

# Fastighetsmarknaden Q3 2024

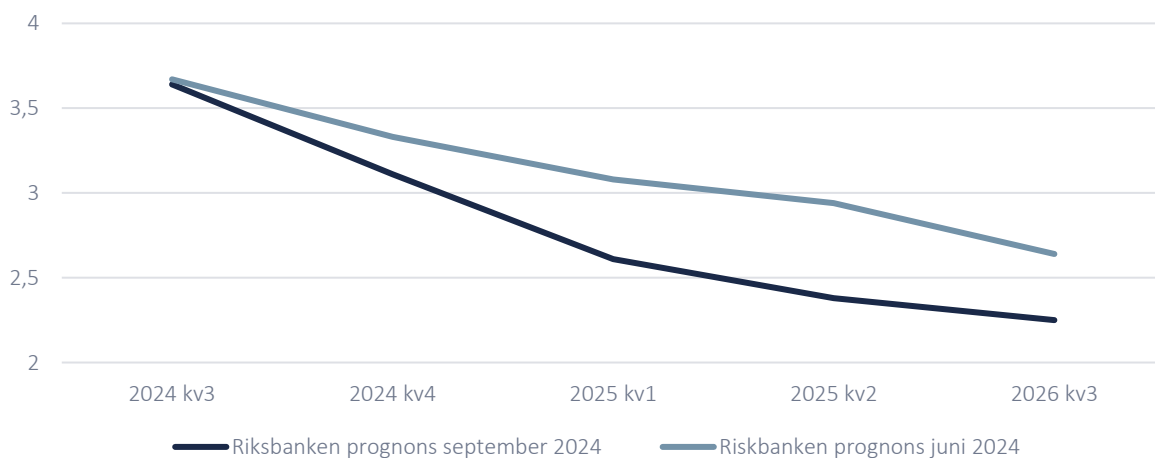
Den svenska fastighetsmarknaden har under årets tredje kvartal präglats av en återhållsamhet där ett fåtal större förvärv har bidragit till att hålla upp transaktionsvolymen något. Marknaden ger en tvetydig syn på kommande tid där sjunkande räntor talar för en mer transaktionsintensiv marknad samtidigt som ökade vakanser i vissa sektorer bromsar utvecklingen. Direktavkastningskraven har generellt varit oförändrade under innevarande kvartal och väntas fortsätta så året ut. Förväntan på kommande räntesänkningar har till stor del redan prisats in på marknaden vilket kan vara en förklaring till att aktiviteten inte ökat nämnvärt.

Under året har det skett ett skifte på köparsidan. I fjol utgjordes cirka en tredjedel av förvärven av utländska investerare, men i år återfinns de istället på säljsidan. Andelen har nu minskat till 10% på köpsidan och ökat till 30% på säljsidan. De utländska investerarna har inte varit köpare i någon av de största transaktionerna i år, de återfinns däremot på säljsidan. De noterade fastighetsbolagen har däremot börjat vara mer aktiva på marknaden och under året har de ökat sin andel av den totala transaktionsvolymen.

Vi kan konstatera att värdeförändringen mellan Q2 och Q3 2024 blev relativt små. Inflationstakten har generellt legat under Riksbankens prognos. Inflationstakten enligt KPI påverkar vad merparten av lokalyrorna kommer höjas med nästkommande år. Senaste två år har inflationstakten varit kraftigt över Riksbankens mål på 2% men har senaste månaderna stabiliserats på nivåer under målet. Detta tyder på att KPI i oktober, som är den månad som påverkar nästa års indexerade hyror, kommer vara under 2% och prognoser från institut och banker skiljer sig generellt mellan 1,2–1,5%.

Inför årets sista kvartal väntas marknaden vara skiftande, det finns segment som fortsatt visar stabila hyresnivåer utan rabatter. Bland annat har industrisegmentet visat sig motståndskraftigt under lågkonjunkturen och väntas fortsätta så. Senaste tid har främst logistik varit i fokus vid nyproduktion vilket har pressat industrihyrorna uppåt i brist på nyproducerade lokaler. Antalet konkurser i landet ökade med 11% i september och till trots för sänkta räntor fortsätter antalet konkurser inom fastighetsbranschen att öka.

Riksbankens prognos för styrräntan



Utveckling kontorshyror och yilder

