

Svensk Fastighetsmarknad

Hösten 2026

SVEFA

Nationella ambitioner kräver nationellt ansvar

Sverige står inför omfattande investeringar i försvar, energi, industri och samhällsinfrastruktur. Satsningar som är avgörande för vår säkerhet, konkurrenskraft och långsiktiga utveckling, men där ansvar och ekonomiska förutsättningar inte alltid hänger samman. I höstens upplaga av Svensk Fastighetsmarknad diskuterar vi, tillsammans med Saab, hur försvarsindustrins snabba expansion påverkar behovet av fastigheter och samhällsplanering. Vi belyser också hur nationella investeringsbeslut möter den kommunala planeringen och de regelverk som styr markanvändningen.

När en industrietablering är viktig för landet som helhet är det ofta den enskilda kommunen som förväntas skapa förutsättningarna för att den ska kunna genomföras. Det kan kräva omfattande investeringar i planering, markberedskap, infrastruktur och samhällsservice. För mindre kommuner kan kostnaderna och de ekonomiska riskerna bli betydande, vilket vi också har sett exempel på vid de stora och snabba industrietableringarna inom den gröna omställningen.

När försvarsindustrin nu expanderar och Sverige stärker sin beredskap blir frågan än mer angelägen. Under vårt samtal med Saab blev det tydligt hur avgörande samspelet mellan näringsliv, kommuner och myndigheter är för att investeringarna ska kunna genomföras. Svefa anser att staten måste ta ett tydligare ansvar, även ekonomiskt, när nationella prioriteringar förutsätter stora kommunala investeringar. Det är inte rimligt att enskilda kommuner ska bära en oproportionerligt stor del av risken för satsningar som är viktiga för hela landet.

Kommunernas ansvar för den fysiska planeringen och deras lokala kunskap är avgörande. Men ansvaret måste följas av rimliga ekonomiska förutsättningar. Det behövs också bättre samordning mellan stat, regioner och kommuner, där frågor om lokalisering, infrastruktur och finansiering hanteras tillsammans och i ett tidigt skede. För fastighetsmarknaden får detta konkreta konsekvenser. Här möts offentliga beslut, privata affärsintressen och långsiktiga ekonomiska åtaganden. En investering kan vara angelägen ur ett nationellt perspektiv men samtidigt innebära betydande risker för kommuner, fastighetsägare och investerare.

För att fatta välgrundade beslut krävs därför både djup kunskap om fastighetsmarknaden och förståelse för de offentliga processer som påverkar möjligheterna att genomföra investeringarna. Ambitionen med analyserna och fördjupningarna i årets höstrapport är att bidra med kunskap, insikter och perspektiv som inspirerar och vägleder er till framgångsrika affärsbeslut.

Välkommen att ta del av Svensk Fastighetsmarknad Hösten 2026.

Gustav Källén
VD och koncernchef, Svefa



"När Sverige stärker sin beredskap och försvarsindustrin expanderar blir samspelet mellan näringsliv, kommuner och myndigheter alltmer angeläget. Staten behöver ta ett tydligare ansvar, även ekonomiskt. Det är inte rimligt att enskilda kommuner ska bära en oproportionerligt stor del av risken för satsningar som är viktiga för hela landet"

Gustav Källén, VD och koncernchef, Svefa

Svensk Ekonomi

Svensk ekonomi är fortsatt i lågkonjunktur, men utvecklingen är positiv. Konjunkturinstitutets prognos i september i år indikerar att BNP stiger med 3,0 procent respektive 2,4 procent under 2026 och 2027, att jämföra med 1,5 procent för 2025. Under andra kvartalet noterades en tillväxt om 3,3 procent jämfört med motsvarande period 2025.

Svensk ekonomi väntas gå in i ett i huvudsak neutralt läge under 2027, vilket väntas bestå under 2028/2029. Osäkerheten är emellertid fortsatt stor till följd av geopolitiska, ekonomiska och militära konflikter.

Konjunkturbarometern har noterat en tydligt positiv utveckling under andra och tredje kvartalet och indikerade i september ett starkare stämningsläge än normalt i svensk ekonomi. Samtliga sektorer inom näringslivet signalerar ett starkt konjunkturläge. Även hushållens förtroende har stärkts och ligger nu på den högsta nivån sedan december 2021, även om läget fortfarande bedöms som neutralt.

Till följd av en starkare konjunktur valde Riksbanken i november i år att höja styrräntan med 25 punkter till 2,0 procent. Inflations- och konjunkturprognoserna är fortsatt relativt osäkra, inte minst på grund av geopolitiska konflikter och risk för en svag utveckling på arbetsmarknaden, men med en fortsatt stabil ekonomisk utveckling ses det som sannolikt med ytterligare en höjning om 0,25 procentenheter i det första kvartalet 2027.

Sverige står inför en stor militär upprustning och stora investeringar i totalförsvaret. Anslagen till det militära försvaret för 2026 uppgår till cirka 175 mdkr, en ökning med 18 procent jämfört med 2025. Det motsvarar 2,8 procent av BNP, med mål om att nå 3,5 procent till 2030. På sikt kan så mycket som 5,0 procent av BNP gå till försvars- och säkerhetsutgifter, vilket då inkluderar 1,5 procent till civilt försvar och infrastruktur.

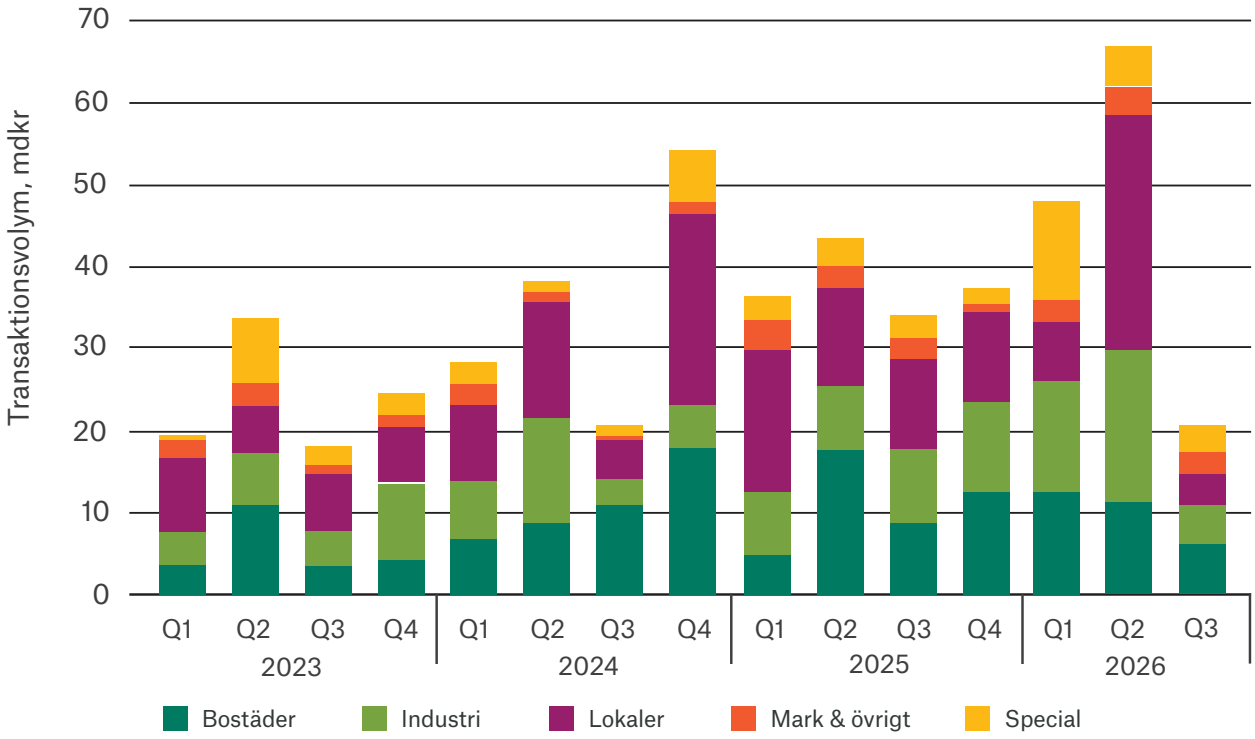
En utmaning är att balansera erforderliga säkerhetspolitiska investeringar mot den långsiktiga samhällsutvecklingen, till exempel beaktat demografiska utmaningar som svag befolkningstillväxt och investeringar i vård och omsorg till följd av en åldrande befolkning. Med investeringar i försvar och infrastruktur ses det som troligt med en mer restriktiv finanspolitik framöver, såväl höjda skatter som omfördelning av offentliga medel.

Arbetsmarknaden har utvecklats svagt positivt under 2026, under 2027 väntas arbetslösheten vara tillbaka på motsvarande nivå som före lågkonjunkturen. Arbetsförmedlingens prognos från juni i år indikerar en arbetslöshet enligt AKU om 8,5 procent respektive 8,0 procent för 2026/2027, jämfört med 8,8 procent 2025. Arbetslösheten väntas minska i hela Sverige, men med regionala obalanser beroende på exempelvis demografisk utveckling och näringslivets karaktär.

Näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt, vilket trots svag konjunktur och stigande arbetslöshet medfört brist på arbetskraft med rätt kompetens, även inom offentlig sektor och i yrken som traditionellt inte krävt någon längre utbildning. Den strukturella obalansen på arbetsmarknaden väntas kvarstå även när konjunkturen stärks, vilket ställer stora krav på rätt utbildning och kompetensutveckling för att fler ska kunna etablera sig varaktigt på arbetsmarknaden.

Investeringsmarknaden

Investeringsmarknaden 2025 noterade, trots osäkerhet och svag konjunktur, en relativt positiv utveckling. Transaktionsvolymen uppgick totalt till 150 mdkr, vilket är en ökning med cirka 6 procent jämfört med 2024.



Källa: Svefa

Den positiva utvecklingen har fortsatt under 2026, med en transaktionsvolym om cirka 138 mdkr under årets första tre kvartal (+22 procent jämfört med motsvarande period 2025). Kvartal två var exceptionellt starkt, 68 mdkr (+59 procent jämfört med 2025. Medan det tredje kvartalet var relativt svagt, endast 21 mdkr (-38 procent jämfört med Q3 2025).

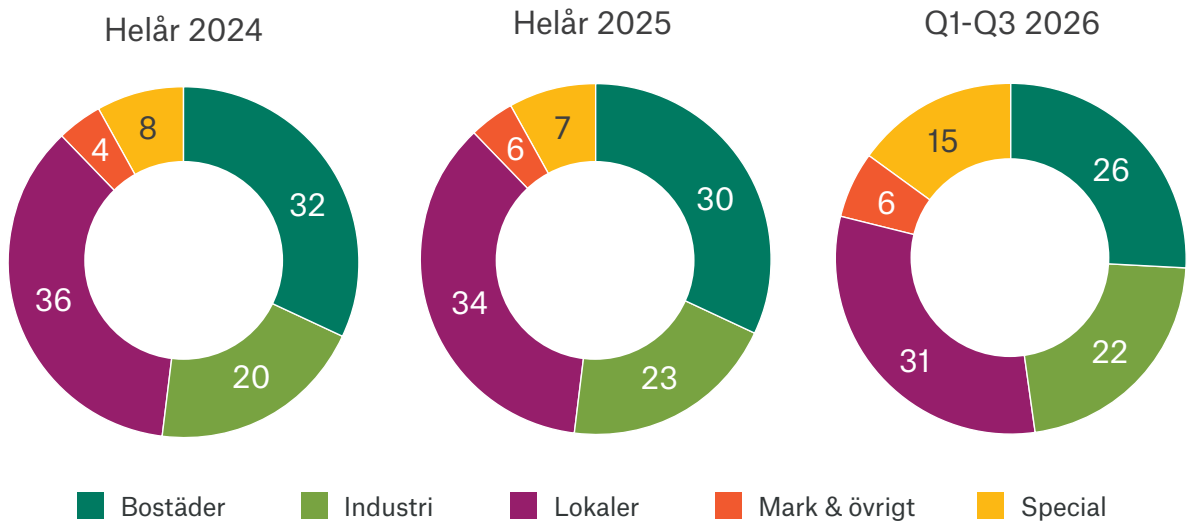
Börsnoterade bolag utgjorde cirka 27 procent av köparna och cirka 31 procent av säljarna, vilket resulterade i ett negativt transaktionsnetto om cirka 6,6 mdkr.

Internationella investerare utgjorde cirka 11 procent av köparna och cirka 15 procent av säljarna, vilket resulterade i ett negativt transaktionsnetto om cirka 5,6 mdkr.

Institutionella aktörer står bakom flera stora transaktioner, som AP7:s förvärv av samhällsfastigheter från Castellum (5,6 mdkr) och Folksams förvärv av 2 500 bostäder från Domestica (6,0 mdkr).

Det är stort intresse för Specialfastigheter (15 procent), till viss del på bekostnad av Bostadsfastigheter (26 procent). I övrigt kan noteras Lokaler (31 procent), Industri / Lager / Logistik (22 procent), samt Mark & Övrigt (6 procent).

> ***"Miljö- och hållbarhetsrelaterade risker är också av stor betydelse vid finansiering"***



Kreditmarknaden har försvagats under 2026, men fastighetsbolagen har fortsatt god tillgång till kapital. Bolag med starka balansräkningar och långsiktigt hållbara investerings- och förvaltningsstrategier premieras, liksom fastigheter med låg risk. Fokus ligger på stabila driftnetton över tid snarare än kortsiktig spekulation i värdeökningar till följd av sjunkande direktavkastningskrav.

De stora försvarsinvesteringarna stimulerar svensk ekonomi och medför stor potential på fastighetsmarknaden, både vad gäller direkt fastighetsutveckling och relaterade investeringar i infrastruktur. Det kan redan noteras på regionala delmarknader som till exempel Karlskoga och Linköping.

Miljö- och hållbarhetsfrågor har fått en självklar plats på fastighetsmarknaden, med stort fokus på energieffektivitet och ett växande intresse för social hållbarhet. Energiprestanda och klimatrisker väger allt tyngre i fastighetsbolagens investeringsbeslut, både vid förvärv och vid utveckling av befintliga fastigheter. Gröna investeringar påverkar fastigheternas värde genom lägre driftskostnader, men kan också påverka den långsiktiga marknadshyran, vakans- och hyresrisker samt direktavkastningskraven. Miljö- och hållbarhetsrelaterade risker har också stor betydelse vid finansiering, vilket ger energieffektiva fastigheter med tydlig hållbarhetsredovisning bättre förutsättningar på en mer selektiv finansmarknad.

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling, men marknaden 2026 har varit selektiv. I storstads-och regionstadsmarknader kvarstår en stabil efterfrågan på kvalitativa objekt, men på delmarknader med svag befolkningsutveckling och stigande arbetslöshet är marknaden relativt svag. Trots att direktavkastningskraven fortsatt är högre än före lågkonjunkturen har det i nyproduktion noterats transaktioner där priserna legat i paritet med, eller till och med högre än, tidigare toppnivåer. Detta är till stor del drivet av höga presumtionshyresnivåer. På 3-6 månaders sikt bedöms direktavkastningskraven i huvudsak som stabila, med den fortsatta utvecklingen är till stor del knuten till kapitalkostnaderna.

Vård- och omsorgsboenden med hög standard är attraktiva på investeringsmarknaden, eftersom den demografiska utvecklingen talar för en långsiktigt stabil efterfrågan. Marknaden för skol- och förskolefastigheter har försvagats något till följd av lägre befolkningstillväxt, men behovet av nyproduktion och modernisering av befintliga lokaler kvarstår. Investerarnas intresse är främst inriktat på moderna fastigheter med offentliga hyresgäster och långa hyresavtal på minst tio år. Att hyresmarknaden i praktiken är oberoende av konjunkturen, utan kortsiktiga upp-och nedgångar och med låg vakans-och hyresrisk, premieras av investeringsmarknaden. Det finns ett stort investeringsbehov inom segmentet rättsfastigheter samt fastigheter knutna till totalförsvaret. Nyproduktion väntas medföra ökad transaktionsaktivitet. Investeringsmarknaden bedöms långsiktigt som stabil, men med i huvudsak oförändrade direktavkastningskrav på 3-6 månaders sikt.

Kvalitativa kontorsfastigheter utgör stabila investeringar, men marknaden är tydligt fokuserad till Stockholm. Det finns en relativt stor osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling, vilket klart är negativt för investeringsmarknaden. Den svaga konjunkturen har medfört att investerarna fokuserar på moderna fastigheter, stabila hyresgäster och långsiktigt kassaflöde. För kvalitativa objekt är det låg risk för stigande direktavkastningskrav, men marknaden väntas vara fortsatt polariserad med svag efterfrågan på fastigheter med vakanser och investeringsbehov. Direktavkastningskraven de kommande 3-6 månaderna väntas i huvudsak vara oförändrade.





Externhandel med fokus på lågpris och livsmedel står sig starkt även i en svag konjunktur, särskilt i etablerade externhandelsområden med dragplåster som exempelvis Systembolaget. Vakans- och hyresrisken är låg och projektaktiviteten hög, vilket bidrar till en relativt stark efterfrågan på investeringsmarknaden. Direktavkastningskraven väntas vara i huvudsak oförändrade under de kommande tre till sex månaderna.

Marknaden för detaljhandeln är fortsatt svag, framför allt inom sällanköpshandeln. Minskad och förändrad konsumtion till följd av lågkonjunkturen, e-handelns påverkan på kundernas köpbeteenden och stigande kostnader har medfört en ansträngd ekonomi för många hyresgäster. Vakans- och hyresrisken är fortsatt relativt hög och utvecklingen av marknadshyrorna väntas vara svag, vilket dämpar efterfrågan på investeringsmarknaden. Direktavkastningskraven de kommande 3-6 månaderna väntas i huvudsak vara oförändrade.

Logistikfastigheter har noterat stark tillväxt till följd av e-handelns utveckling och investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (triple-net). Stockholm, Göteborg och Öresunds- och Helsingborgsregionen har stabila förutsättningar för fortsatt tillväxt, men det finns ett antal starka regionala delmarknader. Senare års omfattande nyproduktion, inklusive spekulationsprojekt, har medfört ökande vakanser, men den negativa utvecklingen har stabiliserats. Efterfrågan på moderna fastigheter i anslutning till strategisk infrastruktur väntas vara stabil med i huvudsak oförändrade direktavkastningskrav de kommande 3-6 månaderna. Fastigheter med solida hyresgäster på långa hyresavtal premieras med potential för lägre direktavkastningskrav. Logistikfastigheter väntas gynnas av kommande investeringar i totalförsvaret.

> ***"Transaktionsmarknaden återhämtade sig under 2025, och har noterat ett starkt Q1/Q2 2026"***

För industri- och lagerfastigheter kvarstår ett stabilt investerarintresse, drivet av stabila kassaflöden och attraktiva direktavkastningskrav. Transaktionsmarknaden återhämtade sig under 2025 och noterade en stark utveckling under årets första två kvartal. Utvecklingen drivs av svensk industri som är i en expansiv fas. Inom orter med koppling till försvarsindustrin väntas de stora investeringarna ytterligare stimulera efterfrågan på både

produktions- och lagerlokaler. Investerarna efterfrågar i huvudsak rationella objekt med långa hyresavtal, starka hyresgäster och/eller attraktiva delmarknader. Direktavkastningskraven för kvalitativa objekt bedöms i huvudsak som stabila de kommande 3-6 månaderna.

På projektmarknaden för bostäder har höga kapital- och exploateringskostnader i kombination med osäkerhet på bostads- och arbetsmarknaden medfört svag projektaktivitet. Samtidigt har det långsiktiga behovet av nyproduktion ned-reviderats till följd av den svaga befolkningsutvecklingen. Detta har lett till uppskjutna projekt, få nya markanvisningar samt återlämnade avtal. Marknaden är selektiv, med svag utveckling i sekundära lägen respektive stabil till ökande efterfrågan på kvalitativa objekt i attraktiva områden. Projektmarknaden väntas vara fortsatt avvaktande på 3-6 månaders sikt, och vad gäller råmark och byggrätter finns en diskrepans mellan köparnas och säljarnas prisförväntningar vilket begränsar aktiviteten.

Sammanfattningsvis väntas investeringsmarknaden på 3-6 månaders sikt vara fortsatt polariserad, med selektiva investeringar i kvalitativa objekt och fortsatta utmaningar för svaga objekt.



Samhällsfastigheterna flyttar fram positionerna – men återhämtningen går i otakt

Transaktionsvolymen ökar med 22 procent under årets första tre kvartal, samtidigt som tredje kvartalet visar en tydlig avmattning. Men mitt i en fortsatt ojämn fastighetsmarknad sticker samhällsfastigheterna ut. Stora affärer inom rättsväsende, utbildning och omsorg visar att det långsiktiga kapitalet har fått upp ögonen för segmentet på allvar.

Svensk ekonomi fortsätter att återhämta sig och väntas närma sig ett normalt konjunkturläge under 2027. Är den svenska fastighetsmarknaden äntligen tillbaka? När vi summerar de tre första kvartalen 2026 är svaret både ja och nej.

Efter flera år med begränsad transaktionsaktivitet följt av några spurtar visar marknaden en tydlig riktning. Enligt Svefas sammanställning uppgår den totala transaktionsvolymen under årets första tre kvartal till cirka 138 miljarder kronor, exklusive börsöverlåtelser. Det är en ökning med 22 procent jämfört med samma period föregående år och den högsta volymen för årets första nio månader sedan 2022. Inkluderar vi börs- och strukturaffärer uppgår volymen till nästan 150 miljarder kronor.

Samtidigt är utvecklingen långt ifrån jämn. Ett exceptionellt starkt andra kvartal följs av ett betydligt svagare tredje kvartal. Kapitalet finns, affärerna genomförs och investeringsviljan har återvänt, men aktörerna är fortsatt selektiva.

Ett segment som tydligt har stärkt sin position är samhällsfastigheter. Efter en period med begränsad aktivitet ser vi nu ett växande intresse för fastigheter med samhällsviktiga funktioner, långa hyresavtal och förutsägbara kassaflöden.

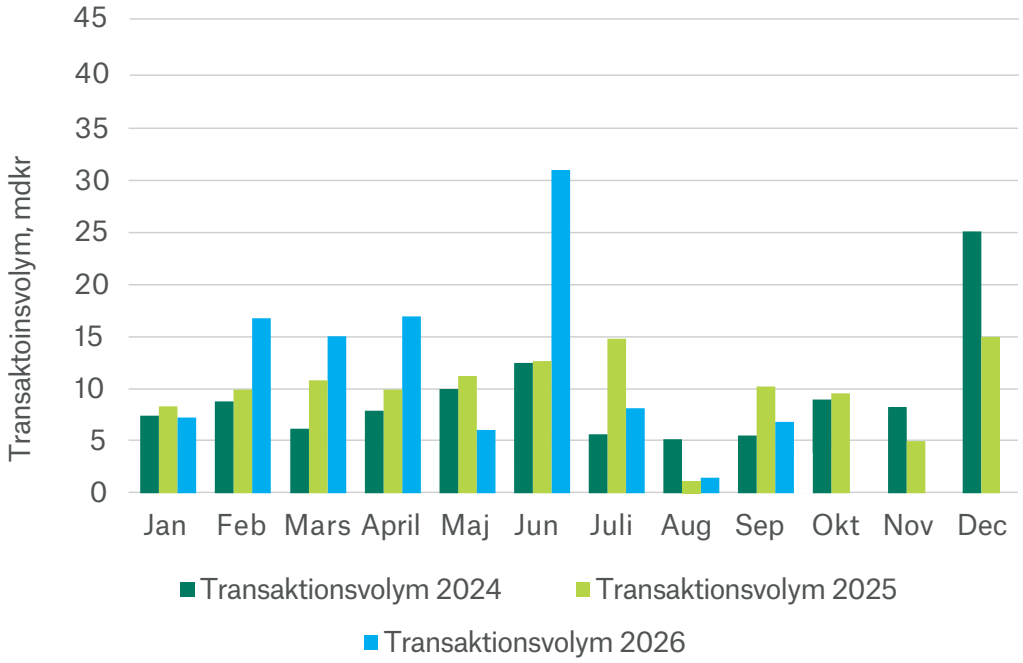
Transaktionsmarknaden – ett starkt år, hittills, trots ett svagare tredje kvartal

För att sätta årets utveckling i perspektiv kan vi konstatera att transaktionsvolymen under kvartal ett till tre har ökat från 70 miljarder kronor 2023 till 87 miljarder kronor 2024, 113 miljarder kronor 2025 och nu 138 miljarder kronor 2026.

Det är en betydande återhämtning från de historiskt låga nivåerna 2023. Men vi ska samtidigt komma ihåg att årets utveckling till stor del har drivits av ett antal större affärer. Andra kvartalet utmärker sig särskilt med en transaktionsvolym på cirka 68 miljarder kronor, en ökning med 59 procent jämfört med motsvarande kvartal 2025. En stor del av affärerna genomfördes under juni, då transaktionsvolymen uppgick till omkring 36 miljarder kronor.

Under tredje kvartalet mattades aktiviteten av. Transaktionsvolymen landade på cirka 21 miljarder kronor, en minskning med 38 procent jämfört med tredje kvartalet 2025.

Det finns dock flera positiva signaler. Under årets första nio månader genomfördes 29 affärer över en miljard kronor, vilket är 21 procent fler än under motsvarande period 2025. Även antalet affärer över 500 miljoner kronor har ökat.



Transaktionsstatistiken avser Svefas sammanställning av fastighetsaffärer över 10 miljoner kronor, exklusive förvärv av majoritetsposter i börsnoterade bolag, till och med den 30 september 2026.

Vi ser därmed en marknad där stora transaktioner återigen är möjliga, men där återhämtningen ännu inte fått fullt genomslag i hela marknaden.

Samhällsfastigheterna – en tydlig vinnare på transaktionsmarknaden

Ett av årets mest intressanta inslag är det ökade intresset för samhällsfastigheter. Inom Svefas kategori specialfastigheter, där samhällsfastigheter utgör en central del, uppgår transaktionsvolymen under de tre första kvartalen till drygt 20 miljarder kronor. Det motsvarar cirka 15 procent av den totala transaktionsvolymen och innebär en väsentligt större marknadsandel än under föregående år.

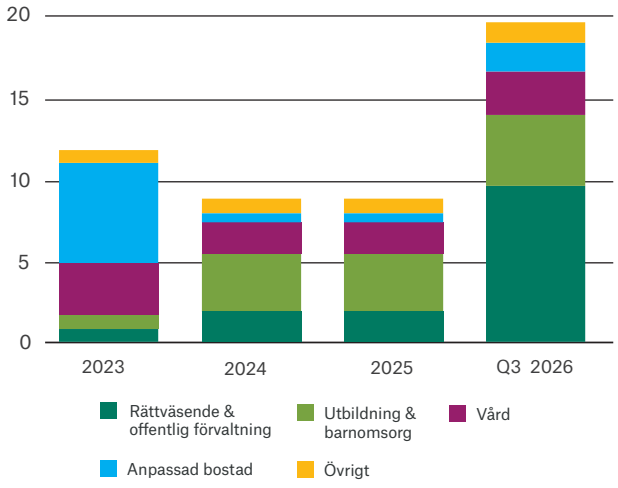
Som jämförelse står kommersiella lokaler för 31 procent av volymen, bostäder för 26 procent, industri för 22 procent och mark och övrigt för 6 procent.

Vad är det då som driver det ökade intresset för samhällsfastigheter?

En viktig förklaring är att segmentet erbjuder egenskaper som många investerare prioriterar i dagens marknad: långsiktiga hyresrelationer, verksamheter som fyller grundläggande samhällsbehov och i många fall hyresgäster med offentlig finansiering eller offentlig förankring. Men årets utveckling handlar också om stora kapitalförflyttningar och en växande institutionell närvaro.

När vi bryter ned transaktionerna inom samhällsfastigheter ser vi att rättsväsende och offentlig förvaltning är den klart största kategorin, med en volym på cirka 9,6 miljarder kronor. Därefter följer utbildning och barnomsorg med cirka 4,3 miljarder kronor, vård med cirka 2,6 miljarder kronor och anpassade bostäder med cirka 1,8 miljarder kronor.

Transaktionsvolym, Samhällsfastigheter 2023 – t.o.m. Q3 2026



Det är framför allt de större affärerna inom rättsväsende och offentlig verksamhet som har satt sin prägel på året.

Miljardaffärerna visar bredden i investerarnas intresse
En av årets mest uppmärksammade affärer är AP7:s förvärv av nio samhällsfastigheter från Castellum till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 5,6 miljarder kronor.

Fastigheterna är belägna i bland annat Göteborg, Malmö, Örebro och Jönköping och används huvudsakligen för verksamheter inom rättsväsendet. Portföljen omfattar cirka 110 000 kvadratmeter uthyrbar area och har en genomsnittlig kontraktslängd om ungefär elva år.

> ***"Det är framför allt de större affärerna inom rättsväsende och offentlig verksamhet som har satt sin prägel på året."***

Affären är ett tydligt exempel på institutionellt kapitals intresse för fastigheter med långa hyresrelationer och samhällsviktiga verksamheter.

Inom utbildningssegmentet har Nordiqus förvärvat en portfölj från Turako med 14 skolfastigheter till ett värde om cirka 1,75 miljarder kronor. Tretton av fastigheterna ligger i Stockholmsregionen och en i Göteborgsområdet. Portföljen kännetecknas av moderna fastigheter och en genomsnittlig återstående hyrestid på drygt tolv år.

Även pensionskapitalet fortsätter att investera i utbildningsfastigheter. KPA Pension har förvärvat Herbariet 4 i Midsommarkransen i Stockholm, en nyutvecklad samhällsfastighet med både skola och idrottsanläggning. Fastigheten omfattar cirka 17 600 kvadratmeter uthyrbar area och hyresavtalen har en löptid om 20 år.

En annan intressant utveckling är det ökade behovet av lokaler för samhällsskydd och säkerhet. Fortifikationsverket har under året aviserat förvärvet av fastigheten Haga 2:8 i Solna för att möta Försvarsmaktens växande lokalbehov. Utöver denna fastighet har Fortifikationsverket även varit aktiva köpare den senaste tiden. Det illustrerar hur den förändrade säkerhetspolitiska situationen också påverkar fastighetsmarknaden.



Inom vård och omsorg ser vi en fortsatt efterfrågan på moderna, ändamålsenliga fastigheter. Urban Partners har exempelvis avyttrat sex vård- och omsorgsfastigheter till Northern Horizon. Portföljen omfattar cirka 27 000 kvadratmeter och drygt 370 vårdplatser.

Sammantaget visar affärerna att samhällsfastigheter inte är ett enhetligt segment. Drivkrafterna och förutsättningarna skiljer sig åt mellan rättsväsende, utbildning, vård och omsorg, men den gemensamma nämnaren är investeringar i fastigheter med långsiktiga samhällsfunktioner.

> *"Inom vård och omsorg ser vi en fortsatt efterfrågan på moderna, ändamålsenliga fastigheter. "*

Institutionerna tar större plats – medan det utländska kapitalet minskar

En annan tydlig trend under 2026 är förändringen i investerarstrukturen.

Institutionella aktörer står för cirka 22 procent av transaktionsvolymen under kvartal ett till tre 2026, jämfört med omkring 12 procent under helåret 2025. De institutionella investerarna är också tydliga nettoköpare, med ett positivt transaktionsnetto på cirka 17,8 miljarder kronor.

Utvecklingen är intressant eftersom institutionella investerare ofta har en längre placeringshorisont och därför kan se andra värden i fastigheter än aktörer med kortare investeringsperspektiv.

Samtidigt har de utländska investerarnas andel av transaktionsvolymen minskat till omkring 11 procent, jämfört med 19 procent under helåret 2025. Det utländska kapitalet är dessutom nettosäljare med cirka 5,6 miljarder kronor under perioden.

Även de börsnoterade fastighetsbolagen uppvisar ett negativt transaktionsnetto på cirka 6,6 miljarder kronor. Vi ser således en marknad där kapitalet delvis byter ägare.

För vissa aktörer handlar det om att frigöra kapital, minska skuldsättningen eller koncentrera sina bestånd. För andra skapas möjligheter att förvärva långsiktigt attraktiva tillgångar.

Samhällsfastigheter är ett tydligt exempel på ett segment där denna omfördelning av kapital har fått genomslag.

Konjunkturen ljusnar – men räntan kan åter bli en utmaning

Den ekonomiska utvecklingen har under året gett stöd åt en starkare fastighetsmarknad, men förutsättningarna är inte utan utmaningar.

Riksbanken beslutade i november att höja styrräntan med 0,25 procentenheter till 2 procent, mot bakgrund av en starkare konjunktur och ett tilltagande inflationstryck. Enligt SCB steg KPIF-inflationen från 0,7 procent i augusti till 1,5 procent i september. Konjunkturinstitutet bedömer i sin senaste prognos att svensk BNP växer med 3 procent under 2026, följt av en tillväxt på 2,4 procent under 2027. Återhämtningen har därmed kommit långt, men högre inflation och stigande räntor väntas dämpa tillväxten framöver. Konjunkturinstitutet räknar med att styrräntan fortsätter att höjas till 2,75 procent i början av 2028.

Det innebär att fastighetsbranschen inte kan utgå från en sjunkande räntemiljö. Finansieringskostnader, avkastningskrav och fastigheternas långsiktiga kassaflöden kommer även framöver att ha stor betydelse för investeringsbesluten.





För samhällsfastigheter kan långa hyresavtal och stabila hyresgäster ge viktiga fördelar, men inte heller dessa fastigheter är opåverkade av förändrade finansieringsförutsättningar.

Demografin – en allt viktigare fråga för samhällsfastigheter

En viktig fråga för framtiden är hur behoven av samhällsfastigheter kommer att utvecklas.

Enligt SCB:s befolkningsframskrivning från april 2026 väntas antalet personer i skolåldrarna minska fram till 2030, samtidigt som antalet äldre, framför allt personer över 82 år, ökar.

Det innebär att efterfrågan på olika typer av samhällsfastigheter kommer att utvecklas i skilda riktningar.

För utbildningsfastigheter blir den lokala befolkningsutvecklingen allt viktigare. Ett minskat elevunderlag kan påverka behovet av skolplatser, särskilt i kommuner och områden med svag befolkningstillväxt. Samtidigt kan attraktiva tillväxtområden fortsätta att ha behov av nya och moderna utbildningslokaler.

För äldreboenden och vårdfastigheter talar däremot den demografiska utvecklingen för ett långsiktigt växande behov, även om omfattningen och tidpunkten varierar mellan olika delar av landet.

Detta ställer högre krav på analysen inför investeringar. En samhällsfastighet är inte automatiskt en trygg investering enbart för att den inrymmer en offentligt finansierad verksamhet. Hyresgästens ekonomiska förutsättningar, avtalets konstruktion, kommunens långsiktiga lokalbehov och fastighetens möjlighet att anpassas till framtida verksamheter blir allt viktigare.

Här ser vi ett tydligt behov av att kombinera traditionell fastighetsvärdering med en djupare analys och förståelse för verksamhetens långsiktiga förutsättningar.

> ***"Samtidigt kan attraktiva tillväxtområden fortsätta att ha behov av nya och moderna utbildningslokaler."***

Det är också här som rätt investeringar i utveckling och förvaltning kan få särskilt stor betydelse, både ur ett ekonomiskt perspektiv och för samhället i stort.

Vi blickar framåt – samhällsfastigheterna fortsätter att vara intressanta

När vi summerar årets första nio månader finns det skäl till försiktig optimism.

Transaktionsvolymen har ökat kraftigt jämfört med de svaga åren efter 2022 och vi ser återigen stora affärer genomföras över flera fastighetssegment. Samtidigt visar det svaga tredje kvartalet att återhämtningen ännu inte är självklar.

För samhällsfastigheter är bilden överlag positiv. Det institutionella kapitalets ökade närvaro, de stora transaktionerna och behovet av långsiktigt fungerande samhällsinfrastruktur talar för ett fortsatt investerarintresse.

Men segmentets förutsättningar blir också mer komplexa. Demografiska förändringar, kommunala prioriteringar, verksamheternas ekonomiska villkor och högre krav på fastigheternas kvalitet kommer att påverka både efterfrågan och värden.

Vi tror därför att framtidens vinnare är de som bäst förstår hur fastigheterna ska möta samhällets behov över tid. Det vill säga god energiprestanda, hållbar förvaltning och förmåga att anpassa byggnaderna till förändrade verksamhetsbehov och framtida krav.

För i en marknad där kapitalet blivit mer selektivt är det inte bara den långa hyresgästrelationen som skapar värde, utan också fastighetens långsiktiga relevans.



Finansieringsmarknaden för fastighetsbolag: status för hela marknaden samt utmaningar och möjligheter kopplade till försvarsrelaterade fastigheter

Text: Swedbank Real Estate Advisory 5 november 2026

Finansieringsmarknaden för fastighetsbolag har utvecklats positivt sedan hösten 2024. Riskpåslagen (spreadarna) har minskat både på kapitalmarknaden och inom bankfinansiering, samtidigt som Riksbanken har sänkt styrräntan. Den ekonomiska tillväxten har visserligen varit relativt svag, men återhämtningen har blivit tydligare under de senaste kvartalen. Detta har lett till högre tillväxtprognoser, stigande inflationsförväntningar och förväntningar om högre räntor framöver.

Samtidigt har de högre inflationsförväntningarna, stora statsskulder i bland annat USA, Storbritannien och Frankrike samt en växande efterfrågan på kapital till AI-investeringar påverkat marknaden för långa räntor. Långräntorna har varit volatila sedan inflationskrisen (2022) och den femåriga swapräntan har varit väldigt volatil efter sommaren men ligger i början av november på cirka 3 procent, vilket är cirka 0,4 procentenheter högre än vid årets början men fortfarande omkring 0,7 procentenheterr lägre än toppnivån på 3,7 procent i september 2023. Kreditpåslagen från obligationsmarknaden har även de ökat något i närtid men är idag för finansiellt starka bolag (Investment grade) ungefär 30 baspunkter lägre än i slutet av 2024 och cirka 50 baspunkter under genomsnittet sedan 2020. Sammantaget basränta och kreditspreadar får fastighetsbolag med bra kreditvärdighet betala cirka 3 procent ränta för kort finansiering (Stibor) och cirka 4 procent för längre finansiering (5 år). Historiskt har kreditspreadar ofta ökat när långräntorna stiger. Sedan ränteuppgången 2023 har detta samband dock varit svagare. En viktig förklaring är goda inflöden till obligationsfonder samt ett välkapitaliserat nordiskt banksystem.

De nordiska relationsbankerna, Swedbank, Handelsbanken, SEB, Nordea, Danske Bank och SBAB, har fortsatt att öka sin utlåning till fastighetssektorn. Sedan 2022 har utlåningen ökat med cirka 265 miljarder kronor, varav cirka 60 miljarder kronor under första halvåret 2026. Den totala utlåningen uppgick till ungefär 1 260 miljarder kronor vid utgången av andra kvartalet 2026.

> ***"En viktig förklaring är goda inflöden till obligationsfonder samt ett välkapitaliserat nordiskt banksystem."***

Försvarsrelaterade fastigheter

Försvarsrelaterade investeringar skapar tydliga tillväxtområden där efterfrågan ökar inom flera olika fastighetssegment.

Även om staten genom främst genom Fortifikationsverket huvudsakligen äger sina egna fastigheter har privata fastighetsägare sett en tydligt ökad efterfrågan på lokaler och mark till följd av både genomförda och planerade investeringar.



För bankerna är flera faktorer avgörande vid kreditbedömningen, bland annat och inte uteslutande:

- Långa hyresavtal ger lägre risk.
- Flera hyresgäster är positivt eftersom det minskar koncentrationsrisken.
- Hyresgästernas finansiella styrka är viktig.
- Statliga hyresgäster och långa statliga kontrakt ses generellt som mycket kreditvärdiga och är eftertraktade.
- Hyresnivåer som ligger långt över marknadshyran på orten kan öka osäkerheten kring fastighetens långsiktiga värde.
- Fastighetens alternativa användningsområden är en viktig del av riskbedömningen.

Även värdet per kvadratmeter analyseras noggrant. Om fastighetsvärdena stiger betydligt över byggkostnaden plus ett rimligt riskpåslag kan det skapa incitament för nyproduktion. Det är normalt i en tillväxtfas, men kan på sikt leda till överutbud och högre vakanser om utbyggnaden sker för snabbt.

Som relationsbank läggs också stor vikt vid fastighetsägarens historik, finansiella ställning och övriga fastighetsbestånd. Dessutom har de nordiska bankerna ett starkt fokus på kassaflöde. Finansiering av mark utan löpande avkastning, projekt utan tecknade hyresavtal eller fastigheter med stora vakanser är därför ofta mer utmanande för alla fastighetsslag.

Sale and leaseback-affärer, där ett försvarsrelaterat företag säljer sin fastighet och samtidigt tecknar ett långt hyresavtal, är ett bra exempel på effektiv kapitalallokering. Företaget (hyresgästen) frigör kapital för investeringar och expansion, medan banken ofta har högre riskaptit för en etablerad och diversifierad fastighetsägare än för en enskild industrifastighet.

Hållbarhet har också blivit en allt viktigare faktor. Fastighetsägare måste kunna visa hur energiprestanda och hållbarhetsklassning ska förbättras. Fastigheter med energiklass F eller G har generellt lägre attraktivitet ur ett finansieringsperspektiv.

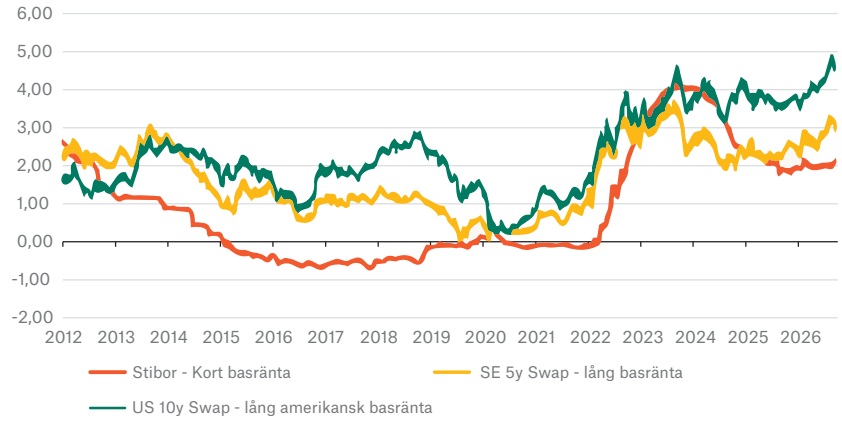
Slutsatser

De nordiska bankerna står finansiellt starka och fastighetsbolagen har förbättrat sina kassaflöden. Utsikterna för fortsatt tillväxt i driftsnetton bedöms som goda, särskilt om konjunkturen fortsätter att stärkas och kapitalmarknaden och banksystemet är starka.

En starkare ekonomi skapar förutsättningar för lägre vakanser och högre hyrestillväxt, även om fastighetskostnaderna samtidigt kan öka något.

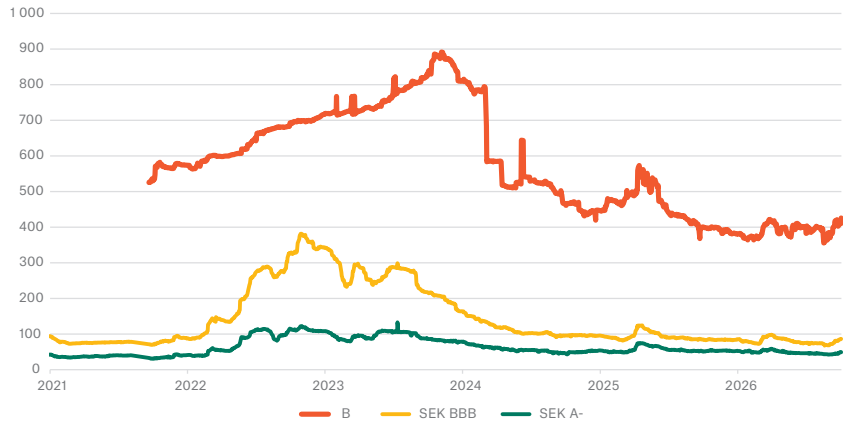
Räntesäkring är en viktig del av bolagens finansieringsstrategi och ökar visibilitet för intjäning på kort och medellång sikt. En ränteuppgång på 50–100 baspunkter kompenseras av stigande hyresintäkter om 2-4 procent per år vilket är lägre än förväntad nominell BNP tillväxt under samma period (Källa Konjunkturinstitutet september 2026 – Nominell tillväxt cirka 4,7% per år 2027-2029). Försvarsrelaterade fastigheter framstår som attraktivt drivet av en högre efterfrågan utöver den generella konjunkturutvecklingen. Samtidigt är det viktigt att expansionen sker i takt med den lokala efterfrågan för att undvika framtida överkapacitet och strukturella vakanser.

Basränta kort (Stibor) samt lång (5y Swap) samt längre amerikansk basränta (10y Swap)



Källa: Bloomberg och Swedbank Real Estate Advisory

Kreditspreadar i obligationsmarknaden (A mest kreditvärdiga, BBB s.k. Investment grade och bra kreditvärdighet samt B som är finansiellt svagare bolag)



Källa: Swedbank Credit Research, SB1Markets credit research samt Swedbank Real Estate advisory

Kombinationen av basränta med kort löptid (Sibor) och längre löptid (5y Swap) samt kreditspreadar för sk Investmentgrade bolag



Källa: Sedis AB, Swedbank Credit Research och Swedbank Real Estate Advisory



När staten pekar ut riktningen – men kommunen håller i planeringen

Sverige står inför omfattande investeringar i både civil och militär infrastruktur. Försvaret ska växa, elproduktion och elnät byggas ut, industrin ställas om och nya verksamheter etableras för att stärka försörjningsberedskap och tillgången till strategiska råvaror. För försvarets del handlar utbyggnaden inte bara om nya kaserner och utbildningslokaler. Regementena behöver också fungerande övningsmöjligheter och den infrastruktur som krävs för att nya förband ska kunna utbildas och verka. För att kunna förverkliga projekten är det viktigt att de snabbt kan gå från politiska beslut till genomförande. Hur går det då när statens strategiska beslut behöver förhålla sig till ett planeringssystem där kommunen har det formella ansvaret?

Tre regementen – tre olika planeringsvägar

De nya regementsområdena i Kristinehamn, Sollefteå och Falun illustrerar utmaningen. Samtliga är en följd av försvarsbeslutet 2020, men processerna har utvecklats mycket olika. I Kristinehamn vann detaljplanen för Harberget laga kraft i januari 2025 och byggstarten sker under hösten 2026. I Sollefteå visade utredningar att den ursprungligen tänkta lokaliseringen hade svåra markförhållanden och planeringen fick delvis börja om.

I Falun återinvigdes Dalregementet redan 2021, men verksamheten bedrivs fortfarande i tillfälliga lokaler. Den permanenta lokaliseringen har krävt omfattande arbete med bland annat naturvärden, markförhållanden och verksamhetens behov. Fortifikationsverket uppger att gränserna för det nya regementsområdet ännu inte är slutligt beslutade och att kompletterande utredningar pågår. I arbetet har ett stort antal lokaliseringar prövats bland annat för att förena verksamhetens behov med artskyddet. När lokaliseringen drar ut på tiden är det därför inte bara byggprojektet som försenas. Också utbildningen av förband och uppbyggnaden av militär förmåga riskerar att påverkas.

När statens beslut möter kommunens planmonopol

Regementsetableringarna tydliggör en principiell fråga som får stor betydelse när staten vill öka investeringstakten. Vem ska ansvara för och driva genomförandet av beslut som är strategiskt viktiga för landet? Enligt plan- och bygglagen är det en kommunal angelägenhet att planlägga och pröva användningen av mark och vatten. Riksdagen kan alltså besluta att ett regemente ska etableras och regeringen kan ge Försvarsmakten och Fortifikationsverket uppdrag och investeringsmandat. Men regeringen prövar inte om en viss fastighet eller plats är lämplig för ändamålet. Det kommunala planmonopolet innebär att det som huvudregel är kommunen som avgör om och när en detaljplan ska tas fram.

Det är logiskt i ett decentraliserat planeringssystem: Kommunen har kunskap om platsen och ansvarar för mycket av den tekniska försörjningen. Den ska väga den föreslagna användningen mot andra aktuella intressen såsom bostäder, infrastruktur och naturvärden. För ett regemente handlar markfrågorna dessutom om mer än själva byggnaderna. Skjut- och övningsfält, transporter och annan verksamhet kan påverka omgivningen och kräva avvägningar som inte avgörs genom beslutet att inrätta regementet.



Riksintressen och behovet av ett samlat statligt besked

Till stor del bygger prövningen på hur markanvändningen förhåller sig till miljöbalkens regler. I planärenden är det särskilt viktigt att berörda riksintressen enligt miljöbalkens hushållningsbestämmelser tillgodoses. I praktiken kan det handla om hur den föreslagna verksamheten påverkar omgivningen genom buller och utsläpp, eller hur den påverkar naturvärden och kulturhistoriska miljöer.
I planprocessen bevakas riksintressena och andra särskilt utpekade statliga frågor av länsstyrelsen. Situationen kompliceras dock av att ”staten” inte är en enda part. Försvarsmakten, Fortifikationsverket, Trafikverket och andra myndigheter har olika ansvarsområden och kan bevaka olika intressen. Länsstyrelsen samordnar statens intressen i planprocessen. När ett område behövs för en totalförsvarsanläggning ska försvarsintresset ges företräde framför motstående riksintressen men det innebär däremot inte att artskyddet eller andra miljökrav kan sättas åt sidan. Skyddade arter kan därför kräva omfattande utredningar och medföra att en lokalisering behöver omprövas. Kritiska frågor måste identifieras innan lokaliseringen låses och planläggningen inleds.

Detta system fungerar förhållandevis väl i de flesta fall. I praktiken kan dock resultatet bli att ett statligt organ driver på för en snabb etablering samtidigt som ett annat lyfter frågor som kräver ytterligare utredningar eller förändringar. Det behöver inte finnas någon faktisk motsättning mellan myndigheterna. De har helt enkelt olika uppdrag och frågor att bevaka.

Men i genomförandet av strategiska etableringar blir statens förmåga att tidigt formulera ett samlat besked viktig för kommunens möjlighet att genomföra detaljplaneringen.

Från kommunala rutiner till statliga planföreläggande

Behovet av tydligare statliga prioriteringar har också uppmärksammats av regeringen. I juni 2026 tillsattes en utredning om utvecklad nationell fysisk planering som bland annat ska se över riksintresseanspråken och hur staten redan i ett tidigt skede kan prioritera mellan motstående intressen, med totalförsvarets särställning bibehållen. Det kan ge kommunerna tydligare förutsättningar, men löser inte i sig frågan om hur nationella etableringsbeslut ska omsättas i faktisk planläggning.

Samtidigt finns en betydande potential inom det gällande systemet. Plan- och bygglagen ger kommunerna ett stort handlingsutrymme att organisera planarbetet. En del av de rutiner som tillämpas har inte uttryckligt stöd i lag, utan följer av hur respektive kommun väljer att arbeta. Det finns till exempel inga krav på separata politiska beslut om samråd eller granskning eller på att en ansökan om planbesked måste göras för att ett planarbete ska inledas.

I sammanhanget är det intressant att lyfta de möjligheter som 11 kap. plan- och bygglagen ger. Regeringen kan under vissa förutsättningar besluta om ett planföreläggande, exempelvis om det behövs för att tillgodose ett riksintresse. Följer kommunen inte föreläggandet kan regeringen låta länsstyrelsen utföra planarbetet och därefter själv anta planen. Detta verktyg har hittills bara använts en gång.

I januari 2025 förelade regeringen Kiruna kommun att anta en detaljplan som möjliggjorde grafitbrytning vid Nunasvaara utanför Vittangi. Grunden var att området var av riksintresse för utvinning av värdefulla ämnen och material. När kommunen inte hann anta planen inom den tidsfrist som regeringen hade bestämt fick Länsstyrelsen i Norrbotten i uppdrag att ta fram planen i kommunens ställe. I januari 2026 antog regeringen själv detaljplanen.

Det innebär inte att staten fritt kan upphäva det kommunala planmonopolet eller bestämma lokaliseringen av varje strategiskt projekt. Men Nunasvaara visar att det finns en statlig möjlighet att agera när de förutsättningar som PBL anger är uppfyllda. Ett sådant ingripande kan ge ett tydligt statligt besked om att planläggning behöver komma till stånd, men det innebär inte att prövningar enligt PBL och miljöbalken redan är avgjorda.

För att snabba på försvarets utbyggnad skulle en möjlighet kunna vara att utveckla regeringens mandat i strategiska frågor. I samband med att man till exempel tar ett beslut om etablering av ett regemente också uttalar att detta är ett riksintresse. Varpå regeringen skulle kunna förelägga den aktuella kommunen om att göra planarbetet. Regeringens avvägningar av vilka intressen som ska ha företräde på platsen bör då också indirekt vara beslutade.

Miljöreglernas gränser och möjligheter

Däremot är utrymmet för nationella undantag begränsat på områden som styrs av EU-rätten. Det tidigare nämnda artskyddet är ett tydligt exempel. Försvarsintresset kan väga tungt och i vissa situationer rymmas inom direktivens dispensgrunder, men det innebär inte att artskyddet generellt kan sättas åt sidan för att ett projekt gäller försvaret.





Möjligheter till undantag finns dock i vissa fall. För vissa skyddade arter kan hänsyn till allmän säkerhet eller andra mycket viktiga samhällsintressen ge grund för dispens. Då krävs normalt att det inte finns någon annan rimlig lösning och att arternas bevarandestatus inte skadas. För fåglar är möjligheterna snävare. Även Natura 2000-reglerna medger undantag för mycket viktiga samhällsintressen, men då ställs höga krav på alternativprövning och kompensation. Försvarsintresset kan alltså väga mycket tungt, men ger inget generellt frikort från EU:s miljöregler.

Samtidigt har vissa förändringar redan genomförts för att underlätta försvarets utbyggnad. Sedan januari 2025 finns särskilda regler som gör att Försvarsmakten, Fortifikationsverket och Försvarets materielverk i vissa fall kan använda ett anmälningsförfarande i stället för en ordinarie miljötillståndsprövning. Det gäller bland annat vissa verksamheter vid flygplatser och skjutfält.

Regeringen har också tillsatt utredningen Miljöbalken och försvaret, som ska undersöka om ytterligare förändringar av miljölagstiftningen behövs för att möjliggöra totalförsvarets utbyggnad. Frågan om hur försvarsintresset ska vägas mot miljöintressena är därmed redan föremål för en översyn.

Genomförandeförmåga blir försvarsförmåga

Försvarets utbyggnad ställer frågan på sin spets: hur ska kommunernas ansvar för markens lämplighet förenas med statens behov av att nya förband kan utbildas, öva och få tillgång till ändamålsenliga anläggningar i tid? För samhällskritiska investeringar har tiden från beslut till genomförande därmed blivit mer än en planeringsfråga. Den är i sig en del av Sveriges genomförandeförmåga och beredskap.

Svaret behöver inte vara färre prövningar. Men utvecklingen talar för ett större fokus på tidigare lokaliseringsprövning, parallella processer, samordnade statliga besked och – i särskilda fall – de undantag och ingripandemöjligheter som lagstiftningen redan ger. Därutöver behöver det diskuteras om staten ska få större möjligheter att säkerställa planläggning för totalförsvarets anläggningar och om ytterligare, rättsligt möjliga undantag i miljöprövningen behövs för att försvarets utbyggnad inte ska fördröjas i onödan.

Det vore en bitter ironi om vi, för att skydda naturen från försvarets övningar, försvårar de förberedelser som ska bidra till att hålla kriget borta – ett krig som kan ödelägga just den natur vi vill värna.

När försvarsindustrin växer blir fastigheterna en strategisk fråga

Saabs kraftiga expansion ställer höga krav på fastigheter, infrastruktur och samhällsplanering. Säkerhetskrav, behovet av snabb utbyggnad och investeringarnas långsiktiga ekonomi måste hanteras samtidigt. Det framkom när John Falck, chef för Region Nord på Saab Group Property, Gustav Källén, vd och koncernchef för Svefa, och Jan Tärnell, affärsområdeschef för Svefa Värdering & Analys, diskuterade fastigheternas roll i försvarsindustrins tillväxt.

Den säkerhetspolitiska utvecklingen har förändrat förutsättningarna för den svenska försvarsindustrin. Efterfrågan har ökat kraftigt och Saab befinner sig i en omfattande expansionsfas. För ett företag med avancerad och säkerhetskänslig produktion innebär tillväxten betydande utmaningar, inte minst när det gäller tillgången till ändamålsenliga fastigheter.

John Falck arbetar inom Saab Group Property, koncernens centrala fastighetsfunktion. För honom är tillgången till rätt anläggningar en viktig förutsättning för att Saab ska kunna möta den ökade efterfrågan.

> ***"Fastigheterna är en viktig möjliggörare för den expansion som krävs"*** *John Falck*

Expansionen kräver större produktionskapacitet, men också anläggningar som uppfyller kraven på säkerhet, teknisk infrastruktur och energiförsörjning. Tillgången till rätt kompetens spelar också in. Samtidigt behöver fastigheterna kunna anpassas när verksamhetens behov förändras.

Säkerhet och flexibilitet styr fastighetsstrategin

För Saab finns inget generellt svar på frågan om det är bäst att äga eller hyra en fastighet. Bedömningen utgår från verksamhetens behov och vilken kontroll som krävs över anläggningen.

Säkerhetskraven påverkar både fastigheternas utformning och formerna för samarbete med fastighetsägare och leverantörer. Saab behöver kunna styra vilka som får tillträde till anläggningarna och hur olika arbeten genomförs. Det ställer särskilda krav på avtal, ansvarsfördelning och långsiktiga samarbeten. Samtidigt eftersträvar Saab, där verksamhetens krav medger det, flexibla lösningar som kan byggas ut eller anpassas när behoven förändras.

> ***"Vi eftersträvar flexibla och gärna skalbara lösningar där det är möjligt. Därför är en nära och långsiktig dialog med fastighetsägare och andra samarbetspartner mycket viktig"***
> *John Falck*

Tidig dialog kan korta ledtiderna

För Saab är tiden från identifierat behov till färdig anläggning en avgörande fråga. När produktionen ska byggas ut snabbt kan osäkerhet i plan- och tillståndsprocesserna försvåra både tidsplanering och investeringsbeslut. John Falck betonar vikten av att få in berörda aktörer tidigt i arbetet.

> *”Tidig involvering och en nära dialog mellan berörda aktörer är viktigt. Vi tror på samarbete och att, där det är möjligt, kunna driva fler frågor parallellt snarare än sekventiellt”* *John Falck*

En tidig dialog med kommuner, myndigheter och fastighetsägare ger möjlighet att fånga upp frågor som annars riskerar att fördröja projekten. För Saab är det särskilt viktigt att verksamhetens krav blir kända innan planeringen kommit för långt.

Falcks resonemang gäller arbetssätten inom befintliga regelverk. Han ser möjligheter att hantera fler frågor parallellt, utan att nödvändiga prövningar åsidosätts.

Falck framhåller att samarbetet med kommunerna generellt fungerar bra. Större förutsägbarhet skulle ändå göra det lättare att planera expansionen. Under samtalet diskuteras också byggaktörsdrivna detaljplaner som ett exempel på hur planarbetet kan organiseras för att både snabba upp processerna och avlasta kommunerna.

De strategiska frågorna måste upp tidigt

Gustav Källén, vd och koncernchef för Svefa, knyter Saabs erfarenheter till en återkommande utmaning i fastighetsprojekt: avgörande vägval behöver göras innan den formella processen har kommit långt.

Vilken anläggning behöver verksamheten, vilka krav måste vara uppfyllda och vad kan påverka genomförandet? Svaren får betydelse för både fastighetsstrategin och arbetet med kommunala processer.

> *”Identifiera strategiska frågor väldigt tidigt. Det är det vi i vår rådgivning också alltid lyfter fram som en nyckel för att vara effektiv genom en planprocess”*
> *Gustav Källén*

Källén pekar också på risken att viktiga synpunkter kommer in först när ett ärende skickas på remiss.

> *”Och att man inte sitter och väntar på att bli remissinstans senare i skedet utan att man involveras tidigt så att alla frågor kommer upp väldigt snabbt”* *Gustav Källén*

För rådgivaren gäller det därför att tidigt identifiera vilka verksamhetskrav och planeringsfrågor som kan påverka projektets tidplan och genomförbarhet. Då finns större möjlighet att hantera dem innan de blir hinder. Det är här Svefas strategiska rådgivning kommer in, genom att föra samman fastighetsfrågor och förutsättningarna för att genomföra ett projekt.

Går det att förena specialanpassade industrifastigheter och långsiktigt fastighetsvärde?

Försvarsindustrins expansion kräver anläggningar som uppfyller höga krav på säkerhet, teknik och produktion. Det innebär ofta specialanpassningar, men behöver inte betyda att fastigheten blir svår att använda för andra verksamheter. Risken uppstår när anpassningarna blir så verksamhetsspecifika att de begränsar fastighetens framtida användning eller kräver omfattande investeringar för att kunna ändras.



För fastighetsägaren handlar det därför om att tillsammans med hyresgästen tidigt pröva vilka krav som är nödvändiga och hur de bäst kan tillgodoses. Genom att utmana kravspecifikationer och överväga alternativa lösningar går det att förena verksamhetens behov och säkerhetskrav med flexibilitet och ett långsiktigt fastighetsvärde.

Jan Tärnell, affärsområdeschef för Svefa Värdering & Analys, sätter ord på den ekonomiska avvägningen.

> ***”Är det en produktionsresurs eller en investering? Vad är syftet med investeringen? Det låter enkelt, men är en fråga man bör ha ett klart svar på”*** *Jan Tärnell*

För en industriverksamhet kan anläggningens främsta värde vara att den möjliggör produktion och leveranser. Fastighetsägaren behöver också bedöma hyresavtal, alternativ användning, framtida efterfrågan och restvärde. Långa avtal och en stabil hyresgäst kan skapa förutsättningar för investeringar, men den långsiktiga värderingen behöver även ta hänsyn till vad som händer om verksamhetens behov förändras.

Industrins expansion påverkar hela fastighetsmarknaden

Försvarsindustrins investeringar kan få följder även utanför de egna anläggningarna. När industrin växer förändras förutsättningarna för leverantörer, logistik och andra verksamheter på orten.

Jan Tärnell pekar på utvecklingen i bland annat Karlskoga och Karlskrona, där ökad industriell aktivitet kan få betydelse för efterfrågan på lager, logistik och andra verksamhetslokaler.

Ökad produktion kan ge större behov av transporter, service och lokaler för underleverantörer. Det påverkar i sin tur hur fastighetsägare och investerare bedömer den lokala marknaden.

Samtidigt understryker Tärnell att det ännu är tidigt att fullt ut kvantifiera effekterna.

Expansionen sker dessutom ofta i redan etablerade industrimiljöer. Saab söker sig gärna till platser där det finns teknisk kompetens, annan avancerad industri, universitet och fungerande infrastruktur. Det innebär att effekterna på fastighetsmarknaden kan se olika ut beroende på var investeringarna genomförs.





När nationella behov möter kommunalt ansvar

Expansionen väcker också frågan om vem som ska bära kostnaderna när ett industriellt projekt är viktigt för landet som helhet, men planeringen och delar av infrastrukturen ligger på kommunal nivå.

Stora industrietableringar är beroende av regionala arbetsmarknader, transporter, energiförsörjning och bostäder. Samtidigt ligger en stor del av ansvaret för den fysiska planeringen hos enskilda kommuner. Gustav Källén menar att det finns anledning att se över hur nationella och regionala intressen hanteras i planeringen.

> ***"Man måste kunna ha en större regional och nationell samordning kring de här frågorna"*** *Gustav Källén*

Han pekar på att mindre kommuner kan behöva bära betydande kostnader och risker för planering, markberedskap och infrastruktur, trots att nyttan av en etablering kan vara av nationell betydelse.

> ***"Då måste det finnas ett nationellt ansvar hur man stöttar det finansiellt"*** *Gustav Källén*

Han drar paralleller till de stora industrietableringar som genomförts inom den gröna omställningen. Erfarenheterna visar enligt honom att det finns skäl att diskutera hur ansvar och risk ska fördelas när kommunala investeringar görs för att möta nationella industriella behov.

För försvarsindustrin blir frågan särskilt angelägen eftersom expansionen också är kopplad till Sveriges långsiktiga försvars- och beredskapsförmåga.

Saabs expansion på flera orter ställer krav på både fastighetsbeslut och den offentliga planeringen. Säkerhetskraven och behovet av snabb utbyggnad måste förenas med investeringar som håller även när verksamhetens förutsättningar förändras.

Förutsägbara planprocesser blir därmed viktiga för både verksamheten och de aktörer som ska investera i fastigheterna.

För John Falck handlar en av de största utmaningarna om att hantera en omfattande expansion på flera platser samtidigt.

> ***"Vår uppgift är att skapa rätt förutsättningar för verksamheten. Verksamhetens behov styr, och vi behöver se till att fastigheterna kan möta de behoven både idag och över tid, på ett säkert och kontrollerat sätt"*** *John Falck*



Svefa – kompetens som får värden att växa

Svefa är en av Sveriges ledande oberoende fastighetsrådgivare med över 30 års erfarenhet och kontor från Malmö i söder till Luleå i norr. Vi erbjuder kvalificerad rådgivning inom värdering och analys, samhällsbyggnad och fastighetsutveckling, juridik, strategiskt affärsstöd, förvaltning och transaktioner.

Tillsammans med Värderingsdata och Set Up är vi en helhetsleverantör till fastighetsbranschen. Vi kombinerar specialistkompetens med affärsförståelse och lokal marknadskännedom. Våra kunder finns i både offentlig och privat sektor och anlitar oss när besluten är komplexa och konsekvenserna långsiktiga.

Vårt kundlöfte är kompetens som får värden att växa. Genom bredden i vårt erbjudande förstår vi hela affären – från mark och skog till färdig fastighet och förvaltning. Det gör att vi kan bidra med relevanta analyser, tydliga beslutsunderlag och rådgivning som håller i praktiken.

Våra konsulter är kända för sin integritet, noggrannhet och sitt affärsfokus. Vi tar ansvar hela vägen och lämnar inte över halvfärdiga svar. Det är en viktig förklaring till att vi får fortsatt förtroende i uppdrag där kraven är höga och insatserna avgörande.

Strategisk rådgivning

Med närvaro på fastighetsmarknaden i hela Sverige, samlad kompetens och tillgång till omfattande databaser erbjuder vi kvalificerad strategisk rådgivning och analyser som fungerar som beslutsunderlag i verksamheten.

Vi hjälper våra kunder att utveckla och prioritera sitt fastighetsinnehav utifrån affärsmål och marknadsförutsättningar. Det kan handla om att identifiera utvecklingsmöjligheter i befintliga tillgångar, välja rätt marknader, effektivisera förvaltning och organisation eller ta ställning till köp och försäljning.

Rådgivningen riktar sig till ledningsnivå och utgår alltid från en helhetssyn på affären. Vi kombinerar lokal marknadskännedom med nationell erfarenhet, vilket gör att vi kan sätta enskilda beslut i ett större sammanhang.

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.

Svefa - en del av Broviken

Broviken är en långsiktig ägarpartner med fokus på nischade tjänsteföretag i Norden. Bolagen är specialister med hög kompetens och unik förmåga inom sina respektive områden. Svefa tillhör segmentet samhällsbyggnad där bland annat även Forsen, Ebab och HRP ingår.



Sveriges ledande fastighets-värderare och analytiker

Med över 70 fastighetsvärderare och ett rikstäckande kontorsnät är vi en av Sveriges största och mest erfarna värderingsorganisationer. Vi genomför värderingar av alla typer av fastigheter, från enskilda objekt och byggrätter till stora och komplexa fastighetsportföljer. Våra uppdrag omfattar värderingar inför kreditgivning, bokslut, transaktioner, förhandlingar och rättsliga processer. Vi arbetar nära banker, fastighetsbolag, investerare, kommuner och myndigheter där kraven på kvalitet, transparens och oberoende är höga. Vår styrka ligger i kombinationen av specialistkompetens, rikstäckande marknadskännedom, omfattande databaser och förmågan att hantera komplexa frågeställningar. Det gör att vi kan erbjuda våra kunder kvalificerade och oberoende beslutsunderlag i en fastighetsmarknad där kraven på analys och professionalism fortsätter att öka.

Utöver bedömningar av marknadsvärden hjälper vi våra kunder att förstå hur förändrade marknadsförutsättningar, hållbarhetskrav, verksamhetsbehov och strategiska vägval påverkar fastigheternas värde och långsiktiga potential. Vi har särskild kompetens inom råmark, byggrätter, rättsekonomiska värderingar och strategiska fastighetsanalyser. Hållbarhet och ESG är integrerade delar av vårt arbete, där vi analyserar hur risker och möjligheter påverkar fastigheters framtida kassaflöden och värden.

Ett växande område är rådgivning kopplad till försvar, säkerhet och beredskap. Sveriges omfattande investeringar inom dessa områden skapar nya behov av mark, fastigheter och infrastruktur, samtidigt som de påverkar förutsättningarna på flera regionala fastighetsmarknader. Här kombinerar vi vår lokala marknadskännedom med fastighetsekonomisk analys och strategisk rådgivning för att stödja såväl offentliga som privata aktörer i deras investerings- och etableringsbeslut.

Vi fortsätter också att utveckla våra digitala verktyg och i en ny data- och värderingsplattform med AI-stöd. Satsningen ska bidra till effektivare arbetsprocesser, bättre tillgång till marknads- och fastighetsdata samt ytterligare stärka kvaliteten och analysmöjligheterna i våra uppdrag.

SVEFA



Vi finns på plats lokalt över hela Sverige

Svefa är en av Sveriges ledande fastighetsrådgivare med över 30 års erfarenhet. Med kontor från Malmö i söder till Luleå i norr erbjuder vi kvalificerad rådgivning inom värdering, analys, samhällsbyggnad, fastighetsutveckling, miljörätt, strategiskt affärsstöd, förvaltning och transaktioner.

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: Kungsgatan 57, Stockholm

Här hittar du våra kontaktuppgifter