

Bilaga A – Marknadssituation 2011

Konjunkturläget - marknadssituation 2011

Sverige har varit i en lågkonjunktur sedan det kraftiga fallet i BNP 2008–2009. Återhämtningen accelererade under 2010, men under sommaren 2011 började den hastigt tappa fart. Den finansiella turbulens som drog in från omvärlden med stora börsfall ökade osäkerheten. Oroliga hushåll och företag skjuter upp konsumtions- och investeringsbeslut. Därför dämpas tillväxten och arbetslösheten planar ut. Under hösten har svensk export utvecklats starkt, främst till följd av en stor efterfrågan från tillväxtekonomierna, också BNP fortsatte att öka rejält. Men den starka tillväxten bedöms vara av tillfällig karaktär. I samband med att skuldskrisen eskalerade i början av augusti försvagades stämmningsläget. Sedan dess har både företag och hushåll blivit allt dystrare. Något överraskande är den inhemska efterfrågan som har dämpats mest sedan statsskuldskrisen i Europa blev akut. (källa konjunkturinstitutet).

BNP ökade med 4,5% under 2011, att jämföra med 5,6% under 2010. Eftersom den svaga utvecklingen i omvärlden ser ut att fortsätta, kommer även svensk export att falla tillbaka. Följden blir att arbetslösheten ökar i början av 2012. Så länge en hållbar lösning till statsskuldskrisen dröjer kommer osäkerheten och därmed svag tillväxt att bestå vilket gör att BNP enbart förväntas uppgå till 0,6 % 2012.

Inflationstakten, det vill säga förändringen under de senaste tolv månaderna, har legat runt 3% under hela 2011. Med svagt resursutnyttjande i både Sverige och omvärlden är kostnadstrycket lågt. Visst kan skattehöjningar och störningar i råvaruproduktionen pressa upp priserna kortsiktigt men då inflationsförväntningarna är stabila är inflationsrisken begränsad. Inte förrän 2016 förväntas inflationen, mätt som KPI med fast bostadsränta, att ligga nära 2 procent. Riksbanken tros därför sänka reporäntan till 0,75 procent under våren 2012. (källa konjunkturinstitutet och SEB)

Historisk inflation enligt uppgifter från SCB. Komplatterad med egen bedömning inför VP 2011 kalkyler
Konsumentprisindex, 12 månaders förändring. I procent (inflationstakten) källa: SCB

	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2011	2,5	2,5	2,9	3,3	3,3	3,1	3,3	3,4	3,2	2,9	2,8	2,3
2010	0,3	0,9	0,8	0,7	1,2	0,9	1,1	0,9	1,4	1,5	1,8	2,3
2009	1,3	0,9	0,2	-0,1	-0,7	-1,0	-1,2	-1,2	-1,9	-1,8	-1,0	0,6
2008	3,2	3,1	3,4	3,3	3,9	4,2	4,1	4,3	4,4	4,0	2,5	0,9
2007	1,9	2,0	1,9	1,9	1,7	1,9	1,9	1,8	2,2	2,7	3,3	3,5
2006	0,6	0,6	1,1	1,5	1,6	1,5	1,7	1,6	1,5	1,3	1,7	1,6
2005	0,0	0,7	0,1	0,3	0,1	0,6	0,3	0,6	0,6	0,5	0,8	0,9
2004	0,7	-0,4	-0,2	0,2	0,6	0,4	0,6	0,5	0,5	0,8	0,4	0,3

Fastighetsnämndens hyresintäkter bygger på avtal som normalt löper över flera år och indexjusteras efter konsumentprisindex (KPI) årsvis. Indexjusteringen påverkar därmed hyresutvecklingen med oktober månads KPI, det vill säga med 2,9% och ger ökade intäkter då indextillägget ökat.

Hyresmarknaden har varit relativt stabil under året. Hyresnivåerna har enligt Fastighetsvärlden åter börjat stiga och marknadshyran för bästa kvalitet i bästa läge i Stockholm har stigit med nära 500 kronor per kvadratmeter och år. Hyresnivån låg över 4 000 kronor per kvadratmeter vid 2011 års utgång. En betydligt beskedligare utveckling har det varit i övriga innerstadslägen och för äldre lokaler. Inom det segmentet ligger vakansgraden fortfarande kring 8 procent och det är inte samma press uppåt på hyrorna. Fastighetskontorets vakansgrad ligger på låga 2,7 procent, vilket är i nivå med föregående års vakansgrad.

Inbromsning på fastighetsmarknaden - under fjolårets sista kvartal gjordes fastighetstransaktioner i Sverige för totalt 29 miljarder kronor - en minskning med 32 procent jämfört med motsvarande period 2010. Siffrorna kommer från fastighetskonsulten Jones Lang Lasalle, som tror att marknaden under 2012 kommer att dämpas av ”större försiktighet samt högre riskaversion” bland investerarna. Man konstaterar att trenden med större portföljaffärer ”ute i landet” höll i sig även 2011. Av 2011 års tio största affärer är endast två hänförliga till bestånd i våra tre storstadsområden. En annan trend är att andelen transaktioner omfattande detaljhandelsfastigheter fördubblats.