

## Inför 2022

Trots en del orosmoln på fastighetshimlen var intresset för kommersiella fastigheter fortsatt väldigt stort under år 2021, vilket gjorde att priserna fortsatte att stiga. Speciellt riktigt fina hyresfastigheter eller tomställda industrifastigheter lockade många spekulanter, ofta med budgivning som följd.

Inför år 2022 har osäkerheten stigit ännu lite mer. Putin skramlar med sina vapen, energipriserna är höga och inflationen har i många länder tagit fart med risk för höjda räntor. Dock finns det många positiva faktorer som motverkar. Coronapandemin ser ut att bli mindre farlig, Sveriges statsfinanser är urstarka, de flesta svenska företag går bra och det finns väldigt mycket pengar i omlopp som behöver placeras.

Därför förväntar vi oss fortsatt positiv utveckling även om framtidens prisuppgångar kommer baseras mer på kompentent fastighetsförvaltning och mindre på låga räntor.

Torbjörn Persson

## Inflation och avkastning

**Inflationen har under senaste tiden stigit i både Sverige och i flera andra länder runt om i världen. Orsakerna är flera såsom ökade olje- och drivmedelspriser, ökade elpriser, ökade transportkostnader och produktionsstopp under pandemin i många fabriker samtidigt som konsumtionen ökat.**

Riksbankens mål är att hålla inflationen vid 2% per år men i december 2021 var den uppe i 4,1% (enligt Riksbanken). Stiger inflationen över målet har Riksbanken som sitt viktigaste motvapen att höja reporäntan, vilket innebär att det blir dyrare att låna pengar, t ex till fastighetsköp.

Den allmänna uppfattningen nu är att Riksbanken kommer höja räntan redan under 2022 för att stävja inflationen som nu är den högsta på flera decennier. Riksbankens egen prognos är dock att en höjning kommer att bli aktuell först under våren 2024. Oavsett när höjningen kommer att ske är alla överens om ATT det kommer att ske, och frågan man då bör ställa sig är hur detta kommer att

påverka värdet på kommersiella fastigheter. Till att börja med så är hyresregleringen avseende hyror i kommersiella fastigheter direkt kopplad till inflationen i form av årlig hyresjustering baserat på KPI-index (SCB's index för hushållskonsumtion av produkter och tjänster). Även bostadshyresförhandlingen är starkt kopplad till utvecklingen av KPI-index. Med ökad inflation följer alltså generellt ökade hyresintäkter vilket borde öka fastigheternas värde? Eller? När räntan förändras brukar även marknadens krav på avkastning (yield) på fastigheter följa efter. Om räntan går upp, ökar normalt kravet på fastighetens avkastning vilket resulterar i att marknadsvärdet sjunker. I detta fall fungerar alltså det ökade avkastningskravet som en motvikt i vågskålen mot de ökade hyrorerna.

Vi har länge varit i ett nollränteklimat som gjort att finansiering varit lättillgänglig och billig. Köparens avkastningskrav har generellt sett varit stabila men har de senaste åren sjunkit till nu historiskt låga nivåer. För att belysa detta har vi tittat på hur avkastningskravet utvecklats på tre attraktiva industriområden; forts.



### Hotellfastighet - EKERÖ

Privatägt, hemtrevligt och bekvämt hotell. Centralt beläget mellan Ekerö Centrum och Slagsta färjan.

**PRIS:** 27 500 000 kr

**HYRESINTÄKT/ÅR:** ca 1 485 000 kr

**UTHYRBAR AREA:** ca 600 kvm

**KONTAKTA:** joakim.winthergard@bjurfors.se

### Hyresfastighet - PARTILLE

Fullt uthyrd hyresfastighet i Sävedalen med nytt bygglov för att bygga till fem lägenheter.

**ÅSATT FASTIGHETSÄRDE:** 21 000 000 kr

**HYRESINTÄKT/ÅR:** ca 990 000 kr

**UTHYRBAR AREA:** ca 231 kvm BOA + 216 kvm LOA

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



### Bostadsbestånd - SKURUP & ABBEKÅS

Bestånd med 8 200 kvm bostäder fördelat på 74 lägenheter i Skurup och 21 radhus i Abbekås samt 6 butiker på 790 kvm och 9 lokaler på 870 kvm i centrala Skurup.

**UNDERLIGGANDE FASTIGHETSÄRDE:** ANBUD

**HYRESINTÄKT/ÅR:** ca 9 750 000 kr

**UTHYRBAR AREA:** ca 9 860 kvm

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



### Bostadsfastighet - FALUN

Välskött bostadsfastighet med 43 lägenheter på attraktivt läge i Falun.

**ÅSATT FASTIGHETSÄRDE:** 55 500 000 kr

**HYRESINTÄKT/ÅR VID FULLT UTHYRT:** ca 2 866 000 kr

**UTHYRBAR AREA:** ca 2 066 kvm

**KONTAKTA:** carl-henrik.ageman@bjurfors.se



### Hotell-/restaurangfastighet - SKÄRHAMN

Fullt uthyrd hotell- och restaurangfastighet i Skärhamn.

**ÅSATT FASTIGHETSÄRDE:** ANBUD

**HYRESINTÄKT/ÅR UTHYRT:** ca 1 000 000 kr

**UTHYRBAR AREA:** ca 605 kvm

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

## SKÅNE



### Campinganläggning - KLIPPAN

Skåralids Camping och Vandrarhem vid Söderåsen nationalpark med 72 campingplatser och 9 B&B rum.

**PRIS:** 7 700 000 kr

**HYRESINTÄKT/ÅR:** Tomställd

**UTHYRBAR AREA:** ca 568 kvm

**KONTAKTA:** peter.borgelin@bjurfors.se



### Hysesfastighet - BJUV

Tre hyreshus från 1990-91 med 20 lägenheter.

**ÅSATT FASTIGHETSÅRDE:** 7 900 000 kr

**HYRESINTÄKT/ÅR:** 945 096 kr

**UTHYRBAR AREA:** ca 1246 kvm

**KONTAKTA:** peter.borgelin@bjurfors.se

## GÖTEBORG



### Handelsfastighet - LANDVETTER

Mycket bra skyltläge utmed riksväg 40.

Perfekt egenbrukarfastighet. Säljes tomställd.

**ÅSATT FASTIGHETSÅRDE:** 9 000 000 kr

**UTHYRBAR AREA:** ca 555 kvm + entresol ca 85 kvm

**TOMTAREAL:** 2 965 kvm

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



### Hysesfastighet - BILLDAL

Tomställd hyresfastighet som tidigare använts av folktandvården. Bra för en egenbrukare. Tomträtt.

**ÅSATT FASTIGHETSÅRDE:** 5 500 000 kr

**UTHYRBAR AREA:** ca 304 kvm

**TOMTAREAL:** 1 502 kvm

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

## STOCKHOLM



### Industrifastighet - TULLINGE

Fullt uthyrd industrifastighet till en hyresgäst och med bra avkastning. Outnyttjad byggrätt på fastigheten.

**ÅSATT FASTIGHETSÅRDE:** 18 000 000 kr

**TOMTAREAL:** ca 4 158 kvm

**UTHYRBAR AREA:** ca 796 kvm

**KONTAKTA:** larssan.lundberg@bjurfors.se



### Industrifastighet - TULLINGE

Välunderhållen och flexibel industrifastighet med kontor och verkstadsytor. Outnyttjad byggrätt.

**PRIS:** 12 000 000 kr

**TOMTAREAL:** ca 3 110 kr

**UTHYRBAR AREA:** ca 500 kvm

**KONTAKTA:** larssan.lundberg@bjurfors.se

Inflation... forts.

Länna industriområde i Stockholm, Fosie i Malmö samt Högsbo-Sisjön i Göteborg. Som kurvorna visar så har trenden varit den samma i alla dessa tre områden. I samtliga områden har avkastningskraven sjunkit snabbare och snabbare och är nu nere på historiskt låga nivåer mellan 5 och 6%.



(diagramen 2006-2021, år hämtade från Datscha)

Frågan är då om detta kommer att kunna hålla i sig? Troligen inte långsiktigt utan med största sannolikhet kommer vi att se ett trenderbrott i kurvorna och att avkastningskraven kommer börja öka igen när räntan stiger. Vi är inte där ännu men logiskt sett är det en trolig utveckling av marknaden.

Larssan Lundberg

## Elräkningar som sköt i höjden

**Det är många fastighetsägare som fått en smärre chock när elräkningarna sköt i höjden. Eftersom vi träffar fastighetsägare både i storstäderna och på landbyggen så är det väldigt varierande på vilket sätt uppvärmningen sker.**

Fjärrvärme är ett smidigt sätt för fastighetsägare att säkerställa en trygg och smidig uppvärmning och varmvatten för de boende i tex ett hyreshus.

Priserna på fjärrvärme varierar mycket mellan olika orter och vi har sett att man helt enkelt valt att inte använda fjärrvärme på vissa orter på grund av kostnaderna. Vi stöter dessutom på fastigheter som värms upp med pelletspannor och mer sällan även olja eller gaspannor. Fastigheter med bergvärme, luftvärmepumpar och framförallt direktverkande elradiatorer har varit de som fått betala högre elräkningar under vintern.

När nu EU beslutat att energiförbrukning i allt större utsträckning ska kopplas till slutanvändaren så kommer kanske vinterns elpriser påskynda den utvecklingen (läs mer [www.regeringen.se/sb/d/17078/A/218956](http://www.regeringen.se/sb/d/17078/A/218956)).

När tekniska möjligheter att kunna mäta varmvattenförbrukning börjar bli tillgängligt i både nya och gamla hyresrätter har ett flertal allmännyttiga bostadsbolag, som Poseidon i Göteborg, Helsingborgshem och MKB i Malmö, nu byggt om med individuell mätning och debitering av det varmvatten hyresgäs-

ten själv förbrukar. Använder du mindre än genomsnittet sänker du din boendekostnad, medan den kan öka om du använder stora mängder varmvatten.

Hur detta i framtiden kommer påverka hyresmarknaden blir spännande att se. Vi förmedlar varje år ett antal hyresfastigheter med kallhyra, där energiförbrukningen alltså redan nu lagts på slutanvändaren. När drygt hälften av elen som förbrukas i Sverige går till bostäder och service så blir det givetvis även en viktig miljösynpunkt att ta hänsyn till. Generellt tror jag att hyresgästerna och miljön kommer att tjäna på att den faktiska förbrukningen mäts och debiteras slutanvändaren.

Att elpriserna har och kommer att ha en stor påverkan även framöver är vi helt säkra på. Att hyresgästerna får betala för varmvattenförbrukning är ett första steg för att på sikt även innefatta uppvärmningen. Men kommer det få fastighetsägarna att investera i åtgärder för att sänka kostnaderna för uppvärmningen?

Viktor Gustafsson



## STOCKHOLM



### Obebyggda tomter - VENDELSÖ, HANINGE

Utvecklingsprojekt med fyra plana obebyggda tomter med möjlighet att bygga upp till 12 bostäder inkl attefallshus.

**ÅSATT FASTIGHETSÅRDE:** 16 000 000 kr

**TOMTAREAL:** ca 2720 kvm

**BYGGRÄTT:** ca 800 kvm BTA

**KONTAKTA:** larssan.lundberg@bjurfors.se

#### KOMMANDE

### Fastighetsportfölj

LIDINGÖ - 4 fastigheter med huvudsakligen bostäder, 1 663 kvm uthyrningsbar yta

**KONTAKT:** tomas.solberg@bjurfors.se

## ÖVRIGA SVERIGE



### Industriefastighet - STRÄNGNÄS

Vakant industriefastighet med en befintlig byggnad i 2 plan samt utnyttjad byggrätt.

**ÅSATT FASTIGHETSÅRDE:** 22 000 000 kr

**TOMTAREAL:** ca 7 916 kvm

**UTHYRBAR AREA:** ca 2100 kvm

**KONTAKTA:** carl-henrik.ageman@bjurfors.se



### Mindre industriefastighet - STRÄNGNÄS

Mindre industriefastighet med potentiell kallhyra om 372 000 kr/år vid fullt uthyrd. Lämpligt för lagerverksamhet.

**PRIS:** 2 800 000 kr

**HYRESINTÄKT/ÅR:** 180 000 kr, (ca 372 000 kr vid fullt uthyrt)

**UTHYRBAR AREA:** ca 355 kvm

**KONTAKTA:** carl-henrik.ageman@bjurfors.se

#### KOMMANDE

### Fastighetsbestånd

HUDIKSVALL - 4 fullt uthyrda hyresfastigheter. Bostäder och lokaler, 2 539 kvm uthyrningsbar area

**KONTAKT:** larssan.lundberg@bjurfors.se

## GÖTEBORG



### Vård/samhällsfastighet - GÖTEBORG

Spännande byggnad från slutet av 1800-talet, som lämpar sig väl för egen verksamhet inom vård. Tomträtt.

**PRIS:** 5 500 000 kr

**UTHYRBAR AREA:** ca 420 kvm

**TOMTAREAL:** 588 kvm

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



### Mark - GÖTEBORG

Stor tomt i Tuve utanför detaljplanerat område. Bra kommunikation, ligger i anslutning till befintligt bostadsområde.

**PRIS:** 7 000 000 kr

**TOMTAREAL:** 3247 kvm

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

### Hyresfastighet

#### MARIESTAD

Fastighet på centralt läge i Mariestad innehållande sex st lägenheter och en lokal. Det finns ett positivt förhandsbesked på att bygga 3 st radhus på 145 kvm/st på den befintliga tomten om 1 052 kvm. Bolagsaffär.

**ÅSATT FASTIGHETSÅRDE:** 13 000 000 kr

**HYRESINTÄKTER/ÅR:** ca 900 000 kr

**UTHYRBAR AREA:** ca 640 kvm BOA + ca 152 kvm LOA

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



### Bostadsfastighet - PARTILLE

Nybyggd bostadsfastighet med sex lägenheter och en lokal. Fullt uthyrd.

**ÅSATT FASTIGHETSÅRDE:** 22 900 000 kr

**HYRESINTÄKT/ÅR UTHYRT:** ca 1 031 000 kr

**UTHYRBAR AREA:** ca 488 kvm

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

## SKÅNE



### Villabestånd - SJÖBO

Tre villafastigheter i utkanten av Sjöbo byggda 1991.

Kallhyra.

**UNDERLIGGANDE FASTIGHETSÅRDE:** 4 500 000 kr

**HYRESINTÄKT/ÅR:** 245 000 kr

**UTHYRBAR AREA:** ca 285 kvm

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



### Båtvarv/mark - SKILLINGE

Skillinge Varv bjuds härmed ut till försäljning, fullutrustat med många möjligheter och 8 345 kvm tomt.

**PRIS:** 16 000 000 kr

**UTHYRBAR AREA:** ca 2 764 kvm

**TOMTAREAL:** 8 345 kvm

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



### Hyresfastighet - HÖRBY

Välskött och fullt uthyrd fastighet med 5 parhus och 10 lägenheter. Kallhyra

**ÅSATT FASTIGHETSÅRDE:** 17 000 000 kr

**HYRESINTÄKT 2021:** 987 772 kr

**UTHYRBAR AREA:** ca 1 070 kvm

**KONTAKTA:** mats.lundberg@bjurfors.se



### Hyresfastighet - KLIPPAN

Hyreshus på bra läge från 1948 med 14 lägenheter varav tre byggda 2008.

**ÅSATT FASTIGHETSÅRDE:** 12 975 000 kr

**HYRESINTÄKT/ÅR:** 1 009 000 kr

**UTHYRBAR AREA:** ca 849 kvm

**KONTAKTA:** peter.borgelin@bjurfors.se

**Söker du kommersiella fastigheter** och vill vara först med att ta del av nyinkomna objekt? Anmäl dig till vår kostnadsfria söktjänst Fastighetsagenten, så får du löpande information om Bjurfors Näringslivs aktuella utbud.

Du går med i Fastighetsagenten genom att registrera dig på [bjurforsnaringsliv.se/agenten](http://bjurforsnaringsliv.se/agenten)



## ETT LITET URVAL AV LOKALER SOM VI HJÄLPER FASTIGHETSÄGARE ATT HYRA UT

**Nybyggda kontor - BROMMA, ULVSUNDA INDUSTRIOMRÅDE**

Nu byggs nya kontor i tre plan med hög standard på Ranhammarsvägen i Bromma. Möjlighet finns att påverka viss del av planlösningen. Kontoren är ljusa och luftiga med glasväggar och ljusa material. Inflyttning Q2 2022. Mejla Era behov så kan vi ge förslag på passande ytor.

**ADRESS:** Ranhammarsvägen 2B, Bromma

**LOKALAREA:** 100 - 860 kvm **HYRA/KVM/ÅR:** På förfrågan

**KONTAKTA:** [susanne.askvall@bjurfors.se](mailto:susanne.askvall@bjurfors.se)

**Lokal med fantastisk vy - NACKA, NACKA STRAND**

Välkommen till en mycket flexibel lokal om ca 40-177 kvm + förråd. Lokalens ytor kan anpassas efter behov. Exempelvis kan ett kontor om ca 40 kvm hyras, alternativt om större ytor behövs så finns möjligheter att hyra upp till ca 177 kvm.

**ADRESS:** Agustendalsvägen 21

**LOKALAREA:** 40 - 177 kvm **HYRA/KVM/ÅR:** ca 2000 kr

**KONTAKTA:** [erik.husen@bjurfors.se](mailto:erik.husen@bjurfors.se)

## ETT LITET URVAL AV LOKALER SOM ÄR TILL SALU, SOM GER EN LÄGRE MÅNADSKOSTNAD

**Attraktiva ägarlokaler - KUNGSHOLMEN, CENTRALT**

Mitt på Kungsholmen, i korsningen Fleminggatan/Igeldammsgatan. Totalt 317 kvm fördelat på tre lokaler, där två kan göras om till en större. Perfekt för restaurang-, café-, butiks- eller kontorsverksamhet. Köp för eget bruk och/eller en investering för att hyra ut.

**ADRESS:** Igeldammsgatan 3, 9, 11

**PRIS:** 19 900 000 kr

**LOKALAREA:** ca 317 kvm **SAMFÄLLIGHETSAVGIFT/MÅN:** ca 7530 kr

**KONTAKTA:** [gustav.sandstrom@bjurfors.se](mailto:gustav.sandstrom@bjurfors.se)

**Köp, friköpt fastighet som lokal - VÄSTERÅS, ERIKSLUNDS HANDELSOMR.**

EgenLokal presenterar ett unikt koncept med friköpta industriradhus där du som företagare eller privatperson har möjligheten att köpa en eller flera kostnadseffektiva lokaler. I Erikslunds Handelsområde, med ett mycket strategiskt läge nära Västerås centrum.

**ADRESS:** Kranbalksgatan 4 - Egen lokal

**PRIS:** 1 499 000 kr - 1 699 000 kr

**LOKALAREA:** ca 72 kvm **SAMFÄLLIGHETSAVGIFT/MÅN:** ca 500 kr

**KONTAKTA:** [larssan.lundberg@bjurfors.se](mailto:larssan.lundberg@bjurfors.se)

Välkommen att kontakta oss  
- din kommersiella samarbetspartner i Stockholm



Hampus Tapper  
070-782 00 86



Gustav Sandström  
070-782 00 90



Pia Lövbom  
08-520 267 00



Tomas Solberg  
070-782 00 84



Joakim Winthergard  
070-667 89 84



Carl-Henrik Ageman  
070-782 00 52



Erik husén  
070-782 00 47



Larssan Lundberg  
070-976 91 07



Susanne Askvall  
070-976 91 06



## Välkommen att kontakta oss - din partner i Skåne



**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**

### Ett litet urval av sålda fastigheter



**Bostadsfastighet - MALMÖ**

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



**Industrifastighet - LOMMA**

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



**Bostadsfastighet - BORRBY**

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



**Industrifastighet - HELSINGBORG**

**ANSVARIG:** peter.borgelin@bjurfors.se



**Bostadsfastighet - SJÖBO**

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



**Bostadsfastighet - LUND**

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

# B



AVS: Haga fastighetsrådgivning  
Returadress: Bjurfors Näringsliv, Odinsgatan 10, 411 03 Göteborg

## 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



**TOMMY HÅKANSSON**  
Transaktionsrådgivare

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



**EMMA BERNDTSSON**  
Mäklarassistent

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



From april hittar  
ni oss i nya lokaler.

Victor Hasselblads gata 15  
våning 2  
421 31 Västra Frölunda