

Makroekonomiska utsikter

Första halvan av 2019 har präglats av stigande börskurser och fortsatt sjunkande räntor som ett resultat av en försvagad tillväxtutsikt och signaler om oförändrade räntor från flera centralbanker i hela världen. Den globala handelns tillväxt har stagnerat och det finns en internationell osäkerhet kring det globala konjunkturläget. Tillväxtindustrin har försvagats under årets första två kvartal, medan andra sektorer som bland annat tjänstesektorn har en fortsatt positiv tillväxt.

Den politiska osäkerheten kring bland annat ovissheten om Brexit kvarstår. I april beslutade EU-ledarna om en uppgörelse om en förlängning av Storbritanniens utträde ur EU till 31 oktober 2019 med möjlighet till tidigare utträde vid underskrivet utträdesavtal.

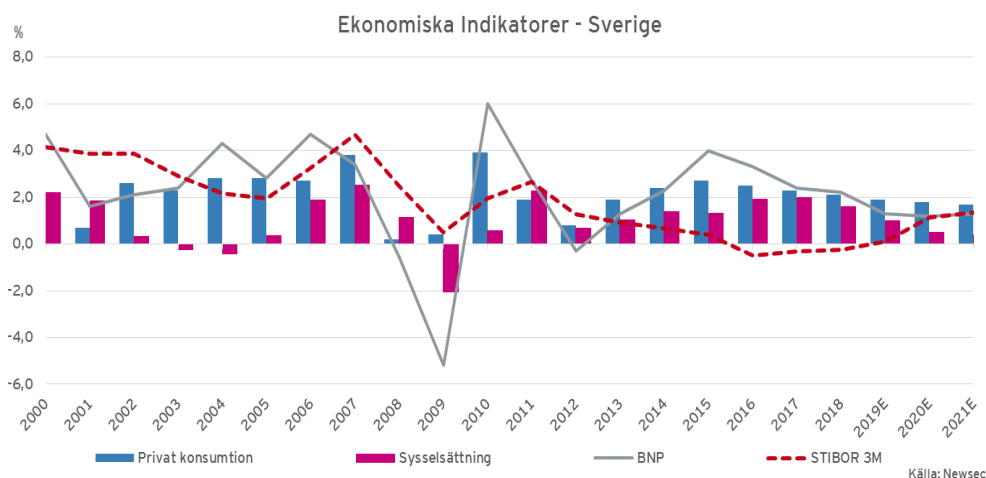
Den upptrappade handelskonflikten mellan Kina och USA består vilket sätter avtryck i globala handelsflöden. I början av juni trädde de 25-procentiga amerikanska straffullarna på kinesiska varor i kraft som ett resultat av handelskrigets upptrappning mellan länderna. I motsatt riktning började Kina tillämpa straffullar på upp till 25 procent på varor från USA. Detta, i samband med en mogen marknad med tio års högkonjunktur och avtrappande effekter av tidigare års skattesänkningar, resulterar i en avklingande tillväxt för den amerikanska ekonomin. Samtidigt fortsätter den amerikanska arbetsmarknaden att utvecklas starkt, med en arbetslöshet som fortsatt återfinns under 4 procent och ett rekordlåg antal ansökningar om arbetslöshetsersättning.

I början av juni meddelade den amerikanska centralbanken (FED) att eventuella räntesänkningar kan ske under året, samt ytterligare en gång under kommande år som ett resultat av den ökade oron för recession. Detta har bidragit till att förväntningarna på ytterligare räntehöjningar från Fed har ändrats och räntan förväntas snarare sjunka under året, trots ett gynnsamt ekonomiskt läge.

Europaområdet har påverkats av den inbromsning som sker i globala industrikonjunktur även om utvecklingen skiljer sig mellan olika länder och sektorer. Tyskland och Italien har utvecklats svagt under årets början, medan Frankrike och Spanien håller upp tillväxten i området. Flera olika åtgärder förväntas hålla det ekonomiska läget i euroområdet på bra nivåer. Vid sitt senaste möte i april lämnade den europeiska centralbanken, ECB, styrräntan oförändrad på 0 procent och räntan prognostiseras ligga kvar på nuvarande nivå året ut. ECB har även kommunicerat att de avser att erbjuda lån till banker till förmånlig ränta under en lång period. En förväntad mer expansiv finanspolitik och en motståndskraftig arbetsmarknad förväntas lyfta produktionsförmågan och lönetillväxten.

Sverige är starkt omvärldsberoende och påverkas negativt av den svaga globala tillväxten. Dock har svensk ekonomi visat på stark motståndskraft mot inbromsningen i global handel och den sjunkande tillväxten i delar av Europaområdet. Både export- och industriproduktionen har fortsatt att öka under året och börskurserna har stigit under året. Hushållens konsumtion och bostadsinvesteringarna har däremot utvecklats svagt under året, i bakgrund till de höga nivåerna tidigare år. Detta som en orsak av bland annat bolånetak och amorteringsregler som medfört sjunkande bostadspriser och ett försämrat investeringsklimat i bostadssektorn. Osäkerheten kring utvecklingen på privatbostadsmarknaden och den framtida ekonomin anses dessutom vara en vital förklaring till den dämpande utvecklingen av hushållens konsumtion.

Sverige släpar precis som Europa efter med låga styrräntor och signalerna från centralbankerna indikerar att räntehöjningar kommer att dröja. Konjunkturen i Sverige bedöms ha passerat toppen, och förväntas gå in i en avmattningsfas vilket sänker förväntningarna på landets BNP-tillväxt kommande år. Under 2018 ökade BNP i Sverige med 2,3 procent. Newsec bedömer att BNP kommer att öka med 1,3 procent under 2019 samt 1,2 procent under 2020 vilket är en kraftig nedskrivning från tidigare år. Sammantaget bedöms konjunkturen avta de kommande åren, även om den kan skilja sig för olika län då strukturen är olika och tillväxten i olika sektorer varierar. Den kommande försvagningen förväntas däremot blir förhållandevis odramatisk om inte någon av de globala oroligheterna eskalerar och exempelvis orsakar börsfall eller kraftig minskad handel.



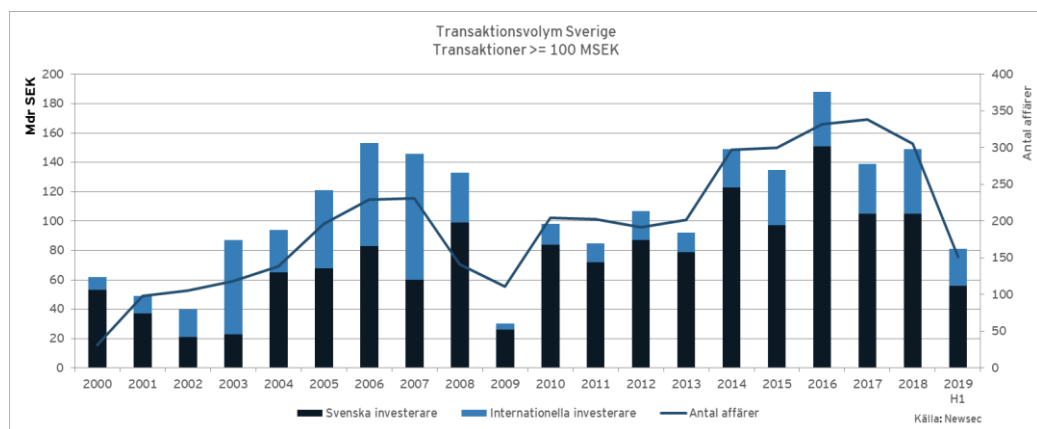
Källor: Swedbank, Riksbanken, SCB, Federal Reserve, ECB, Svenskt näringsliv, Newsec

Den svenska investerarmarknaden

Investerarna fortsätter att vara aktiva på den svenska fastighetsmarknaden vilket återspeglas i en hög transaktionsvolym det första halvåret 2019. De senaste fem åren har transaktionsvolymen för fastigheter legat på höga nivåer där volymen samtliga år överstigit 145 miljarder kronor (transaktioner över 40 miljoner kronor).

Transaktionsvolymen 2018 uppgick till höga nivåer cirka 157 miljarder kronor, med en hög andel internationella investerare som ökade från tidigare år och stod för 28 procent av den totala transaktionsvolymen under året. Detta kan jämföras med 2017 då transaktionsvolymen uppgick till 150 miljarder kronor med 23 procent internationella investerare. Det första halvåret 2019 har startat starkt med en total transaktionsvolym om 85 miljarder kronor. Internationella investerare har visat fortsatt stort intresse av den svenska fastighetsmarknaden genom bland annat indirekta investeringar och strukturaffärer. Sedan fjärde kvartalet 2017 har de internationella köparna varit nettoköpare på den svenska fastighetsmarknaden. Newsec bedömer att transaktionsmarknaden kommer vara fortsatt stark under 2019 och att helåret kommer notera den historisk näst högsta nivån avseende transaktionsvolym om över 180 miljarder kronor.

Bostäder var det segment som stod för störst del av transaktionsvolymen under 2018, med totalt 34 procent av den totala transaktionsvolymen. Detta följt av kontor och lager/logistik/industri med 22 procent respektive 14 procent av den totala transaktionsvolymen. Under första halvåret 2019 är kontor det mest handlade segmentet med 28 procent av den totala transaktionsvolymen följt av lager/logistik/industri med 22 procent av transaktionsvolymen. Bostäder har minskat i omsättning i förhållandet till helåret 2018 och har under årets första halva stått för 22 procent av den totala transaktionsvolymen. Stockholm är fortsatt det geografiska segment med störst andel av transaktionsvolymen, 41 procent under helåret 2018. Under året stod Malmö för en större andel av transaktionsvolymen än Göteborg med 13 procent respektive 10 procent.

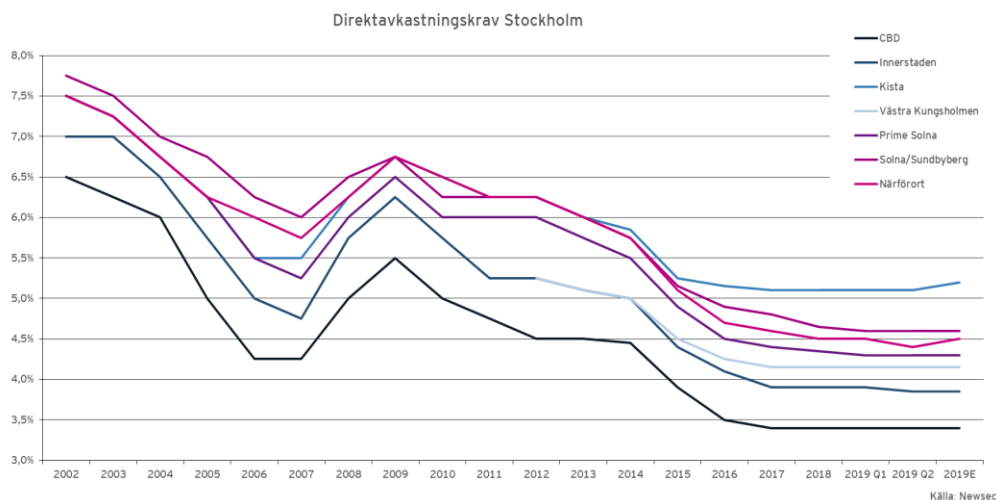


Under 2018 var privata fastighetsbolag de dominerande aktörerna på säljsidan, medan börsnoterade fastighetsbolag var mest aktiva på köpsidan. Under 2017 så var privata fastighetsbolag störst på både köp- och säljsidan. Trots detta så var de börsnoterade fastighetsbolagen de största nettoköparna under både 2017 och 2018.

Den totala kontorsstocken i Storstockholm uppgår till ungefär 12,5 miljoner m². Under 2018 färdigställdes 148 000 m² kontor genom ny- och ombyggnationer. Under 2019 estimeras ny- och ombyggnation av kontor i Storstockholm till 162 900 m², följt av 226 500 m² år 2020. Kontorsvakansnivåerna är fortsatt låga i både Stockholm och Göteborg vilket i stor utsträckning förklaras av en stark kontorsbundna sektor i kombination med brist på nyproducerade kontor i CBD. Vakansgraden i Stockholms innerstad bedöms till cirka 3,5 procent ett halvår in i 2019 medan nivåerna i Stockholm CBD uppmäts till låga 1,5 procent. I Göteborg bedöms vakansgraden till 3,8 procent i innerstaden och ungefär 3,3 procent i CBD. Vakansgraden i Göteborg bedöms öka något kommande år i samband med att en större yta kontor produceras inför Göteborgs jubileumsår 2021. Vakansnivåerna i Malmö CBD har sjunkit i stabil takt sedan 2013 men har legat på relativt oförändrade nivåer sedan 2017 och bedöms i dagsläget till 5,9 procent. För 2019 som helhet estimeras vakansnivån i Malmö CBD öka något till cirka 6,4 procent.

Marknadshyran för kontor i Stockholm CBD bedöms under 2019 uppgå till 6 800 kronor/ m² med toppnoteringar på hyror över 8 000 kronor/ m², vilket är ett resultat av det låga utbudet och fortsatt höga efterfrågan på moderna kontorslokaler i centrala Stockholm. Hyresökningar bedöms fortsätta i hela Stockholm, dock i en något långsammare takt än tidigare år. Marknadshyran för kontor i Göteborg CBD fortsätter att öka och uppgår i dagsläget till 2 950 kronor/ m², med topphyror om cirka 3 500 kronor/ m². Under 2019 bedöms marknadshyran i Göteborg fortsätta öka och vid slutet av året uppgå till 3 000 kronor/ m². I Malmö CBD uppskattas hyresnivån till cirka 2 550 kronor/m² med toppnivåer om 3 100 kronor/ m².

Den svenska fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande direktavkastningskrav och stigande priser inom de flesta fastighetssegment och geografiska delmarknader. Det låga ränteläget och goda finansieringsmöjligheter på en väl fungerande kapitalmarknad har resulterat i att fastigheter är en fortsatt attraktiv investeringsform ur ett risk- och direktavkastningsperspektiv. Under året bedöms de sjunkande direktavkastningskraven avmattas och ligga kvar på relativt oförändrade nivåer jämfört med förgående år.



Sammanfattning

Den ekonomiska tillväxten i Sverige saktade in något under 2018 och Newsec bedömer att tillväxttakten i den svenska ekonomin kommer att fortsätta avmattas kommande år. Inbromsningen förklaras bland annat av en nedgång i de enskilda hushållens konsumtion och bostadsinvesteringar. Även en viss avmattning i investeringarna i näringslivet har noterats vilket bidrar till inbromsningen. Tillväxten väntas vidare minska till omkring 1,3 procent under 2019 och 1,2 procent år 2020. Detta kan jämföras med tidigare år där BNP i Sverige ökat med i genomsnitt drygt 2,0 procent per år sett från 1970 fram till idag.

Sedan bostadsprisernas fall hösten 2017 har prisnivån för bostadsrätter legat på relativt stabila nivåer med en marginell ökning under det första halvåret 2019. ECB har signalerat att räntan kommer ligga på oförändrade nivåer året ut. Riksbanken bedöms invänta ECB till den en reporäntehöjning i slutet av 2019 eller i början av 2020. Den svenska kronan fortsätter att tappa i värde, vilket tillfälligt drar upp inflationen men riskerar att ekonomin i längden blir destabiliserad.

Newsec bedömer att räntan kommer att fortsätta hållas på låga nivåer under 2018-2019. Intresset för fastighetsinvesteringar bedöms vara fortsatt högt kommande år som ett resultat av rådande lågränteläge i Sverige. Detta resulterar i låg avkastning på obligationer och statspapper vilket medför att kapitalet letar sig till mer högavkastande segment med låg risk, där fastigheter är ett attraktivt alternativ. Newsec bedömer att transaktionsmarknaden kommer vara fortsatt stark under 2019 och att helåret kommer notera den historisk näst högsta nivån avseende transaktionsvolym om över 180 miljarder kronor (transaktioner över 40 miljoner kronor).