



"SBAB spekulerar"
eller "Fastighetsmarknaden enligt de som vet"

SBAB!



Rosenkavaljeren, Malmö

Innehållsförteckning

Det ser ljust ut.....	3
Nyproduktion.....	4
Transaktioner.....	4
Finansiering.....	5
Priserna.....	5

Finns det något roligare! Det tycker inte vi, och därför gör vi inget annat än finansierar bostäder på både privat- och företagsmarknaden.

Svensk Fastighetsmarknad mår bättre än på länge och vi är, som långgivare, väldigt delaktig i den och följer den noga. I bifogade Fastighetsrapport har vi gjort en sammanställning och analys av utvecklingen i de tre storstadsregionerna det senaste kvartalet. Vi har också samlat några av våra specialister kring ett samtal om utvecklingen framåt. Vi tycker det är intressant och jag hoppas att också du finner läsningen berikande. Kontakta oss gärna om du vill diskutera och förmedla dina synpunkter och erfarenheter.

Trevlig läsning!
Per O. Dahlstedt
Chef Företag & Brf

Det ser ljust ut

för den svenska ekonomin och konjunktutsikterna är goda. Räntorna är på historiskt låga nivåer och exporten ser ut att vända uppåt igen framöver. Vad betyder egentligen det för fastighetsmarknaden? Och hur ser det ut runt om i Sverige?

Vi samlade ett antal medarbetare på SBAB – Tor Borg, chefsekonom, Per O Dahlstedt, chef Företag & Brf, Tim Pettersson, Försäljningschef, Camilla Svensson, analytiker med inriktning mot Malmö-regionen och Daniel Almgren, värderingschef – för ett samtal om fastighetsmarknaden i Sverige.

Vi börjar med att titta på hur efterfrågan på bostäder ser ut. Goda konjunktutsikter och låga räntor bäddar för stigande efterfrågan på bostäder från hushållen. Håller ni med?

En enig panel menar att efterfrågan på bostäder ser mycket positiv ut. Det finns ett underskott på bostäder, urbaniseringen är stark och det har inte byggts i en takt som motsvarar behovet. Per konstaterar att efterfrågan påverkas av främst två saker: det ena är hur stor påfyllnad man har underifrån, dvs. när ungdomarna kan flytta hemifrån. Det andra handlar mer om generationsfrågor – i vilken utsträckning man vill byta sitt boende. Det finns väl egentligen ingen tvekan om påfyllnaden från de som söker sin första bostad – och när det gäller de äldre som flyttar från sina villor är urbaniseringen tydlig även inom den målgruppen.

Tor fyller i ”När det gäller ungdomarna så har vi haft mycket stora kullar fram tills nu, vilket kommer att mattas av betydligt. Tittar vi fem-tio år framåt blir de betydligt mindre vilket också innebär en mindre efterfrågan underifrån.

Vilka risker ser ni för att utvecklingen kan bli annorlunda än förväntat?

”Naturligtvis påverkar åtstramningar på lånemarknaden efterfrågan på bostäder. En risk kan vara för hårda åtstramningar, att man helt enkelt tar i för mycket”, menar Tor och fortsätter.

”Fastighets- och bostadsmarknaden påverkas mycket av förväntningar. Den som köper en bostad gör det ofta med avsikt att bo där i 15-20 år och då spelar förväntningar om framtiden en mycket stor roll. Och just förväntningar kan till stor del påverkas av kriser likt den vi just nu ser i Ukraina. Det som händer där kan få folk att tveka lite grann.”

I höst är det val – finns det något som kan förändras vid ett regeringsskifte och vad i så fall?

”Fastighetsskatt och reavinstregler är två saker som kan påverka förstås. Avskrivningsreglerna för bostadsrättsföreningar, gällande progressiva avskrivningar som har debatterats flitigt den senaste tiden, som i sig inte förändrar något i verkligheten – är mer en teoretisk fråga”, avslutar Tor.

Ser ni några större skillnader regionalt vad avser bostadsefterfrågan?

”Vid en jämförelse mellan våra tre storstäder så sticker Malmö ut lite grann med avseende på hur den danska sidan påverkar”, säger Camilla. ”I Köpenhamn är bostadsmarknaden för tillfället ganska fastlåst och många har svårt att få tillbaka pengarna vid en försäljning av bostaden. Men tillsammans med en kraftig urbanisering även där, med ett hårt tryck från de många som flyttar in till Köpenhamn kommer bostadspriserna att öka. Troligtvis kommer även priserna i Malmö att öka mer igen om rörelsen återigen går från den danska till den svenska bostadsmarknaden.”

Det pratas ju mycket om danskarna i Malmö, men den inhemska befolkningen står väl för den största delen av efterfrågan, Camilla?

”Visst är det så. Och det som har störst påverkan på efterfrågan i Malmö är att det är en ung befolkning med relativt låga inkomster. Det är därmed en mycket stor efterfrågan på små lägenheter och på hyresrätter”.

Hur speglar det här fastighetsmarknaden lokalt i Malmö?

"Det märks tydligt på att Malmö ligger högt i andelen påbörjade hyresrätter, dubbelt så stor andel som i Stockholm. Här i Malmö finns det också en annan hyressättningsmodell, den så kallade Malmömodellen där hyrorna nästintill är marknadshyror på vissa lägenhetstyper. I sin tur innebär det bättre förutsättningar för att få igång flyttkedjorna som är så viktiga för att möjliggöra för unga att flytta hemifrån", konstaterar Camilla.

Nyproduktion

Bostadsbyggandet har sedan 2011 tagit ny fart och under 2013 påbörjades 28 procent fler bostäder än föregående år. Det är alltså tydligt att nyproduktionen har ökat rejält, om än från låga nivåer, och det är flerbostadshus som står för den största delen av ökningen.

Tim, du är försäljningschef med goda insikter i marknaden. Är det här en trend som ni räknar med kommer att fortsätta?

"Vi ser en markant ökning vad gäller nyproduktion och bedömer att det kommer att fortsätta öka mycket mer. Och det är många som verkligen vill bygga. Vi ser också en tendens att fastighetsbolag och aktörer som tidigare inte varit inne i nyproduktionsprocessen ger sig in i marknaden."

Ser du några regionala skillnader avseende nyproduktion?

"Det rör på sig en hel del i Malmö vad gäller nyproduktion, bland annat intresserar sig de stora byggbolagen för "bra" områden. Och det är inte avgränsat till Malmö utan vi ser mer och mer aktivitet i Lund plus att även Eslöv och Lomma ses som intressanta orter om områden. När det gäller Stockholm så är plan- och bygglovsprocessen ganska trögriktig. Det märks också att det ställs krav från flera håll och aktörer. Om till exempel tunnelbanan ska byggas ut kommer också kraven på att kommunen ska leverera ett visst antal bostäder.

I Göteborg är det trögare när det gäller nyproduktion, där står det och stampar lite grann. Å andra sidan är debatten i full gång där – politiker och övriga aktörer är medvetna om att det byggs för lite, om att behovet är stort men det finns samtidigt komplexa regler som gör det svårt att komma igång med byggandet av bostäder. Det är dock tydligt att en av de stora debattfrågorna som återstår har att göra med marknadsprissättning, även om priserna rör sig uppåt."

Transaktioner

Transaktionsvolymerna på fastighetsmarknaden har ökat och siffrorna under den första delen av 2014 är ovanligt starka. Efterfrågan på bostadsfastigheter är fortsatt hög, men hur agerar egentligen investerarna?

En enig panel menar att de flesta investerarna uppger att de vill öka innehaven och volymerna på sina portföljer.

Ser ni några regionala skillnader?

"Många privata fastighetsbolag tycker att det är svårt att köpa bostäder eftersom institutionerna dammsuger marknaden. När det gäller köp av förvaltningsfastigheter är uppfattningen bland de flesta fastighetsbolagen att det är för dyrt att köpa i de tre storstäderna och tillväxtregioner. Däremot är fastigheter i miljonprogrammen, med förädlingspotential, attraktivt.", menar Tim.

Några insikter när det gäller ABC-lägen?

”Jag tror att vi kommer att se ökade transaktioner i städer som tidigare inte upplevts som väldigt attraktiva att investera i, eftersom det finns mycket pengar på marknaden och många investerare. Exempelvis mindre bolag med mycket privata pengar som kanske väljer att göra sin första affär i Bollnäs. Jag är övertygad om att vi kommer att se mer av det, att en och annan kommer att söka sig till mindre orter i stället för att köpa en fastighet i Stockholm, Göteborg eller Malmö.”, säger PO.

Tim håller med ”Vi ser tydligt hur investerarna söker avkastning och också är villiga att ta en större risk. Därmed blir ringen större när man söker objekt och avkastning.”

”Jag tror att det kommer att vara lite av en delad marknad där de stora bolagen med finansiella muskler kommer att fånga upp de bästa lägena. Övriga aktörer kommer att bli tvungna att bredda sig. Man ska inte kalla det sämre lägen, men lite mer risk och mer genomlysning krävs – att jaga lite avkastning helt enkelt.”, säger Daniel.

Finansiering

I dagsläget är pengar så gott som gratis. Räntorna, även de långa, ligger på riktigt låga nivåer och med stor sannolikhet sänker Riksbanken räntan ytterligare vid kommande möte. Tillgången till finansiering verkar vara ganska god för bostadsbyggare och investerare.

Hur tror ni det kommer att se ut framöver?

”I företagsegmentet är efterfrågan på finansiering, med anledning av den relativt svaga exporten, låg. Då är fastighetsbranschen, med många aktörer som gärna satsar, både intressant och attraktiv att låna ut pengar till för bankerna”, menar PO och fortsätter. ”Eftersom det är så attraktivt att låna ut till fastighetsaktörer så går många av dem också direkt till kapitalmarknaden vilket ytterligare ökar tillgången på kapital. Så det finns mycket finansiering att hämta.”

”Det mesta talar för att räntorna kommer att ligga kvar på låga nivåer ett tag framöver. På 2-3 års sikt har jag dock svårt att se vad som ska hindra dem från att stiga. Det är också viktigt att komma ihåg att även om räntorna är låga så sker det stora åtstramningar vad gäller regelverken för utlåning. Höjda kapitalkrav, ökade kapitalbuffertar, riskviktsgränser för bolån osv ökar bankernas finansieringskostnader medan bolånetak och amorteringskrav fördyrar för hushållen.”, inflikar Tor.

Priserna

På bostadsrätts- och småhusmarknaderna har priserna ökat i rask takt på sistone. Hushållen fortsätter också att öka sin skuldsättning.

Vad ser ni för pristrender på den kommersiella fastighetsmarknaden?

”Vi har sett en otrolig prisuppgång det senaste året, upp till 10-15% på de starka bostadsrättsmarknaderna. Och det är ingen jätteuppgång i utbudet – lägenheter till försäljning går snabbt åt vilket naturligtvis påverkar priserna.”, säger Tor. ”Men det finns en känslighet för oväntade händelser som man bör vara medveten om, bland annat har vi sett att ränteuppgångar har påverkat priserna negativt. Ett annat bra exempel är Malmö där prisökningarna bromsade in rejält då danskarna, som tidigare var ett par tusen om året, slutade flytta till Sverige.”

”Under 2013 var totalavkastningen på bostadsfastigheter omkring 7 procent, lite högre än för andra fastighetstyper. Totalavkastningen har, för bostäder, legat kring 7 procent om året de senaste fem åren.

Värdeförändringen stod för drygt hälften av avkastningen i fjol. Generellt har det varit lite mer drag i bostäder än i kommersiella fastigheter och industrifastigheter.”, säger Daniel.

Det är valår i år och den politiska viljan att göra något åt bostadsproblematiken är stor. Alliansen har drivit en skattesänkarpolitik så att folk har fått mer i plånboken och därmed kunna spendera mer på sitt boende, ser du några direkta åtgärder som kan påverka bostadsmarknaden, oavsett valutgång, Tor?

”Att kyla av bostadsmarknaden prismässigt och begränsa hushållens skuldökning, vilket de flesta ju vill, är ganska lätt – men man vet inte hur och vilka konsekvenser det får. Att sätta fart på bostadsbyggandet är svårare och tar längre tid, om man inte väljer direkta byggstimulanser. Men det är väl klart att plan- och byggregler kommer att bli mindre krångliga oavsett valutgång. Sedan hoppas jag också på en större partigränsöverskridande skattereform där bl.a. fastighetsskatt, ränteavdrag och reavinstbeskattning ses över”

Finns det några skillnader när det gäller prisökningar på villor och bostadsrätter?

”Ja, det gör det absolut. Priserna på bostadsrätter ökar betydligt snabbare än villapriserna. Den stora skillnaden kan förklaras av urbaniseringen. Det finns en stor drivkraft från folk som vill flytta till städer. Det handlar nödvändigtvis inte om våra tre storstäder, utan det är själva stadsmiljön som lockar oavsett om den ligger i till exempel Bollnäs eller i Stockholm. Då är det naturligt också att det är bostadsrätter och inte villor som gäller, vilket påverkar priserna uppåt”, avslutar Daniel.



Tor Borg, Tim Pettersson och Per O. Dahlstedt



Camilla Svensson



Daniel Almgren