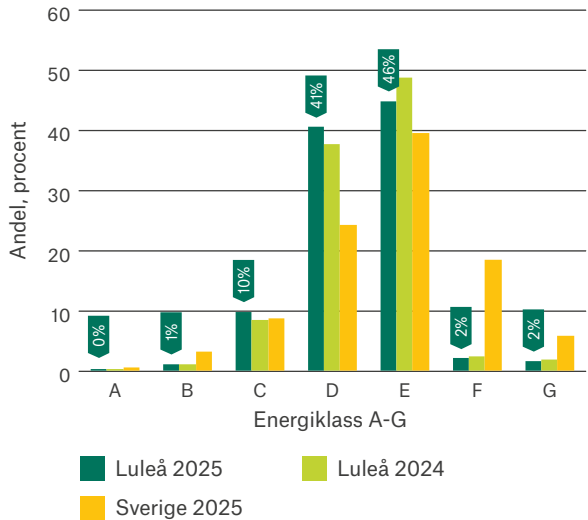
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	800-1 250	6,25-7,50
A-läge	1 500-2 650	5,25-6,25	B-läge	750-1 100	6,50-8,25
B-läge	1 300-2 250	5,75-7,75	C-läge	675-975	6,75-8,75
C-läge	975-1 525	7,50-9,50			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 550-2 950	6,00-6,75	A-läge	1 250-1 825	3,75-4,75
B-läge	950-1 550	6,25-8,25	B-läge	1 150-1 735	4,00-5,00
C-läge	700-1 100	7,50-9,00	C-läge	1 100-1 525	4,75-6,00

Transaktionsvolym* Luleå



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Helsingborg

Rådande lågkonjunktur är en stor utmaning som sätter sina spår i Helsingborg med en stor ökning av antalet konkurser och kraftigt stigande arbetslöshet. Vakanserna i bostadsbeståndet, vilka under lång tid i princip varit obefintliga, har börjat få fäste inom delar av Helsingborg och är numera en faktor att räkna med. Transaktionsaktiviteten är låg, men stora satsningar inom det lokala näringslivet i form av en ny containerhamn och stadsomvandlingar i flera delar av staden gör att framtidsutsikterna är ljusa.

Bostadsfastigheter

Transaktionsaktiviteten har varit exceptionellt låg de senaste åren, med endast ett fåtal representativa försäljningar. Det är i princip endast i centralorten det noterats någon aktivitet och det som säljs är främst mindre objekt med priser upp mot 20 mkr. Ett undantag har varit Rikshems försäljning av sju bostadsfastigheter i Fredriksdal, ett bedömt C-läge. Klarabo förvärvade fastigheterna till ett underliggande fastighetsvärde om 850 mkr, den klart största bostadsaffären i Helsingborg sedan Akelius två miljardförsäljningar 2017. Fastigheterna inrymmer 740 lägenheter uppförda under 1960- och 70-talen, objekt som under de senaste åren delvis valts bort till förmån för nyproduktion. Priset motsvarar cirka 14 900 kr/kvm, med en bedömd initial direktavkastning om cirka 5,0 procent. Som jämförelse kan nämnas att det för den här typen av objekt noterades direktavkastningskrav ner mot 3,5 procent under nollröntans guldår.

Den låga aktiviteten beror till stor del på att köpare och säljare fortfarande inte har samsyn. Det har noterats ett antal försäljningsprocesser där parterna avbrutit förhandlingen för att säljarnas prisförväntan skiljt sig allt för mycket mot vad köparna varit villiga att betala. På bostadsrättsmarknaden sker det, trots den svaga marknaden, fortsatt nyproduktion. Merparten av projekten påbörjades dock innan hösten 2022 då inflation och räntor steg kraftigt och det är sannolikt att antalet bostadsprojekt kommer minska under 2025 och 2026.

Även antalet ombildningar har minskat kraftigt och det har endast noterats en ombildning sedan hösten 2020. Det har också noterats en ”omvänd ombildning” med bostadsrättsförening som gått i konkurs. Nyproduktion har i huvudsak skett inom utbyggnadsområden som Oceanhamnen, Mariastaden och Drottninghög. Efter stor befolkningstillväxt och intensiv bostadsproduktion under 2010-talet har projektaktiviteten nu avtagit. Minskad invandring och färre unga vuxna ändrar förutsättningarna på bostadsmarknaden, medan stora grupper 90-talister efterfrågar barnvänliga och stora bostäder. Senaste årens nyproduktion har till övervägande del avsett mindre bostäder, där över 50 procent har varit lägenheter om max 60 kvadratmeter. Inom delar av Helsingborg där det tillförts en stor andel homogen nyproduktion med små lägenheter bedöms vakanserna förbli relativt höga. Även stora lägenheter med höga månadskostnader bedöms nu vara svårare att hyra ut.

Drottninghög är nominerad till Planpriset 2024 som delas ut av Sveriges Arkitekter. Det motiveras bland annat med att Drottninghög är ett inspirerande exempel på hur stadsplanering och samarbeten kan vända en negativ trend för ett rivningshotat miljonprogramsområde.

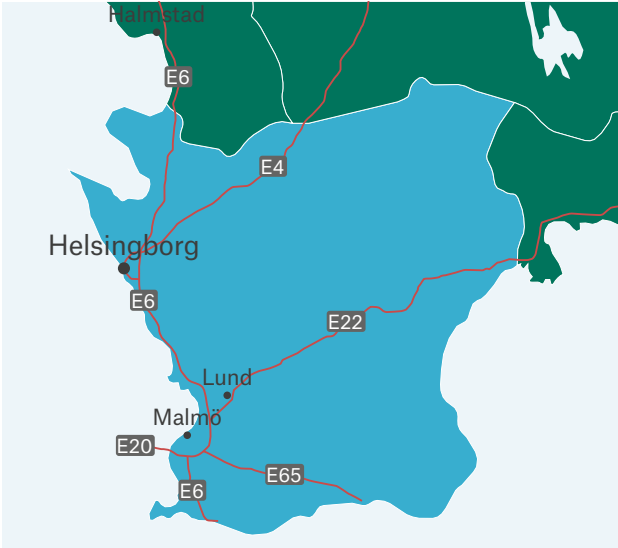


Kommersiella fastigheter

Transaktionsaktiviteten på den kommersiella fastighetsmarknaden i Helsingborg har varit än mer begränsad de senaste åren. Det som sålts har i huvudsak varit industrifastigheter eller kontor belägna inom etablerade industriområden. En av dessa avser Morganiten 2 och Opalen 4, belägna i Väla Södra, ett bättre B-läge för industri. Acrinova förvärvade av Rasmusson Förvaltning till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 58,5 mkr, motsvarande cirka 11 700 kr/kvm. Fastigheterna inrymmer cirka 5 000 kvadratmeter, varav 3 000 kvadratmeter lager och 2 000 kvadratmeter lättindustri. Direktavkastningskravet bedöms till cirka 7 procent.

Just lättindustri bedöms vara ett av de mest attraktiva segmenten till följd av den relativt höga avkastningen, och att svensk industri går förhållandevis starkt tack vare export.

Frånsett lågprishandel och livsmedelshandel har handel inte varit ett attraktivt segment de senaste åren, med låg transaktionsaktivitet och stigande direktavkastningskrav. Ett intressant undantag är Sydsvenska Hems förvärv av Katslösa 17:4 och 9:2 i Rydebäck till ett underliggande fastighetsvärde om ca 11 000 kr/kvm och en initial direktavkastning kring 6 procent. De cirka 8 200 kvadratmeter är fullt uthyrda, men den låga direktavkastningen kan sannolikt förklaras av pågående detaljplanearbete vilket



på sikt möjliggör kompletterande handelsetableringar. Wihlborgs förvärvade i februari en portfölj om åtta fastigheter av Granitor till ett underliggande fastighetsvärde om drygt 2,4 mdkr, vilket är den största transaktionen i Skåne de senaste åren. I Helsingborg ingår Scandic Hotels i Oceanhamnen och Clarion Hotel SeaU. Utöver fastigheterna i Helsingborg ingår såväl moderna kontors- och hotellfastigheter som projektmark i Malmö och Lund. I och med förvärvet stärker Wihlborgs sin position som den ledande fastighetsägaren av kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Enbart i Helsingborg har Wihlborgs nu ett 90-tal fastigheter.

Den senaste tidens lågkonjunktur har varit ansträngande för Helsingborgs näringsliv med ett stort antal konkurser och ökande arbetslöshet. I nordvästra Skåne ökade arbetslösheten mest 2024 jämfört med genomsnittet i Skåne, och i Helsingborg uppgår nu arbetslösheten till nästan 12 procent. Det är främst bygg- och transportsektorn som backar vilket gör framtiden för fastighetsmarknaden osäker. Samtidigt storsatsar Helsingborg på en ny containerhamn som väntas stå färdig i början på 2030-talet. Helsingborgs containerhamn är Sveriges näst största och är en förutsättning för att Helsingborg ska behålla sin starka position som södra Sveriges logistiknav.

Helsingborg



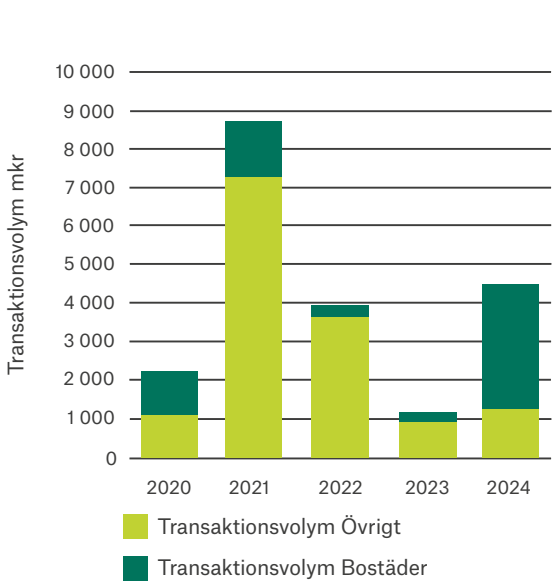
Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	137 900	152 100*	10	1,1
Medelpris småhus, tkr	3 300	4 800	43	3,6
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	17 600	26 900	52	4,3
Medelinkomst, tkr	290	370**	30	3,3
Omsättning per capita, tkr	870	1 180*	35	3,4
Arbetslöshet, %-enheter	10,7	9,2*	-1,5***	-
Låneskuld, kr/capita	79 300	89 400**	13	1,5
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 800	2 500	39	3,3

* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

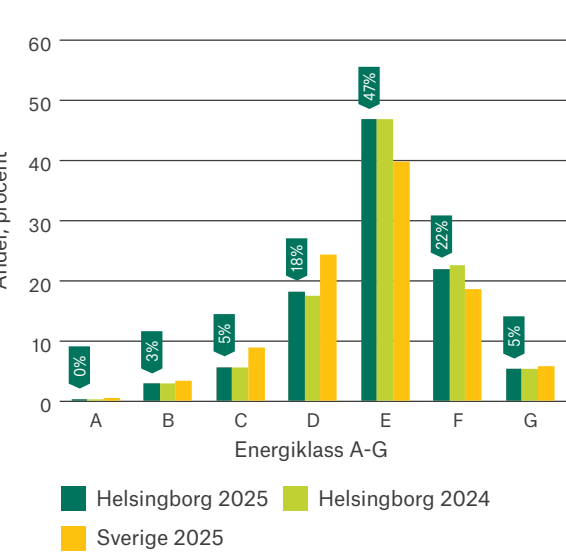


Transaktionsvolym* Helsingborg



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Växjö

De senaste årens höga projektaktivitet har medfört att bostadsmarknaden nu i huvudsak är i balans, men med något ökande vakanser framför allt i nyproduktion. Som väntat i lågkonjunkturen har projekt- och transaktionsaktiviteten varit låg, såväl för bostadsfastigheter som för kommersiella fastigheter. Marknaden har stabiliserats, men väntas vara fortsatt avvaktande under 2025. I Bäckaslöv, Växjös stora stadsutvecklingsprojekt, kommer Vacse och Skanska uppföra lokaler åt Domstolsverket, ett av Växjös stora fastighetsprojekt i närtid.

Bostadsfastigheter

Det senaste året har det i stort sett inte noterats några representativa transaktionsaktiviteten av bostadsfastigheter. Den låga transaktionsaktiviteten medför att det är svårt att tillförlitligt säkerställa kortsiktig utveckling, men marknaden bedöms ha stabiliserats. Marknaden väntas emellertid vara fortsatt avvaktande under 2025 med i huvudsak stabila direktavkastningskrav.

Den långsiktiga befolkningstillväxten har medfört bostadsbrist i Växjö, men den höga projektaktiviteten fram till och med 2023 har medfört att marknaden nu i huvudsak bedöms vara i balans. Till följd av den höga hyran kan det emellertid noteras relativt höga vakanser i nyproduktion, företrädesvis utanför centrum.

Lågkonjunkturen har medfört låg projektaktivitet, men Växjö kommun arbetar proaktivt med att säkerställa tillgång till detaljplanelagd mark för att snabbt kunna växla upp nyproduktionen när ekonomin vänder. Bostadsförsörjningen i Växjö ska aktivt bidra till kommunens hållbarhetsmål med satsningar på klimatneutralt bygande, energisnåla hus och social hållbarhet. Kommunen vill stimulera förnyelse inom det äldre beståndet med energibesparande renovering och omställning av lokaler till bostäder.

Bland de intressanta projekt som planeras i Växjö kan nämnas kvarteret Trasten som Värendshem vill omvand-

la till en attraktiv portal till centrala Växjö från norr. Det planeras för 60 nya bostäder, handel och kontor i 5 – 6 våningar. Kvarteret inrymmer idag det gamla “GVG-huset”, en tvåvåningsbyggnad uppförd på 1950-talet samt en gammal bensinstation från 1939.

Ett pågående projekt avser Dalbo Centrum som genomgår omfattande förnyelse. Området ägs av P&E Fastigheter. Den befintliga byggnationen är så gott som riven och den nya byggnationen kommer vid färdigställande inrymma sammanlagt cirka 12 000 kvadratmeter med omkring 400 bostäder, lokaler och ett parkeringsgarage. Avsikten är att certifiera byggnationen med Miljöbyggnad Silver. Etapp 1 med 155 hyresrätter och en ICA-butik är färdigställd medan Etapp 2 har pausats med anledning av omvärldsläget och de ökande bostadsvakanserna i Växjö.

Det finns ca 4 000 studentbostäder i Växjö vilket utgör en relativt stor andel av bostadsmarknaden. Redan innan coronapandemin kunde noteras en något minskad efterfrågan, och även här bedöms bostadsmarknaden nu vara i balans. Kommunala Vidingehem erbjuder sedan 2024 ett nytt boendalternativ för unga vuxna, så kallade ungdomslägenheter. Det avser befintliga studentlägenheter utanför Campus som succesivt kommer att omvandlas till ungdomslägenheter. På sikt medför det att samtliga studentbostäder kommer ligga inom Campus.

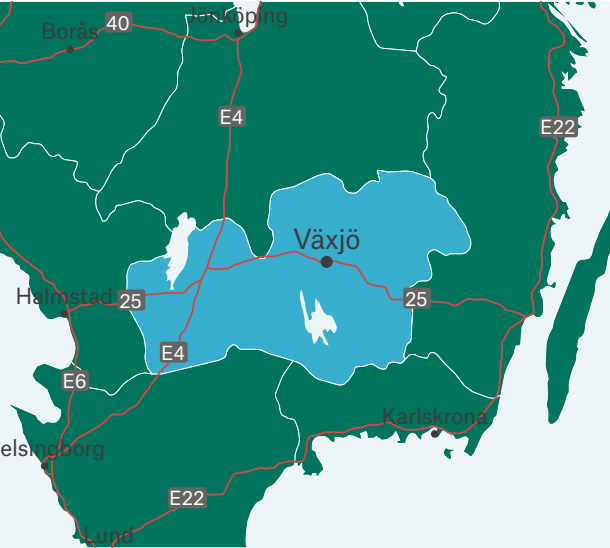


Kommersiella fastigheter

Transaktionsaktiviteten har de senaste åren varit avvaktande med få avslut och som helhet svagt sjunkande priser och stigande direktavkastningskrav. De transaktioner som noterats avser i huvudsak mindre förvärv mellan lokala aktörer, och då främst industri- och lagerfastigheter. Prognosen för 2025 bedöms som fortsatt avvaktande. Ett förvärv avser Infanteriet 1 i Bäckaslöv. Säljare var Skanska och köpare var Vacse. På fastigheten ska uppföras cirka 9 400 kvadratmeter åt Domstolsverket. Initial hyra uppgår till cirka 3 100 kr/kvm. Underliggande fastighetsvärde motsvarar cirka 52 000 kr/kvm och en långsiktig direktavkastning om cirka 4,75 procent.

I november genomförde Logistri en “sale and leaseback” av industrifastigheten Svarven 1 i Råppe industriområde till ett underliggande fastighetsvärde motsvarande cirka 12 200 kr/kvm. Hyresgäst är Willo på 12 200 kvadratmeter. Direktavkastningskravet bedöms med beaktande av marknadsmässiga parametrar till cirka 7 procent.

Lokalhyresmarknaden är relativt stabil. Det som kan skifta mellan konjunkturen är i huvudsak vakanserna, och i rådande lågkonjunktur har noterats något högre vakanser, företrädesvis avseende omoderna kontor. Centrumhandeln har det fortsatt trögt likt många av landets regionstäder, medan köpcentrumet Grand Samarkand klarat sig relativt bra.



Det har länge funnits planer på att expandera Grand Samarkand. Första steget togs redan 2019 då fastighetsägaren Eurocommercial förvärvade grannfastigheten där det nu uppförts cirka 8 000 kvadratmeter åt Eko Stormarknad. Därtill utreder Eurocommercial utbyggnadspotentialen för kompletterande handel. Kommunen stödjer utvecklingen som en del av Växjös strategi att stärka stadens roll som regional handelsdestination. Vid stationen i centrala Växjö har Skanska haft planer på att uppföra ett hotell. Efter två år nu köpet tillbaka till Växjö kommun. Enligt Skanska är det den rådande konjunkturen som ligger bakom. Kommunens intentioner är fortfarande att det ska byggas ett hotell på platsen.

Det pågår en omfattande etablering inom Nylanda verksamhetsområde vid Växjös västra infart där riksvägarna 25 och 30 möts i anslutning till Småland Airport. Totalt är området ca 140 hektar. Nylanda är framtaget av Växjö kommun tillsammans med fastighetsutvecklaren Hovs Mark & Maskin. Området öppnades officiellt 2024 och har snabbt attraherat flera företag som flyttat ut från centrala lägen till Nylanda för att få större ytor och bättre logistikläge. Denna dubbelriktade utveckling, handel som stärks och industri som koncentreras vid flygplatsen, bidrar till en mer hållbar stadsplanering och understryker Växjös roll som ett nav för logistik.

Växjö



Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	88 100	98 300*	12	1,2
Medelpris småhus, tkr	2 500	3 200	26	2,3
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	21 400	25 200	17	1,6
Medelinkomst, tkr	280	360**	28	3,1
Omsättning per capita, tkr	620	850*	37	3,6
Arbetslöshet, %-enheter	8,9	5,9*	-3,0***	-
Låneskuld, kr/capita	118 400	126 200**	7	0,8
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 100	1 700	55	4,4

* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

48

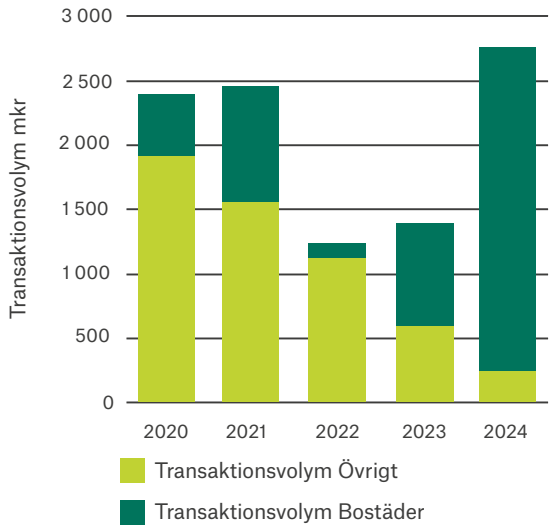
Svefa Fastighetsindex	2025	2024	2023	2022	2021
Index	48	47	47	51	48
Placering	14	13	13	12	14

Marknadsdata

För definitioner, se s. 157

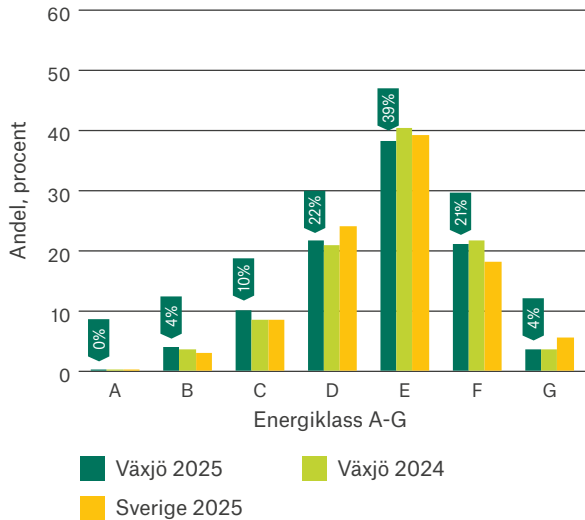
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	500-1 100	6,25-7,50
A-läge	1 500-2 600	5,50-6,75	B-läge	500-900	6,50-7,75
B-läge	1 000-2 000	6,00-7,00	C-läge	400-750	7,00-8,00
C-läge	850-1 500	6,75-8,00			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 200-2 500	6,00-7,00	A-läge	1 250-1 750	3,25-4,25
B-läge	800-1 600	6,50-7,50	B-läge	1 150-1 650	3,50-4,50
C-läge	700-1 100	7,25-8,25	C-läge	1 100-1 500	3,75-5,25

Transaktionsvolym* Växjö



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Skellefteå

Skellefteå gick in i 2024 med stark inflyttning och bostadsbehov, men Northvolts konkurs skakade regionen. Kommunen har fortsatt driva bostadsprojekt, men osäkerheten är nu stor. Bostadsmarknaden väntas mattas av, med ökat utbud och stigande vakanser. Kontorsmarknaden påverkas också med ökad försiktighet och få nya projekt. Skulle en lösning för det som är kvar av Northvolt materialiseras kan sentimentet snabbt förbättras. Samtidigt händer det mycket i regionen som på sikt kan ge fart åt både bostads- och kontorsmarknaden.

Bostadsfastigheter

Vid inledningen av 2024 upplevde Skellefteå en exceptionell lokal högkonjunktur. Den starka befolkningstillväxten medförde bostadsbrist. Samtidigt medförde de höga kapital- och exploateringskostnaderna och den allmänna lågkonjunkturen att flera byggherrar pausade, eller till och med avbröt, olika projekt.

Skellefteå kommun har tagit en aktiv roll i att hålla uppe nyproduktionen. Kommunala Skebo har trots den ökande oron satsat offensivt under 2024. I Anderstorp påbörjades cirka 220 lägenheter och så sent som i december 2024 framhöll Skebos ordförande Harriet Classon att man planerar för 1 000 nya lägenheter under 2025 och har avsatt omkring 1 miljard kronor per år i investeringsbudgeten de kommande fem åren. Just nu finns cirka 15 pågående byggprojekt med olika byggherrar inom Skellefteå och ungefär lika många under planering.

Frågan är om de ambitiösa planerna kan kvarstå efter Northvolts konkurs, som är en av de största i svensk historia. Den utgör klart ett dråpslag mot Skellefteå och medför stor osäkerhet över den framtida utvecklingen. Under slutet av 2024 hade Northvolt redan dragit ned på delar av verksamheten och varslat anställda, men beskedet om konkurs kom som en chock. Kommunstyrelsens ordförande Lorents Burman beskrev det som ”ett mardrömsbesked”. Redan vid årsskiftet kunde det noteras en nettoutflyttning.

På privatbostadsmarknaden har utbudet av bostäder till salu ökat markant, cirka tre gånger fler än normalt för Skellefteå. I och med den höga andelen av utländsk arbetskraft som nu blivit arbetslösa är situationen något unik för bostadsmarknaden, eftersom dessa arbetslösa endast har 90 dagar på sig att hitta nytt jobb innan de tvingas lämna landet. I normala fall skulle sannolikt en stor del av arbetskraften stanna kvar inom kommunen och på så sätt bevara både kompetens och bostadsbehov.

Det har emellertid inte noterats någon ökad transaktionsaktivitet av förvaltningsfastigheter. Marknaden väntas trots den stora osäkerheten vara relativt stabil under 2025 då flertalet aktörer är långsiktiga och sannolikt väljer att avvakta den pågående utvecklingen. Samtidigt har klart intresset från potentiella köpare minskat markant, åtminstone till de prisnivåer och direktavkastningskrav som tidigare noterats.

Vakanserna bedöms stiga i närtid, likaså direktavkastningskraven för mindre kvalitativa objekt. Om en ny aktör tar över Northvolt finns potential till relativt snar återhämtning på bostadsmarknaden, men aktiviteten väntas i praktiken ta paus under 2025. Skebo kommer sannolikt fullfölja pågående projekt, men vid svagare efterfrågan kan de behöva omprioritera sina långsiktiga investeringar.

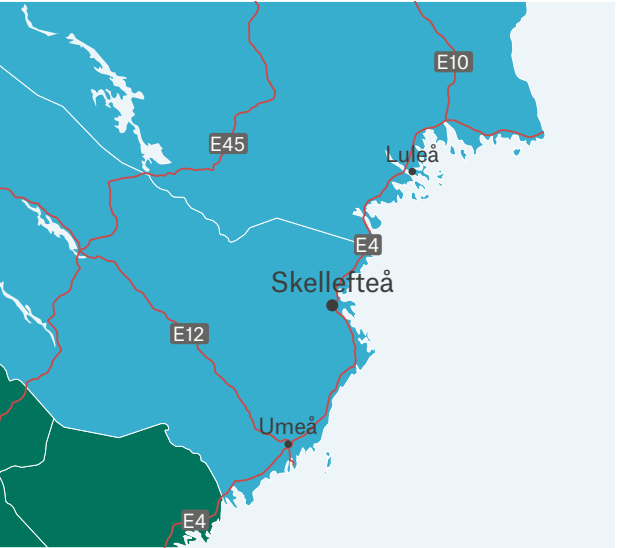


Kommersiella fastigheter

Northvolts investeringar har medfört en starkt tillväxt inom den privata tjänstesektorn med ett ökat antal kunskapsintensiva arbetstillfällen. Det har i sin tur medfört ökande efterfrågan på kontor, men den stora osäkerheten under 2024 resulterade i en klart svagare marknad. Nyproduktion är inte aktuellt, fokus är i stället på att förvalta och förädla befintliga lokaler.

Det är fortsatt relativt låga vakanser för moderna lokaler i centrum, och marknadshyrorna bedöms i huvudsak som stabila. Marknaden domineras av långsiktiga, i huvudsak lokala, aktörer. För äldre lokaler är emellertid marknaden svagare med tydlig risk för ökande vakanser framöver. I och med ökade vakanser riskerar även hyrorna i de svagare lägena att bli svåra att upprätthålla.

Senare års nyproduktion har i huvudsak skett inom industriområden, snarare än solitära kontor. Till exempel invigdes Bergsbyns företagspark under 2024 med lättare industri och kontor. Detta område, liksom det nyutvecklade logistikområdet Hammarängen, erbjuder företag att bygga kombinerade verksamhets- och kontorslokaler i strategiska lägen. Centralt i Skellefteå finns ett antal kontorsfastigheter i området kring torget och stadskärnan, där aktörer som Diös, Skellefteå kommun och de regionala bolagen Nordvestor och Marand Group dominerar. Några stora nybyggnadsvolymer gällande kontor i de centrala delarna har inte skett på många år.



Ett undantag är dock bygget av ”ACE-huset” på campusområdet om cirka 8 000 kvadratmeter som beräknas färdigställd under 2027. Tanken är att byggnaden ska vara ett kompetenscenter för att påskynda samhällets elektrifiering.

Coworking-aktören House Be har haft svårt att fylla platserna i The Great Northern och under våren 2025 togs beslutet att lägga ner verksamheten. Det tyder på att de stora förväntningarna på co-working i Skellefteå inte realiserats.

Tills de kort- och långsiktiga konsekvenserna av Northvolt klargjorts väntas det inte vara någon väsentliga aktivitet på projekt- eller transaktionsmarknaden. Den stora osäkerheten medför att det är svårt att motivera investeringar i Skellefteå, även om det på sikt finns potential. Basindustrin går fortsatt bra, likaså energisektorn, och det finns förhoppningar om nya etableringar, till exempel som en del av den gröna omställningen.

Den kommersiella fastighetsmarknaden under 2025 väntas vara svag, men beaktat att marknadens aktörer i huvudsak är lokala bolag så väntas det inte ske några panikförsäljningar. I en svagare marknad bör direktavkastningskravet, åtminstone i praktiken, stiga. Men då aktörerna på marknaden avvaktar läget är detta just nu svårt att föra i bevisning.

Skellefteå



Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	72 000	78 200*	8	0,9
Medelpris småhus, tkr	1 300	2 500	91	6,7
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	11 700	24 300	107	7,5
Medelinkomst, tkr	280	370**	34	3,7
Omsättning per capita, tkr	560	880*	57	5,1
Arbetslöshet, %-enheter	7,3	2,4*	-4,9***	-
Låneskuld, kr/capita	126 000	184 000**	46	4,8
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 150	1 900	65	5,1

* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

50

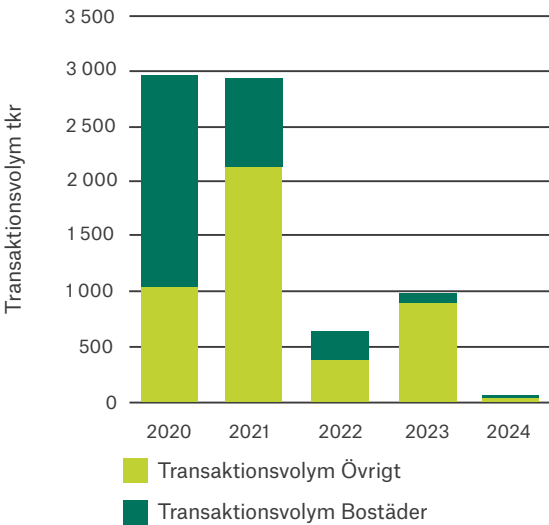
Svefa Fastighetsindex	2025	2024	2023	2022	2021
Index	47	44	40	41	33
Placering	15	16	18	18	21

Marknadsdata

För definitioner, se s. 157

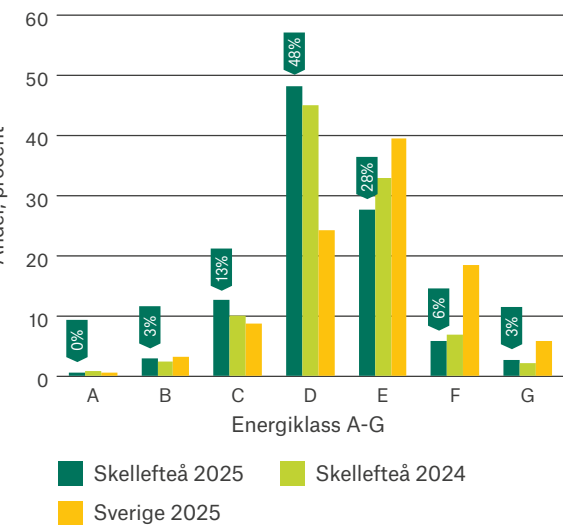
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	725-1 050	6,75-7,50
A-läge	1 300-2 350	5,75-7,25	B-läge	650-925	7,00-7,75
B-läge	1 000-1 600	6,25-8,00	C-läge	600-800	8,00-10,50
C-läge	825-1 050	7,00-8,75			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 400-2 500	6,50-7,75	A-läge	1 200-1 700	4,00-4,50
B-läge	850-1 300	7,25-8,00	B-läge	1 150-1 650	4,50-5,00
C-läge	625-875	8,75-10,50	C-läge	1 050-1 400	5,25-6,00

Transaktionsvolym* Skellefteå



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Örebro

Fastighetsmarknaden i Örebro är fortsatt avvaktande, men under inledningen av 2025 har det märkts en ökad aktivitet, särskilt inom logistik- och industrisegmentet. Utvecklingsområden som Palmbohult bidrar till att stärka Örebros roll som strategisk etableringsort med god tillgång till infrastruktur. Även bostadsmarknaden visar tecken på återhämtning, där två affärer genomfördes under slutet av 2024, men transaktionstakten är fortsatt låg. På lokalhyresmarknaden är det fortsatt utmaningar för centrumhandeln.

Bostadsfastigheter

Befolkningstillväxten i Örebro har stabiliserats efter en period med relativt låg inflyttning. Trots detta har de senaste årens omfattande nyproduktionen medfört ett visst över-utbud och vakansproblem inom vissa segment.

Transaktionsaktiviteten har varit fortsatt låg det senaste året. Osäkra finansieringsförutsättningar, höga kapitalkostnader och en allmänt avvaktande marknad har lett till att många aktörer valt att invänta mer gynnsamma förutsättningar. Trots ett ökande intresse från köpare har aktiviteten hållits tillbaka av att köpare och säljare har olika syn på de kortsiktiga marknadsförutsättningarna. En tydlig utmaning är att ytterst få objekt kommer ut på marknaden i Örebro, vilket skapar en obalans mellan det kapital som söker investeringar och tillgängligt utbud.

Två större affärer genomfördes dock mot slutet av 2024. LG Söderberg Fastigheter förvärvade Väpplingen 5 och 6 i centrala Örebro från ÖrebroBostäder. Fastigheterna omfattar cirka 1 620 kvadratmeter, varav 1 460 kvadratmeter utgörs av bostäder fördelade på 24 lägenheter. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till cirka 24,5 mkr, motsvarande cirka 15 100 kr/kvm. Initialt direktavkastningskrav bedöms till cirka 3,2 procent, vilket är en något högre nivå än vad som noterades för motsvarande objekt under 2022.

O. Pettersson Fastigheter förvärvade Släggan 1 och Lodet 3 (B-läge), även dessa från ÖrebroBostäder. Fastigheterna omfattar cirka 2 200 kvadratmeter, varav cirka 2 000 kvadratmeter består av bostäder fördelade på 39 lägenheter. Det underliggande fastighetsvärdet var cirka 46 mkr, motsvarande cirka 20 600 kr/kvm. Initialt direktavkastningskrav bedöms till cirka 3,4 procent, även detta något högre än motsvarande noteringar på marknadens topp under 2022.

Det är relativt god aktivitet på projektmarknaden i Örebro, till exempel uppför JM 95 bostadsrätter samt ett seniorboende i Norra Ormesta. I Östra Ringstorp har Innobo ställt om ett planerat projekt med 15 ägarlägenheter till bostadsrätter. Asplunds Fastigheter planerar att uppföra cirka 100 hyreslägenheter med planerad byggstart under 2025.

Den hållbara stadsdelen Tamarinden i Sörbyängen fortsätter att växa, totalt planeras det för cirka 800 bostäder fördelat på 10 fastigheter. I Bettorp planeras för cirka 450 bostäder och OBOS driver projektet Marieberg Trädgårdsstad med cirka 200 bostäder.

För att möta Örebros framtida bostadsbehov krävs även fortsatta satsningar på teknisk och social infrastruktur. Dessa investeringar är avgörande för att skapa långsiktigt hållbara, trygga och attraktiva bostadsmiljöer i takt med att staden utvecklas.



Kommersiella fastigheter

Transaktionsaktiviteten på den kommersiella fastighetsmarknaden är fortsatt låg, men det har noterats ett fåtal bolagstransaktioner av främst industri- och logistikfastigheter, särskilt i Bista industriområde.

Direktavkastningskraven stabiliserades under 2024, trots stigande kapitalkostnader och fortsatt osäkerhet på marknaden. Den låga transaktionsaktiviteten beror till viss del på att köpare och säljare har skilda prisförväntningar, och skulle det makroekonomiska läget försämrats finns det risk för stigande direktavkastningskrav. Positivt är de låga vakanserna inom lager- och industrisegmentet, och den relativt höga projektaktiviteten vilket indikerar en positiv syn på framtiden.

Bland stora planerade industriprojekt märks Epirocs utveckling av ett test- och kompetenscenter om cirka 30 hektar vid Munkatorp.

På lokalhyresmarknaden är det fortsatt stora utmaningar för centrumhandeln. Den svaga konsumtionen, i kombination med höga hyror till följd av indexuppräkningsfrån de senaste årens inflation, har satt press på många hyresgästers lönsamhet. I många fall förväntas hyresnivåer behöva justeras ned vid omförhandlingar. Fastighetsägare bedöms även behöva erbjuda rabatter och andra incitament för att behålla befintliga, och attrahera nya, hyresgäster. Vakanserna väntas öka, särskilt i mindre attraktiva lägen och i äldre lokaler.



Efterfrågan på moderna och flexibla kontor är fortsatt relativt stabil. Samtidigt har nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd medfört ett ökat utbud, vilket väntas leda till ökande vakanser i det äldre beståndet. Fastighetsägarna står då inför beslutet att modernisera eller omställa lokalerna. Vakansgraderna är särskilt höga för äldre kontor och kontor i B- och C-lägen.

Projektutvecklingen i centrala Örebro har mattats av. ÖBO:s stora om- och nybyggnadsprojekt vid Stortorget befinner sig i planeringsstadiet med potentiell byggstart till slutet av 2025. Castellum har aviserat att deras projekt i Kvarter Hållstugan ligger kvar i pipelinen, men med fördröjd byggstart.

Örebro behåller sin position som ett starkt logistiknav, tack vare det strategiska läget vid E18/E20 med god tillgång till Stockholm, Göteborg och Oslo. Intresset för logistikfastigheter är fortsatt högt, men investerare är mer selektiva än tidigare. Würth bygger ut sitt befintliga lager i Palmbohult med ytterligare 3 500 kvadratmeter för att möta ökad efterfrågan. Flera andra industri- och logistikprojekt är under uppförande i området som även ska knytas samman med Mariebergs handelsområde via en ny motorvägsbro. Pris för verksamhetsmark i Palmbohult ligger kvar på 450–700 kr/kvm tomtarea beroende på skyltläge.

Örebro



Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	144 200	160 100*	11	1,2
Medelpris småhus, tkr	2 700	3 800	39	3,3
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	21 900	26 500	21	1,9
Medelinkomst, tkr	280	350**	28	3,2
Omsättning per capita, tkr	640	870*	36	3,5
Arbetslöshet, %-enheter	8,1	6,0*	-2,1***	-
Låneskuld, kr/capita	104 800	146 500**	40	4,3
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 400	1 950	39	3,4

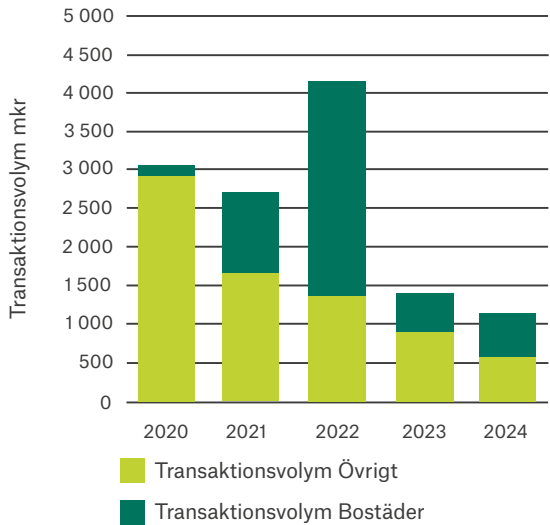
* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

47

Svefa Fastighetsindex	2025	2024	2023	2022	2021
Index	47	47	45	48	49
Placering	15	13	14	13	12

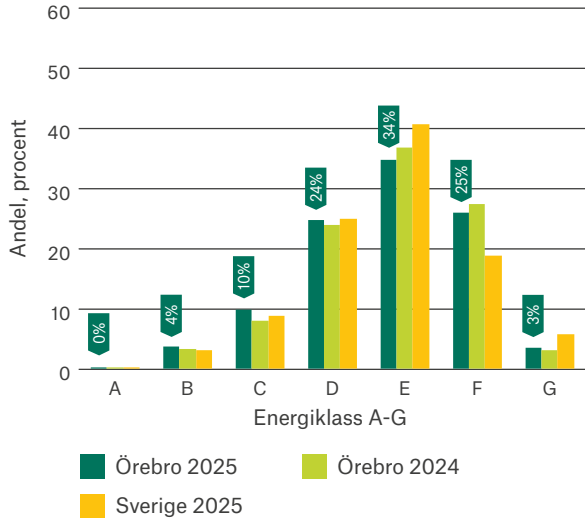
Marknadsdata			För definitioner, se s. 157		
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	750-1 250	6,00-7,25
A-läge	1 650-2 650	5,75-6,75	B-läge	700-1 050	6,50-7,75
B-läge	1 450-2 150	6,25-7,25	C-läge	575-825	7,00-8,25
C-läge	1 375-1 725	6,75-7,50			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 550-3 550	6,25-7,00	A-läge	1 275-1 750	3,25-3,75
B-läge	1 050-2 050	6,80-7,80	B-läge	1 250-1 725	3,50-4,00
C-läge	850-1 150	7,50-8,50	C-läge	1 200-1 675	3,75-4,50

Transaktionsvolym* Örebro



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Kalmar

Kalmar står stark som regionstad utmed den svenska östkusten. Den ökande inflyttningen av arbetsföra ”unga vuxna” som vill stadga sig och bilda familj i regionen ses som särskilt positivt. Kalmar är en stad med stora stadsutvecklingsplaner, ett ökat fokus inte bara på bostadsmarknaden, utan även på stora verksamhetsetableringar. Trots den positiva utvecklingen är emellertid Kalmar i huvudsak en regional marknad med liten andel nationellt kapital.

Bostadsfastigheter

Kalmar fortsätter sin utveckling med fokus på förtätning av centralorten. Utvecklingen i övrigt kan knytas till infrastruktur då det planeras för exploatering inom tätorter längs med E22, Kust till Kust-banan och Stångådalsbanan.

Kalmar har likt övriga landet sett en minskad transaktionsaktivitet under senare år till följd av stigande kapitalkostnader och lågkonjunktur. Köpare och säljare har fortsatt svårt att komma överens om en för båda parter acceptabel prisnivå. De få transaktioner som genomförts avser i huvudsak fastigheter med mindre än 1 000 kvadratmeter BOA med lokala aktörer som köpare och säljare. Ett exempel är Kalmar Stockrosen 7 såldes för 18 mkr, motsvarande cirka 20 200 kr/kvm. Det har varit ett tydligt fokus på kvalitativa objekt centralt belägna i Kalmar.

Under sista kvartalet 2024 kunde noteras en något högre aktivitet på marknaden, en utveckling som bedöms fortsätta under 2025. En fortsatt återhämtning är att vänta, med ökad transaktionsaktivitet och i huvudsak stabila direktavkastningskrav. På mindre marknader som Kalmar tenderar de lokala aktörerna att hitta en väg framåt för att genomföra affärer.

Bostadsmarknaden i Kalmar karaktäriseras av ett fåtal stora ägare, som LW Fastigheter, Peter Gleebe och Claesson & Anderzén, men de nationella aktörerna har

inte något egentligt fotfäste. Många av de lokala aktörerna har långsiktiga ägandeperspektiv och tenderar inte att sälja om de inte är tvungna, en aspekt som också är starkt bidragande till den låga transaktionsaktiviteten i Kalmar.

För nyproduktion bedöms det i huvudsak som rimligt med direktavkastningskrav om 4,25 – 4,75 procent. Hyror i nyproduktion i A-läge har legat upp mot 2 350 kr/kvm.

Den ökande inflyttningen av ”unga vuxna” skapar ändrade förutsättningar på bostadsmarknaden med ökad efterfrågan på barnvänliga och större bostäder inom kommunens pendlingsorter. Kalmars positiva befolkningsökning skapar gynnsamma förutsättningar på hyresmarknaden som har låga vakanser, en trend som bedöms fortsätta under 2025.

Till följd av lågkonjunkturen och de höga kapital- och exploateringskostnaderna har projektaktiviteten avmatats. Ett av de stora utvecklingsområdena avser Södra Staden inom vilket det planeras för upp mot 900 bostäder i syfte att på sikt integrera området med Kalmar. I Snurrom har det hittills tillförts cirka 1 100 nya bostäder, och fullt utbyggt kommer det finnas bostäder för 8 400 personer. Vidare planeras för skolor, förskolor, idrott och rekreation för att möta den nya befolkningens behov. Projektet fokuserar på hållbarhet och ekologiska material samt bevarande av grönområden.



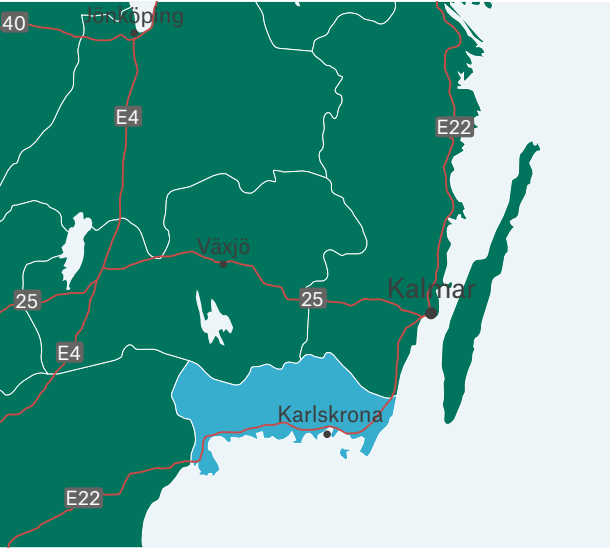
Kommersiella fastigheter

Kalmar kommunen utreder en utbyggnad av nya järnvägsspår söder om Kalmar Airport utmed Kust till Kust-banan för att möta den ökande trafiken. Generellt pågår upprustning av regionens infrastruktur för att kunna möta efterfrågan på nyetableringar och smidigare kommunikationer.

Till följd av den ökande säkerhetspolitiska osäkerheten har Riksdagen ställt sig bakom en motion om att etablera ett nytt luftvärnsregemente i Kalmar. Kommunen föreslår att regementet placeras på det tidigare området för Kalmar flygflottilj, F 12. Kalmar anses vara en viktig plats för att stärka försvarsförmågan och för att kontrollera luftrummet över södra Östersjön.

Kriminalvården har beslutat att uppföra en ny anstalt med cirka 430 platser i Kalmar för att möta det ökande behovet av fängelseplatser i sydöstra Sverige. Den nya anstalten kommer placeras vid E22, cirka tre mil söder om Kalmar. Det är Specialfastigheter som fått i uppdrag att uppföra anläggningen med planerat färdigställande under 2029. Kalmar kommer även få ett nytt häkte i anslutning till polisstationen med 60 platser. Fastighetsägare är Skandrenting, helägt av Erik Selin. Det är Skanska som tilldelats entreprenaden, totalt värd cirka 630 mkr.

Flygstaden i södra Kalmar ska utredas för expansion med fokus på verksamheter i behov av stora tomter och tillgång till infrastruktur. Området har ett strategiskt läge,



nära E22 och väg 25. Enligt kommunen är efterfrågan stor på mark för nyetableringar och arbetet med att ta fram nya områden går för långsamt för att kunna möta marknadens efterfrågan.

En av få stora transaktioner under det senaste året avser Brunswick Real Estates förvärv av sju fastigheter från Svenska Handelsfastigheter. Fastigheterna har strategiska lägen i regionstäder, däribland Kalmar. Köpeskillingen uppgick till 1,3 mdkr, motsvarande cirka 15 300 kr/kvm och ett bedömt direktavkastningskrav om 7 procent. I övrigt har det skett ett antal transaktioner inom just Flygstaden, med då mindre industrifastigheter till pris under 10 mkr. Den negativa utvecklingen med stigande direktavkastningskrav har stabiliserats mot slutet av 2024.

Den kommersiella marknaden utgörs i huvudsak av lokala aktörer, och det lokala näringslivet bedöms vara relativt starkt, lågkonjunktur till trots. Med fortsatt utveckling av infrastruktur vill Kalmar kommun stärka förutsättningarna för pendling, logistik och företagande inom regionen och göra Kalmar mer lättillgängligt för övriga landet.

För 2025 bedöms industri och lager vara ett av de mest attraktiva fastighetssegmenten för investeringar, såväl i Kalmar som i Kalmar län. Detta inte minst på grund av de stora satsningarna utmed tillfartslederna.

Kalmar



Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	65 700	72 700*	11	1,1
Medelpris småhus, tkr	2 200	3 500	58	4,7
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	17 300	24 400	41	3,5
Medelinkomst, tkr	280	360**	30	3,3
Omsättning per capita, tkr	610	880*	45	4,2
Arbetslöshet, %-enheter	7,4	5,0*	-2,4***	-
Låneskuld, kr/capita	75 900	117 200**	54	5,6
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 200	1 700	42	3,5

* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

46

Svefa Fastighetsindex

	2025	2024	2023	2022	2021
Index	46	48	48	48	45
Placering	17	-	-	-	-

Marknadsdata

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-
A-läge	1 300-2 100	6,00-7,50
B-läge	1 200-1 900	6,50-7,75
C-läge	850-1 400	7,25-8,50

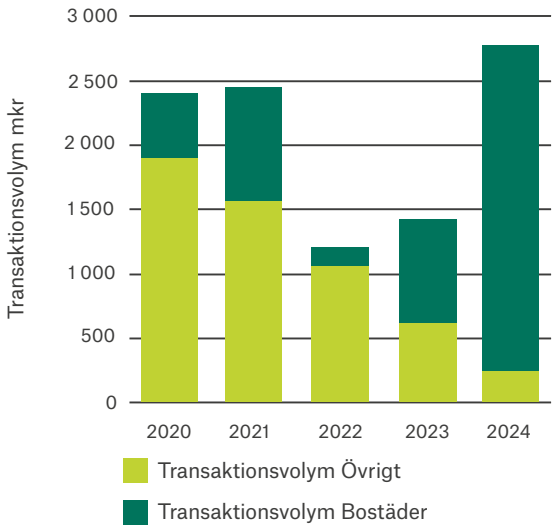
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-
A-läge	1 250-2 500	6,00-7,50
B-läge	1 000-1 350	6,50-8,00
C-läge	650-1 100	7,50-9,00

För definitioner, se s. 157

Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	500-1 000	6,25-7,50
B-läge	400-800	6,75-8,00
C-läge	325-650	7,50-8,75

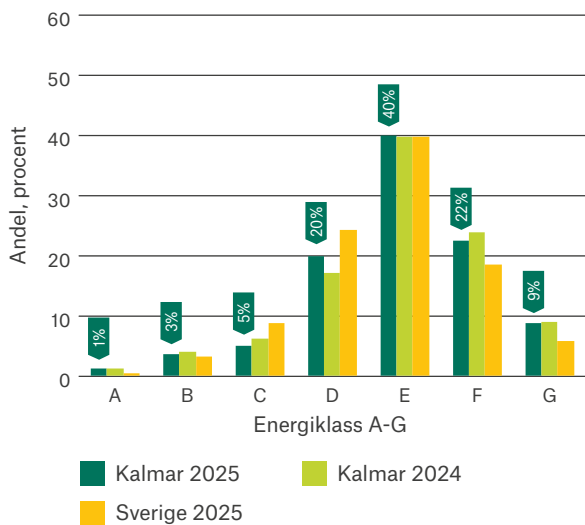
Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-
A-läge	1 250-1 825	4,00-4,75
B-läge	1 225-1 800	4,00-5,00
C-läge	1 125-1 575	4,50-5,50

Transaktionsvolym* Kalmar



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Halmstad

Transaktionsaktiviteten har ökat, trots den svaga konjunkturen, främst vad gäller lager och lättindustri samt kontor. Vissa aktörer har lämnat staden, medan köpsugna smålänningar har flyttat fram sina positioner. Köpare och säljare har åter börjat hitta varandra efter en tids relativ stiltje på marknaden. På bostadsmarknaden råder fortsatt lugn, med få representativa transaktioner. Marknaden bedöms emellertid ha stabiliserats under 2024. Det har primärt varit det kommunala fastighetsbolaget HFAB som varit aktiva.

Bostadsfastigheter

Kommunala HFAB skapade rubriker i vintras med sin överenskommelse med Hyresgästföreningen avseende hyreshöjningar för perioden från 2025 till och med 2030. Hyreshöjningen 2025 uppgår till 3,55 procent, med 1,9 procent för åren därefter förutsatt att inflationen håller sig mellan 1,0 – 3,5 procent. Det kan jämföras med övriga aktörers hyreshöjningar på mellan 5,2 – 5,3 procent för 2025.

Transaktionsaktiviteten har varit svag, men marknaden bedöms ha stabiliserats under 2024. Det kvarstår viss risk för stigande direktavkastningskrav, med då främst för objekt med investeringsbehov och höga driftskostnader. HFAB har förvärvat projektfastigheten Bulten 4 vid Västra Förstaden. Inom fastigheten finns butiks- och kontorslokaler, men HFAB:s ambition är att ta fram en detaljplan för 180 – 200 hyres- och bostadsrätter. Riksbyggen har option på att förvärva marken för bostadsrätterna.

Vid Lundgrens Trädgårdar har det genomförts en intressant markanvisningstävling för radhus. Ekeblad Bostad erbjöd ett pris om 630 000 kr/tomt. Det idag svaga marknadsläget är tydligt då priset jämförs med en markanvisning 2021/2022 för rad- och parhus i Fyllinge där vinnande anbud låg inom ca 600 000 – 740 000 kr/tomt. Priserna i Fyllinge var alltså i paritet med Ekeblads Bostads anbud trots att Fyllinge har ett klart sämre läge.

Inom fastigheterna Katten 4, 5 och 18 har antagits en ny detaljplan som möjliggör cirka 19 500 kvadratmeter BTA för bostäder (200 – 250 bostäder) samt cirka 2 150 kvadratmeter BTA för lokaler. De befintliga byggnader som på sikt alltså ska ge vilka för nyproduktion är den sista kvarvarande industribebyggelsen i området. När detta område vid Nässjögatan bebyggs är stadsomvandlingen från industri till bostadsområden i de östra, centrala delar av Halmstad fullbordad. En omvandling som påbörjades i början av millennieskiftet i dagens Nissastrand.

En stor fråga för stadsutvecklingen i Halmstad, en fråga som varit omtvistad i många decennier, är den som avser en ny förbindelse över Nissan neråt Söder. Åsikterna har varit många och högljudda avseende dels en ny förbindelses vara eller icke vara, dels om det ska vara en tunnel, fast bro eller öppningsbar bro. I december fattade politikerna beslut om att en ny fast bro ska byggas kallad Söderbron. Den ska ett körfält i vardera riktning, samt gång- och cykelbana på bägge sidor med potential att vid behov kunna fördela mer plats till fordonstrafik. Söderbron är en förutsättning för att de nya områdena Tullkammarkajen och Kattegattområdet ska kunna exploateras. I exempelvis Tullkammarkajen planeras det för cirka 1 500 bostäder och i Kattegattområdet en ny grundskola och cirka 850 bostäder.



Kommersiella fastigheter

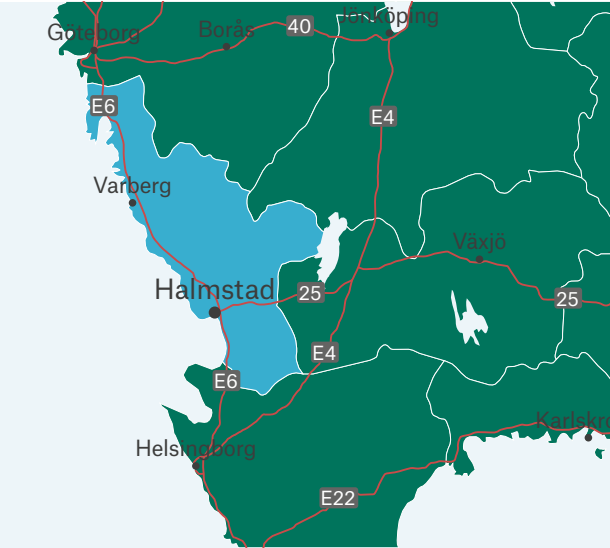
Halmstad utmärker sig med stark transaktionsaktivitet det senaste året, trots lågkonjunktur och en svag fastighetsmarknad i Sverige i stort.

Smålandsbaserade Emilshus förvärvade i november 2024 sju fastigheter med lättindustri och externhandel av lokala Fastighetsstaden. Underliggande fastighetsvärde uppgick till cirka 235 mkr, motsvarande cirka 10 600 kr/kvm. Fastigheterna inrymmer cirka 22 200 kvadratmeter med hyresgäster som Swedol, FlixIT, Erikshjälpen och Lindab. Svefa bedömer direktavkastningen till cirka 7,5 procent.

I början av 2025 förvärvade Emilshus åtta fastigheter av Corem ett underliggande fastighetsvärde om cirka 520 mkr, motsvarande cirka 11 000 kr/kvm. Fastigheterna är belägna inom Flygstaden och Söndrums industriområde samt de gamla lokstallarna. Totalt omfattar fastigheterna cirka 47 300 kvadratmeter, i huvudsak lager och logistik, men även kontor och externhandel.

Med dessa två förvärv har Emilshus blivit en av de största kommersiella fastighetsägarna i Halmstad med ett 20-tal förvaltningsfastigheter och en uthyrbar area om cirka 100 000 kvadratmeter. Företrädare för bolaget har meddelat att de håller dörren öppen för ytterligare förvärv.

Om Emilshus kommit att bli en av de stora aktörerna i Halmstad så gäller det motsatta för Corem som nu avyttrat sitt lokala bestånd. De fem fastigheterna på



Tullkammarkajen och vid Centralstationen såldes till ett pris motsvarande cirka 24 800 kr/kvm.

Emilshus är inte den enda småländska aktören med ögonen på Halmstad. Nivika har genomfört ett antal portföljförvärv med fastigheter i bland annat Halmstad. Att smålänningar sedan länge efterfrågat sommarstugor längs kusterna utanför Halmstad är välkänt, men nu har de även fått intresse för fastighetsmarknaden i stort.

Inom det sedan länge omtalade projekten Tullkammarkajen och Stationsstaden är kommunen på väg att utlysa en markanvisningstävling för två kontor vid Fredsgatan i centrala Halmstad. Den här typen av projekt – renodlade, stadsnära kontor – genomförs sällan i Halmstad. De två senaste exemplen är dels då Skanska utvecklade kontorshuset vid Gamletullsgatan för snart 10 år sedan, dels när NCC i samverkan med dåvarande Klöverbyggs byggde ett nytt kontor för Försäkringskassan och First Office vid gamla lokstallarna 2021-2022.

Ute vid Tylösand har Hotell Tylösand länge varit en given destination, men nu ser det ut som att de kommer få konkurrens. Under 2024 inkom en ansökan om planbesked från privata aktörer att på de kommunala fastigheterna Tyludden 1:7 och del av Tyludden 1:1 planlägga för bland annat hotell. Arbete med detaljplan har påbörjats, vilket även avser att skapa en bra entré söderifrån för besökare till Tylösand.

Halmstad



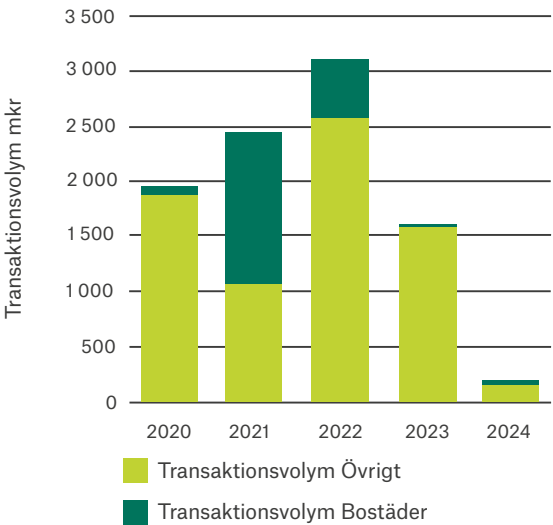
Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	97 000	106 100*	9	1,0
Medelpris småhus, tkr	2 700	4 100	52	4,3
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	20 800	30 700	48	4,0
Medelinkomst, tkr	280	360**	29	3,3
Omsättning per capita, tkr	550	730*	32	3,2
Arbetslöshet, %-enheter	8,9	6,1*	-2,8***	-
Låneskuld, kr/capita	54 500	85 900**	58	5,9
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 450	1 900	31	2,7

* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

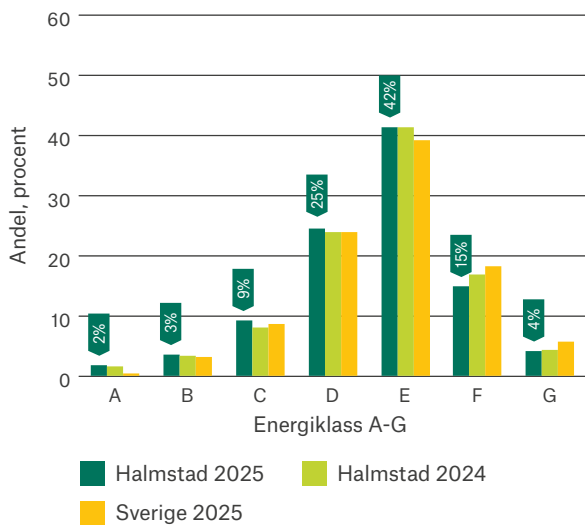
42		Svefa Fastighetsindex				
Index		2025	2024	2023	2022	2021
Placering		18	17	14	15	15
Marknadsdata		För definitioner, se s. 157				
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	
AA-läge	-	-	A-läge	600-1 100	7,00-8,50	
A-läge	1 300-2 350	6,00-7,25	B-läge	550-1 000	7,50-9,00	
B-läge	1 000-2 000	6,25-7,75	C-läge	450-800	7,75-9,50	
C-läge	900-1 650	7,00-8,50				
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-	
A-läge	1 500-3 250	6,00-7,75	A-läge	1 200-1 900	3,50-4,25	
B-läge	1 000-1 800	7,50-8,75	B-läge	1 150-1 675	3,50-4,75	
C-läge	850-1 350	7,75-9,25	C-läge	1 050-1 500	4,25-5,25	

Transaktionsvolym* Halmstad



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Norrköping

Fastighetsåret 2024 i Norrköping präglades av återhämtning, med selektiv tillväxt och en försiktigt växande optimism om marknaden. Bostadssegmentet tampas fortfarande med vakanser och låg nyproduktion, men en starkare efterfrågan på hyresrätter i det äldre beståndet höll marknaden vid liv. På den kommersiella marknaden visade logistik- och kontorsfastigheter styrka, samtidigt som kommunen fokuserar på långsiktiga infrastruktursatsningar. Ostlänken kommer att spela en nyckelroll i Norrköpings utvecklingsplaner.

Bostadsfastigheter

Efter några osäkra år har bostadsmarknaden visat tecken på återhämtning, särskilt mot slutet av året. Förbättrade finansieringsvillkor med ett mer stabilt ränteläge och kommunens engagemang i stadsutveckling har varit drivkrafter för en mer positiv marknad. Samtidigt kvarstår utmaningar, inte minst i form av vakanser och svag projektaktivitet.

Efterfrågan på hyresrätter har varit fortsatt stark, framför allt i centrala och kollektivtrafikhärlägen. Denna trend drivs av inflyttning till följd av det strategiska läget i regionen. Trots detta har nyproduktionen varit relativt låg, främst till följd av höga kapital- och byggkostnader och utdragna planprocesser. Det begränsade tillskottet av nya bostäder har medfört ett ökat tryck på det befintliga beståndet, men det finns vissa tecken på mättnad. Flera fastighetsägare rapporterar ökade vakanser, och det har blivit allt vanligare att erbjuda hyresrabatter för att locka nya hyresgäster.

Det kommunala bostadsbolaget Hyresbostäder i Norrköping spelar en central roll i stadens bostadsförsörjning. Under 2024 har bolaget fortsatt satsa på nyproduktion, men också valt att pausa vissa projekt på grund av vakanser. Samtidigt har renoveringsprogrammen för äldre fastigheter fortsatt, ofta med fokus på energieffektivisering, en strategi som går i linje med kommunens hållbarhetsmål.

Flera stadsutvecklingsinitiativ har tagit kliv framåt. I Inre Hamnen fortsätter utbyggnaden, även om det finns både vakanta hyresrätter och osålda bostadsrätter kvar. I närliggande Sylten planeras en ny stadsdel med cirka 1 500 bostäder, vilket visar på kommunens långsiktiga tillväxtambitioner. Ett nyckelområde är Butängen, där strukturplaner antagits för att möjliggöra bostäder i anslutning till Ostlänken och den planerade centralstationen. Samtidigt noteras en befolkningsminskning under året som på sikt kan påverka efterfrågan negativt.

Några transaktioner som skett under året har påvisat en bedömd avkastning strax under 4,0 procent. Dessa transaktioner har skett i bostadsområdet Kneippen, vilket bedöms som ett A-läge. Några fastighetsägare vittnar om att de mer centrala delarna av Norrköping har varit utsatta för de senaste årens generella brottsvåg, vilket medfört viss ökad oro kring förvaltningen samt risk för vakanser. Därav finns det ett intresse att söka nya förvaltningsobjekt i områden precis utanför promenaderna.

Sammanfattningsvis har bostadsmarknaden i Norrköping 2024 präglats av försiktig optimism. De långsiktiga planerna och hållbarhetsfokuset är lovande, men det råder ingen tvekan om att marknaden behöver fortsatt stabilisering och nyproduktion för att möta framtiden.



Kommersiella fastigheter

Norrköpings kommersiella fastighetsmarknad har det senaste året visat en stabil utveckling, med särskilt starkt momentum inom logistik- och industrisegmentet. Transaktionsvolymerna har förvisso inte nått motsvarande nivåer som före pandemin, men det har varit ett stort intresse för moderna och strategiskt belägna fastigheter, särskilt bland investerare som söker långsiktig avkastning på tillväxtmarknader.

Logistiksektorn har länge varit ett av de mest dynamiska segmenten där Norrköpings geografiska fördelar med närhet till E4, järnväg och hamn attraherar investeringar. I områden som Klinga och Ingelsta har flera industriradhus uppförts, ofta i mindre moduler om 70 – 120 kvadratmeter vilket tilltalar lokala småföretagare. Priserna har legat kring 20 000 kr/kvm vilket visar på ett fortsatt stort intresse, trots en mer försiktig ekonomisk konjunktur. Ett tydligt tecken på marknadens attraktionskraft är SLP:s förvärv i januari av fem logistikfastigheter, varav flera i Norrköping. Underliggande fastighetsvärde uppgick till cirka 1,4 mdkr. Direktavkastningskravet bedöms till cirka 6,0 procent, vilket trots rådande osäkerhet tyder på en positiv syn på marknaden.

På kontorssidan har marknaden varit stabil, särskilt i centrala delar där det efterfrågas flexibla, energieffektiva och moderna lokaler. Färdigställandet av Andreas Kvarn med DoSpace som hyresgäst är ett exempel på hur kon-



torsutveckling kan kombineras med samverkansytor och en hållbar profil.

Samtidigt brottas detaljhandeln, särskilt i stadskärnan, med minskat kundflöde. Här försöker man nu hitta nya lösningar. I gallerierna i centrum har Lundbergs byggt om från handel till kontor. Även här har DoSpace en större etablering och under våren flyttar Handelsbankens sitt lokala kontor till dessa centrala delar. Eurocommercial har inlett en omställning av Ingelsta Shopping där Coop tagit över ICA Maxis tidigare lokaler. Fokus ligger på nya butikskoncept, e-handelsanpassning och miljövänlig omställning.

Framåtblickande infrastruktursatsningar, som detaljplanering för den nya kriminalvårdsanstalten och kommande förändring av Butängens industriområde till förmån för Ostlänken, visar hur kommunen arbetar aktivt för att skapa nya verksamhetsområden. Denna satsning väntas ge både arbetstillfällen och ett ökat behov av service i området.

Sammanfattningsvis visar den kommersiella fastighetsmarknaden i Norrköping 2024 en ökad differentiering. Medan logistik och kontor utvecklas i positiv riktning står detaljhandeln inför fortsatt omställning. Men med starka infrastruktursatsningar och strategiska projekt på gång ser framtiden ändå ljus ut.

Norrköping



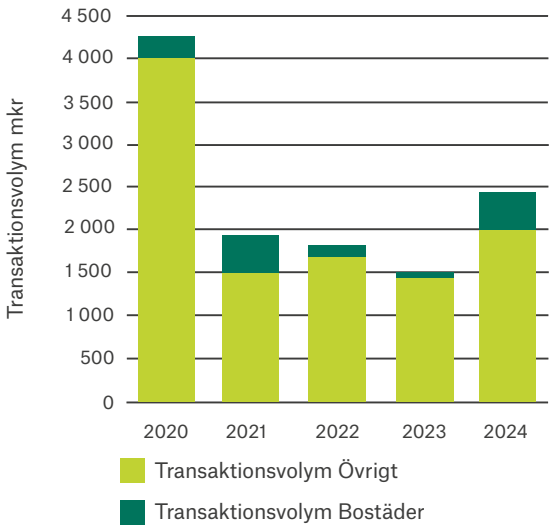
Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	137 000	145 000*	6	0,6
Medelpris småhus, tkr	2 600	3 800	47	3,9
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	19 000	25 700	35	3,0
Medelinkomst, tkr	270	350**	31	3,4
Omsättning per capita, tkr	570	790*	37	3,6
Arbetslöshet, %-enheter	12,3	7,3*	-5,0***	-
Låneskuld, kr/capita	74 200	129 900**	75	7,2
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 300	1 960	51	4,2

* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

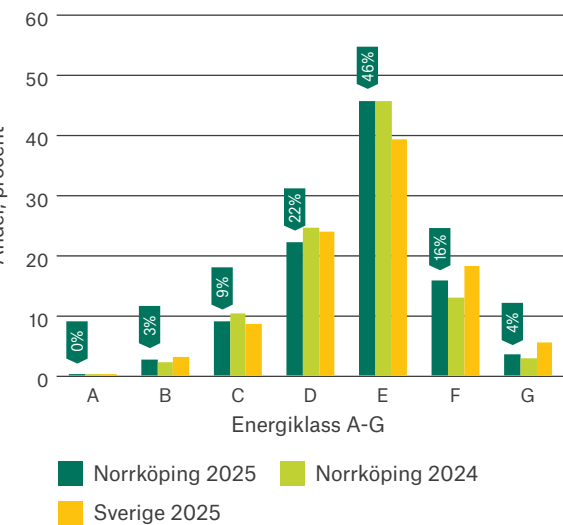
42	Svefa Fastighetsindex	2025	2024	2023	2022	2021
	Index	42	41	44	45	43
	Placering	18	18	16	16	16
Marknadsdata						
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	För definitioner, se s. 157
AA-läge	-	-	A-läge	750-1 200	6,00-7,25	
A-läge	1 600-2 650	5,75-6,50	B-läge	650-1 100	6,50-7,50	
B-läge	1 150-2 100	6,00-7,00	C-läge	550-1 050	7,00-8,25	
C-läge	925-1 450	6,75-8,00				
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-	
A-läge	1 600-4 300	6,10-7,10	A-läge	1 325-1 750	3,75-4,50	
B-läge	1 175-3 075	6,25-7,25	B-läge	1 175-1 600	3,75-4,75	
C-läge	650-1 250	7,50-8,50	C-läge	1 175-1 500	4,10-5,25	

Transaktionsvolym* Norrköping



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Kiruna

Kiruna befinner sig mitt i vad som måste kallas Sveriges mest ambitiösa stadsomvandling. I takt med att den nya stadscentrumet växer fram, avvecklas det befintliga. Det är ett historiskt skifte som påverkar hela samhället, och inte minst fastighetsmarknaden. Med stark gruvindustri, växande turism och ett tekniskt innovationsklimat formas en marknad med både ovanliga risker och attraktiva möjligheter. För investerare krävs förståelse för lokala förutsättningar, men också mod att ta sig an nya utmaningar.

Bostadsfastigheter

Kiruna befinner sig i en unik fas där stadsomvandlingen påverkar både bostadsutbudet och planeringen av nya projekt. Det stora bostadsbehovet drivs dels av hushåll som fått sina hem inlösta av LKAB, dels av inflyttning kopplad till samhälls- och näringslivsutvecklingen. Det behövs en variation av bostäder och upplåtelseformer, särskilt för äldre och barnfamiljer.

Projekttaktiviteten styrs inte enbart av marknadens efterfrågan, utan kanske främst av hur det kan genomföras i förhållande till stadsomvandlingen i stort, vilket kräver långsiktig planering och lokal närvaro. Ett intressant projekt är Östra Stråket, en ny stadsdel öster om centrum. Det är ett projekt som drivs av Lindbäcks Bygg i samarbete med LKAB. Det uppförs 174 lägenheter fördelat på fyra kvarter.

Ett annat projekt som bygger på samarbete med LKAB är Kvarter 6 i den norra delen av staden. Här byggs 54 lägenheter med planerad inflyttning hösten 2025. I kvarterets södra del uppförs ett nytt hotell, Elite Hotel Frost, vilket ska komplettera bostadsdelen och stärka områdets serviceutbud.

Lågkonjunktur och stigande kostnader har tvingat fram omprövningar av flera projekt. Ett exempel är Kirunabostädernas planerade flerbostadshus, Kvarter 90, som ställts in. I stället övervägs en försäljning av tomten, samtidigt som Kirunabostäder utreder mer kostnadseffektiva lös-

ningar för att ändå kunna leverera samma antal bostäder. Den omfattande stadsomvandlingen har medfört en akut brist på förskoleplatser särskilt beaktat att en del äldre skolor och förskolor i gruvpåverkade områden kommer att avvecklas. Investeringar i nya lokaler pågår, men kommunen har varit tvungen att uppföra tillfälliga moduler på skolgårdar.

En stor andel av fastighetsbeståndet i nya Kiruna centrum ägs av kommunen, det kommunala bostadsbolaget eller LKAB som en del av omvandlingsavtalen. De transaktioner som sker är därmed inte till fullo marknadsmässiga, men direktavkastningskraven bedöms ha ökat till följd av de stigande kapitalkostnaderna.

Befolkningsprognosen pekar på svag tillväxt under kommande år, i huvudsak drivet av industriella investeringar och därmed en ökad efterfrågan på arbetskraft. Samtidigt finns faktorer som dämpar inflyttningen, som att den pågående stadsomvandlingen kan göra att vissa avvaktar med en eventuell flytt till Kiruna.

Privatbostadsmarknaden visar tecken på god efterfrågan och nyproduktionen tas emot väl av marknaden. Ett exempel är Brf Glasbjörken, där Riksbyggen i samarbete med LKAB har inlett försäljningen av 66 lägenheter i nya centrum. Projektet breddar utbudet av bostäder och har väckt stort intresse bland hushåll som söker ett långsiktigt boende i Kiruna.



Kommersiella fastigheter

Kirunas utveckling har trots stor komplexitet, och nu lågkonjunktur, i huvudsak följt den etablerade tidplanen. Till slutet av 2024 hade de flesta offentliga verksamheter och lokaler omlokaliserat till den nya centrumkärnan. Investeringsmarknaden i Kiruna har, likt Sverige i stort, påverkats av lågkonjunktur och stigande kapitalkostnader. Transaktionsaktiviteten väntas vara avvaktande under 2025, även om direktavkastningskraven för kvalitativa objekt bedöms som stabila. Det är unikt att en relativt lokal marknad får så omfattande nyproduktion på så kort tid, vilket har medfört lägre efterfrågan inom det äldre beståndet. Att hantera det äldre beståndet, särskilt tomställda lokaler, blir en stor utmaning för fastighetsmarknadens aktörer.

Det finns en stabil efterfrågan på industrifastigheter, inte minst tack vare LKAB. Flera nya verksamheter inom bygg, energi och teknik har etablerat sig i Kiruna i takt med att staden förändras, vilket tyder på ökad transaktionsaktivitet inom detta segment framöver.

Prisma Properties har tilldelats en markanvisning för att utveckla en handelslokal om 6 900 kvadratmeter med inriktning på stormarknad och volymhandel. Projektet är ett tidigt steg mot att etablera ett modernt externhandelsområde i nya Kiruna. Enligt plan kommer Willys och Dollarstore att öppna till hösten.



En viktig del av utvecklingen av Kiruna kan knytas till infrastruktur, till exempel en ny järnvägsstation öster om det nya stadstorget, i direkt anslutning till centrumkärnan. Järnvägen kommer att följa Nikkaluoktavägen och ansluta till Malmbanan i söder. En annan central infrastrukturinvestering i Kiruna är det nya sjukhuset där nu detaljplanearbete har påbörjats.

Ett nytt kontorsprojekt som kommer uppföras är LKA-B:s nya kontor om cirka 11 550 kvadratmeter för 400 medarbetare kommer att uppföras i centrum. Peab har tilldelats entreprenaden om cirka 450 mkr som startar under 2026.

Kiruna är en stor turistdestination, och den växande turismen väntas bidra till ökat intresse för turistrelaterade fastigheter. Det har redan märkts i början av 2025 då Pandox förvärvade Elite Hotel Frost med 154 rum för cirka 340 mkr. Det är en positiv signal för investerare, och för Kiruna kommun som genom försäljningen frigjort kapital för andra investeringar.

Estrange Space Center utvecklas till en ledande europeisk rymdbas, till exempel har Regeringen avsatt 1 mdkr i syfte att bland annat etablera en grundförmåga för satellituppsändningar. Vidare finns det planer på ett besöks- och informationscentrum vid Estrange som understryker ambitionen att attrahera turister, och profilera Kiruna som ett centrum för "New Space" i Europa.

Kiruna



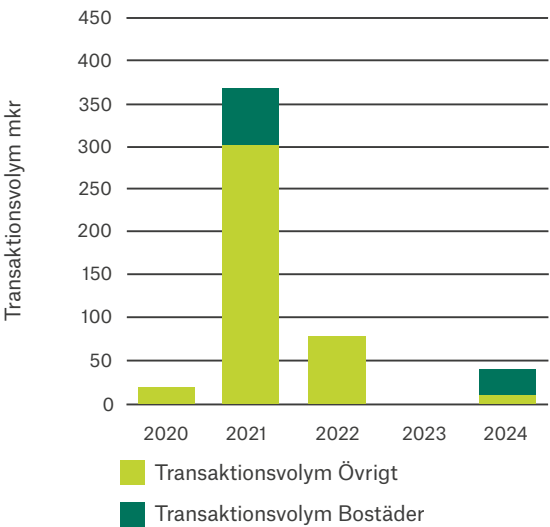
Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	23 200	22 400*	-3	-0,4
Medelpris småhus, tkr	1 500	2 300	58	4,7
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	9 700	18 000	86	6,4
Medelinkomst, tkr	320	410*	28	3,2
Omsättning per capita, tkr	680	1 140**	68	5,9
Arbetslöshet, %-enheter	4,6	1,6**	-3,0***	-
Låneskuld, kr/capita	74 200	153 100*	106	9,5
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 100	1 700	55	4,4

* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

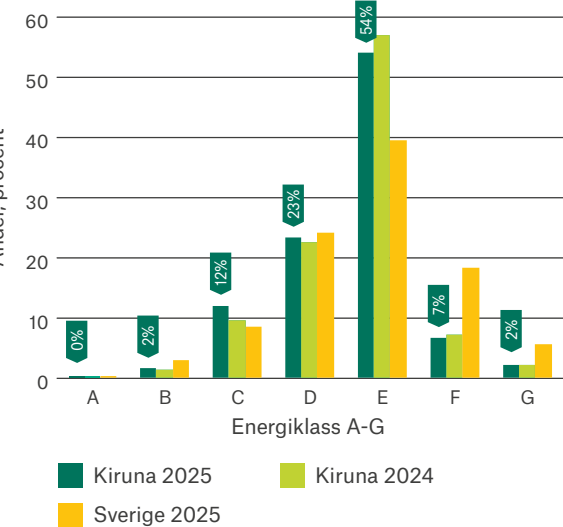
41	Svefa Fastighetsindex		2025	2024	2023	2022	2021
	Index		41	40	35	41	39
	Placering		20	-	-	-	-
Marknadsdata			För definitioner, se s. 157				
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %		
AA-läge	-	-	A-läge	750-1 200	6,50-9,00		
A-läge	1 350-2 000	6,25-8,25	B-läge	750-1 100	7,00-10,50		
B-läge	1 225-1 725	7,00-8,75	C-läge	600-800	8,00-11,00		
C-läge	900-1 200	7,25-9,75					
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %		
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-		
A-läge	1 000-2 000	6,00-7,75	A-läge	1 150-1 500	4,50-6,00		
B-läge	850-1 350	7,25-9,50	B-läge	1 100-1 500	4,75-6,50		
C-läge	600-900	8,75-11,00	C-läge	1 000-1 275	5,25-9,00		

Transaktionsvolym* Kiruna



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Östersund

Östersund har som mål att växa med 10 000 invånare till 2040, något som klart ställer stora krav på bostadsutveckling. För att möta den väntade efterfrågan satsar kommunen stort på exploatering i attraktiva områden som Storsjöstrand och Söder. Med en stark bostadsmarknad och intressanta möjligheter för arbete och studier befäster Östersund sin roll i regionen. På sikt medför Sveriges inträde i NATO stor utvecklingspotential för Östersund som har ett starkt strategiskt läge för till exempel logistiketableringar.

Bostadsfastigheter

Östersunds kommun närmar sig 65 000 invånare under 2025 och siktar på att nå 75 000 till 2040, vilket skapar ett ökat behov av bostäder och samhällsservice. För att möta den växande efterfrågan krävs satsningar på bostadsutveckling samt teknisk och social infrastruktur. Projektaktiviteten har emellertid bromsat in till följd av lågkonjunktur, höga kapital- och byggkostnader och svag efterfrågan (såväl vad gäller förvaltningsfastigheter om på privatbostadsmarknaden). Under 2023 beviljades endast ett bygglov för flerbostadshus. 2024 ökade antalet ansökningar något, men kortsiktigt kommer nyproduktionen vara fortsatt låg.

Ett projekt i närtid avser kommunala Östersundshem som i februari tog beslut om att uppföra 78 hyreslägenheter inom Stadsdel Norr, vilket blir deras första nyproduktion sedan 2019. Byggstart är planerad till hösten 2025 med inflyttning i december 2026. Projektet beräknas kosta 170 mkr. Östersundshem har de senaste åren fokuserat på underhåll av sitt befintliga bestånd som finansierats genom stora försäljningar.

HSB har aviserat att de går vidare med ett projekt på Storsjöstrand med ca 50 bostadsrättslägenheter, med byggstart planerad till hösten 2025.

Det finns flertal intressanta utvecklingsområden med långsiktig potential inom Östersund. Dessa projekt spänner över en rad olika områden och bostadsbehov, från småhus till flerfamiljshus, och förväntas bidra till en

fortsatt utveckling av Östersund och dess omgivning. Östersunds kommun föreslår att bygga 500–600 nya bostäder vid det gamla Frösö zoo, inklusive förskola och särskilt boende.

Vid Blomstergården planeras 500 bostäder, ny skola och förskola. Projektet har överklagats och väntar nu på Mark- och miljödomstolens beslut.

Fastighetsbolaget Diös vill utveckla Frösö strand med bostäder, restauranger och butiker. Projektet kommer att ge ett lyft för området med både bostäder och kommersiella ytor.

Vid Tegelman planeras 190 lägenheter i två huskroppar på upp till nio våningar, vilket möter efterfrågan på centrala lägenheter och kan bli ett landmärke i staden. Kommunstyrelsen har godkänt utvecklingen av Karde-mumman i Torvalla med 30 tomter för villor, rad- och parhus samt LSS-boende.

Östersunds kommun har sålt kvarteret Skjutbanan till Arwidsro, med detaljplan för 8 000 kvadratmeter BTA. Transaktionsaktiviteten på bostadsfastighetsmarknaden det senaste året har varit relativt låg, med endast ett fåtal representativa försäljningar. Direktavkastningskraven steg successivt under 2022 och 2023, men bedöms under 2024 i huvudsak stabiliserats. Marknaden bedöms som fortsatt avvaktande under 2025.

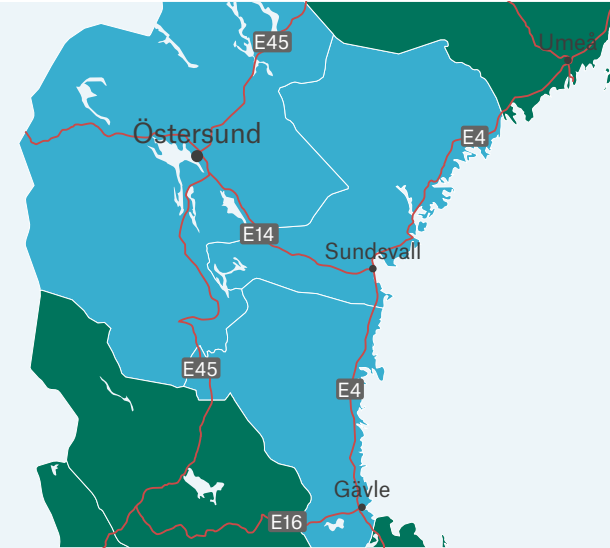


Kommersiella fastigheter

Projekt- och transaktionsaktiviteten i Östersund har varit låg, men det finns flera intressanta satsningar på gång som förväntas ha stor påverkan för stadens utveckling och för näringslivet, och som på sikt väntas medföra en ökad aktivitet även på fastighetsmarknaden.

En av de mest intressanta satsningarna är Ecodatacenter i Verksmon, ett högteknologiskt datacenter med tillhörande växthus som väntas skapa 1 000 arbetstillfällen och profilerar Östersund inom den snabbt växande teknologisektorn. Etableringen har emellertid mött stark kritik från stadens invånare då ett populärt rekreatiomsområde, Spikbodarna, delvis kommer att förloras. Utöver datacentren kommer Östersunds kommun att utarbeta en detaljplan som öppnar för byggnation av växthus på ungefär 100 hektar inom Spikbodarna.

En annan stor etablering är Unipers fabrik i Lugnvik, där e-metanol ska produceras. E-metanol är ett koldioxid-neutralt bränsle som syntetiseras från förnybar vätgas och biogen koldioxid. Uniper och Jämtkraft står bakom denna miljardsatsning som förväntas skapa 100 arbetstillfällen. Fullt utbyggd väntas fabriken fånga in 160 000 ton koldioxid per år. Väg- och järnvägsförbindelsen mellan Trondheim och Jämtland, som redan har betydelse för Sveriges försvarspolitik sedan NATO-inträdet, kommer att vara avgörande för etableringen.



Intill Lillänge Handelsplats utvecklar Rico Estate Development lokaler åt Bauhaus, Jysk och ChopChop ska etableras. Planen medger cirka 12 000 kvadratmeter BTA. Projektet har varit utmanande, bland annat på grund av behovet av ny infrastruktur. Starten har försenats flera gånger, men nu är planerad byggstart i maj 2025 med invigning hösten 2026.

Storage365 har valt att fokusera på hållbarhet genom att återanvända befintliga fastigheter i stället för nyproduktion. Ett exempel på detta är en tidigare butikslokal i källarplan som stått tom under lång tid. Storage365 har omvandlat lokalen till 100 förråd.

Almi har tecknat ett hyresavtal med Diös om 1 500 kvadratmeter på Hamngatan 14 i centrala Östersund, där Diös idag har sitt huvudkontor. Almi samlar därmed sin regionala verksamhet och delar av moderbolaget inom samma lokaler. Inflyttning beräknas till september 2025. Diös använde sitt kontor som ett show-room i syfte att hyra ut lokalerna.

Brödernas tvingas stänga sin restaurang i Östersund som en del av en större rekonstruktionsprocess. Kedjan, som tidigare haft 70 restauranger, har beslutat att stänga cirka 15 enheter, och Östersund är en av de drabbade orterna. Restaurangen avvecklas för att säkerställa företagets långsiktiga överlevnad, och Brödernas fortsätter med 55 restauranger runt om i landet.

Östersund



Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	61 100	65 000*	6	0,7
Medelpris småhus, tkr	2 500	3 700	51	4,2
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	14 200	21 400	50	4,2
Medelinkomst, tkr	280	360**	30	3,3
Omsättning per capita, tkr	590	860*	46	4,3
Arbetslöshet, %-enheter	7,3	3,5*	-3,8***	-
Låneskuld, kr/capita	132 300	163 200**	23	2,7
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 300	1 400	8	0,7

* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

40

Svefa Fastighetsindex

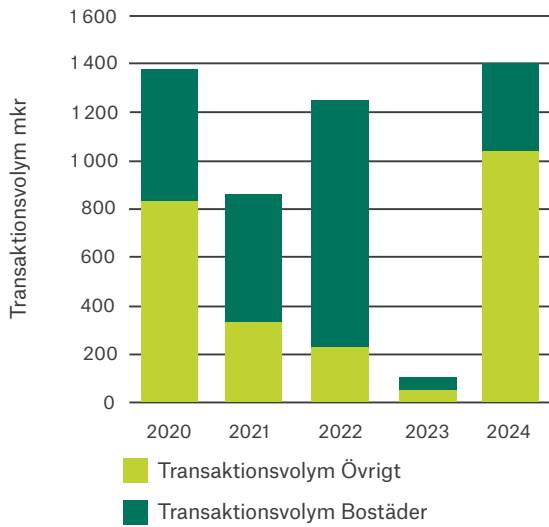
	2025	2024	2023	2022	2021
Index	40	38	37	41	34
Placering	21	20	21	18	20

Marknadsdata

För definitioner, se s. 157

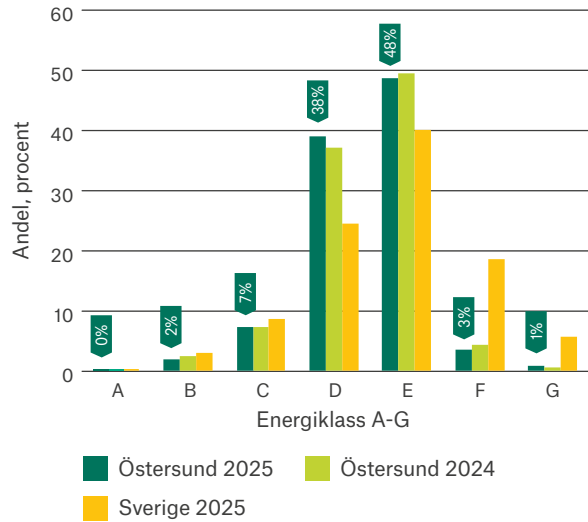
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	550-1 000	6,75-8,00
A-läge	1 400-2 200	5,75-6,75	B-läge	500-900	7,00-8,50
B-läge	1 000-1 500	6,50-7,50	C-läge	350-550	7,50-9,50
C-läge	700-1 200	6,75-8,00			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 300-2 600	6,00-6,50	A-läge	1 150-1 800	3,75-4,75
B-läge	1 000-1 800	6,75-8,50	B-läge	1 100-1 350	4,25-5,50
C-läge	600-1 100	7,75-8,75	C-läge	1 000-1 300	4,75-6,00

Transaktionsvolym* Östersund



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Gävle

Det är fortfarande relativt låg projekt- och transaktionsaktivitet på Gävles fastighetsmarknad till följd av den svaga konjunkturen och de höga kapitalkostnaderna. Bostadsmarknaden uppvisar emellertid tecken på återhämtning, med projekt som väcks till liv och investerare som får upp ögonen för strategiska utvecklingsmöjligheter. Flera stora projekt avseende offentliga fastigheter håller på att forma Gävles fastighetsmarknad, som Hemlingborg och det nya häktet i Västra Kungsback.

Bostadsfastigheter

Transaktionsaktiviteten på bostadsfastighetsmarknaden har varit fortsatt låg det senaste året. Det fåtal försäljningar som genomförts har i huvudsak avsett mindre hyresfastigheter och byggrätter, ofta med lokala aktörer som köpare och säljare.

Trots den avvaktande marknaden pågår flera stora bostadsprojekt som omformar staden. Godisfabriken på Brynäs är ett av Gävles mest omtalade utvecklingsområden där ett historiskt industriområde omvandlas till en ny stadsdel. Det planeras för 750 bostäder, offentlig och kommersiell service samt rekreation. Under sommaren kommer projekt Skeppstornet att stå klart med cirka 60 bostadsrätter och Gavlegårdarna har fått samtliga sina 115 lägenheter uthyrda. Vissa projekt i området har dock skjutits på framtiden till följd av lågkonjunkturen som för bostadsutvecklarna medför en ansträngd projektekonomi.

På Gävle Strand uppför K-Fastigheter 96 hyreslägenheter på en tomt som tidigare ägdes av Rosewood Fastigheter, men såldes till K-Fastigheter på grund av ekonomiska problem.

För fyra år sedan förvärvade K-Fastigheter mark med förväntad byggrätt om cirka 51 000 kvadratmeter BTA, totalt 700 lägenheter. Den första etappen har nu påbörjats.

Utanför stadskärnan utvecklas flera mindre bostadsområden. Ute i Bönan, cirka en mil från centrala Gävle planeras byggnation av flerbostadshus, radhus och fri-

liggande villor i det nya bostadsområdet Planmyrestigen. Stora delar naturmark kommer att bevaras då det nya området som ska ha en naturpassad profil.

Inom Gavlehov planeras för en omfattande exploatering på det så kallade Estraden-området, där en nedlagd folkpark och dansbana ska ge plats åt fem kvarter med totalt cirka 130 000 kvadratmeter. Detta projekt innebär en helt ny stadsdel med namn Gavlehov Västra.

Gavlegårdarna jobbar med återbruk och klimatsmarta renoveringar i befintligt bestånd. I centrala Valbo planeras rivning av nio huskroppar på grund av ett för stort underhållsbehov, radonproblem och dålig tillgänglighet som inte uppfyller dagens behov. Detaljplanearbete pågår för 200 bostäder, som ersätter de 120 befintliga. Sanering pågår.

På Fleminggatan tog bostadsrättsföreningen saken i egna händer då man såg möjligheter att stärka ekonomin. Föreningen omställde en tomställd, före detta livsmedelsbutik till bostäder. Kanske är detta starten på en trend i hur man kan omvandla vakanta lokaler till ekonomisk fördel för bostadsrättsföreningar.

Sammantaget är Gävles bostadsmarknad fortsatt i en relativt lugn fas. De projekt som nu genomförs lägger grunden för framtidens boende, med fokus på hållbar stadsutveckling och blandade boendeformer.



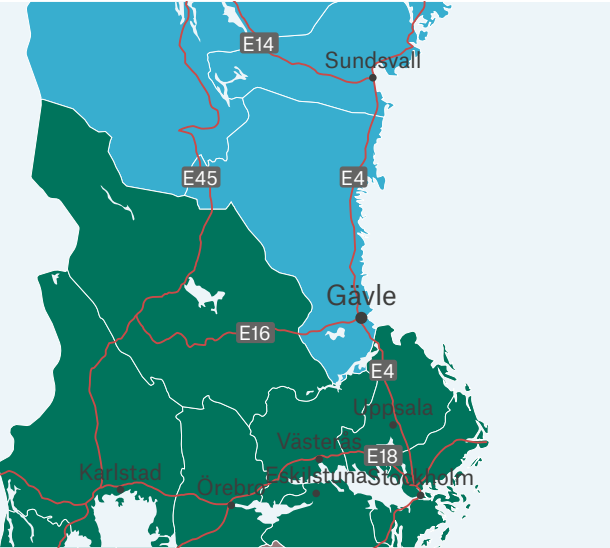
Kommersiella fastigheter

Kontorsmarknaden i Gävle är relativt stabil, men kraven på moderna och flexibla lokaler i centrala lägen ökar. Såväl marknadshyror som utgående vakanser har legat stabila det senaste året, till stor del på grund av att nyproduktion endast sker selektivt, och med stort fokus på hållbarhet och energieffektivitet.

Diös har stärkt sin position som ett av Gävles ledande fastighetsbolag med ett förvärv av tre kontorsfastigheter i centrala Gävle med stora hyresgäster som Försäkringskassan och Sweco. Fastigheterna består av Norr 12:5, Norr 25:5 och Söder 18:19. Direktavkastningen bedöms till cirka 6,25 procent, vilket är i nivå med förväntad avkastning för motsvarande objekt.

Flera stora projekt avseende offentliga fastigheter håller på att forma Gävles framtida utbud. Ett uppmärksammat projekt är det nybyggda Hemlingborg i Södra Hemlingby, som tilldelats Årets Bygge 2024 i kategorin samhällsfastigheter för sin innovativa utformning. Ägare är Gavlefastigheter. Fastigheten inrymmer förskola, skola, vård- och omsorgsboende samt idrott.

I Västra Kungsback planeras för ett modernt verksamhetsområde med inriktning mot service och tjänster. I området ska Intea uppföra ett nytt häkte om 22 000 kvadratmeter till en investering om cirka 1,45 mdkr. Kriminalvården har tecknat ett 25-årsavtal. Hyran baseras på nedlagda kostnader och uppskattas till cirka 96 mkr, men endast cirka 40 procent utgör bashyra (resterande



del utgör ett icke-indexerat annuitetsbaserat tillägg under den initiala hyrestiden).

Niam, som 2022 förvärvade Gallerian Nian av CBRE Investment Management, har sedan dess arbetat med en omvandling och för att ge butikerna bättre exponering samt att torget på nedre plan ska få plats för ett mat- eller dryckeskoncept. Clas Ohlson och Akademibokhandeln utökar sina lokaler och Tandhälsövärderna i Gävle etablerar sig som ny hyresgäst. Ombyggnationen beräknas vara färdig under våren 2025.

I centrala Gävle fokuserar man på renovering och förtätning. I Magasinsområdet investerar Gävle kommun och fastighetsägarna tillsammans 45 mkr för att knyta ihop centrum med Gävle Strand. Byggnaderna kommer rustas upp, likaså gårdsmiljön.

Gävle kommun har nyligen tecknat flera markanvisningar i handelsområdet Hemlingby. Anvisningarna avser dels en stor tomt om cirka 40 000 kvadratmeter, dels fyra mindre tomter. Samtliga är planlagda för detaljhandel med skrymmande varor. Markpriset uppgår till 845 kr/kvm tomtarea.

Under mars tillträdde Prisma Properties fastigheten där Gävle Bro ligger som idag är en välbesökt rastplats med restaurang, drivmedelbutik och infrastruktur för elbilsladdning.

Gävle



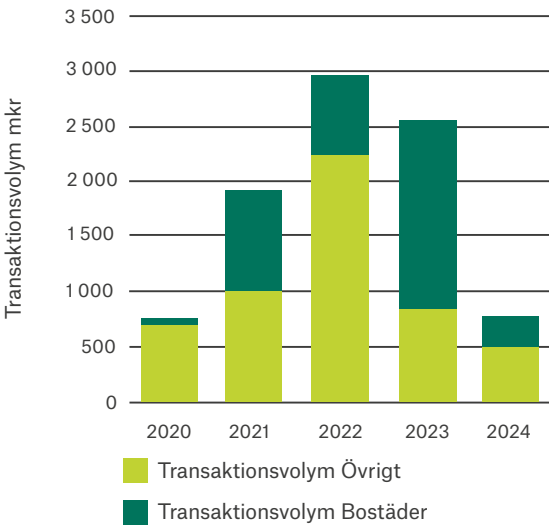
Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	98 900	103 800*	5	0,5
Medelpris småhus, tkr	2 300	3 300	46	3,9
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	18 500	22 900	24	2,1
Medelinkomst, tkr	280	360**	28	3,2
Omsättning per capita, tkr	530	840*	59	5,3
Arbetslöshet, %-enheter	11,7	7,3*	-4,4***	-
Låneskuld, kr/capita	82 800	113 400**	37	4,0
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 200	1 830	52	4,3

* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

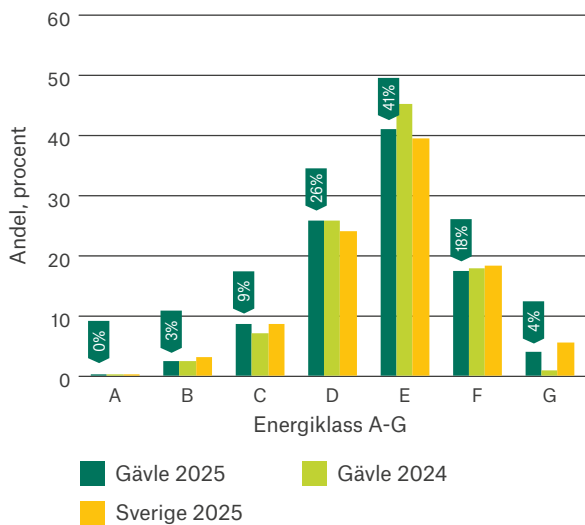
39	Svefa Fastighetsindex	2025	2024	2023	2022	2021
	Index	39	38	37	37	32
	Placering	22	20	21	22	22
Marknadsdata						För definitioner, se s. 157
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %		Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-		A-läge	650-1 250	6,00-7,25
A-läge	1 500-2 500	5,50-6,50		B-läge	600-1 150	6,25-7,75
B-läge	1 300-2 100	5,75-6,75		C-läge	500-900	7,00-8,00
C-läge	900-1 600	7,00-8,00				
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %		Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-		AA-läge	-	-
A-läge	1 500-4 000	5,75-6,75		A-läge	1 250-1 850	3,75-4,75
B-läge	950-3 300	6,00-7,75		B-läge	1 175-1 750	4,00-5,00
C-läge	750-1 250	7,00-8,50		C-läge	1 025-1 650	4,25-5,25

Transaktionsvolym* Gävle



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Borås

Borås har med sin diversifierade fastighetsmarknad och sitt strategiskt läge i Västsverige länge varit en attraktiv marknad för investerare. Under de två senaste åren har dock förutsättningarna försämrats och Borås bostadsmarknad kantas idag av höga vakanser och svårsålda bostadsrätter. Ljusningen är den fortsatt starka logistikmarknaden, den planerade upprustningen av Knallerian och den nu avtalade miljardinvesteringen på det stora infrastrukturprojektet med dubbelspår till Göteborg.

Bostadsfastigheter

Transaktionsvolymen har under 2024 återhämtat sig något efter den svaga marknad som rådde under 2023. Antalet genomförda köp är fler till antalet, men direkt-avkastningskraven har fortsatt varit relativt höga och priserna låga. Trenden är en prisnedgång med 15–20 procent jämfört med högkonjunkturen.

Hyresrättsmarknaden tampus med relativt stora vakanser. Tillförseln av nyproduktion som nyttjat statligt investeringsstöd har medfört hög konkurrens i såväl det nya som i det befintliga beståndet. Överskottet av hyresrätter har resulterat i att flertalet hyresvärdar har haft det svårt att få sina lägenheter uthyrda. Erbjudanden om tidsbegränsade rabatter eller dylikt noteras allt oftare bland fastighetsägarna. På kort tid har den tidigare bostadsbristen förvandlats till att utbud överstiger efterfrågan.

Under hösten kommunicerades att Hyresnämnden fattat det ovanliga beslutet att två hyresfastigheter i Norrby skulle tvångsförvaltas med omedelbar verkan. Domen kom till följd av kraftigt eftersatt underhåll under många års tid. Bristerna var så omfattande och allvarliga att ett förvaltningsföreläggande inte bedömdes som tillräckligt, varför ett beslut om tvångsförvaltning togs. Det kommunala bostadsbolaget Bostäder i Borås har tagit över ansvaret och evakuerat samtliga hyresgäster. Byggnaderna kan komma att behöva rivas då renovering sannolikt inte är rationellt.

På privatbostadsmarknaden har det varit stiltje det senaste året. Ett stort utbud gör att det upplevs utmanande att få sin bostad såld, vilket föranleder problem vid köp av ny bostad. Till följd av den goda tillgängligheten på hyresrätter har det blivit allt vanligare att privatpersoner idag säljer sin bostadsrätt och bosätter sig i en hyresrätt i väntan på att rätt objekt kommer ut på marknaden. Trots utmaningar har prisutvecklingen varit positivt de senaste tolv månaderna med cirka 8 procent.

Till Borås stora stadsutvecklingsprojekt hör Gässlösa som idag utgör ett industriområde, men som på sikt ska omvandlas till ett bostadsområde som växer samman med staden i övrigt. Under 2024 invigdes Fredriksborgsskolan, den första nybyggda skolan i Borås på över 30 år, som utgör den första pusselbiten i utvecklingen. När resterade projekt kan starta är dock osäkert.

Under hösten kom samtliga parter överens avseende projektet med dubbelspårig järnväg mellan Borås och Göteborg. Detta miljardprojekt innebär en förbättrad infrastruktur och tillgänglighet till Göteborg, vilket länge har varit en viktig fråga för Borås. En mer effektiv arbetspendling stärker den lokala bostadsmarknaden, vilket på sikt utgör en förutsättning för fortsatt utveckling.

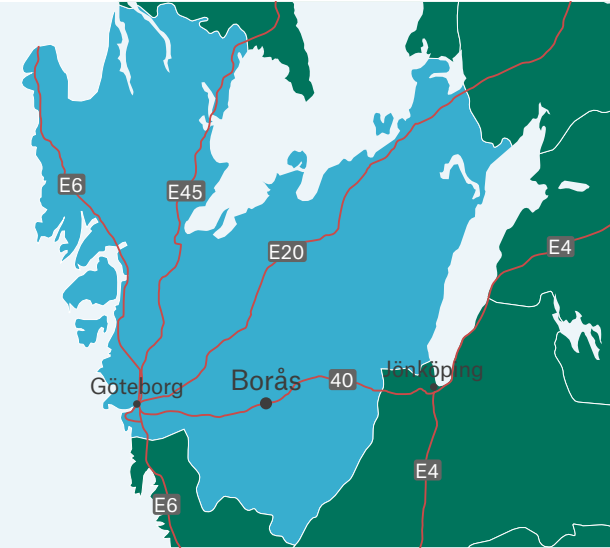


Kommersiella fastigheter

Med sitt strategiska läge kännetecknas Borås av en stark lager-och logistikmarknad. Stadens logistiknav Viared har under de senaste åren expanderat kraftigt, men i takt med utvecklingen belastas trafiken i området. För att tillåta fortsatt expansion ser nu Borås kommun över behovet av en ny anslutning till riksväg 40.

Inom det centralt belägna handelsområdet Knalleland ligger köpcentrumet Knallerian. Cernerä förvärvade Knallerian från Peab under sommaren 2024, som i sin tur köpt köpcentrumet bara 2,5 år tidigare från Corem. Fastigheten omfattar 22 600 kvadratmeter med butiker och kontor samt kommande lokaler åt Academedia som ska etablera Praktiska Gymnasiet. Knallerian står inför en total omvandling med målsättningen att byggnaden ska ha ett helt nytt utseende efter sommaren.

Fysiska handelsplatser har haft några svåra år med pandemi följt av försämrade ekonomiska förutsättningar och en minskad köpkraft, vilket resulterat i stora utmaningar för detaljhandeln med sjunkande marknadshyror och stigande vakanser. Det finns viss efterfrågan på moderna butiks- och kontorslokaler i A-lägen, men det lokala näringslivets betalningsvilja har svårt att i motivera nyproduktion. Förhoppning finns om en snar ljusning, men optimismen dämpas något av fortsatt stigande vakanser inom Borås lokalmarknad.



Transaktionsaktiviteten har präglats av en tydlig avmattning sedan mitten av 2022. Under det senaste året har viss tilltagande aktivitet noterats, men stora nationella aktörer, som tidigare varit en betydande drivkraft för marknaden, har fortfarande varit mer avvaktande. Bland de transaktioner som har genomförts är det tydligt att det fortfarande finns hög efterfrågan på kvalitativa objekt. Moderna objekt med fokus på hållbarhet och långsiktighet premieras av köparna.

Detta kan noteras då Storebrand Nordic Real Estate Fund förvärvade Solskenet 5 i Viared för över 600 mkr. Fastigheten inrymmer ett nybyggt centrallager om cirka 57 000 kvadratmeter uthyrt på ett 20-årigt hyreskontrakt till Kid International Logistics. Byggnaden är miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad Silver. Fastigheten såldes genom budgivning med fler än tio bud, vilket tyder på ett stort intresse. Pris motsvarar cirka 11 000 kr/kvm.

I Borås är det stort fokus på att utveckla offentlig service. I de sydvästra delarna av Borås centrum ligger Brodalsområdet, även kallat Rättskvarteret, där det pågår utveckling av ny tingsrätt, polishus och häkte. Projektet ligger rätt i tiden med hänsyn till den geopolitiska oron och den ökande nationella organiserade brottsligheten. Borås tingsrätt, som planeras stå färdig under sommaren 2025, utsågs 2024 till årets BREEAM-byggnad vid SGBC Awards.

Borås



Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	108 500	114 900*	6	0,6
Medelpris småhus, tkr	2 200	3 200	47	3,9
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	14 400	21 500	49	4,0
Medelinkomst, tkr	280	360**	29	3,2
Omsättning per capita, tkr	600	840*	39	3,8
Arbetslöshet, %-enheter	7,9	5,9*	-2,0***	-
Låneskuld, kr/capita	63 800	108 100**	69	6,8
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 150	1 600	39	3,4

* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

38

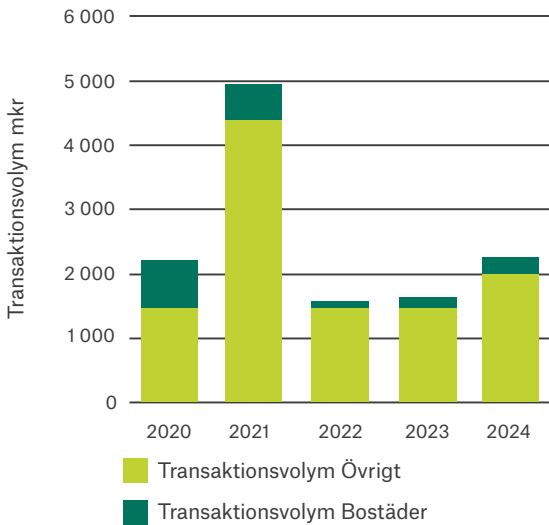
Svefa Fastighetsindex	2025	2024	2023	2022	2021
Index	38	39	40	41	38
Placering	23	19	18	18	18

Marknadsdata

För definitioner, se s. 157

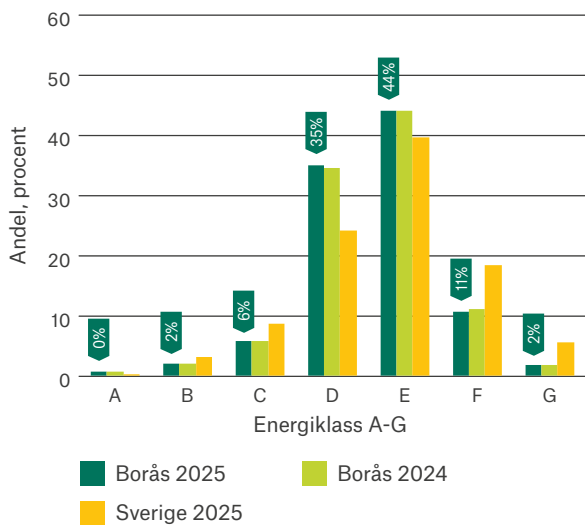
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	500-900	6,00-7,50
A-läge	1 200-2 100	5,75-7,25	B-läge	450-750	6,50-7,50
B-läge	1 000-1 600	6,00-7,75	C-läge	350-600	7,00-9,00
C-läge	600-1 100	7,00-9,00			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 600-2 900	6,25-7,50	A-läge	1 400-1 925	3,50-4,75
B-läge	850-1 500	7,00-8,00	B-läge	1 175-1 750	3,75-5,00
C-läge	750-1 250	8,00-10,00	C-läge	1 100-1 400	4,00-5,50

Transaktionsvolym* Borås



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Sundsvall

Sundsvall har noterat fortsatt minskande befolkning, ovanligt för en regionstad med väletablerad bostads- och arbetsmarknad. Projektaktiviteten är därför avvaktande, men långsiktigt bedöms potentialen som relativt god, särskilt kopplat till framtida industrietableringar. Efterfrågan på logistik- och verksamhetsmark är fortsatt stark, och färdigställandet av Sundsvall Logistikpark har stärkt stadens position som logistiknav. Kommunen har avsatt över 500 hektar för industriändamål, klart med än det behov på 200 hektar som anges i översiktsplan.

Bostadsfastigheter

I Sundsvalls kommun fortsätter den negativa befolkningsstillväxten. Vid utgången av 2024 hade kommunen cirka 99 050 invånare, en minskning med 165 personer jämfört med året innan. De senaste årens trend tyder på en dämpad, eller till och med negativ befolkningsutveckling, fram till 2030. Prognosen tar förvisso inte hänsyn till den planerade etableringen i Torsboda Industrial Park, men i dagsläget är det osäkert huruvida den stora batteri-anodfabrik kommer etableras på området då avtalet med PTL hävdes under början av 2025.

Bostadsbehovet i Sundsvall en dubbelriktad fråga. Å ena sidan, på lång sikt, kommer det finnas ett behov av nyproduktion, i synnerhet med hänsyn till framtida industriutveckling. Å andra sidan råder det för tillfället balans, eller till och med ett svagt överskott inom vissa delmarknader, till följd av senare års nyproduktion och minskande befolkning.

I centrala Sundsvall planeras sedan flera år tillbaka för ett stort bostadsområde vid Universitetsallén, kallat Alliero, med kapacitet för cirka 700 lägenheter. Detaljplanen vann laga kraft redan 2021 och infrastrukturen färdigställdes under 2023. Trots detta har det inte byggstartats några projekt. Flera av tomtarna är tilldelade privata exploatörer, däribland K2A och Magnolia Bostad, men projekten fördröjs av det osäkra marknadsläget. Ett av bolagen, KumEngCo, har valt att lämna tillbaka sin markanvisning. Kommunen ser 2025 som ett avvaktande år,

och produktionsstart väntas tidigast 2026. Trots det fördröjda utvecklingen betraktas området som strategiskt för Sundsvalls långsiktiga bostadsförsörjning. Transaktionsaktiviteten har fortsatt varit låg under 2024 och inledningen av 2025. Marknaden domineras av lokala aktörer, och försäljningar avser vanligen enskilda fastigheter och mindre bestånd med mindre än 1 000 kvadratmeter BOA.

Några enstaka transaktioner på bostadsmarknaden genomfördes under året, men det stora transaktionerna har främst skett inom segmentet samhällsfastighet. Bland annat har Sundsvalls kommun förvärvat tre vård- och omsorgsboenden från SBB. De stigande direktavkastningskraven under 2022 och 2023 bedöms ha stabiliserats under 2024.

Långsiktigt finns ett fortsatt intresse för bostadsfastigheter och samhällsfastigheter med stabila hyresintäkter, särskilt i centrala lägen eller i anslutning till tillväxtområden som Norra Kajen och Alliero.

Marknaden bedöms långsiktigt som stabil, och förutsatt att det inte sker en tydlig försvagning på kreditmarknaden bedöms risken för stigande direktavkastningskrav som begränsad. Transaktionsvolymen väntas vara fortsatt låg, men med potential till ökad aktivitet i takt med industrietableringarna i regionen.

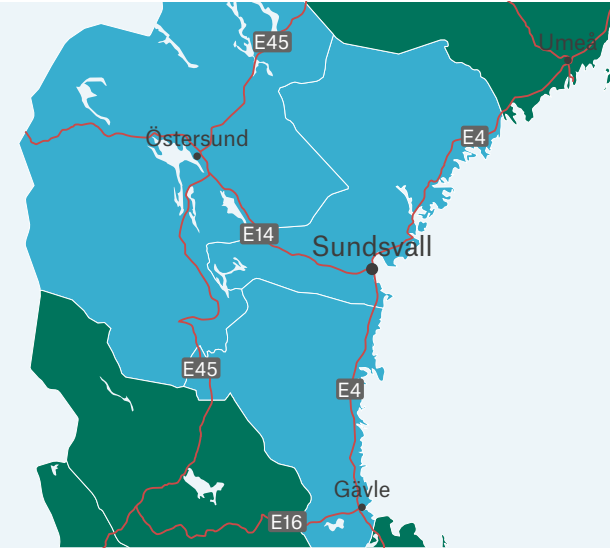


Kommersiella fastigheter

Sundsvallsregionen är en strategisk nod i den norrländska tillväxtkorridoren, särskilt i ljuset av den pågående gröna omställningen inom industri och transport. Stadens geografiska läge, med tillgång till hamn, järnväg och europaväg, har ytterligare förstärkts genom färdigställandet av Sundsvall Logistikpark under 2024 – en av Sveriges största infrastruktursatsningar på logistik.

I gällande översiktsplan, Sundsvall 2040, anges ett behov på cirka 200 hektar industri- och verksamhetsmark. Kommunen har dock agerat proaktivt och avsatt cirka 500 hektar för framtida industriell utveckling, inklusive i direkt anslutning till Logistikparken och vid Torsboda Industrial Park, som drivs gemensamt av Sundsvall, Timrå och Härnösand. Inom Torsboda har dock avtalet med PTL om etablering av en batteri-anodfabrik hävts. Sundsvalls kommun färdigställer under 2025 ett nytt verksamhetsområde i norra Birsta, omfattande cirka tre hektar, som planeras att säljas till företag för etablering av logistik- eller industrirelaterad verksamhet.

Under 2024 togs flera steg mot att skapa bättre förutsättningar för nyetableringar inom klimatsmart tillverkningsindustri, cirkulär ekonomi och energikrävande verksamheter. Bland annat har elkapaciteten i regionen förstärkts – Svenska kraftnät har gett förhandsbesked om att höja effekten till 625 MW, med möjlighet till 1 500 MW på längre sikt vilket är avgörande för att attrahera



elintensiva aktörer inom till exempel återvunnen metall och datacenter.

Inom externhandeln har Svenska Handelsfastigheter förvärvat sju fastigheter från Brunswick/Partners Group för cirka 1,3 mdkr. Fastigheterna omfattar cirka 84 000 kvadratmeter, cirka 5 600 kvadratmeter är belägna i Sundsvall med XXL som största hyresgäst. Priset motsvarar cirka 15 300 kr/kvm, och ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav om cirka 7,0 procent.

Under 2024–2025 har Sundsvalls kommun gjort strategiska justeringar i sin planering för fastigheter inom vård/skola/omsorg. Tidigare investeringsplaner för fem nya förskolor har reviderats kraftigt; två projekt har avbrutits, två har pausats, och endast ett kommer genomföras enligt plan. Bakgrunden till omprioriteringen är en kombination av sjunkande födelsetal samt stigande byggkostnader. En ny förskola med åtta avdelningar beräknas idag kosta cirka 70 mkr kronor att uppföra, med ytterligare kostnadsökningar fram till 2027.

I Nacksta sker dock en konkret satsning. Där rivs gamla skollokaler under hösten 2025 för att ge plats åt en ny storskalig förskola, vilket blir kommunens enda nya förskola inom ramen för det tidigare utbyggnadsprogrammet. Projektet drivs av kommunala Drakfastigheter.

Sundsvall



Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	97 600	99 000*	1	0,2
Medelpris småhus, tkr	1 800	2 700	46	3,9
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	13 200	16 500	25	2,2
Medelinkomst, tkr	290	380**	29	3,2
Omsättning per capita, tkr	740	990*	35	3,4
Arbetslöshet, %-enheter	8,5	4,5*	-4,0***	-
Låneskuld, kr/capita	96 000	137 500**	43	4,6
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 600	1 850	16	1,5

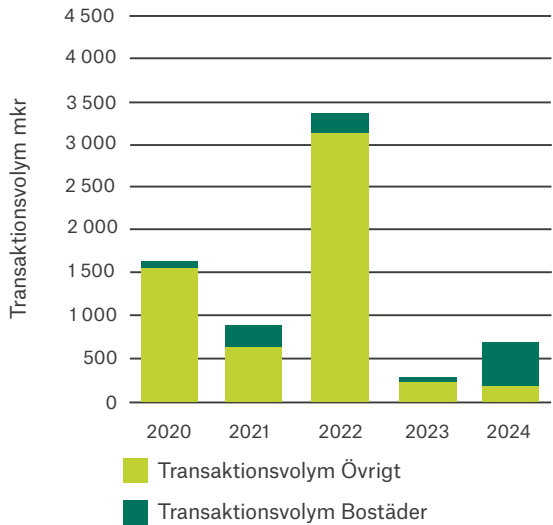
* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

37

Svefa Fastighetsindex	2025	2024	2023	2022	2021
Index	37	38	39	40	38
Placering	24	20	20	21	18

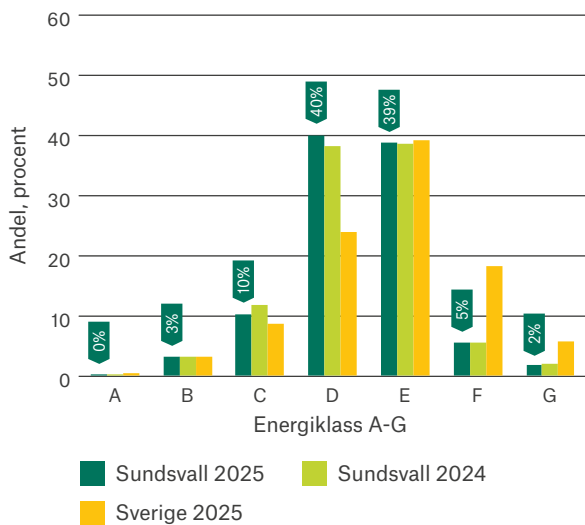
Marknadsdata			För definitioner, se s. 157		
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	650-1 150	6,00-7,50
A-läge	1 500-2 400	5,50-6,50	B-läge	500-1 000	6,75-7,75
B-läge	1 400-1 800	6,00-7,00	C-läge	450-900	7,50-8,50
C-läge	825-1 200	7,00-8,00			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 350-2 700	6,00-7,00	A-läge	1 225-1 875	3,75-4,50
B-läge	900-1 800	6,00-7,50	B-läge	1 075-1 550	4,00-4,75
C-läge	650-1 050	7,00-8,75	C-läge	975-1 425	4,75-5,75

Transaktionsvolym* Sundsvall



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Falun

Efter en period av svag aktivitet och osäkerhet på fastighetsmarknaden finns det nu indikationer på stabilisering i regionen som i huvudsak omfattas av Falun och Borlänge. Bostadsmarknaden uppvisar tecken på återhämtning, med planerade projekt som väcks till liv och investerare som ser potential till strategiska utvecklingsmöjligheter. Den kommersiella fastighetsmarknaden är fortsatt selektiv – direktavkastningskraven är relativt höga och intresset riktas mot fastigheter med långsiktigt säkra kassaflöden.

Bostadsfastigheter

Transaktionsaktiviteten på bostadsfastighetsmarknaden det senaste året har varit låg i både Falun och Borlänge. Det fåtal försäljningar som genomförts har i huvudsak avsett mindre fastigheter, vanligen med lokala aktörer som köpare och säljare. Direktavkastningskraven steg successivt under 2022 och 2023, men har under 2024 i huvudsak stabiliserats, om än på en högre nivå än vid den tidigare högkonjunkturen.

Trots det idag utmanande läget finns fortsatt ett underliggande intresse för bostadsfastigheter. I centrala Falun har Riksbyggen tilldelats en markanvisning för att uppföra ett 70-tal lägenheter inom fastigheten Posten 10, varav en stor andel planeras som seniorbostäder. Det finns ett stort behov av olika typer av äldreanpassade boenden i såväl Falun som Borlänge. Kommunala Kopparstaden driver vidare utvecklingen av Surbrunnshagen-området i Falun. Under hösten 2024 lanserades uthyrningen av 129 hyreslägenheter i kvarteret Furiren, med inflyttning med start sommaren 2025.

I Borlänge har utvecklingen av den nya stadsdelen Jakobsdalen medfört att närmare 200 hyreslägenheter färdigställts under de senaste åren, bland annat i kvarteret Aniara och i två punkthus på Studievägen. Kommunala Tunabyggen har nyligen invigt drygt 100 hyreslägenheter i projektet Läroverksvallen.

Projektmarknaden som helhet är emellertid fortsatt avvaktande. Höga bygg- och kapitalkostnader – i kombination med osäkerhet kring hushållens ekonomi, en svagare befolkningsutveckling och en försiktigt stigande vakansgrad i befintliga bestånd – har medfört att det är svårt att motivera nyproduktion.

Under 2024 har flera planerade projekt skjutits på framtiden. Samtidigt finns det en betydande potential med ett stort antal redan planlagda bostadsbyggrätter i regionen, uppskattningsvis 2 000 – 3 000 bostäder. Priserna för de senaste genomförda markanvisningarna i Falun har i huvudsak legat kring 2 000 – 3 000 kr/kvm BTA, vilket inte tyder på någon sänkningar av byggrättspriserna trots den något svagare marknaden i stort. Marknaden för kvalitativ råmark och byggrätter bedöms långsiktigt god, även om projektutvecklarna för närvarande är något avvaktande.

Både Falun och Borlänge rapporterar ett överskott av studentbostäder, med många lediga lägenheter under delar av året. Detta överutbud är en trend sedan pandemin, särskilt i Borlänge där Högskolan Dalarna har sitt största campus. Efterfrågan på bostäder är emellertid i grunden stabil i Falun och Borlänge, och de långsiktiga befolkningsprognoserna indikerar ett fortsatt behov av nyproduktion, uppskattningsvis 200 – 300 bostäder per år inom regionen.

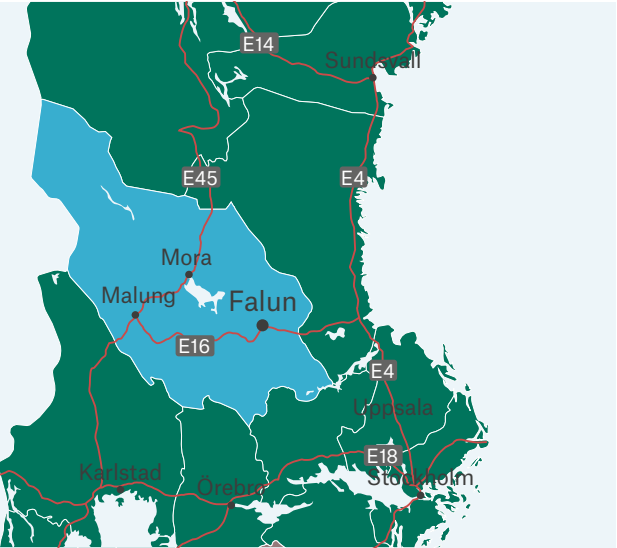


Kommersiella fastigheter

Falun är residensstad och ett regionalt centrum för offentlig förvaltning, utbildning och tjänster, medan Borlänge traditionellt har varit Dalarnas industri- och logistiknav.

Långsiktigt efterfrågan på moderna lokaler bedöms som stabil, men den begränsade tillväxten inom den privata tjänstesektorn gör att nya uthyrningar främst drivs av omflyttningar och offentliga behov. Vakanserna på kontorsmarknaden är relativt låga, men kan komma att öka i det äldre beståndet i sekundära lägen när hyresgäster söker sig till moderna lokaler.

Industri- och logistiksegmentet har låg projekt- och transaktionsaktivitet, men är fortsatt av stor betydelse för regionens näringsliv. Ett av de stora projekten – Northvolts planerade batterifabrik på Kvarnsvedens bruk – har dock stoppats. Northvolt köpte Kvarnsveden med målet att starta produktion redan 2024, vilket skulle medfört cirka 1 000 nya arbetstillfällen. Sommaren 2024 aviserades att den planerade etableringen avbröts, ett stort bakslag för Borlänge där förhoppningen om en ny storindustri nu grusats. Borlänge kommun köpte tillbaka området för 500 mkr, och under hösten såldes del av tomten till det Falubaserade företaget EcoDataCenter för 400 mkr som planerar att omställa anläggningen till ett datacenter. EcoDataCenter har inlett ett samarbete med CoreWeave för att bygga ett av Europas största AI-kuster i Falun.



Borlänge rymmer regionens största handelskluster vid Kupolen / Norra Backa, som lockar kunder från hela Dalarna. Handelsfastigheterna i Norra Backa, med anklare som IKEA, Clas Ohlson och Systembolaget samt flera lågprisbutiker, står relativt stabilt i lågkonjunktur, men det har noterats ökande vakanser i köpcentrumet Kupolen.

Transaktionsaktiviteten på den kommersiella marknaden var under 2024 fortsatt mycket låg. Direktavkastningskraven har ökat i samtliga segment, i huvudsak till följd av högre kapitalkostnader och en avvaktande hyresmarknad.

En stor affär i regionen var Diös förvärv av två fastigheter i Borlänge, Skräddaren 2 och Sigge 5, till ett underliggande fastighetsvärde om 133 mkr. Säljare var Klarabo. Båda fastigheterna är renodlade kommersiella objekt, totalt ca 7 000 kvadratmeter med Polismyndigheten och Borlänge kommun som största hyresgäster.

Beaktat den låga transaktionsaktiviteten är det svårt att dra några tillförlitliga slutsatser om den kortsiktiga marknadsutvecklingen. Direktavkastningskraven för kontor och handel bedöms ha stigit i såväl Falun som Borlänge, men med viss stabilisering under 2024. På kort sikt präglas marknaden av selektivitet där aktörerna fokuserar på kärntillgångar och stabila kassaflöden. Med regionens starka offentliga anklare finns förutsättningar för en fortsatt stabil utveckling.

Falun



Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	57 100	59 900*	5	0,5
Medelpris småhus, tkr	2 200	3 500	56	4,6
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	18 700	25 800	38	3,3
Medelinkomst, tkr	290	370**	29	3,3
Omsättning per capita, tkr	480	650*	35	3,4
Arbetslöshet, %-enheter	6,1	3,4*	-2,7***	-
Låneskuld, kr/capita	85 900	109 300**	27	3,1
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 100	1 400	27	2,4

* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

28

Svefa Fastighetsindex

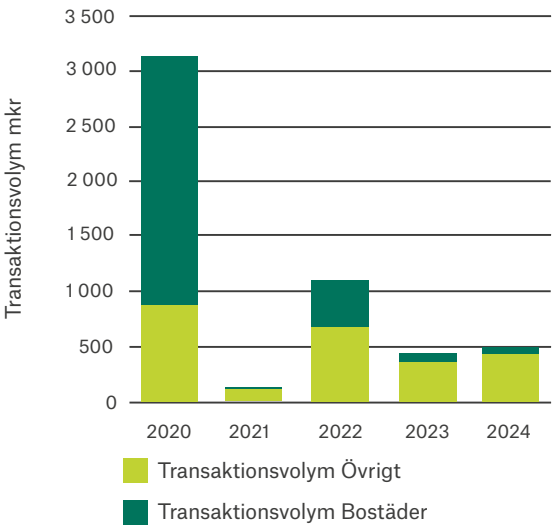
	2025	2024	2023	2022	2021
Index	33	32	35	40	33
Placering	25	-	-	-	-

Marknadsdata

För definitioner, se s. 157

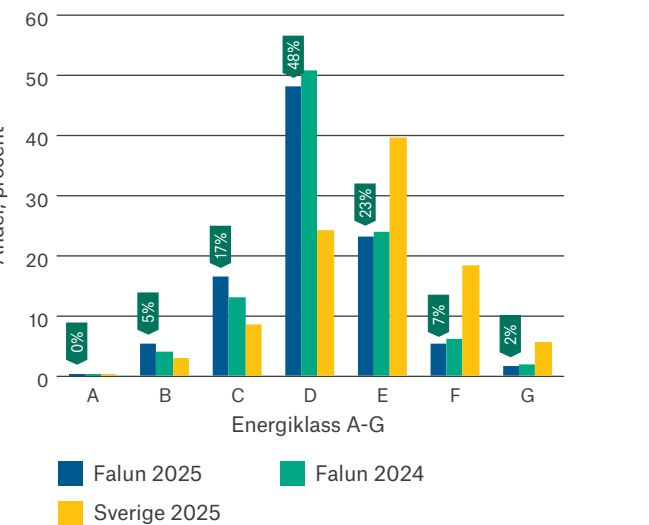
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	600-1 100	6,75-8,50
A-läge	1 000-1 850	6,50-8,00	B-läge	500-1 000	7,50-9,00
B-läge	950-1 500	7,00-8,50	C-läge	450-750	8,50-10,00
C-läge	750-1 250	7,50-9,00			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 300-2 500	6,50-8,00	A-läge	1 375-1 750	4,00-5,25
B-läge	900-1 500	6,75-7,75	B-läge	1 275-1 675	4,25-5,50
C-läge	600-1 000	7,50-9,00	C-läge	1 250-1 600	4,50-6,00

Transaktionsvolym* Falun



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Gotland

Trots ett dämpat investeringsklimat och låg transaktionsaktivitet, tillsammans med ränteläget och osäkerheten i omvärlden, finns en långsiktig potential på Gotland. Fastighetsmarknaden präglas av Försvarsmaktens ökande närvaro och turism-relaterade säsongsvariationer, samtidigt som selektiva affärer och ökande hållbarhetskrav indikerar att trygghet och funktion väger tungt för investerarna. I Gotlands nya översiktsplan betonas vikten av nya bostäder, så väl som att bygga samhällen på ett långsiktigt och hållbart sätt.

Bostadsfastigheter

Trots en relativt stabil efterfrågan på präglas investerarklimatet på Gotland av tydliga utmaningar. Det finns behov av nyproduktion, men säsongsvariationer och ett svagt lokalt företagsklimat påverkar den långsiktiga lönsamheten negativt. I Svenskt Näringslivs ranking för 2024 hamnade Gotland på plats 263 av 290 kommuner - en försämring med 26 placeringar jämfört med föregående år. Detta pekar på behovet av stärkt samverkan mellan kommunen och näringslivet.

I ljuset av dessa utmaningar har Gotlandshem beslutat att sälja 224 bostäder i Visby, Fårösund och Tingstäde. Målet är att frigöra kapital för att kunna genomföra nyproduktion, renoveringar och underhåll. Det ses som en strategisk åtgärd i en långsiktig förvaltning där antalet bostäder väntas öka över tid, även om det tillfälligt minskar.

Transaktionsaktiviteten har varit låg, en försiktighet som kan kopplas till höga räntor och osäkerhet kring framtida avkastning, men också det relativt begränsade beståndet. Den säsongsbundna efterfrågan utgör ytterligare en riskfaktor, särskilt för externa investerare. Därtill kan Gotlands växande betydelse för totalförsvaret skapa osäkerhet kring framtida planeringsförutsättningar, även om Försvarsmaktens närvaro samtidigt innebär potential. I den nya översiktsplanen lyfts Visby fram som den centrala tillväxtorten, där bostadsutvecklingen ska ske

genom förtätning i stadsnära områden som Gråbo, Visborg och Östercentrum. Planen betonar behovet av blandade boendeformer och resurseffektiv bebyggelse med integrerad service, kollektivtrafik och grönstruktur. Samtidigt visar Region Gotlands befolkningsprognos en svagt minskande folkmängd. För att vända trenden vill regionen locka fler permanentboende och därigenom stärka Gotlands långsiktiga försörjningsförmåga. Ett exempel är Uppsala universitets campus i Visby, som kan bidra till inflyttning av studenter, forskare och undervisande personal – vilket då ökar behovet av såväl tillfälliga som permanenta bostäder.

Försvarsmaktens växande närvaro påverkar planeringen, särskilt kring Tofta och Visby flygplats, där ny bebyggelse begränsas. Svefas känsla är att samhällsplaneringen delvis anpassas efter Försvarsmaktens behov, vilket påverkar både lokalisering och genomförbarhet av nya projekt.

Privatbostadsmarknaden på Gotland har det senaste året uppvisat en relativt stabil utveckling. Utvecklingen påverkas av flera lokala faktorer, där turism, befolkningstrender och hushållens ekonomi tillsammans styr både prisbild och omsättningstakt. I tider med högre räntor har skillnaderna mellan olika boendetyper blivit tydliga - med varierande mönster för villor, bostadsrätter och fritidshus.



Kommersiella fastigheter

Försvarsmakten spelar en central roll i Gotlands utveckling. Peab har fått i uppdrag av Fortifikationsverket att uppföra en ny kasernbyggnad på cirka 6 500 kvadratmeter inom Tofta garnison i syfte att stärka Försvarsmaktens kapacitet för värnpliktsutbildning.

Trots den övergripande marknadsförsiktigheten sker det fortsatt riktade investeringar inom utvalda segment. En av få stora transaktioner genomfördes i december mellan Hemsö och Lanthem. Nio samhällsfastigheter med Region Gotland som största hyresgäst överläts till ett genomsnittspris om cirka 17 500 kr/kvm. I övrigt har transaktionsaktiviteten på Gotland varit relativt låg det senaste året. Efterfrågan kvarstår emellertid för strategiskt belägna objekt i Visby, liksom för fastigheter knutna till vård, utbildning och försvar. Med andra ord segment där stabila kassaflöden och samhällskritisk funktion väger tyngre än marknadens volym.

Region Gotland är den dominerande arbetsgivaren och fastighetsägaren på ön. Utöver det har flera privata aktörer en stark närvaro på ön, däribland Svenska Spel, PayEx och Heidelberg Materials. Samtidigt är näringslivet starkt präglat av jordbruk och livsmedelsproduktion. Dessa näringar genererar ett stabilt behov av produktions-, lager- och förädlingslokaler, men efterfrågan drivs i stor utsträckning av egenvändare. Det innebär att



fastigheterna sällan når den öppna marknaden, vilket i sin tur begränsar investeringsmöjligheterna för externa aktörer. Ett möjligt trendskifte kan dock ligga framför Gotland om det blir tillåtet med gårdsförsäljning. För fastighetsägare och utvecklare skulle det medföra incitament att investera i lokaler för besöksnäringen.

Att Gotland för många är ett sommarparadis speglas tydligt i säsongsvariationerna inom den kommersiella lokalmarknaden. Under högsäsongen flerdubblas omsättningen inom turism-relaterade verksamheter som handel, restaurang och hotell, vilket skapar ett starkt tillfälligt tryck på lokaler i centrala Visby. Detta leder ofta till höga uthyrningsgrader för tillfälliga ytor under sommarmånaderna.

Hållbarhetskrav verkar hittills ha haft begränsat genomslag på Gotland, men flera tecken tyder på att detta är på väg att förändras. Nya regelverk och incitament ändrar förutsättningarna på fastighetsmarknaden där hållbarhet nu är en integrerad del av affärsmodellen. Hyresgäster, investerare och långivare ställer allt högre grad krav på energieffektivitet och miljö-/hållbarhetscertifieringar. De fastighetsägare som proaktivt arbetar med hållbarhet möter inte bara kommande regelverk, de kan även skaffa sig ett affärsmässigt försprång.

Gotland



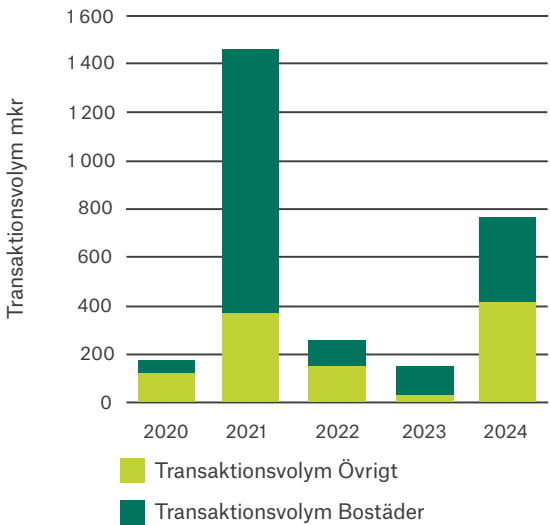
Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	57 400	61 000*	6	0,7
Medelpris småhus, tkr	2 300	4 000	76	5,8
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	26 200	36 400	39	3,3
Medelinkomst, tkr	250	330**	32	3,5
Omsättning per capita, tkr	600	730*	22	2,2
Arbetslöshet, %-enheter	7,5	3,4*	-4,1***	-
Låneskuld, kr/capita	46 900	50 700**	8	1,0
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 600	1 600	0	0,0

* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

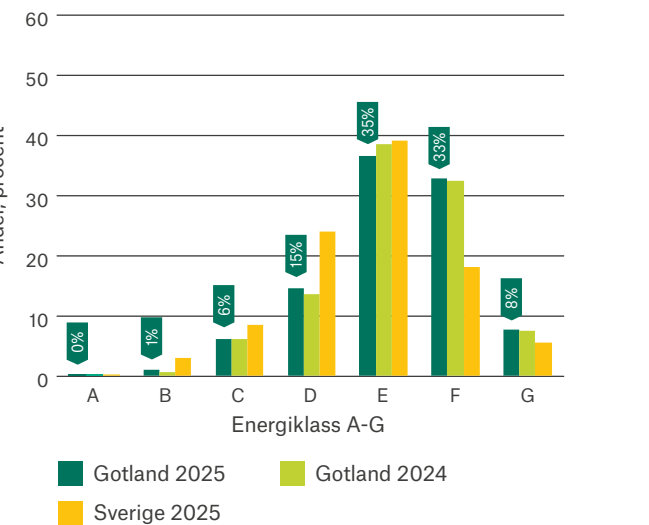
33	Svefa Fastighetsindex	2025	2024	2023	2022	2021
	Index	33	33	33	33	35
	Placering	25	-	-	-	-
Marknadsdata		För definitioner, se s. 157				
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	
AA-läge	-	-	A-läge	500-900	6,50-8,00	
A-läge	1 300-1 900	6,25-8,25	B-läge	350-750	7,00-8,75	
B-läge	900-1 400	7,50-9,50	C-läge	300-600	7,25-10,00	
C-läge	600-1 100	7,75-10,50				
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-	
A-läge	1 250-2 800	6,75-8,25	A-läge	1 400-1 575	3,50-4,75	
B-läge	1 000-1 600	7,50-9,00	B-läge	1 400-1 525	4,25-6,00	
C-läge	600-1 400	8,00-10,00	C-läge	1 075-1 350	5,50-7,00	

Transaktionsvolym* Gotland



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Nyköping

Fastighetsmarknaden i Nyköping präglades under 2024 av hög projektaktivitet, samtidigt som befolkningstillväxten blev svagare än väntat, vilket medförde ökande vakanser och stor osäkerhet för planerade projekt. På den kommersiella fastighetsmarknaden och för lager- och industrifastigheter har det fortsatt varit ett relativt svagt investeringsintresse. Marknaden bedöms emellertid långsiktigt som attraktiv, och strategiska investeringar inom till exempel Skavsta indikerar en positiv utveckling.

Bostadsfastigheter

Nyköping gick in i 2024 med hög projektaktivitet. Trots lågkonjunktur fortsatte lokala aktörer att färdigställa ett stort antal bostäder och kommunalrådet beskrev utvecklingen som en “enorm explosion av nyproducerade lägenheter”. Under året blev över 1 000 nya bostäder inflyttningsklara i kommunen, en siffra som klart överträffade rekordåret 2022. Merparten av de nya bostäderna utgjordes av hyresrätter i flerfamiljshus.

Nyköping har planerat sin utveckling utifrån förväntningar på en stark befolkningstillväxt. Det som särskiljer kommunen är de högt ställda förhoppningarna om ökande inflyttning, där det centrala läget lyfts fram som en tillgång. Ambitionen har varit att göra Nyköping till ett attraktivt boendalternativ med låga bostadskostnader och goda pendlingsmöjligheter till stora arbetsmarknader, särskilt Stockholm.

Utvecklingen har dock gått i motsatt riktning. Befolkningstillväxten har varit avsevärt lägre än förväntat, vilket har lett till ökande vakanser på bostadsmarknaden. Kommunens prognoser byggde på en årlig ökning om cirka 700 invånare, men 2023 noterades endast en tillväxt om cirka 200 personer och under 2024 stannade den vid knappt 140 personer. Det har skapat en obalans mellan utbud och efterfrågan som påverkan såväl planering som investeringar, och som även påverkat prissättningen på privatbostadsmarknaden.

Kommunala Nyköpingshem införde under hösten uthyrningsmodellen Poängfritt, där vissa lägenheter hyrdes ut utan kötid i syfte att minska vakanserna. För närvarande är det hyresgästens marknad i Nyköping

Stora projekt har genomförts i bland annat Hansastaden där Sveaviken Bostad färdigställde över 470 lägenheter. I Oppeby färdigställdes 170 lägenheter inom det tidigare industriområdet Mejeriet.

I Nöthagen, ett av Nyköpings stora planerade bostadsområden, har byggstart fördröjts. Totalt omfattas 1 600 bostäder. Även projekt i Hållet, bland annat av I am Home och HSB, pausades på grund av svårigheter att få ihop projektkalkylerna på den idag mättade marknaden för nyproduktion.

En av de mer intressanta transaktionerna har varit kommunens återköp av en tomt vid Tessinområdet, Omphalos 12. Det bolag som 2020 förvärvade marken med planer på att uppföra 50 – 60 seniorbostäder valda att dra sig ur, sannolikt på grund av stigande bygg- och exploateringskostnader men också till följd av ett redan stort utbud i förhållande till efterfrågan. Kommunen köpte tillbaka tomten 2024 för 35 procent under ursprungspriset, som del i en förlikning där vite uteblev. Affären belyser riskerna med projektutveckling vid förändrade marknadsförutsättningar.



Kommersiella fastigheter

Nyköping har traditionellt en relativt låg transaktionsaktivitet, och det senaste året har den lokala fastighetsmarknaden präglats av fortsatt försiktighet. Likt Sverige i stort har investerarnas påverkats av stigande kapitalkostnader och ett svagare konjunkturläge, vilket resulterade i en mer selektiv investeringsstrategi och stigande direktavkastningskrav. Det begränsade antalet transaktioner i Nyköping indikerar att investerare i första hand prioriterat mer likvida marknader.

Även inom industri- och lagersegmentet har det varit låg aktivitet under det senaste året, men det har genomförts flera strategiska etableringar som understryker ett fortsatt intresse för Nyköping som etableringsort. Såväl investerare som hyresgäster prioriterar moderna lokaler med god tillgänglighet till infrastruktur.

I början av 2025 genomfördes en av de mer betydande affärerna inom segmentet då Logistea förvärvade en lager- och industrifastighet i Arnö industriområde. Pris motsvarade cirka 10 000 kr/kvm.

Ett område med stor framtidspotential är Skavstaområdet som marknadsförs under namnet Explore Skavsta. Det pekas ut som ett kommande regionalt nav för logistik och näringsliv, vilket kan få stor betydelse för utvecklingen av Nyköpings näringsliv. Arlandastad Group, en ny aktör på den lokala marknaden, planerar i samarbete med kommunen att utveckla cirka fem mil-



joner kvadratmetermark. Planerna omfattar bland annat en företagspark, logistikcenter, och verksamhetslokaler. Den första etappen, omfattande omkring 600 000 kvadratmeter, är i planläggningsfasen.

En viktig framtida drivkraft för utvecklingen av Explore Skavsta är den planerade höghastighetsjärnvägen Ostlänken som kommer att passera genom området. Ostlänken väntas förbättra tillgängligheten avsevärt och knyta Nyköping närmare såväl Stockholm som Norrköping och Linköping. Den nya stationsplaceringen i anslutning till Skavstaområdet stärker förutsättningarna för långsiktig etablering av verksamheter med höga krav på logistik och regional tillgänglighet. Kombinationen av markberedskap, infrastruktursatsningar och strategiskt läge gör området särskilt intressant ur ett investeringsperspektiv.

Ett av de mer utvecklade infrastrukturprojekten i Nyköping är Hemgårdspassagen – en ny bil-, gång- och cykelbro som ska förbättra kopplingen mellan Nöthagen och Hemgården samt minska järnvägens barriäreffekt. Bron förbinder två tidigare separata industriområden och stärker det lokala vägnätet. Projektet genomförs av Trafikverket i samarbete med Nyköpings kommun och utgör en del av stadens övergripande infrastruktursatsning. Byggnationen är påbörjad och första spadtaget togs under 2025. Bron beräknas stå färdig 2027.

Nyköping



Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	54 300	58 300*	8	0,8
Medelpris småhus, tkr	2 300	3 300	48	4,0
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	14 900	20 100	35	3,0
Medelinkomst, tkr	290	360**	27	3,0
Omsättning per capita, tkr	500	620*	24	2,4
Arbetslöshet, %-enheter	8,0	6,0*	-2,0***	-
Låneskuld, kr/capita	54 600	85 900**	57	5,8
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 150	1 560	36	3,1

* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

32

Svefa Fastighetsindex

2025

2024

2023

2022

2021

Index

32

33

32

30

33

Placering

27

-

-

-

-

Marknadsdata

För definitioner, se s. 157

Kontor

Hyra, kr/kvm

Direktavkastning, %

Industri

Hyra, kr/kvm

Direktavkastning, %

AA-läge

-

-

A-läge

600-950

6,25-7,25

A-läge

1 125-2 000

6,00-7,00

B-läge

525-875

6,75-7,50

B-läge

1 125-1 850

6,25-7,25

C-läge

475-825

7,25-8,50

C-läge

800-1 350

6,50-8,00

Butiker

Hyra, kr/kvm

Direktavkastning, %

Bostäder

Hyra, kr/kvm

Direktavkastning, %

AA-läge

-

-

AA-läge

-

-

A-läge

1 050-3 000

6,25-7,25

A-läge

1 275-1 750

3,75-4,75

B-läge

950-2 000

6,75-7,75

B-läge

1 250-1 700

4,00-5,00

C-läge

650-1 250

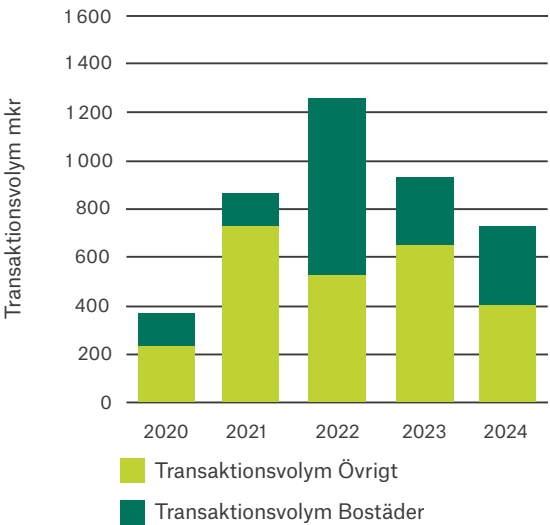
7,25-8,50

C-läge

1 000-1 500

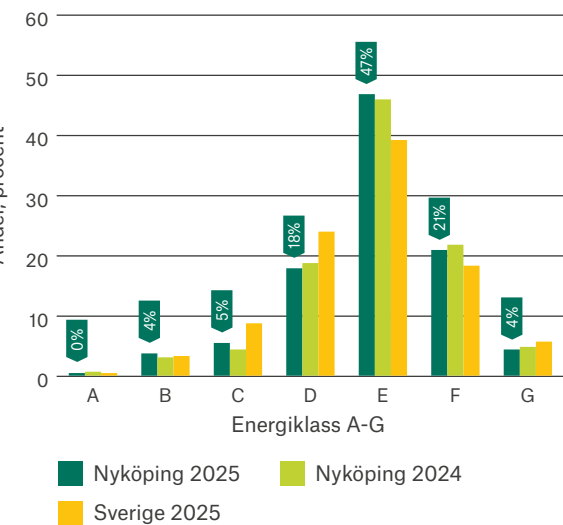
4,75-5,75

Transaktionsvolym* Nyköping



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Karlskrona

Det finns stora förväntningar på att utvecklingen inom den marintekniska sektorn ska resultera i ett stort antal nya arbetstillfällen, likaså torde den planerade utvecklingen av totalförsvaret på sikt medföra fastighets- och infrastrukturinvesteringar i Karlskrona. Det senaste året har det emellertid varit låg projekt- och transaktionsaktivitet, såväl på bostadsmarknaden som för kommersiella fastigheter. Fastighetsmarknaden bedöms långsiktigt som stabil, men 2025 väntas vara fortsatt avvaktande.

Bostadsfastigheter

Det finns en långsiktigt stabil efterfrågan för kvalitativa för bostadsfastigheter i Karlskrona, men för en regionstad är transaktionsaktiviteten traditionellt relativt låg. Det senaste året har det endast genomförts ett fåtal representativa försäljningar, och då i huvudsak fastigheter med mindre än 1 000 kvadratmeter BOA med lokala aktörer som köpare och säljare. Den låga transaktionsaktiviteten beror till stor del på lågkonjunktur och höga kapitalkostnader, men marknaden bedöms ha stabiliserats under 2024. Risk för stigande direktavkastningskrav är främst knutna till utvecklingen på kreditmarknaden och för objekt med investeringsbehov.

För unika objekt i starka mikroläge är det inte orimligt med direktavkastningskrav som understiger 3,5 procent, vilket då främst avser historiska fastigheter inom Örlogsstaden. För nyproduktion på Trossö bedöms det i huvudsak som rimligt med direktavkastningskrav kring 4,25 – 4,5 procent, men upp mot 5,0 procent i de mindre tätorterna. Med de höga exploateringskostnaderna kan det emellertid vara svårt att motivera nyproduktion på de mindre delmarknaderna, trots ett stabilt långsiktigt kassaflöde.

Karlskrona kommun har som mål att möjliggöra för nyproduktion om 500 bostäder per år, ett ambitiöst mål beaktat den historiskt klart lägre nyproduktionen och den relativt svaga befolkningsprognosen.

En utmaning är att säkerställa att den planerade exploateringen sker i balans med bevarandet av åkermark och kulturlandskapet. För Karlskrona är det emellertid av stor vikt att även möjliggöra utveckling på landsbygden och i skärgården, trots kort- och långsiktiga utmaningar. En tydlig risk för en kuststad som Karlskrona är klart de stigande havsnivåerna.

Till stora projekt hör Torstäva inom vilket det planeras för 450 nya bostäder kompletterat med offentlig och kommersiell service. Fokus är på rad- och kedjehus samt småskaliga flerbostadshus. Detaljplan är på samråd, men byggstart är sannolikt inte aktuellt förrän 2027. Det stora projektet är Hattholmen norr om Trossö som på sikt kommer utgöra en ny stadsdel med 2 000 bostäder kompletterat med offentlig och kommersiell service. Etapp 1 kan potentiellt påbörjas 2026 om en utdragen lågkonjunktur inte medför förseningar.

Det råder i stort sett stiltje på privatbostadsmarknaden vad gäller nyproduktion och bostadsrättsombildningar. På andrahandsmarknaden kan det emellertid noteras en positiv prisutveckling inom senare års nyproduktion, som till exempel på Pottholmen. Det finns fortsatt en betalningsvilja för kvalitativa objekt.



Kommersiella fastigheter

Lokalhyresmarknaden för kvalitativa objekt inom Örlogsstaden bedöms långsiktigt som stabil, med de stora kontorsvakanserna på Trossö är en stor utmaning för Karlskrona. En del tomställda lokaler kan potentiellt omställas till offentlig service eller annan verksamhet, men beaktat de idag osäkra marknadsförutsättningarna är det svårt att motivera stora investeringar. De kommande 1 – 2 åren väntas vakanserna snarare öka, vilket i sin tur sannolikt medför en negativ hyresutveckling och uppskjutna investeringar.

Karlskrona kommun – tillsammans med miljardinvesteringar från privata aktörer – driver en omfattande utveckling på Verkö, ett hamn- och industriområde av stor betydelse för Karlskrona och för regionen i stort. Enligt Karlskrona kommun kan det skapas 5 000 nya arbetstillfällen inom den marintekniska sektorn fram till 2030 – där Verkö med till exempel NKT och Roxtec är centrala drivkrafter i utvecklingen. Vidare kan en expansion av hamnen vara av strategisk betydelse, inte bara för att ta vara på tillväxtpotentialen mot till exempel Baltikum, utan även mot bakgrund av utvecklingen av totalförsvaret och behovet av en mer robust infrastruktur.

Karlskrona har en central roll i Sveriges försvar, strategiskt vid Östersjön. Till följd av den ökande osäkerheten i omvärlden och Sveriges medlemskap i NATO kommer



det ske stora investeringar i totalförsvaret. På sikt ses det som sannolikt med investeringar i syfte att utöka kapaciteten och modernisera infrastrukturen inom, och i anslutning till, marinbasen. Utvecklingen av totalförsvaret är på sikt positivt för fastighetsmarknaden.

I ett intressant samarbete mellan kommun och näringsliv har kommunala Kruthusen Företagsfastigheter förvärvat en fastighet i Torskors, Mursleven 5. Syftet är att säkerställa att KASAK, ett socialt arbetskooperativ som erbjuder anställning till personer med utsatt ställning på arbetsmarknaden, fortsatt kan bedriva sin verksamhet. Därmed säkras ett 50-tal arbetstillfällen som tidigare varslats.

Transaktionsaktivitet är traditionellt låg och avser i huvudsak verksamhets- och handelsfastigheter med lokala köpare och säljare. De lokala aktörerna är ofta egenanvändare med fokus på fastighetens funktionalitet, snarare än direktavkastning och kassaflöde. Investeringsmarknaden för kvalitativa objekt är i huvudsak stabil, men de senaste 2 – 3 åren har det noterats stigande direktavkastningskrav till följd av lågkonjunkturer och osäkerheten på fastighetsmarknaden i stort. Det kvarstår viss risk för stigande direktavkastningskrav under 2025, främst för fastigheter med vakanser och investeringsbehov.

Karlskrona



Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	65 400	66 300*	1	0,2
Medelpris småhus, tkr	1 800	2 800	54	4,4
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	15 600	27 200	74	5,7
Medelinkomst, tkr	280	370**	32	3,6
Omsättning per capita, tkr	460	530*	15	1,6
Arbetslöshet, %-enheter	9,7	4,6*	-5,1***	-
Låneskuld, kr/capita	84 500	97 100**	15	1,8
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 200	1 750	46	3,8

* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

30

Svefa Fastighetsindex

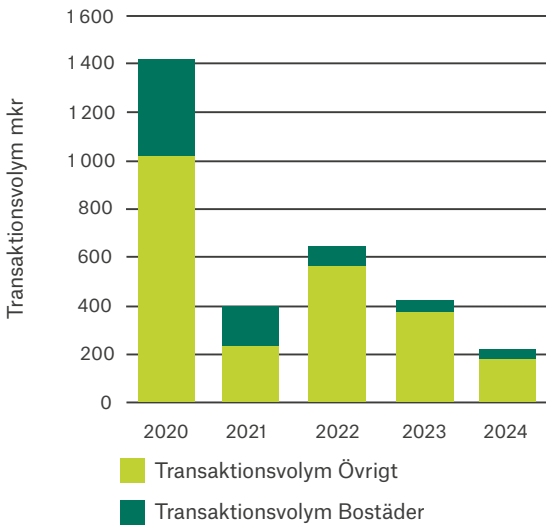
	2025	2024	2023	2022	2021
Index	30	30	28	31	21
Placering	28	23	23	23	24

Marknadsdata

För definitioner, se s. 157

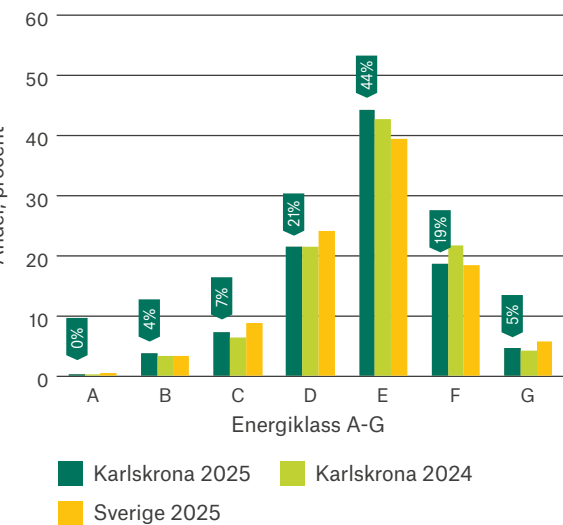
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	500-900	6,50-8,00
A-läge	1 350-2 500	6,25-7,25	B-läge	450-750	7,25-9,00
B-läge	850-1 750	7,00-8,50	C-läge	375-550	8,50-10,00
C-läge	650-1 000	8,00-10,00			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 500-2 500	6,25-7,50	A-läge	1 375-1 625	3,50-4,50
B-läge	1 000-2 000	7,00-9,00	B-läge	1 350-1 585	3,85-5,25
C-läge	750-1 250	8,25-10,50	C-läge	1 325-1 550	4,00-5,50

Transaktionsvolym* Karlskrona



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Trollhättan

Trestadsregionen – som utgörs av Trollhättan, Uddevalla och Vänersborg – har en stark tradition av samarbete inom områden som näringsliv, infrastruktur och utbildning. Med sitt strategiska läge vid Göta älv och Vänern, samt god tillgång till E6 och E45, har regionen goda förutsättningar för fortsatt utveckling. Den kommersiella fastighetsmarknaden är fortsatt stabil. Flera stora utvecklingsprojekt är på gång, däribland nya slussar i Göta älv och en ny tingsrätt i Vänersborg.

Bostadsfastigheter

Transaktionsaktiviteten avseende förvaltningsfastigheter i Trestadsområdet har de senaste två åren varit svag, med i huvudsak lokala och regionala aktörer aktiva på marknaden. Jämfört med större städer som till exempel Göteborg, där antalet transaktioner sjunkit drastiskt, har emellertid volymen varit relativt god. Förutsatt att inget oväntat händer på kreditmarknaden väntas transaktionsmarknaden vara stabil under 2025.

Till följd av ekonomiska utmaningar har det kommunala bostadsbolaget i Trollhättan, Eidar, valt att sälja delar av sitt fastighetsbestånd. Under våren 2024 avyttrades kvarteret Fridhem i centrala Trollhättan för en köpeskilling om cirka 351 mkr. Kvarteret omfattar cirka 11 600 kvadratmeter, totalt 174 lägenheter. Köpeskillingen motsvarande cirka 30 200 kr/kvm med en bedömd direktavkastning om cirka 4,65 – 4,75 procent. Köpare var Vimpelkullen Fastigheter / Rubanken Fastigheter. Efterfrågan på hyreslägenheter är fortsatt stark, i praktiken endast omflyttningsvakanser inom attraktiva delmarknader. På svagare delmarknader förekommer vissa vakanser.

Flera nya bostadsområden växer fram i Trestadsregionen. En ny stadsdel under utveckling i Trollhättan är Vårvik invid Göta älv. Målet är att skapa en grön och hållbar stadsdel med cirka 1 600 nya bostäder samt verksamhetslokaler. En ny bro, Stridsbergsbron, har byggts över

älven för att förbättra förbindelserna mellan Vårvik och centrala Trollhättan.

I Vänersborg växer flera nya bostadsområden fram. Ett av de stora är Skaven / Öxnered, känt för sin natursköna omgivning med närhet till Vänern. Inom området planeras för en blandning av boendeformer i form av villor, hyresrätter och bostadsrätter. Korseberg är ett annat område som under flera år har utvecklats med Riksbyggen i spetsen. Området är vackert beläget vid Väterns strand och är populärt bland barnfamiljer, pensionärer och unga vuxna.

I Uddevalla har kommunen planer på att expandera stadskärnan västerut, norr om Bäveån. Målet är att skapa en ny stadsdel med bostäder, arbetsplatser och verksamheter, samtidigt som man tar hänsyn till klimatförändringar och översvämningsrisker.

Privatbostadsmarknaden i Trestadsregionen – Trollhättan, Uddevalla och Vänersborg – har uppvisat varierande trender under de senaste åren. Under 2022 noterades en betydande nedgång på bostadsrättsmarknaden i Vänersborg med hela 40 procent, vilket var den största minskningen i Sverige. Marknaden har återhämtat sig dess och uppvisade en positiv prisutveckling under 2023 och 2024. I Uddevalla och Trollhättan visade däremot bostadsrättspriserna en negativ utveckling under 2024.

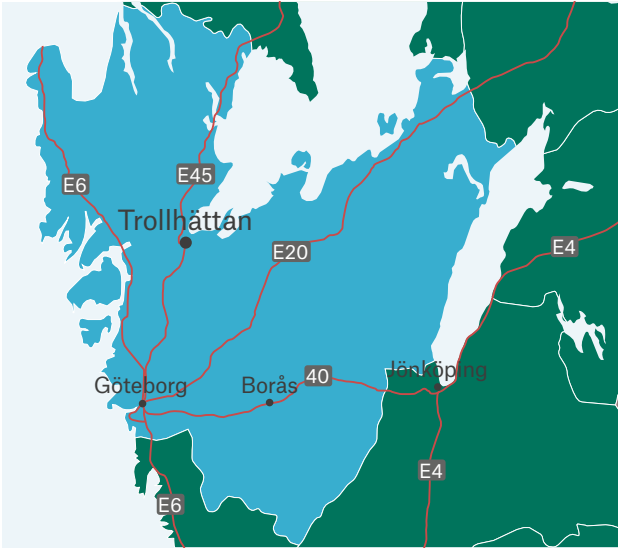


Kommersiella fastigheter

Under de senaste två åren har transaktionsaktiviteten på den kommersiella fastighetsmarknaden i Trestadsområdet varit relativt stabil. Likt övriga landet minskade aktiviteten och direktavkastningskraven steg till följd av det försämrade ekonomiska läget, men marknaden bedöms nu ha stabiliserat sig. Köpare och säljare har i huvudsak varit lokala aktörer, men det förekommer även nationella aktörer på såväl köp- som säljsidan.

Hyresmarknaden för industrilokaler i regionen har utvecklats positivt under senare år, och prognosen för 2025 är en stabil hyresmarknad. Även för kontor bedöms hyresmarknaden som relativt stabil, men osäkerheten har ökat till följd av den försvagade konjunkturen i kombination med höga indexjusteringar 2023 och 2024 vilket har aktualiserat frågan om vad som utgör en rimlig marknadshyra. Det finns även risk för ökande vakanser. Regionens två stora handelsområden, Överby och Torp, bedöms som fortsatt starka och attraktiva för nya etableringar.

Ett av de stora projekten som påverkar hela regionen är byggnationen av nya slussar. 2018 beslutade Regeringen att ge Trafikverket och Sjöfartsverket i uppdrag att utreda förutsättningarna för nya slussar i Vänersborg, Trollhättan och Lilla Edet. Vissa industrier är helt beroende av sjöfarten för att kunna säkerställa sina transporter. I



både Trollhättan och Vänersborg pågår arbetet med att ta fram detaljplaner för berörda områden. Byggstart för projektet är planerad till 2027 och 2028. Målsättningen är att de nya slussarna ska vara redo att tas i bruk under 2032.

Ett stort projekt i Vänersborg är byggnationen av en ny tingsrätt. Den nya domstolsbyggnaden kommer omfatta 6 850 kvadratmeter och Hemsö har tilldelats det 15-åriga hyresavtalet. Hemsös ambition är att byggnaden ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Byggnationen pågår för fullt och målsättningen är att lokalerna ska vara redo för inflyttning under sommaren 2026. Projektets budget uppgår till cirka 300 mkr.

Ett långsiktigt projekt i Uddevalla är att flytta delar av hamnens verksamhet från Badö till Sörvik och Fröländ. Detta möjliggör utveckling av nya industriområden och företagsetableringar i Västra hamnen på Fröländ. Ett stort projekt i Västra hamnen är att Lantmännen ska uppföra en ny spannmålsanläggning. Anläggningen beräknas ha en omsättning på upp till 100 000 ton spannmål per år och möjlighet att lagra 41 000 ton. Den nya anläggningen är en viktig pusselbit i Sveriges livsmedelsberedskap och är den största investeringen i spannmålsinfrastrukturen i Sverige på 40 år. Anläggningen beräknas kosta cirka 500 mkr och planeras stå färdig till skörden 2026.

Trollhättan



Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	57 100	59 000*	3	0,4
Medelpris småhus, tkr	2 200	3 100	43	3,6
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	13 600	18 900	38	3,3
Medelinkomst, tkr	270	360**	30	3,4
Omsättning per capita, tkr	480	680**	43	4,1
Arbetslöshet, %-enheter	13,2	7,1	-6,1***	-
Låneskuld, kr/capita	105 300	195 300*	85	8,0
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 050	1 300	24	2,2

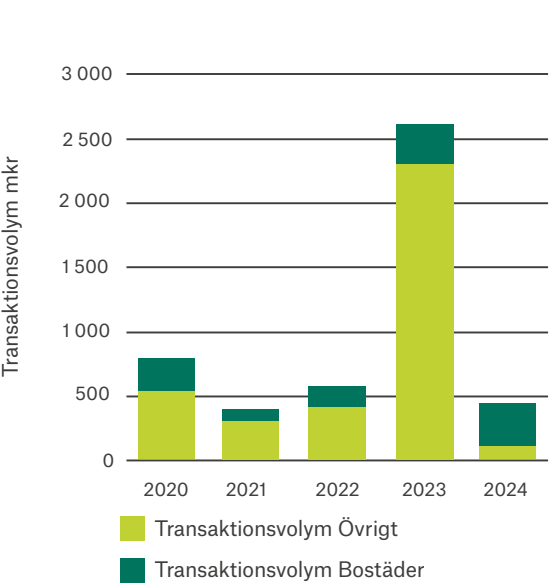
* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

28

Svefa Fastighetsindex	2025	2024	2023	2022	2021
Index	28	24	23	29	26
Placering	29	-	-	-	-

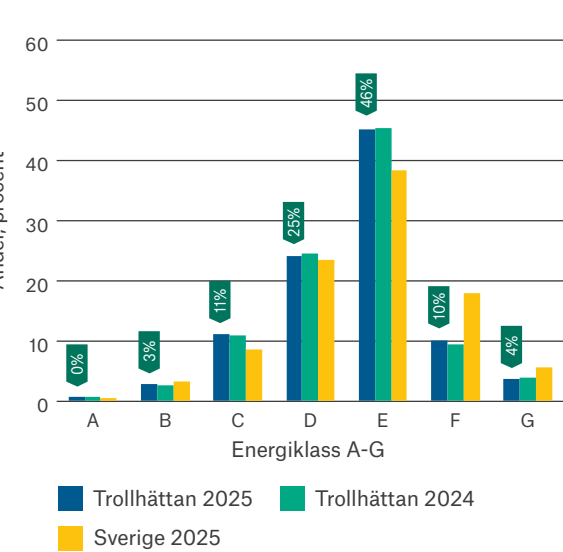
Marknadsdata						För definitioner, se s. 157
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	
AA-läge	-	-	A-läge	500-1 000	7,25-9,00	
A-läge	900-1 700	7,00-8,00	B-läge	450-700	7,50-9,25	
B-läge	900-1 550	7,25-8,50	C-läge	350-550	8,00-10,00	
C-läge	750-1 300	7,50-9,00				
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-	
A-läge	1 000-2 400	6,50-8,00	A-läge	1 275-1 725	4,00-5,25	
B-läge	800-1 800	6,50-8,00	B-läge	1 200-1 650	4,25-5,50	
C-läge	700-1 700	7,50-9,50	C-läge	1 100-1 550	4,75-6,25	

Transaktionsvolym* Trollhättan



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret

Eskilstuna

Fastighetsåret 2024 i Eskilstuna kännetecknades av en försiktig återhämtning med stabilisering inom flera segment. Trots fortsatt osäkerhet vad gäller utvecklingen i svensk ekonomin kan det noteras ökad aktivitet för både bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. Kommunens aktiva stadsutvecklingspolitik och infrastruktursatsningar har bidragit till att stärka den positiva synen på framtiden, även om marknaden fortfarande präglas av selektiv efterfrågan och höga avkastningskrav.

Bostadsfastigheter

Eskilstunas bostadsmarknad har under 2024 präglats av stabilisering efter ett par utmanande år. Räntan påverkar i regel köpkraft och investeringsvilja, men hittills har Riksbankens sänkningar inte gett någon tydlig effekt. Däremot har de ekonomiska förutsättningarna blivit mer förutsägbara, vilket skapar utrymme för viss återhämtning.

Efterfrågan på hyresrätter, särskilt i centrala lägen och nära kollektivtrafik, har varit fortsatt god, samtidigt som nyproduktionen mattats av. Höga bygg- och exploateringskostnader samt långdragna detaljplaneprocesser utgör hinder för nyproduktion, som klart även påverkats av den svaga konjunkturen. Detta har lett till ett begränsat tillskott av nya lägenheter, vilket i sin tur ökat trycket på det befintliga beståndet. Trots detta har vissa fastighetsägare rapporterat om stigande vakanser, men främst i det moderna beståndet med höga hyresnivåer. En allt vanligare strategi har varit att erbjuda hyresrabatter eller flexibla kontraktsvillkor för att attrahera hyresgäster.

Kommunala Eskilstuna Kommunfastigheter spelar en viktig roll i den lokala bostadsförsörjningen. Under året har bolaget fortsatt satsa på energieffektiviseringar och renoveringar i det äldre beståndet, samtidigt som vissa nyproduktionsprojekt pausats eller omvärderats. I stadsdelen Väster, där kommunen har tydliga utvecklingsambitioner, pågår exempelvis planering för nya bostäder i anslutning till kollektivtrafik och service.

Stadsutvecklingsprojekt som Torshälla hamn, Nyfors och området kring Resecentrum har tagit ytterligare kliv framåt under 2024. I centrala Eskilstuna finns ambitionen att förtäta staden, vilket speglas i projekt som syftar till att omvandla tidigare industriområden till blandade stadsdelar med bostäder, kontor och handel.

En utmaning för bostadsmarknaden är den relativt svaga befolkningstillväxten som skapar osäkerhet kring framtida efterfrågan. Samtidigt är Eskilstuna fortsatt attraktivt för pendlare till Stockholm tack vare goda tågförbindelser via Mälardalstrafiken.

Transaktioner av förvaltningsfastigheter i Eskilstuna har under året varit mycket få. En intressant transaktion avser lokala Klara Bostad i Eskilstuna som förvärvat sex fastigheter till en köpeskilling om 113 mkr, motsvarande cirka 17 600 kr/kvm.

Sammanfattningsvis visade Eskilstunas bostadsfastighetsmarknad tecken på försiktig återhämtning under 2024. Även om marknaden fortfarande påverkas av vakanser och låg nyproduktion finns en positiv syn på framtiden baserad på hållbara stadsutvecklingsinitiativ, kollektivtrafiksatsningar och fortsatt efterfrågan på hyresrätter i attraktiva lägen.



Kommersiella fastigheter

Under 2024 visade den kommersiella fastighetsmarknaden i Eskilstuna en tudelad bild där vissa segment som logistik och lättindustri noterade en positiv utveckling, medan kontor och handel stod inför utmaningar. Trots en återhållsam transaktionsmarknad fanns ett växande investeringsintresse för moderna, strategiskt belägna fastigheter. Sedan tidigare har projektet om en ny centralstation skjutits på framtiden i väntan på nationella satsningar på närliggande järnväg.

Logistiksektorn utgjorde ett av de mest vitala segmenten mycket tack vare Eskilstunas geografiska styrkor. Närheten till E20, järnväg och Eskilstuna kombiterminal gör staden till ett logistiknav i Mälardalen. Flera stora aktörer har under året visat intresse för nyetableringar i Logistikpark Eskilstuna där både lagerhallar och distributionscentraler etablerats.

Eskilstuna Kjula industriområde är en strategiskt belägen företagspark strax öster om Eskilstuna intill E20 och nära Eskilstuna Logistikpark samt den kombinerade järnvägs- och containerterminalen. Området har utvecklats som en viktig knutpunkt för logistik- och transportintensiva verksamheter tack vare sin närhet till både Stockholm och Mälardalsregionens övriga marknader. Kommunen arbetar kontinuerligt med att vidareutveckla området genom ny infrastruktur och detaljplaner som möjliggör fortsatt expansion för både nationella och internationella företag.



På kontorsmarknaden var utvecklingen mer splittrad. Efterfrågan på moderna och energieffektiva kontor i centrala lägen fanns kvar, men många företag har minskat sin lokalarea eller valt mer flexibla lösningar. Eskilstuna Fabriksförening rapporterade en ökning av kontorsvakanser i vissa delar av staden, vilket medfört ett ökat intresse för konverteringar till exempelvis bostäder eller co-working. Fastighetsägare har anpassat sig genom att satsa på ombyggnation och energieffektiviseringar snarare än nyproduktion.

Detaljhandeln i stadskärnan hade det fortsatt svårt under 2024. Konsumentbeteenden har förändrats och e-handeln tar allt större marknadsandel. För att motverka utarmning i centrum har kommunen och fastighetsägare intensifierat sitt arbete med att skapa upplevelsebaserade miljöer med fokus på restaurang, kultur och service. Omvandlingen av Tunapark är ett exempel där handel kombineras med andra funktioner som kontor och träning.

Sammanfattningsvis visar den kommersiella marknaden i Eskilstuna 2024 på fortsatt styrka inom logistik och industri, samtidigt som kontor och detaljhandel genomgår en anpassning till förändrade behov och beteenden. Kommunens aktiva roll i stadsutvecklingen och investeringar i infrastruktur lägger grunden för ett mer dynamiskt näringsliv framöver.

Eskilstuna



Kommunfakta

	2015	2025	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	102 100	107 200*	5	0,5
Medelpris småhus, tkr	2 500	3 400	37	3,2
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	15 900	22 400	41	3,5
Medelinkomst, tkr	260	340**	29	3,3
Omsättning per capita, tkr	410	590*	45	4,2
Arbetslöshet, %-enheter	13,9	9,5*	-4,4***	-
Låneskuld, kr/capita	75 700	137 300**	81	7,7
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 250	1 690	35	3,0

* Avser 2024 års siffror
**Avser 2023 års siffror
*** Förändringen avser procentenheter

24

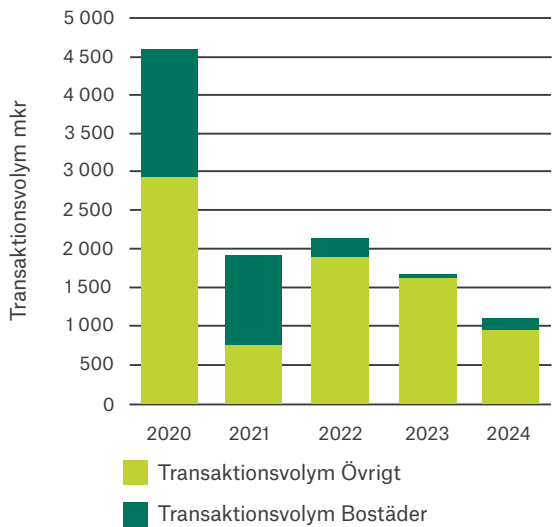
Svefa Fastighetsindex		2025	2024	2023	2022	2021
Index		24	26	24	23	28
Placering		30	24	24	24	23

Marknadsdata

För definitioner, se s. 157

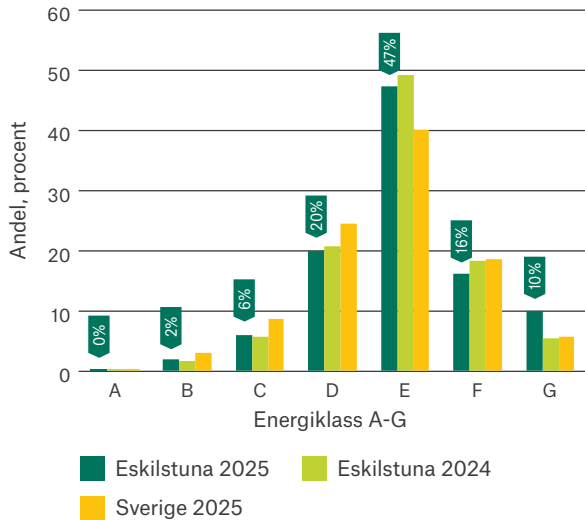
Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	A-läge	800-1 150	6,25-7,25
A-läge	1 450-2 150	6,25-7,25	B-läge	600-900	6,75-8,25
B-läge	1 200-1 800	6,75-8,00	C-läge	575-800	7,25-8,75
C-läge	1 050-1 300	7,25-8,25			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	-	-	AA-läge	-	-
A-läge	1 300-2 600	6,50-7,25	A-läge	1 400-1 750	3,50-4,50
B-läge	1 100-1 850	7,25-8,25	B-läge	1 375-1 675	3,75-5,00
C-läge	800-1 100	8,00-9,00	C-läge	1 300-1 625	4,25-5,50

Transaktionsvolym* Eskilstuna



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr,
*Fastigheter med typkod 3xx, 4xx, 8xx)

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2025



Källa: Energideklarationsregistret



Svefa. Hela Sveriges ledande fastighetsrådgivare.

Om Broviken

Broviken är en svensk tjänstebolagsgrupp med högkvalitativa tjänstebolag. Broviken är en långsiktig ägare som investerar i och utvecklar nischade bolag som är eller har ambitionen att vara bäst i sin marknad. Inom segmentet Samhällsbyggnad är Broviken, förutom Svefa, även huvudägare i projekt- och byggledningsbolagen Forsen och Ebab som bidrar till att utveckla hållbara samhällen.

Om Svefa

Svefa erbjuder spetskompetens och kvalificerad rådgivning inom fastighetssektorn som tillför våra kunder ett tydligt värde. Vårt kundlöfte är ”Kompetens som får värden att växa” och genom bredden i vår verksamhet har vi förståelse för våra kunders samlade behov.

Oavsett om din verksamhet finns inom det privata eller offentliga, på bebyggda eller obebyggda fastigheter eller skogsfastigheter kan vi med marknadens bredaste spetskompetens göra den mer framgångsrik. Våra konsulter ses som seriösa, pålitliga och kunniga. Våra kunder överlåter med tillförsikt sina problem och utmaningar åt oss, eftersom de vet att vi inte tar några genvägar. Vi är inte som andra, och det är en stor förklaring till vår framgång.

Vi har kontor från Malmö i söder till Luleå i norr som står i ständig kontakt med varandra och med fastighetsmarknaden. Svefa ingår i Svefa Partnergruppen som består av Svefa, Värderingsdata och Set Up. Tillsammans är vi cirka 300 medarbetare och gruppen omsätter årligen cirka 500 MSEK.

Strategisk rådgivning

Med närvaro på fastighetsmarknaden i hela Sverige, vår samlade kompetens och marknadens bästa databaser kan vi erbjuda kvalificerad strategisk rådgivning och heltäckande analyser som visar nya hållbara affärsmöjligheter och blir beslutsunderlag i din verksamhet. Hur ser strategin ut för ditt fastighetsinnehav? Vilka möjligheter kan skapas utifrån dina fastighetstillgångar? Vilka marknader ska du satsa på? Bör fastighetsinnehavet förändras? Är din förvaltning och organisation effektiv? Går ni i sälj- eller köptankar? Vår kvalificerade strategiska rådgivning riktar sig till högsta ledning och har sin närvaro i hela landet, för vi förstår vikten av att se de lokala förutsättningarna men med nationell erfarenhet.

Fastighetsvärdering

Vi är landets ledande värderingsföretag och har fler än 70 fastighetsvärderare som värderar alla typer av objekt och fastighetsportföljer. Svefa är också landets enda rikstäckande oberoende värderare av skog och lantbruk. Våra värderingar används ofta som underlag i rättssituationer, i förhandlingar och inför kreditgivning. Tillsammans med marknadens bästa geografiska täckning och databaser som står fria från partsintressen har vi en omfattande överblick av den svenska fastighetsmarknaden.

Samhällsbyggnad & Fastighetsutveckling

Vi tar strategisk och hållbar stadsutveckling från idé och vision genom detaljplan till affärsplan och genomförande. Vi finns med som strategiska rådgivare och projektledare för både privata och kommunala aktörer genom hela planerings och genomförandeskedet. Vi har lång erfarenhet av hela stadsutvecklingsprocessen och av att arbeta med förankring och dialog med berörda parter. Vi arbetar tillsammans med myndigheter, kommuner, privata exploatörer och fastighetsägare vilket ger oss förståelse för samtliga intressenters perspektiv. Det gör att vi kan erbjuda en effektiv och kvalitetssäkrad process för alla inblandade parter.

Om Svensk Fastighetsmarknad

I årets Svefa Fastighetsindex har det tillkommit 6 nya kommuner, vilket medför att rankingen för de ordinarie 24 kommunerna kan ha ändrats trots att dess poäng kan vara oförändrat.

Kriterierna för indelning av olika delmarknader har gjorts utifrån områdets direktavkastningskrav och hyresnivåer, det vill säga en bedömning av områdets attraktivitet på fastighetsmarknaden. Inom samma kommun kan flera delmarknader förekomma med samma lägesbedömning och med samma eller något varierande nivåer. För varje ort och läge finns en kategorisering av marknadsinformationen i min- och maxnivåer. Syftet med indelningen i dessa nivåer är att åskådliggöra en normalfördelning inom vilken huvuddelen av noteringarna fördelar sig. Minnivån speglar ett genomsnitt av de lägre noteringarna, det vill säga inte de allra lägsta noteringarna. På samma sätt speglar maxnivån ett genomsnitt av de högre noteringarna.

Tabellerna innehåller marknadsinformation om bostäder, butiker, kontor och industri. För bostäder gäller att bostadsfastigheten definieras som en fastighet med typkod 320 samt 321 där lokalytan understiger 30 procent av totalytan. För bostäder avses nivåer för byggnader med värdeår från 1990 till och med 2008 eller med motsvarande standard. En bostadslägenhet definieras som en lägenhet på 3 rum och kök om ca 75–80 kvadratmeter med normal standard för åldersklassen.

Butiks- och kontorsfastigheter definieras som fastigheter med typkod 325. En butikslokal definieras som en affärslokal om ca 200 kvadratmeter belägen i gatuplan där butiksarean utgör ca 75 procent av totalarean. Standard är normal för en butik byggd under de senaste tio åren. En kontorslokal definieras som en lokal om ca 150–300 kvadratmeter. Standard och yteffektivitet är normal för ett kontor byggt under de senaste 20 åren.

Industrifastigheter avser en produktionslokal om ca 400–1 000 kvadratmeter med en standard som är normal för en byggnad uppförd under de senaste 15 åren. Takhöjd är ca 4,0–4,5 meter. För industrifastigheter gäller att i arean ingår, förutom produktions- eller lagerlokaler, även tillhöriga kontors- och personalutrymmen.

Angivna bruksvärdes-/marknadsmässiga hyresnivåer för respektive fastighetstyp på orten avser varmhyra för bostäder, butiker och kontor samt kallhyra för industrier. Lokalhyrorna bygger på normala lokalhyreskontrakt, det vill säga exklusive fastighetsskatt. I den mån rabatter speglar den ”normala marknaden” beaktas det i hyresnivån.

Svefa Fastighetsindex är framtaget för att förse aktörer på den svenska fastighetsmarknaden med ett relationstal som underlag för framgångsrika investeringsbeslut. Indexet är ett rankingsystem för ortens fastighetsmarknad där underlag för analysen till stor del utgörs av kommunstatistik och investeringsdata från respektive fastighetsmarknad samt Svefas egna bedömningar och nyckeltal. Varje grupp av underliggande parametrarna ger 2,5-7,5 poäng med ett högsta möjligt totalt utfall om 100 poäng. Svefa Fastighetsindex hållbarhetsanpassades 2022 vilket innebär att indexet fick ett ökat fokus på sociala- och miljömässiga faktorer. De nya hållbarhetsparametrarna utgör 12,5 procent av indexet och väger in faktorer som kriminalitet och fastighetsbeståndens energiprestanda.





Sveriges ledande fastighetsvärderare och analytiker

Svefa är Sveriges ledande oberoende aktör inom fastighetsvärdering. Med över 70 erfarna värderare och ett kontorsnät som sträcker sig från Malmö i söder till Luleå i norr erbjuder vi en unik lokal närvaro, kunskap och marknadsinsikt i hela landet.

Vi levererar fastighetsvärderingar till landets ledande fastighetsbolag, banker, kommuner och myndigheter, och kan på kort tid sätta samman rikstäckande projektorganisationer inför köp- och säljprocesser, bokslut, kreditgivning, överlåtelse, tvister, med mera.

Våra analyser bygger på gedigen kompetens om lokala marknader och kvalificerad datainsamling. Vi utgår ifrån våra egenutvecklade fastighetsinformationssystem och ekonomiska modeller.

Vi erbjuder även digitala leveranser via moderna analysverktyg som exempelvis Power BI, vilket ger våra kunder interaktiva, tydliga och datadrivna beslutsunderlag.

Med hållbarhet integrerat i vårt arbete har vi en god förståelse kring och insyn i hur hållbarhet påverkar marknaden. Genom att inkludera ESG-perspektiv (Environmental, Social, Governance) i våra värderingar och erbjuda analyser samt rådgivning i frågan bidrar vi till att våra kunder kan fatta långsiktigt hållbara beslut.

Vårt kontorsnät gör att vi står i ständig kontakt med fastighetsmarknaden i hela landet och kan erbjuda kvalitativa närproducerade värderingar. Vi utför värderingar av samtliga fastighetstyper i hela landet med särskild kompetens inom råmarks- och byggrättsvärderingar samt rättseconomiska värderingar.

Våra analytiker erbjuder allt från marknadsanalyser i tidiga skeden till strategiska analyser av fastighetsportföljer inför affärskritiska beslut.

Vi har stor erfarenhet av att på kort tid sätta samman projektorganisationer för olika typer av komplexa fastighetsutredningar med gedigen erfarenhet av, och specialistkompetenser för, tidiga skeden samt strategisk planering och utveckling av såväl privata som offentliga och allmännyttiga fastighetsinnehav. Vår rådgivning skräddarsys för att möta kundens specifika

Foto
Unsplash, Adobe Stock, Shutterstock

Grafisk produktion
PÅ Media AB

Tryck
PÅ Media AB

Papper
Omslag: 250g Edixion offset.
Inlaga: 80g Edixion offset.



EN DEL AV SVEFA PARTNERGRUPPEN



Vi finns på plats lokalt över hela Sverige

Svefa – 30 år av värdeskapande inom fastighetsrådgivning

Svefa, med 30 års erfarenhet, är en av Sveriges ledande fastighetsrådgivare. Med cirka 300 medarbetare från Malmö till Luleå och en årlig omsättning på cirka 500 miljoner kronor, erbjuder vi kvalificerad rådgivning inom värdering, analys, samhällsbyggnad, fastighetsutveckling, miljörett, strategiskt affärsstöd, förvaltning och transaktioner. Som en del av Svefa Partnergruppen, tillsammans med Värderingsdata och Set Up, är vi en helhetsleverantör för fastighetsbranschen. Våra kunder, från kommuner och myndigheter till fastighetsbolag och investerare, uppskattar vår kombination av expertis, affärsintelligens och stark lokal närvaro. Med en stark grund av integritet och nytänkande ser vi fram emot att fortsätta bidra till hållbar utveckling och skapa värde i fastighetsbranschen.

Läs mer om oss och våra tjänster på svefa.se

Svefa huvudkontor

Telefon: 010-603 86 00

E-post: info@svefa.se

Adress: Mäster Samuelsgatan 60,

Box 3316, 103 66 Stockholm

svefa.se

Här hittar du våra
kontaktoppgifter

