

---

## Fastighetsmarknaden 2025: Är växande framtidstro men inget är självklart?

Under 2024 såg vi en marknad som verkligen försäkte hitta fotfäste igen. Riksbankens sänkningar av styrräntan mot slutet av året har bidragit minska finansieringskostnaderna, vilket gynnar fastighetsägare såväl som investerare. Det är en positiv utveckling som vi tror kan ge oss ett mer dynamiskt 2025, säger han.

En av de avgörande faktorerna för utvecklingen 2024 har varit just räntepolitiken. De sänkningar som skedde under andra halvan av året har skapat förutsättningar för en mer upptinad transaktionsmarknad. Samtidigt har hållbarhet blivit alltmer centralt i fastighetsbranschen.

Henrik menar att ESG-perspektivet har gått från att vara en stark konkurrensfördel till att bli en integrerad del av hur fastighetsägare måste arbeta med sina fastigheter framåt.

Nu handlar det om att fortsätta tydliga och implementera detta tankesätt i både ägande och fastighetsförvaltning, med tydliga mål som kan redovisas på ett sätt som möter både investerare och bankernas ökade krav. Denna utveckling ser ut att bli en viktig drivkraft framöver för alla fastighetsägare, fortsätter Henrik.

Beskrivningen av olika segment visar en tydlig dynamik. Kontorsmarknaden är en intressant paradox. Vakansgraden har fortsatt att öka, men samtidigt är min bild att kontor i rätt lägen och rätt volym har tydliga möjligheter att bli en värdefull investering framöver. För dessa unika objekt finns potential för en möjlig värdeuppgång på medellång sikt, förklarar han.

Lager- och logistikfastigheter fortsätter att vara en intressant kategori, med stöd av en återigen växande e-handeln. Detta är ett område som fortfarande kan erbjuda mycket för investerare, men det gäller att göra sin hemläxa nog inför ett eventuellt förvärfv, både avseende lokalisering och eventuell användning om hyresgästen avslutar sitt hyreskontrakt.

När det gäller transaktionsmarknaden har gapet mellan köpare och säljare bidragit minska. Under senare delen av 2024 började vi se att prisjusteringar och därmed förväntningar skapade bättre förutsättningar för att affärer skulle kunna genomföras. Det är ett steg i rätt riktning, och vi har sett ett antal riktigt stora affärer genomföras mot slutet av 2024. Här tror jag att denna utveckling kommer fortsätta under 2025, fortsätter Henrik.



Henrik PH Olsson, Head of Real Estate Investments inom Coelikoncernen.

Framtidsspaningen präglas av en viss optimism, men också av insikten att förändringar tar tid.

Jag ser 2025 som ett år där vi kommer att fortsätta bygga vidare på de strukturella skiften som nu är i gång. Det fortsatta och till viss del ökade fokuset på ESG innebär inte längre bara en fråga om att uppfylla krav, utan kan mycket väl bli en central del av hur fastighetsägare behöver agera för att möta marknadens och finansierarnas förväntningar. Med rätt implementering och uppföljning kan detta skapa betydande värden över tid, inte bara från ett investerarperspektiv utan även från ett samhällsperspektiv. Samtidigt tror jag att vi får se en konsolidering på marknaden, där mindre aktörer kanske söker samgåendet eller köps upp av större bolag för att möta de ökade kraven på kapital, redundans och kompetens.

Med ett stabiliserat ränteläge, ökad hållbarhetsfokusering och fler som vill göra fastighetsaffärer, finns det goda skäl att se positivt på framtiden. Det är noggrann analys och sin egen fastighetskompetens som kommer avgöra framgången inom de [fastighetsinvesteringar](#) man väljer att göra, avslutar han.

## Om Coeli

Coeli grundades 1994 och är idag en ledande investeringsorganisation som driver värdeskapande genom långsiktiga partnerskap. Organisationen har cirka 70 miljarder kronor i investerat kapital och inom både publika och privata marknader, fördelat på aktier, fonder, mixstrategier, Private Equity och fastigheter. Kundbasen består av flera miljoner privatpersoner, entreprenörer, Family Offices, företag och institutioner.

---

Som en del av Coelis investeringsverksamhet arbetar gruppen Även aktivt med kreditgivning genom Coeli Finance AB. Dessutom har Coeli ett eget investmentbolag där gruppen investerar sitt eget kapital i onoterade svårtilgängliga investeringsmöjligheter som Även kunder och nätverk ges möjlighet att saminvestera i.

För ytterligare information kontakta:

Kristin Gejrot, Head of Investor Relations, Coeli Group:

Email: [kristin.gejrot@coeli.se](mailto:kristin.gejrot@coeli.se) Telefon: 073 500 46 27, eller

Henrik Olsson, Head of Real Estate Investments, Coeli Group:

Email: [henrik.olsson@coeli.se](mailto:henrik.olsson@coeli.se) Telefon: 070 678 70 71

**Date Created**

2025/01/07