

## Pressmeddelande

Stockholm 25 maj 2021

## Handelsbanken: En fastighetsmarknad i förändring

**Vad händer efter pandemin? Kommer hemarbete och e-handel prägla hela fastighetsmarknaden?**

**”Vi tror det. Detaljhandelsfastigheter är riskfyllt, kontor kanske inte så farligt som man befارade, hyresbostäder en trygg hamn och industrifastigheter är hetare än hett.” säger Handelsbankens chefsekonom Christina Nyman. På bostadsmarknaden är villor särskilt eftertraktade, men prisökningen dämpas efter sommaren.**

Ju längre pandemin fortgår desto större är sannolikheten att ändrade beteenden biter sig fast och påverkar ekonomin även på längre sikt. Hemmet värderas upp, kontorsmarknaden och logistiklokaler stöps om efter nya behov och förändringstrycket på detaljhandlarna är stor. Ökad grad av hemarbete är här för att stanna och e-handeln har tagit ett språng.

### ***Låga räntor gynnar fastighetsmarknaden***

Konjunkturåterhämtningen är igång och kommer ta än mer fart när restriktioner lättas upp och hushållen kan börja konsumera mer som vanligt.

”Vi räknar med att BNP studsar upp ordentligt i sommar och att återhämtningen fortsätter i god fart därefter”, säger Christina Nyman.

Arbetsmarknaden har stabiliserats och företagen planerar nu för att nyanställa. Det gäller inte minst inom låginkomstyrken, som drabbats värst under krisen.

Men för att arbetslösheten ska kunna återgå till ungefär samma nivå som före pandemin kräver det sannolikt att människor byter jobb, både mellan företag och sektorer, i och med den omställning som den ökade e-handeln och ökad grad av hemarbete för med sig.

”Vi tror att inflationen kommer att vara fortsatt dämpad, efter temporär ökning nu, och att räntorna förblir låga länge till, vilket stöttar en omställning. Men stigande räntor ser vi ändå som det största hotet för fastighetsmarknaden”, säger Christina Nyman.

### ***Småhusbrist när fler blir äldre och många vill bo kvar***

Bostadsmarknaden är glödhet till följd av pandemin. När fler spenderar mer tid i hemmet ökar efterfrågan på mer boyta medan de som bor stort avvaktar med att sälja. Tvärt emot normala samband har priserna på villor stigit betydligt mer än på bostadsrätter.

”Vi tror att prisuppgången bromsar in något under hösten, drivet av att objekt till salu återgår till en mer normal nivå samtidigt som efterfrågan hålls tillbaka av de allt mer uppdrivna priserna och att hushållen återgår till mer normala konsumtionsmönster”, säger Christina Nyman.

Handelsbankens prognos är att bostadspriserna ökar med 12 procent i år, från årets början. Och med 5 procent nästa år.

Framöver ser befolkningstillväxten ut att mattas tydligt. Samtidigt ökar andelen äldre och de bor i allt högre grad kvar i sina villor. De som flyttar mest är de yngre och just nu ökar andelen i barnafödande ålder. Samtidigt som den totala bostadsbristen kan komma att gradvis mattas ser vi framför oss ett fortsatt begränsat byggande av småhus, då bristen på byggbar mark i attraktiva lägen är stor. Det kan bidra till att priset på villor även kommande år, bortanför mer tillfälliga effekter av pandemin, kan komma att öka snabbare än lägenheter.

### ***E-handeln kopplar greppet, tufft för detaljhandlare i citylägen***

Polariseringen på den kommersiella fastighetsmarknaden fortsätter, enligt Handelsbankens experter. Det gäller både för fastighetsvärden och på aktiemarknaden. Detaljhandeln som helhet har utvecklats starkt, men utvecklingen är vitt skild mellan olika branscher. Anledningen är att hushållen spenderat mer pengar på exempelvis livsmedel och byggvaror och mindre på kläder och skor. Till stor del kan handelns sammansättning normaliseras när ekonomin öppnar upp. Men e-handels snabba framväxt och ökad grad av hemarbete påverkar detaljhandlarna och efterfrågan på detaljhandelslokaler även på längre sikt.

"Vi tror att detaljhandlare i stadskärnorna kommer ställas inför ett permanent lägre kundunderlag. Det betyder att detaljhandelsfastigheter är fortsatt iskallt på aktiemarknaden medan logistik och lager är stekhet", säger Christina Nyman. Läget på kontorsmarknaden har svalnat under pandemin och den starka trenden i fastighetsvärden bröts ifjol, även om de fortsatte öka. Samtidigt börjar debatten allt mer skifta från 'kontorsdöd' till hur morgondagens kontor ska se ut för att attrahera hyresgäster.

### ***Konkurrensen om finansiering hårdnar – hållbarhet ger konkurrensfördel***

Fastighetsbolagens andel av den svenska företagsobligationsmarknaden har från en redan hög nivå ökat kraftigt under 2021 och nått hela 62 procent. Detta trots att det samtidigt närmast varit rusning ut i euromarknaden för svenska fastighetsbolag.

"Vi tror att konkurrensen om finansiering fortsätter att hårdna med fokus på officiella kreditbetyg och hållbarhet som konkurrensmedel", säger Christina Nyman.

### ***EU-taxonomin – en lättnadens suck för svenska fastighetsbolag***

I april 2021 drog sannolikt många svenska fastighetsbolag en lättnadens suck. Det nya utkastet av EU:s nya "gröna uppslagsverk" – EU-taxonomin - innehöll förändrade kriterier gällande byggnader som vi ser gör svenska fastigheter väsentligt mer attraktiva från ett taxonomi-perspektiv än tidigare.

"Vi bedömer att det minskar risken att internationella investerare skulle röra sig bort från svenska fastighetsbolag i jakt på 'Taxonomi gröna' investeringar", säger Christina Nyman.

*För ytterligare information kontakta:*

*Christina Nyman, chefsekonom, +46 8 701 51 58, +46 70 778 77 65*

*Joel Holm, presstalesperson, +46 73 058 30 21*

För mer information om Handelsbanken hänvisas till: [www.handelsbanken.se](http://www.handelsbanken.se)

För mer information om gällande reservationer hänvisas till: [www.researchonline.se/desc/disclaimers](http://www.researchonline.se/desc/disclaimers)

För Fastighetsrapporten i sin helhet: [www.handelsbanken.se/sv/foretag/placera/fastighetsrapporten](http://www.handelsbanken.se/sv/foretag/placera/fastighetsrapporten)