

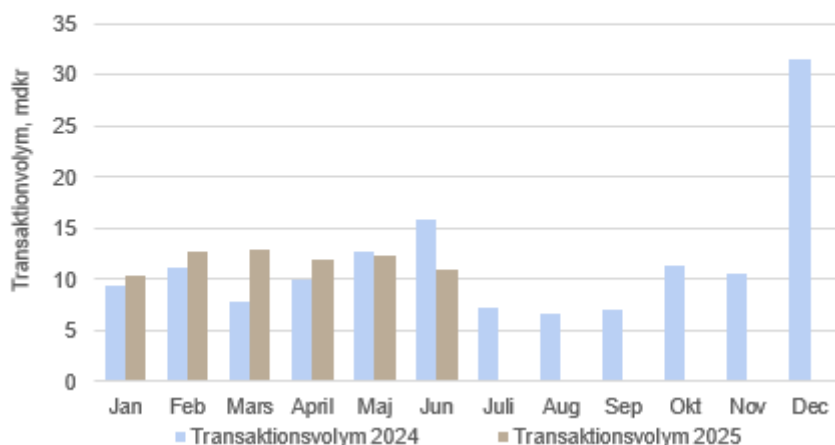
Svensk fastighetsmarknad H1 2025 uppvisar ny dynamik, återhämtning med nya drivkrafter

-stabilisering och segmentförskjutning på transaktionsmarknaden

Det första halvåret 2025 har lagt grunden för ett mer stabilt investeringsklimat på den svenska fastighetsmarknaden. Efter flera år av kraftiga kast i både ränteläge och riskaptit börjar vi nu se konturerna av en marknad som återfinner sin balans. Detta efter en period av låg transaktionsaktivitet som delvis berodde på stigande finansieringskostnader och ökade avkastningskrav. Den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka 71 miljarder kronor (mdkr), exklusive börsöverlåtelse. Det motsvarar en ökning med 7 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Även om volymen fortsatt ligger en bit under toppnoteringarna från 2021–2022, signalerar utvecklingen en marknadsstabilisering.

Transaktionsutvecklingen visar på ett tydligt trendbrott efter den historiskt låga aktiviteten under H1 2023, då volymen endast uppgick till 52 mdkr. Detta jämförs med toppåret 2022, då 117 mdkr omsattes det första halvåret. H1 2024 steg volymen till 67 mdkr, vilket nu följs av ytterligare återhämtning under H1 2025. Marknaden drivs av stabilare och mer förutsättningsbara ekonomiska parametrar och en förbättrad finansieringssituation, men prissättningsdiskrepansen mellan köpare och säljare kvarstår i vissa segment.

Transaktionsvolym | 2024 tom H1 2025



Strukturella skiften mellan fastighetssegment

En av de mest intressanta förändringarna under H1 2025 är hur fördelningen mellan olika fastighetssegment förskjutits. Kommersiella lokaler står fortsatt för den största delen av transaktionsvolymen – 41 procent – men det är bostadssegmentets återkomst som fångar vår uppmärksamhet. Bostäder svarade för hela 36 procent av transaktionsvolymen under Q2, en

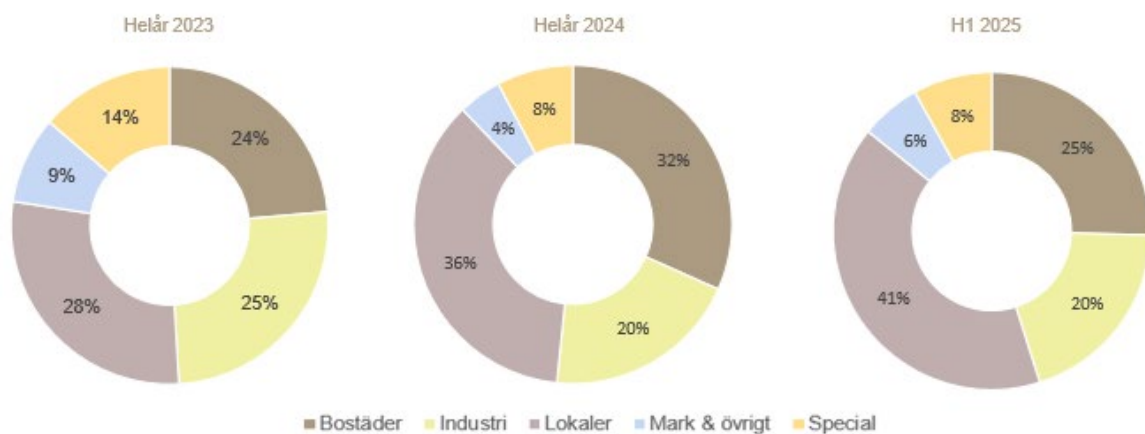
markant uppgång från föregående kvartal. Vi tolkar detta som ett tecken på att marknaden nu i högre grad diskonterar en stabiliserad räntebana och ser långsiktigt värde i bostadsfastigheter igen.

Under detta kvartal uppgick bostadssegmentet till 36 procent av den totala volymen, vilket kan jämföras med 23 procent under Q2 2024 och endast 15 procent under Q1 2025. Mellan Q1 och Q2 2025 ökade bostadsvolymen från 5,5 mdkr till 12,6 mdkr, motsvarande en ökning om cirka 129 procent.

Även om industrifastigheter fortsatt attraherar kapital, har deras andel minskat från 29 procent H1 2024 till 20 procent under H1 2025. Lokalsegmentet (exklusive industri) har samtidigt åter igen ökat mot den totala volymen. Mark och övriga tillgångsslag, inklusive specialfastigheter, uppvisar i stort sett en oförändrad andel jämfört med föregående år.

Kontorssegmentet uppvisar fortsatt stigande vakansgrader även om det görs uthyrningar på kontor i centrala lägen till bra hyresnivåer. Stockholm CBD har vid halvårsskiftet en vakansgrad om cirka 8,9%. För Göteborg är vakansnivån nära 14,8 % och i Malmö 11,7%.

Transaktionsvolym | 2023, 2024 & H1 2025



Köpar- och säljare, vem är det som agerar?

Börsnoterade fastighetsbolag stod för cirka 29 procent av förvärvssidan under H1 2025, medan deras försäljningar motsvarade cirka 23 procent, vilket resulterade i ett positivt nettoförvärv på omkring 4,6 mdkr. Det är ett tydligt tecken på ökat aktivitet inom den noterade sektorn. Det är inte bara siffror – det är ett förtroendebesked för fastighetsmarknaden. Noterade bolag är ofta först att agera när marknaden vänder.

Internationella investerare har intresse för den svenska marknaden, där deras andel av transaktionsvolymen under H1 2025 uppgick till cirka 17 procent – en uppgång från 14 procent för helåret 2024. Samtidigt är de nettosäljare med ett negativt flöde om cirka 1,5 mdkr. Det antyder att trots selektivt ökat intresse, finns fortsatt en försiktighet bland utländska investerare. Detta kan bero på den oroliga geopolitiska omvärld vi befinner oss i, trots att den svenska marknaden är relativt stabil.

Exempel på större transaktioner inkluderar Wihlborgs förvärv från Granitor om cirka 830 miljoner kronor, Lerstenens avyttring av en kontorsportfölj om 1,6 mdkr, samt Nreps förvärv av bostäder för cirka 485 miljoner kronor.

Stockholm leder, men Göteborg glänser

Stockholm är fortsatt navet i den svenska fastighetsmarknaden, med en volym på 24,5 mdkr. Men vi noterar också att 2025 års första halvår var det näst svagaste för regionen sedan 2020. Samtidigt har Västra Götalands län – särskilt Göteborg – haft sitt starkaste andra kvartal på fem år. Det visar på att regional diversifiering är viktigare än någonsin för investerare.

Skåne, och Malmö i synnerhet, har haft en mer dämpad utveckling. Men även där ser vi tendenser till återhämtning. Möjligen blir andra halvåret ett genombrott, särskilt om transaktioner som nu ligger som Letter of Intent går igenom.

Vad väntar under andra halvåret?

Marknaden står inte inför en snabb återgång till volymerna från toppåret – och kanske ska den inte det heller. Vad vi ser är kanske snarare framväxten av ett nytt investeringslandskap, där kapitalet rör sig långsammare, men med högre krav på kassaflöde, uthållighet och geografisk noggrannhet.

Vi förväntar oss fortsatt aktivitet inom bostäder under H2 2025. Det är sannolikt att yieldgapet mellan köpare och säljare fortsätter att minska, särskilt i takt med att fler finansieringslösningar åter blir tillgängliga och inflationen förhoppningsvis förblir stabil. Det öppnar för fler strukturaffärer, joint ventures och sale-and-leaseback-upplägg – något vi tror vi kommer få se mer av under året.

Att 2025 är ett år av återbalansering står nu klart. Transaktionsmarknaden präglas inte längre av passivitet, utan av selektiv aktivitet och ökad professionalism. Marknaden söker inte längre de snabba klippen med hög risk utan snarare stabilitet och hållbarhet. Och kanske är det just där – i stabiliteten – som den verkliga styrkan ligger.