

## Bilaga A - Omvärldsfaktorer

### **Marknadssituation - hyresnivåer – vakanser nuläge**

Omvärlden fortsätter att präglas av svag tillväxt och politisk osäkerhet, vilket riskerar att tynga svensk ekonomi framåt i tiden. Svensk export har svårt att återhämta sig. Företagens investeringsvilja är låg. Finansiell osäkerhet bidrar till låg vilja till konsumtion hos konsumenterna.

Enligt rapporten ”Konjunkturfokus” från Fastighetsägarna (februari 2014) fortsätter dock fastighetsmarknaden att trotsa den svaga ekonomiska utvecklingen.

Låg nivå på nyproduktion av bostäder och lokaler i kombination med en stabil sysselsättningsutveckling, har lett till låga vakanser och stabila hyror. Det är därför inte självklart att den svenska fastighetsbranschen har lika tuffa framtidsutsikter som den globala ekonomin i övrigt.

### **Hyresnivåer – Stabilt på kontorsmarknaden**

Enligt Fastighetsägarnas senaste Sverigebarometer (juli 2013) ser det bättre ut på fastighetsmarknaden i Stockholm än i resten av landet. Vakanserna inom kontorslokaler har minskat något i Stockholm de senaste sex månaderna. Samma sak gäller tilltron till det kommande året; fastighetsägare i Stockholm tror att vakanserna kommer att minska under de kommande 12 månaderna. Intresset att göra större fastighetsköp har också ökat i Stockholmsregionen. 60 procent uppger att de planerar ett större köp under det kommande året. Fastighetsägarsektorn framstår fortfarande som en stabil sektor i förhållande till övriga marknader.

### **Kostnadsutvecklingen - prognos**

Konjunkturinstitutets månatliga barometer visar visserligen en mindre tillbakagång i februari 2014, men sett till det senaste året har ”barometerindikatorn” ökat till den högsta nivån sedan juni 2011. Det visar att den svenska ekonomin, trots omvärldens problematik inom tillväxt och finans, ändå står sig bra. Enligt SCB var inflationstakten, det vill säga förändringen i KPI under de senaste tolv månaderna, minus 0,2 procent i februari 2014, vilket är oförändrat från januari 2014. Från januari 2014 till februari 2014 steg KPI med i genomsnitt 0,4 procent. Under motsvarande period förra året var månadsförändringen också 0,4

procent. De svenska räntorna är fortsatt låga, Riksbankens reporänta var 0,75 % från den 19 februari 2014.

Ovanstående utveckling av KPI påverkar indexreglerade hyror vilket fastighetsnämnden har.

En svag eller ingen positiv utveckling av KPI medför att hyror inte kommer att kunna öka, trots att kostnaderna i övrigt stiger. I övrigt kan konstateras att fastighetsmarknaden i allmänhet, och i Stockholm i synnerhet, står sig bra på en i övrigt något orolig och svag marknad.