



Omvärldsfaktorer och affärsrisk

Bilaga A

Marknadssituation - hyresnivåer – vakanser nuläge

Omvärldens präglas av svag tillväxt och politisk osäkerhet, vilket kommer att tynga svensk ekonomi framåt i tiden. I sin senaste penningpolitiska rapport (den 13 februari) talar Riksbanken om ljusglimtar i världsekonomin. Samtidigt har inflationen upphört att existera, varselalen stiger och eurokrisen rullar på utan någon övertygande lösning i sikte. Riksbanken tar främst fasta på den positiva utvecklingen på finansmarknaderna. Orsaken till detta tros vara positiva åtgärder inom eurozonen, minskad pessimism hos hushåll och företag, starka tillväxtländer och fortsatt återhämtning i USA. Oroande är dock BNP utvecklingen. BNP i eurozonen krympte med 0,6 procent mellan fjolårets tredje och fjärde kvartal och jämfört med situationen för ett år sedan krympte ekonomin med 0,9 procent. För svensk del är det bekymmersamt att nedgången omfattar ett flertal av våra viktiga exportländer som Tyskland, Finland, Nederländerna, Frankrike, Belgien, Italien och Spanien. Sysselsättningen i Sverige har varit relativt stabil, främst på grund av en stark tjänstesektor. Arbetslösheten har ändå ökat till följd av ett ökat arbetskraftsutbud. Samtidigt visar uppgången i antalet varsel att arbetsmarknaden försvagas.

Hyresnivåer – Stabilt på kontorsmarknaden

Enligt Fastighetsägarnas senaste Sverigebarometer har fastighetsägarnas förväntningar på den svenska ekonomins utveckling blivit dystrare, i takt med att den svenska konjunkturen försvagats. Trots det är förväntningarna på utvecklingen i den egna branschen relativt positiv. Man räknar med en stabil vakansutveckling och oförändrade eller högre hyror och en majoritet av de tillfrågade fastighetsägarna räknar med oförändrade priser. Intresset att göra större fastighetsköp är oförändrat jämfört med situationen för ett halvår sedan. 55 procent uppger att de inte planerar större köp under 2013, då främst på grund av svårigheten att hitta köpvärda objekt. Andra skäl som nämns är finansieringsproblem samt en osäkerhet marknadsutveckling. Fastighetsägarsektorn framstår fortfarande som en stabil sektor i en allt svagare omvärld.

Kostnadsutvecklingen - prognos

Den svaga utvecklingen i svensk ekonomi går även att utläsa i Konjunkturinstitutets månatliga barometer. Det är tydligt att tillväxten i svensk ekonomi är betydligt svagare än normalt. Det mycket låga pristrycket vittnar om samma sak. Enligt konsumentprisindex (KPI) har Sverige haft deflation sedan ett par månader tillbaka, vilket, om utvecklingen kvarstår, kommer att påverka fastighetskontorets intäktsutveckling, då flertalet hyror är indexreglerade. Efter en tydlig nedgång i antal nystartade bostadsprojekt minskar bostadsinvesteringarna 2013 för andra året i rad och flertalet byggbolag varslar på bostadssidan. Även lokal- och anläggningsbyggande utvecklas svagt medan ombyggnadsnivån förväntas förbli oförändrad. De totala bygginvesteringarna sjunker 2013 för att svagt vända uppåt 2014. Det visar en ny konjunkturprognos från Sveriges Bygginstrumenter. Fastighetskontoret känner en viss avmattning på byggmarknaden i samband med upphandling av underhåll och investeringar. Vissa områden har dock fortsatt högt tryck vilket påverkar prisbildningen uppåt. Prisnivån på konsultsidan ligger oförändrad och möjligheten att hyra in kompetenta konsulter är fortsatt begränsad. Främst indikerar konsult och entreprenadmarknaden att man har kortare framförhållning än tidigare. Den svaga tillväxten i svensk ekonomi beräknas dock medföra, att kontoret närmar sig upphandlingsläge vilket förväntas stå sig under stor del av prognosperioden.