

## Omvärldsfaktorer

### Utvecklingen av fastighetsmarknaden

Utvecklingen av den svenska ekonomin har varit ryckig de senaste åren. Enligt rapporten "Konjunkturfokus" från fastighetsägarna (november 2014) fortsätter dock fastighetsmarknaden att trotsa den övergripande relativt svaga ekonomiska utvecklingen. Den tudelning, som varit fallet under senare år, förväntas fortgå de närmaste åren när svensk ekonomi, trots Riksbankens minusränta, återhämtar sig i långsam takt.

Låg nivå på nyproduktion av bostäder och lokaler i kombination med en stabil sysselsättningsutveckling, relativt låg vakansgrad och stabila hyror bidrar till fastighetsbranschens fortsatt positiva utveckling.

Bilden av den positiva utvecklingen av fastighetsmarknaden bekräftas av Fastighetsägarnas senaste Sverige barometer (mars 2015). Föregående år blev ett riktigt bra år för branschen, bristen på rimliga investeringsalternativ och den rådande låga räntan drog upp intresset för fastigheter. Vakansutvecklingen har överlag varit god även om bilden är splittrad. Det är enbart i Göteborg som kontorsvakanserna minskar, I Stockholm har bland annat bankernas utflytt ur city pressat upp vakansgraden. En klar majoritet av fastighetsägarna räknar dock med en oförändrad eller lägre vakansgrad under 2015. Intresset för att göra större fastighetsköp är fortsatt mycket stort, ändå anger över hälften av fastighetsägarna att de inte kommer att göra det. Det främsta skälet är att det är svårt att hitta köpvärda alternativ. Marknaden upplevs som dyr och utbudet som litet. Trots att det mesta pekar åt rätt håll för branschen blir den samlade bedömningen att transaktionsvolymen blir lägre 2015 än 2014.

## Prognos - kostnadsutveckling

Enligt Konjunkturinstitutets senaste prognos\*) går återhämtningen i svensk ekonomi trögt. Det beror till stor del på den svaga utvecklingen i euroområdet som är en mycket viktig exportmarknad för det svenska näringslivet. Under 2014 ökade BNP i genomsnitt med 0,3 % per kvartal och arbetslösheten minskade marginellt till strax under 8 %. Den svenska ekonomin, trots omvärldsproblematik inom tillväxt och finans, står sig ändå relativt bra i jämförelse med övriga EU.

Enligt SCB var inflationstakten, det vill säga förändringen i KPI under de senaste 12 månaderna, plus 0,1 % i februari 2015. Detta är en uppgång sedan januari 2015 då den var minus 0,2 %. Från januari 2015 till februari 2015 steg KPI med 0,7 %, under motsvarande period förra året steg KPI med 0,4 %. De svenska räntorna är fortsatt låga. Riksbankens reporänta är från den 25 mars 2015 minus 0,25 %.

Ovanstående utveckling av KPI påverkar indexreglerade hyror vilket fastighetsmarknaden har.

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

\*) Konjunkturinstitutet presenterade en ny prognos 2015-03-25 som visade på en något positivare utveckling av svensk ekonomi än vad som varit fallet under 2014 och 2015 första kvartal.