

RÄNTAN SÄNKTES I MAJ OCH VI HAR SETT EN REAKTION PÅ BÖRSEN. HUR FÖRÄNDRADES STÄMNINGEN PÅ TRANSAKTIONSMARKNADEN OCH VAD BLIR NÄSTA TRIGGER?

KOMMER AVKASTNINGSKRAVEN SJUNKA I TAKT MED RÄNTENEDGÅNGEN ELLER FINNS DET FAKTORER SOM KAN PÅVERKA UTVECKLINGEN?

SEMESTERN STÅR FÖR DÖRREN, MEN VAD ÖNSKAR DU DIG MEST INFÖR HÖSTEN?



ELIAS ADOLFSSON,
TANGO

– Den initiala förändringen är främst kopplad till det psykologiska, vi tror att den första räntesänkningen har gjort det tydligare för köparna att det finns ett slutdatum på perioden av fyndköp. På medellång sikt kommer de planerade räntesänkningarna medföra ett ökat avstånd mellan räntebärande värdepapper och avkastningskraven på fastigheter. Vi tror att detta kommer locka tillbaka core-kapitalet, vilket i sig blir en viktig trigger för transaktionsmarknaden.

”DET FINNS ETT SLUTDATUM PÅ PERIODEN AV FYNDKÖP.”

– Börsbolagens Q1-rapporter tyder på att avkastningskraven redan har stabiliserats. Årets första månader vittnar även om en återhämtande kapitalmarknad, vilket kan stärka köpare framgent. En svag hyresmarknad kan dock ha en omvänd effekt på avkastningskraven. Vi bedömer att det finns fortsatt risk för stigande vakanser inom segmenten industri, logistik och kontor. Dessutom rapporterar börsbolagen hyresökningar för kommersiella fastigheter som understiger KPI, vilket är ett svaghetstecken.

– Till hösten önskar jag att inflationssiffrorna fortsätter sjunka så att Riksbanken kan sänka räntan ytterligare 50 punkter, att möjligheterna till kapitalmarknadsfinansiering stärks och att nettoköparna får en ökad brådska att allokera sina pengar. Dessutom hoppas jag att det stora valåret 2024 slutar lyckosamt och att den geopolitiska oron trappas ner ordentligt. Detta är avgörande för att öka utländska investerares generella ambitioner om gränsöverskridande investeringar.



ANNIKA EDSTRÖM,
CBRE

– Vi kunde se att sänkningen till stor del redan var inprisad på direktmarknaden. Det är tydligt att flertalet sedan i vintras haft en positiv syn på en nertrappning av räntan i takt med att inflationen faller tillbaka. Vi har sett en ökad optimism sedan dess, dock utan att få en ordentlig proppe ur för transaktionsmarknaden. Volymen har gått upp något, men från låga nivåer, och vi märker att investerarintresset ökat. Det viktiga nu är att inflationen stabiliseras, så räntan kan fortsätta ner.

– Vi ser att avkastningskraven självklart kommer att sjunka under kommande år, dock med något mindre räntemarginaler. Bostäder tros följa sänkningen närmare då förutsägbarheten med reglerad hyra är större relativt andra segment. Core produkter generellt tros följa sänkningen i större utsträckning då dessa gynnas av att andra investeringsalternativ blir färre i en lägre räntemiljö. I en mer gynnsam ekonomi breddas även förvärvsintresset, från storstadsområdena till regionstäder och övriga Sverige.

– Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och därför mer beroende av förutsägbarhet, något som är svårt i dagens marknad. Jag önskar mig därför stabila, demokratiska maktfaktorer i en värld som skakas om gång på gång av det motsatta. Riskerna i The World Economic Forum:s Global Risks Report 2024 behöver adresseras. Ur ett investeringsperspektiv önskar vi mer core kapital på marknaden, dessa aktörer köper generellt till ett lite högre pris och det driver även marknaden i övrigt i en positiv riktning.



ALEXANDER SANDBERG,
NEW PROPERTY

– Höga glädjeproppar hördes från Tobias, vår chef för transaktionsrådgivning. I våra dialoger med fastighetsägare och investerare var sentimentet detsamma. Antalet genomförda affärer ökar för varje vecka som går och processer börjar röra sig snabbare. Nästa trigger behöver inte nödvändigtvis en ny räntesänkning utan snarare en större affär som görs med premisen att räntan framgent kommer att sänkas snabbare. Helt enkelt att någon större investerare tar chansningen att flera räntesänkningar är nära.

– Vi tror att avkastningskraven kan sjunka snabbare än räntenedgången. Att den senaste sänkningen skulle ske var på förhand inte helt självklart. Vi bedömer att det inte är själva sänkningen i sig som påverkar avkastningskraven, utan investerarnas ränteprognoiser. Sveriges Natointräde och de ökande satsningarna på försvarsindustrin bedöms bidra till prisförändringar. Traditionella tillverkningsorter i exempelvis Gnosjöregionen bör kunna få ett uppsving.

– En förbättring av världsläget hade självklart varit önskvärdt av flera skäl. För att rikta svaret mot fastighetssektorn hade jag önskat mer tydlighet kring hur energiklassificeringar framgent kommer att påverka både uthyrning och finansiering. EU-regler och bankernas riktlinjer kring ESG bedöms på sikt ha stor inverkan över Sveriges fastighetsmarknad.

”EU-REGLER BEDÖMS PÅ SIKT HA STOR INVERKAN ÖVER SVERIGES FASTIGHETSMARKNAD.”