

## Krönika

### Hur svårt är det att köpa och förvalta fastigheter?

De senaste 20 åren har det varit mycket gynnsamt att äga fastigheter.

Ofta får vi höra uttalanden i stil med "den fastigheten borde jag köpt!". I efterhand är det givetvis lätt att glömma bort anledningen till varför man inte köpte en fastighet. Kanske var det att priset då upplevdes för högt eller att skicket inte var tillräckligt bra. Men är det verkligen rätt sätt att bedöma om man ska köpa nu genom att titta tillbaka på fastigheter som man borde köpt?

Jag var nyfiken på att se hur man tänker när "man startar från början". Särskilt med tanke på den stabila uppgången på fastighetsmarknaden som varit.

I samband med att jag var moderator i ett affärsnätverk fick jag möjligheten att ställa några frågor till David Dahlgren, tidigare VD för Amasten och som nu är VD och grundare till Gladshiem. Ett bolag som inom kort når 1 miljard i fastighetsvärde.

En utav de mest intressanta diskussionerna blev - hur dålig blir egentligen en dålig fastighetsaffär? Sveriges fastighetsmarknad ser givetvis väldigt olika ut beroende på var i landet vi befinner oss, men hyresbostäder är det fastighetsslag som är och har varit mest stabilt över tiden.

Det är inte heller troligt att vi kommer att se någon dramatisk ökning av ränteläget inom den närmaste tiden. Hyresfastigheter ger då en stabil avkastning och även om det kan förekomma vakanser på vissa orter så är det på större orter nästan obefintliga avseende bostäder.

Gladshiems analys är att det finns ett ökat intresse för realavkastande tillgångar och deras satsningar ligger på hyresbostäder i tillväxtregioner med bra infrastruktur. Bostäder ger ett kontinuerligt inflöde av hyror!

Vilken analys gör du? Bostäder, lokaler mm. köpa eller sälja?

Vill du ha hjälp med din analys är du alltid välkommen att kontakta oss på Bjurfors Näringsliv!

Viktor Gustafsson, Göteborg

## Var det bättre förr?

– betraktelser efter 20 år i fastighetsbranschen

Carl-Henrik Ageman har jobbat som fastighetsmäklare sen 1993 och kom till Bjurfors 1998. Med undantag från några år på privatsidan har Carl-Henrik jobbat på Bjurfors Näringsliv sedan dess.

Carl-Henrik har även varit styrelseordförande i Mäklarsamfundet under en period och har en mycket gedigen kunskap inom fastighetsmäklari, både inom den privata och den kommersiella sidan.

Vi tyckte det skulle vara intressant att höra hur Carl-Henrik ser på sina ca 20 år i branschen och få en inblick i hur marknaden och yrkesrollen har förändrats under den perioden. Vi ställde därför samman lite frågor till Carl-Henrik, nedan kan du läsa resultatet av intervjun.

### Är det någon transaktion genom åren som du särskilt kommer ihåg?

- Svår fråga då jag genomfört många spännande transaktioner och utbildningar. Men en transaktion som sticker ut



Carl-Henrik Ageman

är försäljningen av ett kärnkraftverk utanför Norrköping.

### Är det någon skillnad på köpkategorierna Egenbrukare/Investerare?

- Visst finns det markanta skillnader mellan dessa köpkategorier. En egenbrukare ser mer till hur dennes verksamhet på lång sikt ska inrymmas på en fastighet, gärna med möjlighet till expansion. En investerare tänker framförallt på kassaflöde, vakansrisker och avkastningsnivåer.

### Hur såg avkastningskraven ut på hyreshus/industri i början av din karriär?

- Så klart avsevärt högre, i båda kategorierna. Procentuellt sett tror jag nog ändå att industrifastigheter haft en kraftigare prisutveckling, uppåt, än bostäder, framförallt under senaste ca 5 åren, då det segmentet tagit ett rejält kliv prismässigt. Bostadsmarknaden har varit het under i princip hela perioden men är fortfarande en reglerad marknad, vilket gör att möjligheterna är

forts.

# UNDERHAND

**SÄLJAREN** - Får sin fastighet marknadsförd mer anonymt. Utan bild, fastighetsbeteckning eller adress. Vi visar bara typ av fastighet, område, ungefärlig storlek och pris.

**SPEKULANTEN** - Anmäler sitt intresse och om säljaren kan tänka sig att gå vidare, då lämnar vi ut mer information och därmed möjlighet att förvärva objekt.

**BJURFORS NÄRINGSLIV** - För en diskret men effektiv marknadsföring av din fastighet.

Se mer på webbsidan:  
[Bjurforsnaringsliv.se/underhand](http://Bjurforsnaringsliv.se/underhand)

## MALMÖ

TILL SALU



### TECKOMATORP – BOSTADSBESTÅND

Tre fastigheter byggda eller totalrenoverade 1991 med totalt 29 lägenheter i mycket gott skick.

**PRIS:** 26 000 000 kr

**HYRESINTÄKT/ÅR:** ca 2 074 000 kr

**UTHYRBAR AREA:** ca 2 053 kvm

**KONTAKTA:** torbjorn.persson@bjurfors.se

TILL SALU



### MALMÖ – VÅRDFASTIGHET

Unik fastighet från 2007, fullt utrustad för operationer, vård och behandling.

**ÅSAT FASTIGHETSVÄRDE:** 48 000 000 kr

**HYRESINTÄKT/ÅR:** Tomställd

**UTHYRBAR AREA:** ca 1 000 kvm

**KONTAKTA:** mikael.ekman@bjurfors.se

TILL SALU



### SJÖBO – INDUSTRI/LAGER/BUTIK

Ca 280 kvm butik, 360 kvm verkstad, 800 kvm lager samt 575 kvm på entrésolplan.

**PRIS:** 6 400 000 kr

**HYRESINTÄKT/ÅR:** Tomställd

**UTHYRBAR AREA:** ca 1 440 kvm

**KONTAKTA:** torbjorn.persson@bjurfors.se

TILL SALU



### YSTAD – VERKSTAD/BUTIKSFÄSTIGHET

Flexibel fastighet byggd 1984 med bästa skyltläge längs Dragongatan/E65/väg 9. Fullt uthyrd.

**PRIS:** 7 995 000 kr

**HYRESINTÄKT/ÅR:** ca 666 000 kr

**UTHYRBAR AREA:** ca 1 031 kvm

**KONTAKTA:** torbjorn.persson@bjurfors.se

begränsade, jämfört med på en helt fri, oreglerad marknad.

### Har det skett någon större förändring vad gäller lagar och regler? Skatter osv?

- Den stora skillnaden är skattereformen 2003 med generösa regler för dotterbolagsförsäljningar. Detta har medfört många olika möjligheter för branschen att kapitalisera och bygga eget kapital. Samtidigt som det inneburit mer komplexitet och segdragna affärer, med fler inblandade i form av revisorer, advokater och skattejurister.

### Vad gör det enklare idag att genomföra en transaktion mot för 20 år sedan? Eller har det blivit svårare, krångligare?

- Helt klart mer krångel, då priserna generellt stigit och medfört mer osäkerhet, vilket i sin tur ger fler inblandade i allt fler affärer. En "rak" affär är numera ovanlig, och ett handslag är inte tillräckligt.

### Vilken typ av fastighetsplacering hade du gjort om du fick chansen att backa 20 år?

- Ja, generellt sett kan man säga att branschen har mått väldigt bra under de senaste åren. Att göra en god investering har vart enkelt, svårigheten ligger i att hitta rätt objekt, då utbudet är och har varit begränsat.

Det finns och har funnits gott om kapital, med undantag för tiden efter finanskrisen, då tillgången på kapital och bankfinansiering var begränsad. Nu begränsas kanske möjligheterna framöver, med anledning av FI:s kapitaltäckningskrav.

Då hela den senaste 20-årsperioden präglats av lågränteläge med brist på alternativa placeringar har många nya aktörer dragits till branschen, vilket har fått till följd att efterfrågan är klart högre än utbudet, bl.a. då börsen inte är ett alternativ för vissa.

Den ideala investeringen för 20 år sedan hade nog varit en fastighet i ett då mindre attraktivt läge, men med utvecklingspotential. En industrifastighet i ett område under detaljplaneändring. Jag hade sett till att hyra ut fastigheten för att ge avkastning över tiden, och parallellt drivit igenom en detaljplan för t.ex. bostäder med en maximerad byggrätt. Som jag sedan förverkligat själv, med högre risk och kapitalbehov, men med större utväxling. Alternativt sålt byggrätten. Pricken över i:et hade varit att även få spårbundna kommunikationer till platsen!

### Jämför arbetssättet man genomförde affärer på under 90 talet mot idag?

- Den stora skillnaden är digitalt. Tidigare skedde kommunikation via telefon och annonsering i pappersmedia. Alla digitala hjälpmedel har förenklat hantering och presentation. Fakta är enklare att få tillgång till och att publicera.

Även kommuner och förvaltningar ger bra service tack vare digitala lösningar. Nuförtiden sker detta på diverse digitala plattformar och inte minst mail. Men gemensamt är samtidigt att de personliga kontakterna och nätverken hela tiden är och varit viktigast.

### Vad är skillnaden att förmedla fastigheter i hög- respektive lågkonjunktur?

- I högkonjunktur är tempot avsevärt högre och riskbenägenheten högre även om många förvärv sker med långsiktiga perspektiv. Under alla dessa år så har konjunkturen varierat kraftigt med markanta skillnader vad avser tiden från marknadsföringsstart till avslut. Jag tycker vi har hanterat förändringar i konjunkturläget bra med "örat på rälsen".

Tack för pratstunden!

*Tomas Solberg, Stockholm*

## STOCKHOLM / ÖVRIGA LANDET

TILL SALU



### HÄGERSTEN - BOSTADSFÄSTIGHET

Mycket välskött fastighet med 25 bostäder i mindre storlekar. Stambytt med nya badrum och kök.

**PRIS:** 61 000 000 kr

**HYRESINTÄKT/ÅR:** ca 1 868 000 kr

**UTHYRBAR AREA:** ca 1 218 kvm

**KONTAKTA:** [pernilla.sjodin@bjurfors.se](mailto:pernilla.sjodin@bjurfors.se)

TILL SALU



### BÖTKYRKA - MARK FÖR FLERBOSTADSHUS

Fastigheten ligger centralt i Tullinge, bästa läge för exploatering av bostäder.

**PRIS:** 18 000 000 kr

**TOMTAREAL:** ca 3 230 kvm

**BYGGRÄTT BTA:** ca 5 500 kvm

**KONTAKTA:** [joakim.winthergardh@bjurfors.se](mailto:joakim.winthergardh@bjurfors.se)

TILL SALU



### NACKA/BOO - INDUSTRIFASTIGHET

Vakant med bra skyltläge mot Värmdöleden. Industri/lager ca 600 kvm, kontor ca 100 kvm.

**ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE:** 12 500 000 kr

**MARKAREAL:** ca 2 656 kr

**UTHYRBAR AREA:** ca 700 kvm

**KONTAKTA:** [patrik.ageman@bjurfors.se](mailto:patrik.ageman@bjurfors.se)

TILL SALU



### VALLENTUNA - LAGER-/LOGISTIKFASTIGHETER

Två fastigheter om totalt cirka 45 700 kvm i ett utmärkt läge intill E 18, mitt emot Gillingebanan.

**PRIS:** 40 000 000 kr

**HYRESINTÄKT/ÅR:** ca 3 300 000 kr

**UTHYRBAR AREA:** ca 3 890 kvm

**KONTAKTA:** [carl-henrik.ageman@bjurfors.se](mailto:carl-henrik.ageman@bjurfors.se)

## 2 st nya medarbetare till Bjurfors Näringsliv

**HELSINGBORG** - Peter kommer ansvara för transaktion och uthyrning av kommersiella fastigheter främst i nordvästra Skåne. Hans erfarenhet av detta område är gediget då han sysslat med kommersiell fastighetsförmedling och uthyrning här sedan 1996. Både som anställd men de flesta åren i egen regi. Peter har känslan för precision och noggrannhet.



Peter Borgelin

**STOCKHOLM** - Karin har lång erfarenhet inom fastighetsmäklari och försäljning. Hon har tidigare arbetat som mäklare, både inom nyproduktion, privata bostadsmarknaden och den kommersiella. Karin håller högt tempo, är driven och fokuserad och hennes goda och positiva affärssinne gör henne till en mycket kompetent och uppskattad mäklare.



Karin Linnerberg

## Välkomna ombord!



Glöm inte klimatförändringarna

Att klimatet håller på att förändras borde inte undgått någon och de senaste åren har vi sett en del överväldigande exempel på detta. Skyfallen sommaren 2014, den extremt varma och nederbördsfattiga sommaren 2018 samt vintern 2019/20 som inte verkar bli någon vinter.

För fastigheterna har detta både positiva och negativa effekter som vi måste anpassa oss och fastigheterna till. Visst är milda vintrar bra för ekonomin men vi verkar även få räkna med kraftigare vindar, mer nederbörd och med varmare somrar kommer även större krav på att få hålla nere inomhustemperaturen sommartid. Detta är alltså högst relevanta aspekter att ha i åtanke vid ny-, till- och ombyggnad. Vissa kommuner erbjuder t ex premier för fastighetsägare som själva tar hand om dagvattnet. Så det finns pengar att tjäna även på klimatförändringar.

Torbjörn Persson, Malmö

## GÖTEBORG

TILL SALU



### GÖTEBORG - HYRESFASTIGHET

Hyresfastighet med 5 lägenheter och två lokaler i Sävedalen. Närhet till såväl handel som kommunikation.

**PRIS:** 6 500 000 kr

**HYRESINTÄKT/ÅR:** ca 444 600 kr

**UTHYRBAR AREA:** ca 193 kvm

**KONTAKTA:** [viktor.gustafsson@bjurfors.se](mailto:viktor.gustafsson@bjurfors.se)

TILL SALU



### GÖTEBORG - INDUSTRI TOMT

Inhägnad hårdgjord industritomt i Östergärde industriområde.

**PRIS:** 2 695 000 kr

**TOMTAREAL:** ca 1 553 kvm

**BYGGRÄTT BTA:** ca 1 100 kvm

**KONTAKTA:** [viktor.gustafsson@bjurfors.se](mailto:viktor.gustafsson@bjurfors.se)

TILL SALU



### KUNGÄLV - FASTIGHET/LIVSMEDEL

Fastighet för livsmedelsproduktion och servering.

**ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE:** 6 900 000 kr

**UTHYRBAR AREA:** ca 420 kvm

**TOMTAREAL:** ca 1 600 kvm

**KONTAKTA:** [viktor.gustafsson@bjurfors.se](mailto:viktor.gustafsson@bjurfors.se)

TILL SALU



### GÖTEBORG - INDUSTRIFASTIGHET

Fastighet med bra läge i Östergärde industriområde. Närhet till centrala Göteborg och bra tillfart till trafikleder. Uthyrd tom 20201231.

**ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE:** 12 900 000 kr

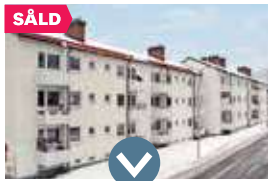
**UTHYRBAR AREA:** ca 1 400 kvm

**KONTAKTA:** [viktor.gustafsson@bjurfors.se](mailto:viktor.gustafsson@bjurfors.se)

# På köparens uppdrag söker vi kommersiella fastigheter i Stockholm med omnejd

Vi har förmedlat ca 60 fastigheter under det senaste året och har många köpare som fortsatt söker fastigheter. Önskar du inte gå ut offentligt med din försäljning har vi ett upparbetat kontaktnät med intressenter. Vi kan även marknadsföra diskret utan bild och adress om så önskas.

ETT LITET URVAL AV SÅLDA FASTIGHETER 2019



**BANDHAGEN  
BOSTADSFASTIGHET**  
Uthyrbar area: ca 1 870 kvm



**VÄSTERHANINGE  
VÅRDFASTIGHET**  
Uthyrbar area: ca 670 kvm



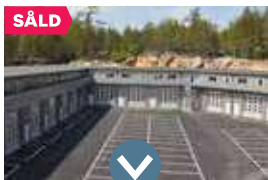
**SÖDERTÄLJE  
VÅRDFASTIGHET**  
Uthyrbar area: ca 500 kvm



**VALLENTUNA  
2 INDUSTRIFASTIGH.**  
Uthyrbar area: ca 3 040 kvm



**KNIVSTA  
INDUSTRIMARK**  
Markareal: ca 12 770 kvm



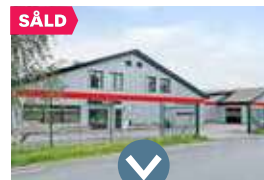
**VÄRMDÖ  
26 BRF-LOKALER**  
Uthyrbar area: ca 6 496 kvm



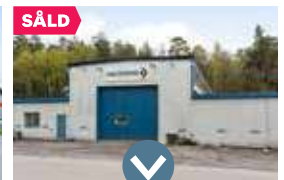
**SÖDERMALM  
BOSTADSFASTIGHET**  
Uthyrbar area: ca 410 kvm



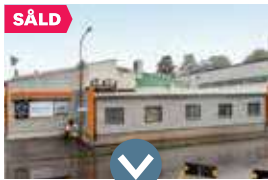
**SÖDERTÄLJE  
BOSTADSFASTIGHET**  
Uthyrbar area: ca 250 kvm



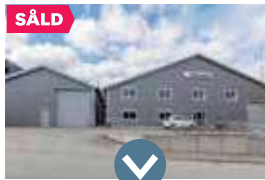
**UPPLANDS-BRO  
INDUSTRIFASTIGHET**  
Uthyrbar area: ca 2 480 kvm



**BROMMA  
INDUSTRIFASTIGHET**  
Uthyrbar area: ca 810 kvm



**HÖGDALEN  
INDUSTRIFASTIGHET**  
Uthyrbar area: ca 3 200 kvm



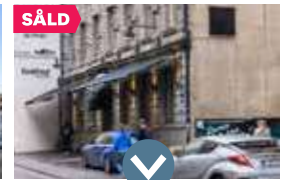
**ÄLTA  
INDUSTRIFASTIGHET**  
Uthyrbar area: ca 1 900 kvm



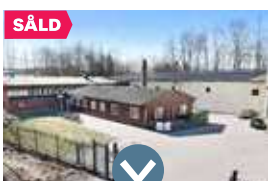
**VÄSTERHANINGE  
26 BRF-LOKALER**  
Uthyrbar area: ca 4 860 kvm



**ESKILSTUNA  
KONTORSFASTIGHET**  
Uthyrbar area: ca 5 100 kvm



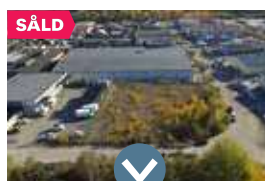
**STOCKHOLM CITY  
HOTELLFASTIGHET**  
Uthyrbar area: ca 2 030 kvm



**SÖDERTÄLJE  
INDUSTRIFASTIGHET**  
Uthyrbar area: ca 3 960 kvm



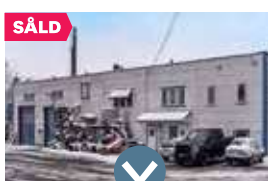
**TYRESÖ  
INDUSTRI/KONTOR**  
Uthyrbar area: ca 2 400 kvm



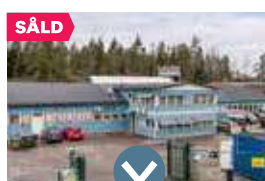
**LÄNNA  
INDUSTRITOMT**  
Markareal: ca 3 000 kvm



**HÄGERSTEN  
3 BOSTADSFASTIGHETER**  
Uthyrbar area: ca 3 500 kvm



**NACKA  
INDUSTRIFASTIGHET**  
Uthyrbar area: ca 730 kvm

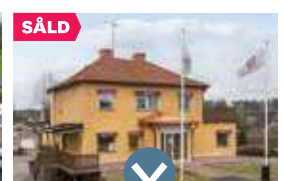


**SÖDERTÄLJE  
INDUSTRIFASTIGHET**  
Uthyrbar area: ca 1 470 kvm

Kontakta  
oss för en  
**GRATIS  
VÄRDERING!**



**NACKA  
INDUSTRIFASTIGHET**  
Uthyrbar area: ca 980 kvm



**SOLLENTUNA  
KONTORSFASTIGHET**  
Uthyrbar area: ca 343 kvm

**UTHYRES**

**GÖTEBORG - UTHYRNING AV LOKAL**

Anpassningsbar industri-/lagerlokal med kontorsdel på bästa läge i Torslanda med en total yta om ca 2 280 kvm plus ca 40 p-platser. Uthyres helt eller delvis.

**LOKALYTA:** ca 2 280 KVM **P-PLATSER:** ca 40 st

**KONTAKTA:** tommy.hakansson@bjurfors.se

**TILL SALU**
**NORR OM GÖTEBORG  
BUTIK/KONTOR/LAGER**

Tillgängligt för egenbrukare eller hyresgäst.  
Bra läge i handelsområde.

**ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE:** 15 900 000 kr

**UTHYRBAR AREA:** ca 1 200 kvm

**TOMTAREAL:** ca 4 000 kvm

**KONTAKTA:** viktor.gustafsson@bjurfors.se

## Bjurfors Näringsliv - din partner i Göteborgsregionen



**VIKTOR GUSTAFSSON**  
Transaktionsrådgivare  
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 031 - 761 79 81  
viktor.gustafsson@bjurfors.se



**LARS-ERIK NORSTRÖM**  
Transaktionsrådgivare  
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 031 - 761 79 83  
lars-erik.norstrom@bjurfors.se



**MARCUS CYRILLUS**  
Transaktionsrådgivare  
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 031 - 733 20 29  
marcus.cyrillus@bjurfors.se



**TOMMY HÅKANSSON**  
Transaktionsrådgivare

Tel: 031 - 761 79 82  
tommy.hakansson@bjurfors.se



**EMMA BERNDTSSON**  
Mäklarassistent

Tel: 031 - 761 79 84  
emma.berndtsson@bjurfors.se

## Välkommen att kontakta oss - din partner i Öresundsregionen



**TORBJÖRN PERSSON**  
Transaktionsrådgivare  
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 040 - 608 38 81  
torbjörn.persson@bjurfors.se

**MALMÖ**



**MATS LUNDBERG**  
Transaktionsrådgivare  
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 040 - 608 30 11  
mats.lundberg@bjurfors.se

**MALMÖ**



**MIKAEL EKMAN**  
Transaktionsrådgivare  
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 040 - 608 38 82  
mikael.ekman@bjurfors.se

**MALMÖ**



**PETER BORGELIN**  
Transaktionsrådgivare  
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 070 - 590 34 68  
peter.borgelin@bjurfors.se

**HELSINGBORG**

### Vi söker bostadshyreshus för HSB Sundsfastigheter.

Fastigheten ska ligga i Malmö, Burlöv, Lomma, Svedala, Trelleborg eller Vellinge kommun och gärna vara på 1 000 kvm eller mer.

Kontakta oss gärna om du tror du har en lämplig fastighet och vill göra en diskret och smidig affär utan att betala förmedlingarvode.

Kontakta: Torbjörn Perssons - torbjörn.persson@bjurfors.se - 040 608 38 81



HSB – där möjligheterna bor



**TRELLEBORG - BOSTADSFASTIGHET**

ANSVARIG: torbjorn.persson@bjurfors.se



**STAFFANSTORP - LOGISTIKFASTIGHET**

ANSVARIG: mats.lundberg@bjurfors.se