

---

## Private Equity och fastigheter i fokus – möjligheter i en ny marknadsfas

2025 har inletts med tydliga tecken på förändrade investeringsvillkor inom både Private Equity och fastighetssektorn. Trots ett osäkert makroklimat och fortsatt geopolitisk oro, finns det strukturella drivkrafter som gynnar långsiktigt kapital. Denna artikel belyser trender, värderingslägen och strategiska möjligheter för investerare inom två centrala tillgångsslag.



### Private Equity: Tillbaka i fokus

Efter några år av dämpad aktivitet till följd av osäkerhet kring räntor och konjunktur, har Private Equity-marknaden åter börjat mobilisera kapital. Framför allt i Europa är trycket högt – både sett till ny kapitalanskaffning och antalet transaktioner.

Det finns en tydlig rörelse mot investeringar i mindre och medelstora bolag där värderingarna är mer attraktiva och förvärvsmultiplarna lägre. Dessa så kallade "small-cap"-affärer erbjuder möjligheten till multipelarbiterage, där köparen kan skapa värde genom operationella förbättringar, tillväxtinitiativ och omstrukturering.

### Buy & Build – strategins återkomst

---

En särskilt framträdande strategi är "Buy & Build", där en investerare skapar en större aktör genom att förvärva flera mindre företag inom samma bransch. Det möjliggör skalbarhet, synergier och starkare marknadsposition.

Denna strategi har visat sig särskilt framgångsrik i fragmenterade marknader som exempelvis self-storage, logistik och tjänsteföretag. Ett exempel är den norska self-storage-marknaden, där låga multiplar och ökande efterfrågan möjliggör snabb värdetillväxt.

## Fastighetssektorn: Från oro till selektiv optimism

Fastighetssektorn har haft några turbulenta år bakom sig. Stigande räntor, osäker finansiering och negativt börsentiment har pressat värderingarna. Men under 2025 syns allt tydligare tecken på stabilisering.

Flera faktorer pekar i rätt riktning:

- Räntorna har fallit tillbaka från toppnivåerna.
- Hyresmarknaderna är fortsatt starka inom bostäder, lager och samhällsfastigheter.
- Substansvärden håller i sig, samtidigt som aktiekurserna ofta speglar en fortsatt kris.

Detta har skapat ett läge där noterade fastighetsaktier handlas till betydande rabatt gentemot sina underliggande tillgångar – vilket skapar möjligheter för värdeinvestorer.

## Onoterat växer i relevans

Utöver börsnoterade fastighetsbolag riktas allt större intresse mot onoterade tillgångar. Transaktionsvolymerna är fortsatt lägre än före pandemin, men stabiliseras successivt. Högkvalitativa tillgångar med långa kontrakt och stabila kassaflöden är mest eftertraktade.

Institutionella investerare söker inflationsskydd – två egenskaper som fastigheter fortsatt erbjuder. Samtidigt krävs större selektivitet än tidigare. Investeringsmöjligheterna behöver visa tydlig lönsamhet och motståndskraft även vid högre finansieringskostnader.

## Investeringsstrategier framåt

För investerare inom både Private Equity och fastigheter gäller det att kombinera långsiktig tematik med taktisk timing. Nyckelfaktorer att bevaka inkluderar:

- Tillgång till kapital: Kreditmarknaden är åter öppnare, men selektiv.
- Konjunkturtrender: Tillväxt i Europa och stabilisering i Sverige gynnar investeringsviljan.
- Geopolitik och reglering: Påverkar både riskaptit och exit-strategier.

Private Equity och fastigheter utgör två av de mest intressanta tillgångsslagen under 2025. I båda segmenten finns tydliga möjligheter för den som är noga med värdering, struktur och långsiktig strategi. Buy & Build-strategier, onoterade kassaflödestillgångar och rabattvärderade fastighetsaktier

---

står i centrum för den som söker stabil avkastning i en omvärld präglad av förändring.

**Date Created**

2025/03/25