

Fastighetsmarknaden i Sverige

Nordisk byggdag den 3 september 2015



evidens:

Innehållsförteckning



- Konjunktur
- Bostadsbyggande
- Kontor
- Handel
- Transaktioner

Summary

Swedish economy is doing well



Household consumption + high building activity



Housing



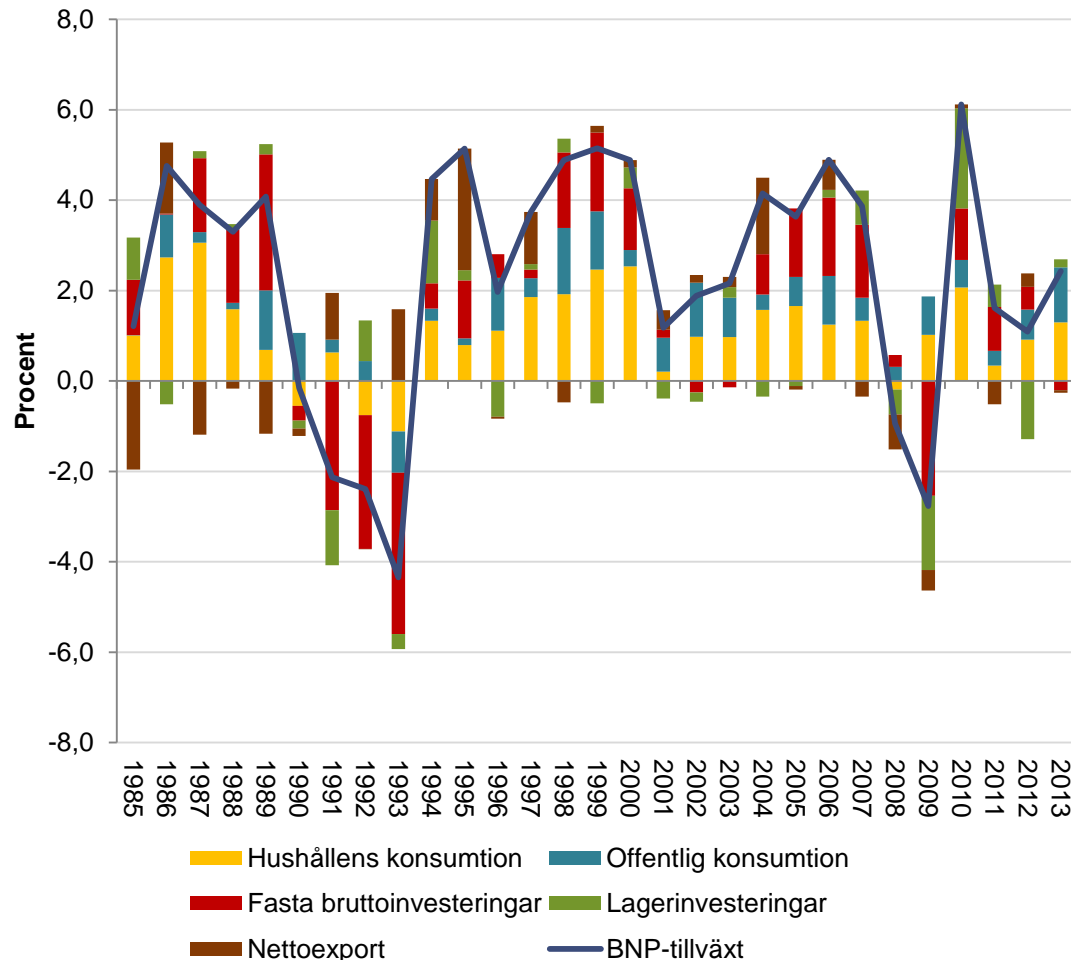
"Bostadsrätter"

Also:

- High rent/low vacancies
- Conversions
- Retail - foreign capital, e-commerce
- Large transaction volumes
- Sustainability, Energy efficiency

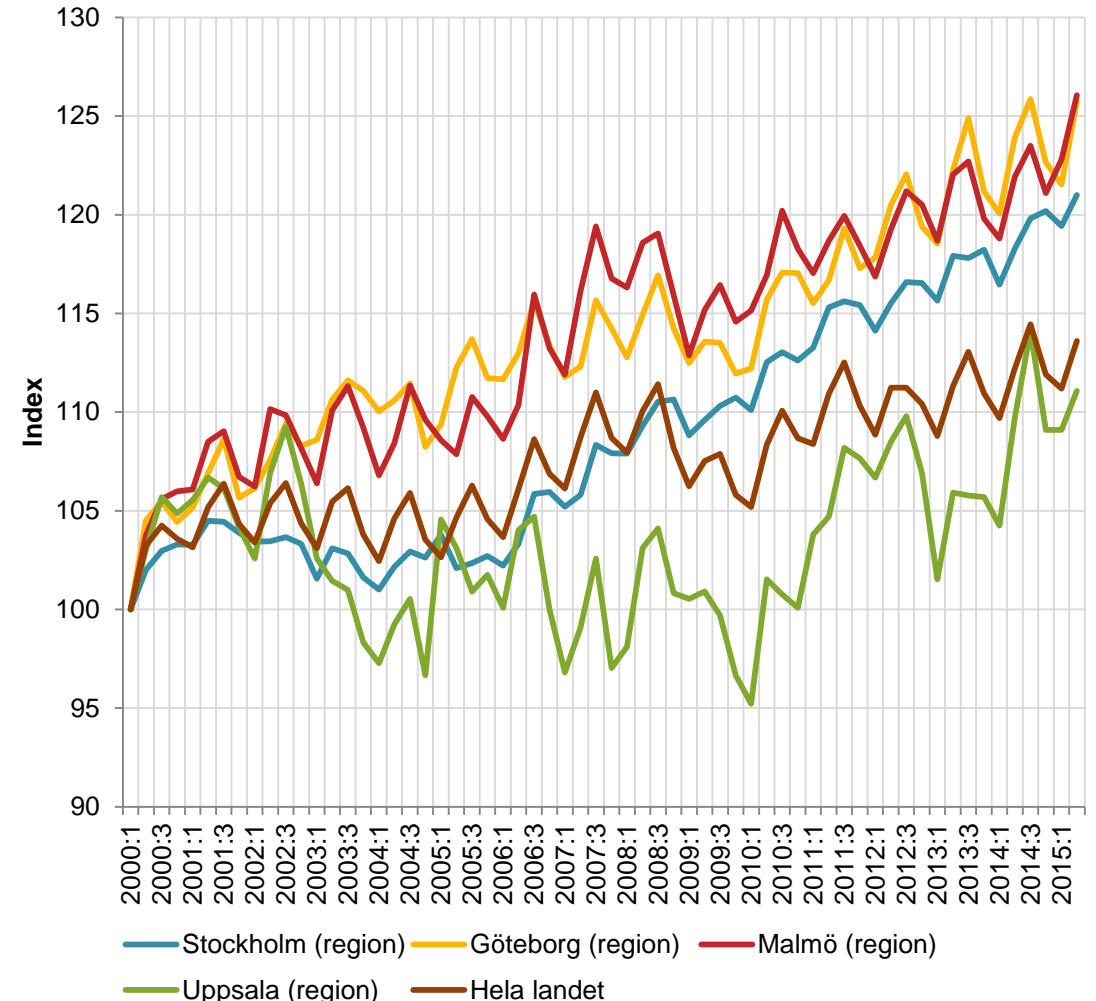
Svensk ekonomi – tillväxten drivs av hushållens konsumtion och byggande (även om exporten lämnade ett överraskande starkt bidrag till BNP senaste kvartalet)

BNP-tillväxt och komponenternas bidrag 1985-2013.
Fasta priser



Källa: SCB

Förändring av antalet totalt sysselsatta

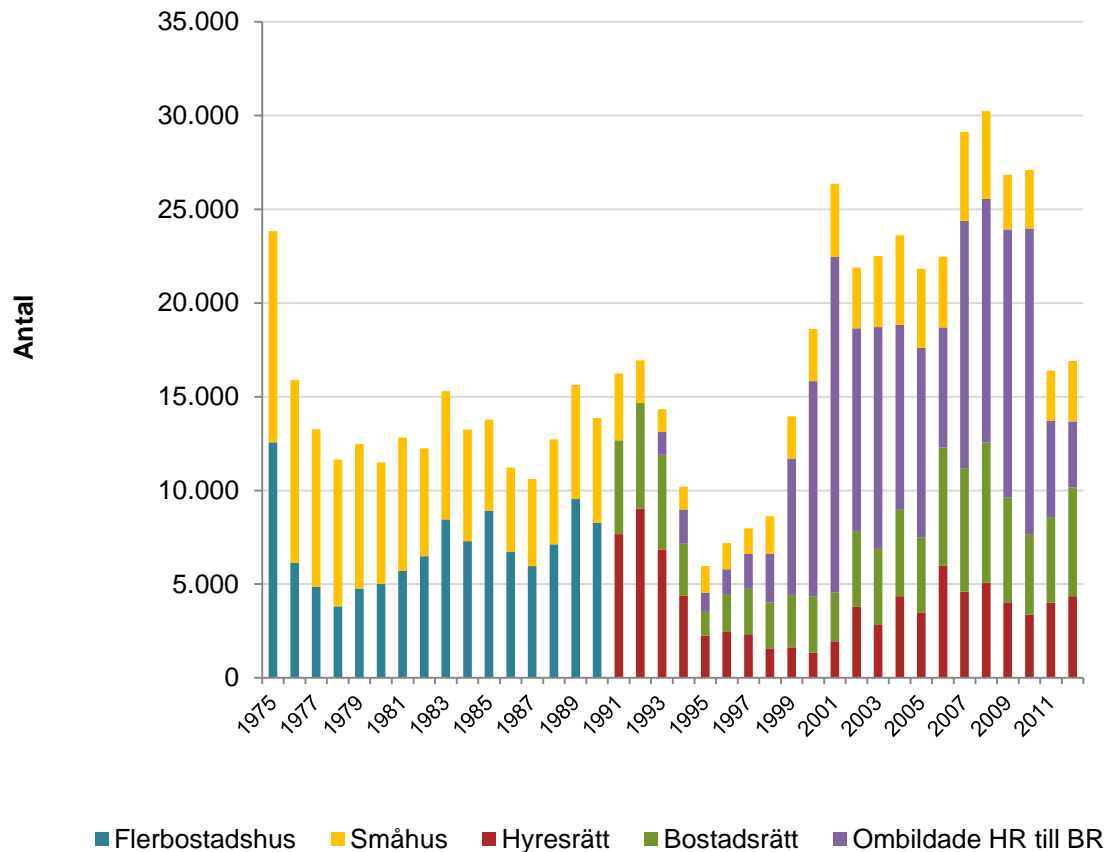


Bostadsbyggandet i Sverige

- 250 000 bostäder nationellt mål

Bostadsbyggandet fördelat på upplåtelseform - bostadsrätten dominerar idag då ökade kostnader för eget kapital minskade marknadsandelen för hyresrätten

Bostadsbyggande och ombildning fördelat på hustyp och upplåtelseform i storstadsregionerna, 1975-2012



Källa: SCB

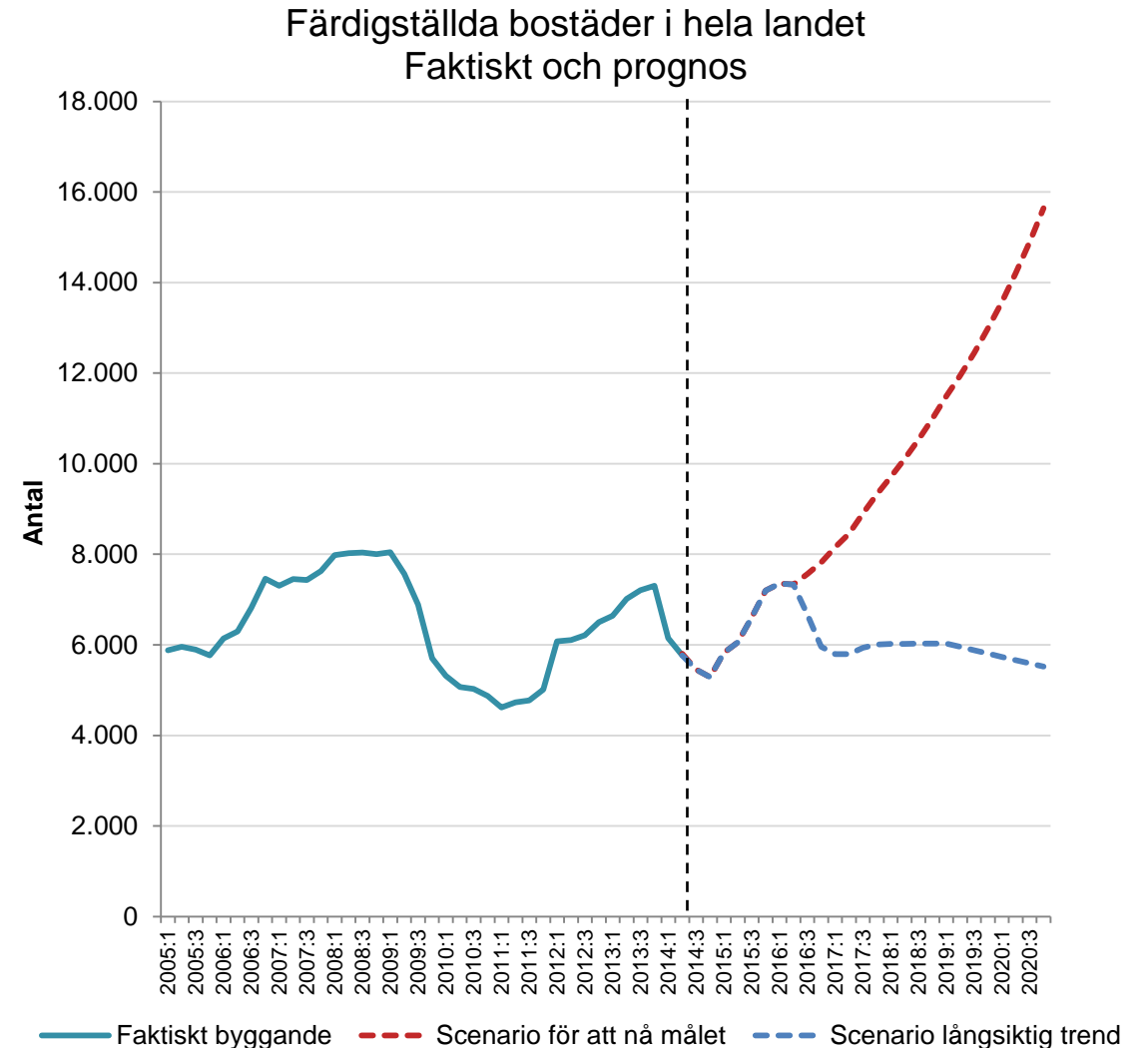
Boendekostnad för hyresrätt och bostadsrätt
 Byggkostnad 25 000 kr/kvm, Eget kapital 30 procent, Lån 70 procent. Låneränta 5 procent för hyresrätt 3,5 procent för bostadsrätt (30% skatteavdrag). Avkastningskrav på eget kapital hyresrätt 10 procent. Hushållets avkastningskrav på eget kapital = låneränta

Boendeutgift	Boendeutgift hyresrätt, riskfri kr/kvm/år	Boendeutgift hyresrätt kr/kvm/år	Boendeutgift bostadsrätt kr/kvm/år
Kapitalkostnad	1 250	1 625	988
Varav eget kapital		0	750
Varav lånat kapital		1 250	875
Drift och underhåll	350	350	350
Total boendekostnad	1 600	1 975	1 338

Varför byggs det bostäder och hur kommer bostadsbyggandet över tid utvecklas

70 procent av variationen i bostadsbyggandet i hela landet kan förklaras av fem variabler

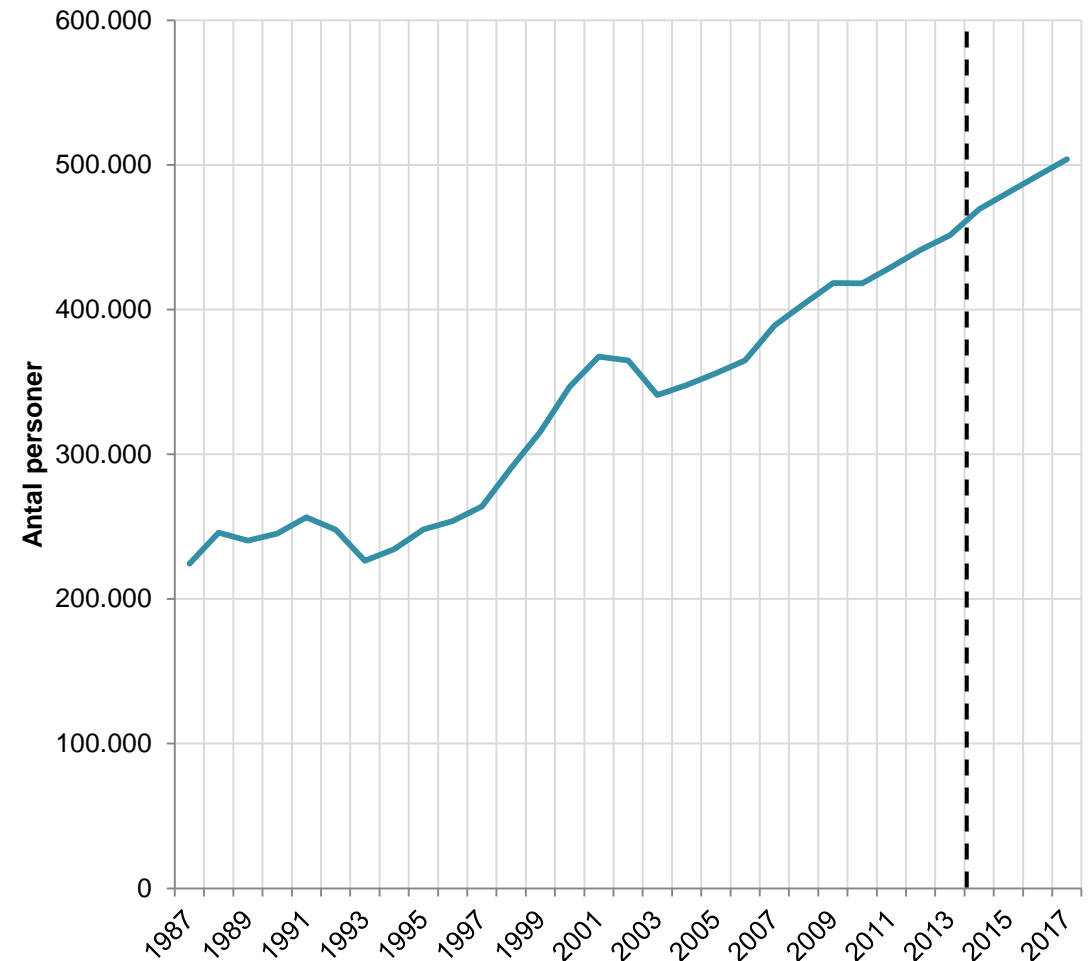
1. hushållens finansiella netto, dvs. tillväxten i hushållens finansiella tillgångar minus skulder
2. förändringen av fastighets- och reavinstbeskattningen (endast signifikant för Stockholmsregionen)
3. reporäntan (eller bolåneräntan)
4. sysselsättningen (endast signifikant för storstadsregionerna och Stockholmsregionen)
5. byggkostnaderna



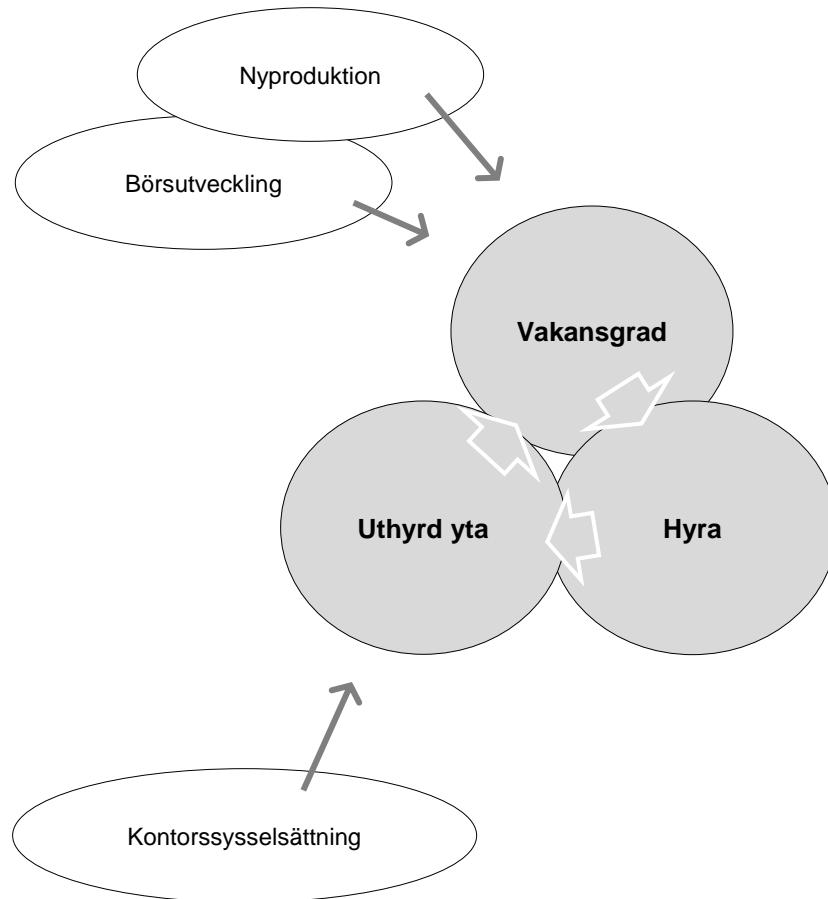
Kontorsmarknaden – rekordhyror i Stockholm CBD och fallande vakanser på andra marknader

- Hur prognostisera hyresutveckling – vad är det som driver kontorsmarknaden över tid?
 - Bland annat kontorssysselsättningen, dvs. hur många som efterfrågar kontor
 - Förklaras av
 - Tillväxt i lönesumma (+)
 - Produktivitet (-)

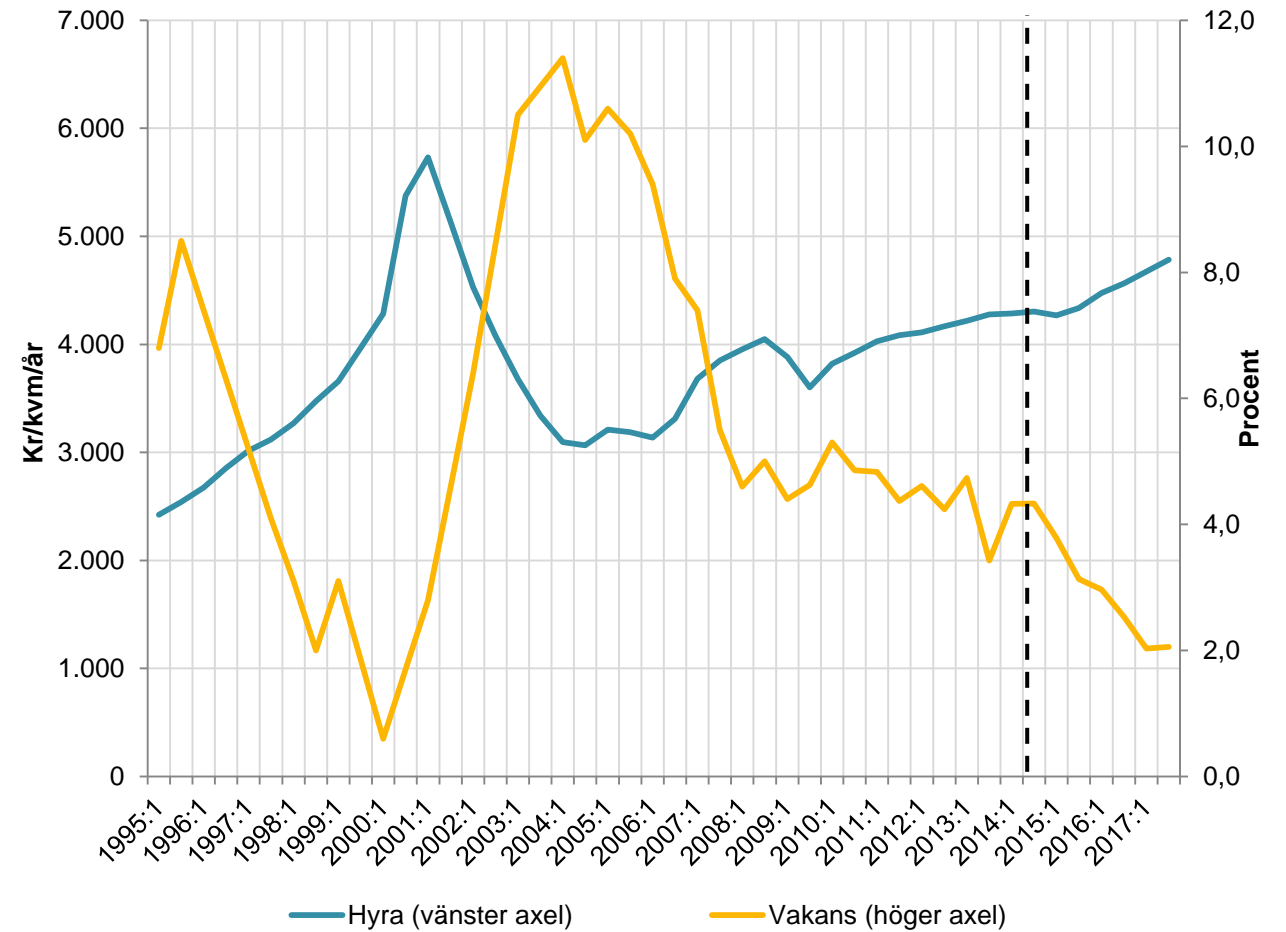
Kontorssysselsättning i Stockholmsregionen 1987-2014 samt prognos 2015-2017



Fallande skattad vakansgrad och stigande hyra med cirka 10 procent under prognosperioden



Prognos för hyra och vakans i Stockholm CBD till 2017:2, 2014:2 års priser



Evidens erbjuder kvalificerad analys och strategisk rådgivning åt aktörer på den nordiska fastighetsmarknaden. Fakta förädlas och bearbetas med hjälp av våra unika databaser och prognosmodeller. Genom att översätta den makroekonomiska utvecklingen, villkoren på lokala marknader och kunders värderingar till konkreta bedömningar av framtida priser, hyror, vakanser eller andra tydliga beslutskriterier skapar vi ett försprång för våra kunder.

Denna rapport är framtagen av Evidens. Medverkande från Evidens:

Katarina Wallin, 070-518 83 98, katarina.wallin@evidensgruppen.se

Tomas Sandberg, 070-670 01 70, thomas.sandberg@evidensgruppen.se

Evidens blw AB

Sibyllegatan 30, 2 tr

114 43 Stockholm

Tfn växel: + 46 8 599 05 170

www.evidensgruppen.se

