

## Pressmeddelande

Stockholm 17 november 2020

## **Handelsbanken: Flexibla och hållbara fastigheter framtidens vinnare**

**Räkna med att lågkonjunkturen i pandemins spår även påverkar fastighetsmarknaden på längre sikt.**

**Trenden mot mindre kontorsyta per anställd förstärks av ökat hemarbete, enligt Handelsbankens chefsekonom Christina Nyman.**

**"Men kontoret som arbetsplats kommer inte försvinna. Kontorslokaler som kan anpassas till digitala behov ser vi som vinnare", säger Handelsbankens chefsekonom Christina Nyman.**

Kapitalmarknaden för kommersiell fastighetsfinansiering frös i princip i våras. Men nu är den igång och finansieringskostnaderna har minskat - även om det är dyrare än innan.

### ***Konjunkturåterhämtning i sikte***

Virusoro dämpar utvecklingen i hög grad den närmaste tiden, när en andra våg av smittspridning tvingar fram striktare restriktioner. Men Handelsbankens ekonomer räknar ändå med att läget ljusnar nästa år.

"Med ett vaccin på ingång och fortsatta massiva stimulanser finns förutsättningar för en trevande konjunkturåterhämtning", säger Christina Nyman, Handelsbankens chefsekonom.

### ***Stabila bostadspriser***

Vi räknar med att bostadspriserna nu går in i en lugnare fas, men fortsätter att öka svagt, enligt fastighetsrapporten. Det finns en hög underliggande efterfrågan på bostäder eftersom befolkningen under lång tid ökat mer än byggandet. Samtidigt har stora stimulanser sjösatts som har stöttat hushållens inkomster. Medan byggandet av småhus och bostadsrätter har dämpats av den försvagade konjunkturen och stramare kreditvillkor har hyresrättsbyggandet istället ökat under våren.

"Men även här förväntas en viss inbromsning efter det starka första halvåret", säger Christina Nyman.

### ***Trenderna som sätter tonen***

I ett längre perspektiv är bedömningen, i Handelsbankens nya fastighetsrapport, att pågående trender förstärks, såsom ökad e-handel, ökad digitalisering och minskad efterfrågan på kontorsyta.

"Men några alarmistiska slutsatser om att städers attraktionskraft är på väg bort har vi inte, tvärtom. Samtidigt ser vi en fortsatt stark investeringsvilja inom samhällsfastigheter och energieffektivitet, pådrivet av demografiskt tryck och politiska satsningar", säger Christina Nyman och tillägger:

"Den oro vi hade tidigare att pandemin skulle sätta klimatarbetet på paus har lagt sig och istället ser vi framför oss en grön renoveringsvåg och ett fortsatt fokus på grön finansiering".

### ***Grönare fastigheter – med grön finansiering***

Just fastighetssektorn är sedan tidigare dominerande inom gröna obligationer från företag i Sverige och Norden. I början av 2020 såg vi en viss avmattning i aktiviteten och andelen gröna obligationer sjönk faktiskt för fastighetsbolagen. Nu är andelen gröna obligationer tillbaka på tidigare toppnivåer.

"Framtida utveckling för grön finansiering tror vi är intimt kopplat till vilka krav som slutligen sätts i EU Taxonomin – EU:s nya uppslagsverk för miljömässigt hållbara aktiviteter", säger Christina Nyman.

En stor del av låntagarna skulle sannolikt kunna leva upp till Taxonomins krav för nybyggnation. Knäckfrågan är istället vilka krav som kommer att ställas på befintliga fastigheter.

"Blir kraven för svåra att nå kan det öka fokus på så kallad hållbarhetslänkad finansiering, där man kopplar villkoren till låntagarens förmåga att uppfylla förutbestämda hållbarhetsmål. Det är något som kommit allt mer i fokus även för fastighetsbolag redan i dag", säger Christina Nyman.

### ***Fastighetsaktier i fokus***

För att vara i grunden stabila tillgångar med trögrörliga intäkter har fastighetsaktier under året uppvisat sällan skådade rörelser. På bara några veckor i mars gick aktievärderingen från hög till låg och trots markant uppgång sedan botten i mars handlar fastighetsaktierna fortfarande lägre än vid årsskiftet. Lågkonjunktur och accentuerade strukturella trender i pandemins spår innebär att fastighetsmarknaden är i en vändpunkt. Fastighetsrapportens experter räknar med stigande vakansgrader och avstannande värdetillväxt under det närmaste året. Men de olika marknadssegmenten lever i skilda världar.

"Även om både riskerna och osäkerheten minskat sedan första halvåret, så är de inte bortblåsta och med den trevande konjunkturåterhämtning vi ser framför oss kan ny turbulens inte uteslutas."

*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)