

För att få använda indexklausulen

Under lång tid med låg inflation har betydelsen av indexklausuler i lokalhyreskontrakt inte haft så stor betydelse och en del fastighetsägare har inte tagit så hårt på att indexera upp sina hyror.

Nu, med den högsta inflationen på 30 år, blir dock vikten av att ha med indexklausul och att den är rätt utformad en allt viktigare punkt både för att bibehålla reallt kassaflöde och fastighetsvärde.

De flesta vet att avtalstiden måste vara minst tre år för att indexklausul ska få användas. Vad som en del missar är att även förlängningstiden måste var på minst tre år för att hyran ska få fortsätta räknas upp. Annars uppfylls inte kravet för att rörlig hyra ska få tillämpas.

- Så, glöm inte index.

Torbjörn Persson



Fastigheter – Något att luta sig emot när det blåser?

Fastigheter har traditionellt setts som ett stabilt och långsiktigt investeringsalternativ. Avkastningen har varit stabil men blygsam men värdeökningen desto bättre, i de flesta segmenten och under i princip hela 2000-talet.

Inledningen av 2022 har präglats av dramatiska händelser, makroekonomiskt och geopolitiskt. Och vi ser nu en räntemarknad som anser att priset på pengar inte ska vara noll, dvs vi har tagit oss ur den osunda 0-ränteperioden.

Att räntorna skulle stiga var bara en fråga om när, inte om. Vi bör i sammanhanget inte glömma att räntenivåerna fortsatt är historiskt låga, främst sett ur ett längre perspektiv.

Aktiemarknaderna har surnat och Stockholmsbörsen är i skrivande stund ned ca 25% under 2022.

Är då fastigheter ett fortsatt klokt investeringsalternativ?

forts.



Bostadsfastighet - YSTAD

Välskött fastighet i centrala Ystad med 25 lägenheter, 2 lokaler och garage.

PRIS: 28 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 844 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 1 766 kvm

KONTAKTA: mikael.ekman@bjurfors.se



Hotell-/kontorsfastighet - STOCKHOLM

Utvecklingsfastighet med stor potential och bra läge i Kungens kurva.

PRIS: 125 000 000 kr

POTENTIELL HYRESINTÄKT/ÅR: ca 10 000 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 7 823 kvm

KONTAKTA: joakim.winthergard@bjurfors.se



Industrifastighet - GÖTEBORG

Fullt uttyrd industri- och lagerfastighet i Östergärde industriområde. 9 "skepp" med bra hyresgästmix.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 23 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 884 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 2 075 kvm

KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se



Bostadsfastighet - SKILLINGE

Fastighet med 20 parhus från 1991 uttyrda på kallhyra.

PRIS: 24 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 424 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 1 696 kvm

KONTAKTA: mikael.ekman@bjurfors.se



Mark - STOXA, NORRA STOCKHOLM

Stort markområde för evenemang av olika slag. 5 000 p-platser och plats för över 15 000 besökare. Fastigheten och tillhörande arrende, drygt 100 ha.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: ANBUD

MARKAREAL: ca 643 480 + 442 500 kvm

KONTAKTA: joakim.winthergard@bjurfors.se



Bostadsfastighet - GÖTEBORG

Bostadsfastighet byggd 2020 med mycket hög standard innehållande 4 st lägenheter. Fullt uttyrd.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 18 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 670 800 kr

UTHYRBAR AREA: ca 322 kvm

KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se

SKÅNE



Utvecklingsfastighet - LANDSKRONA

Tomställd korsvirkesfastighet från 1700-talet vid City-gross. Tidigare tandläkarpraktik, kontor och bostad.

PRIS: 6 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: 0 kr/år

UTHYRBAR AREA: ca 350 kvm

KONTAKTA: torbjorn.persson@bjurfors.se



Butiksfastighet - KRISTIANSTAD

Stabilt förvaltningsobjekt med prisbelönt ICA-butik som hyresgäst via ett sjuårigt hyresavtal.

PRIS: 11 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 651 300 kr

UTHYRBAR AREA: ca 1 135 kvm

KONTAKTA: peter.borgelin@bjurfors.se

GÖTEBORG



Bostadsfastighet - GÖTEBORG

Trevlig radhuslänga med 3 st radhus på vardera ca 125 kvm. Fullt uthyrt. Friköpt tomt om 1 433 kvm.

PRIS: 7 750 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 330 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 375 kvm

KONTAKTA: lars-erik.norstrom@bjurfors.se



Värdfastighet - BORÅS

En fastighet som är godkänd för LSS-boende med ett hyresavtal som sträcker sig till 2036.

ÅSATT FASTIGHETSÄRDE: 13 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 900 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 350 kvm

KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se

ÖVRIGA SVERIGE



Bostadsportfölj - ARBOGA

3 hyresfastigheter med 15 lgh och 5 lokaler. Väl underhållna fastigheter med trevligt läge i Arboga.

ÅSATT FASTIGHETSÄRDE: 23 000 000 kr

TOTAL HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 556 800 kr

TOTAL UTHYRBAR AREA: ca 1 646 kvm

KONTAKTA: tomas.solberg@bjurfors.se



Nybyggd bostadsfastighet - STRÄNGNÄS

Mycket trevlig och ligger vackert belägen i Stallarholmen, utanför Mariefred. Byggnad uppförd 2019 med tio lägenheter.

PRIS: 25 000 000 kr

TOMTAREAL: ca 1 741 kr

UTHYRBAR AREA: ca 709 + 100 kvm

KONTAKTA: joakim.winthergard@bjurfors.se

..när det blåser? forts.

Ja, det tycker vi, bestämt. Vi upplever en fortsatt vilja till investeringar. Sysselsättningen är stark och bostadsbristen påtaglig i merparten av landets kommuner (204 av 290 rapporter om underskott). Det går bra för svenska bolag. Det som upplevs som något speciellt i ägandet av en fastighet, jämfört med t.ex. värdepapper, är att en fastighet är en reell tillgång, något handfast man bokstavligen kan ta på och gå in i, med människor liv & rörelse inuti.

Den som oroas över stigande räntor framöver, vilket är sannolikt, kan komma att behöva revidera värdebedömningar relaterade till detta. Dock bör noteras att många fastighetsägare har bundna fastighetslån med långa löptider, och är således inte fullt exponerade mot en stigande ränta. Inflationsspöket är en annan riskfaktor. I detta sammanhang bör påpekas att den som sett om sitt hus och tecknat KPI-indexerade hyresavtal bör kunna sitta lugnt i båten.

Många fastigheter har en förädlingspotential och genom aktiv förvaltning kan en ägare öka värdet på sina tillgångar. Inom vårt segment, mindre/medelstora fastighetsbolag och privata fastighetsägare, har profilen traditionellt sett till stor del utgjorts av äldre/medelålders män. Vi har under de senare åren sett en tydlig förändring, där vårt kontaktnät ändrat skepnad till en mer heterogen grupp, bestående av fler yngre, fler kvinnor och fler med utländsk bakgrund än tidigare. Investeringsviljan i vårt kontaktnät är fortsatt hög, och alternativen är för den investeringsbenägna, i rådande omvärldssituation, få.

Tomas Solberg

Vi ställde tre frågor till SEB om dagsläget

Lägesanalys för kommersiella fastigheter

Trots att inledningen av 2022 hittills präglats av stigande energipriser, hög inflation, krig i Ukraina och stigande räntor så noteras fortsatt höga transaktionsnivåer på marknaden. Primärt har vi noterat aktivitet inom områdena logistikfastigheter, bostäder och samhällsfastigheter.

Vad som händer med kommersiella fastigheter framöver är svårt att säga där kortsiktiga bakslag inte går att utesluta.

Det finns dock tendenser som börjar indikera att investerarkollektivet gradvis in-tecknar stigande räntor på grund av inflationen och att läget blir något mer "frostigt" därute. Oaktat detta ser vi fortsatt engagemang för fastighetsaffärer och fortlöpande budprocesser. Vidare finns orosmoln på himlen såsom priser på material samt leveransproblem och i förening med högre räntor kan det generera tuffare tider för bygginvesteringar. Sammantaget är läget långt ifrån nattsvart, snarare präglas läget av lite mer avaktande.

Gör ni någon skillnad i era bedömningar avseende finansiering på grund av omvärldsläget

Vi är en relationsbank och finns för våra befintliga kunder i såväl goda tider som sämre tider.

All utlåning är alltid grundad på analys och det är en absolut förutsättning för att identifiera och minimera aktuella risker. Givet aktuellt omvärldsläge med flertalet osäkerhetsfaktorer så finns det tillfällen då vi behöver tillämpa en selektivare fastighetsutlåning.

Inflation och räntor

I SEB:s senaste makrorapport "Ögat" poängterades att de globala tillväxtutsikterna justeras ned markant efter krigsutbrottet i Ukraina medan inflationsprognoserna skrivs upp. Rysslands invasion av Ukraina får allvarliga konsekvenser för både konsumenter och producenter under flera år framöver och priserna på energi förblir höga. Centralbankerna kommer sannolikt behöva genomföra framtunga räntehöjningar för att säkra förtroendet för inflationsmålen. BNP-prognosen för Sverige sänks med runt en procentenhet till 1,8 procent för båda åren 2022 och 2023.

SEB:s inflationsprognos de närmaste månaderna ligger högre än Riksbankens vilket gör att vi tror på något mer framtunga höjningar med en 50-punkters höjning i september och en styrräntenivå på 1,25 procent i slutet av år 2022. Givet vår mer pessimistiska tillväxtbild tror vi att Riksbanken ändå stannar på 1,75 procent och avslutar höjningscykeln i mitten av 2023 då man känner sig rimligt säker på att inflationen kommer närma sig målet.



Christoffer Stadig

Senior Företagsrådgivare,
Fastigheter

Göteborg
SEB

Vi tackar för ett trevligt samtal

Bjurfors Näringsliv, Göteborg

STOCKHOLM



Hyresfastighet - BROMMAPLAN

Mycket välskött och påkostad hyresfastighet med 12 lägenheter, två lokaler, två garage och 12 p-platser.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 45 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 500 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 781 kvm

KONTAKTA: tomas.solberg@bjurfors.se



Bostadsbestånd - BROMMA

Två välskötta bostadsfastigheter i omtyckta Traneberg. Stambytta och löpande renoveringar.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 60 000 000 kr

HYRESINTÄKT: ca 1 292 000 + 924 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 857 + 510 kvm

KONTAKTA: carl-henrik.ageman@bjurfors.se



Hyresfastighet - CENTRALA NYNÄSHAMN

9 bostadslägenheter och 2 lokaler med övermattningsmöjligheter. Ett bra förvaltningsobjekt i gott skick.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 20 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 965 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 516 + 50 kvm

KONTAKTA: tomas.solberg@bjurfors.se



Attraktiva ägarlokaler - KUNGSHOLMEN

Tre lokaler, där två av dom även kan göras om till en större. Perfekt för restaurang-, butiks- eller kontorsverksamhet.

PRIS: 19 900 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 317 kvm

SAMFÄLLIGHETSavgift/MÅN: ca 7 530 kr

KONTAKTA: gustav.sandström@bjurfors.se

GÖTEBORG



Skårs gård - GÄLLINGE, FJÄRÅS

Mycket populärt utflyktsmål med restaurang, butik, konferensanläggning och stugor.

PRIS: 20 000 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 550 kvm BOA + 1100 kvm LOA

TOMTAREAL: ca 2 ha

KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se



Hyresfastighet - MARIESTAD

En hyresfastighet med sex lägenheter om ca 636 kvm och en lokal om 152 kvm med möjlighet att bygga till.

PRIS: 13 000 000 kr

HYRESINTÄKT: ca 910 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 488 kvm

KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se



Bostadsfastighet mm - TOSTARED, MARK

Spännande fastighet med flera byggnader och mycket mark som använts som café och konferens.

PRIS: 8 300 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 528 kvm

TOMTAREAL: ca 31 500 kvm

KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se



Mark - GÖTEBORG

Stor tomt i Tuve utanför detaljplanerat område. Byggnation av bostäder medges ej.

PRIS: 4 000 000 kr

TOMTAREAL: 3 247 kvm

KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se

SKÅNE



Lager/logistikfastighet - SÖLVESBORG

Välskött fastighet på ca 4 000 kvm varav ca 3 600 kvm uthyrda. Kallhyra.

PRIS: 15 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: 1 774 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 4 000 kvm

KONTAKTA: mats.lundberg@bjurfors.se



Lager/kontor - MALMÖ

Tomställd industrifastighet från 1974 med ca 500 kvm kontor och 1 224 kvm lager

PRIS: 14 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Tomställd

UTHYRBAR AREA: 1 724 kvm

KONTAKTA: mikael.ekman@bjurfors.se



Bostadsfastighet - LUND

Välskött fastighet med 9 möblerade lägenheter totalrenoverad 2013-14.

PRIS: 13 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 762 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 294 kvm

KONTAKTA: torbjorn.persson@bjurfors.se



Bostadsfastighet - LANDSKRONA

Gedigen fastighet med 9 lägenheter. Nyligen satt in nya fönster i hela byggnaden.

PRIS: 15 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: 872 000 kr

UTHYRBAR AREA: ca 756 kvm

KONTAKTA: mats.lundberg@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



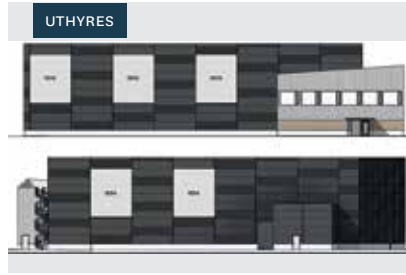
Ett urval av lokaler som vi hjälper fastighetsägare att hyra ut



UTHYRES

Verkstad/lager/kontor - UPPLANDS VÅSBY

Egen fastighet med skyltläge mot Stockholmsvägen vid Trafikplats Glädjen. Välkomnande entré.

ADRESS: Vatthagsvägen 5, Upplands Väsby**LOKALAREA:** 970 kvm **HYRA/KVM/ÅR:** 1 650 kr**KONTAKTA:** susanne.askvall@bjurfors.se

UTHYRES

Nyproducerad logistikfastighet - ROSERSBERG

höglager-/logistikfastighet i två plan. Inflyttning Q4-2022. Invändig takhöjd om ca 11 m.

ADRESS: Göran Hammarsjö's väg 6, Rosersberg**LOKALAREA:** 2 551 kvm **HYRA/KVM/ÅR:** På förfrågan**KONTAKTA:** susanne.askvall@bjurfors.se

UTHYRES

Industri-/kontor-/lagerfastighet - SKOGÅS

Komplett fastighet i Länna, avsedd för industri/lager/kontor uthyres. Stor tomt om ca 5 200 kvm.

ADRESS: Slipstensvägen 15, Skogås, Länna industriområde**LOKALAREA:** 2 700 kvm **HYRA/KVM/ÅR:** 1 200 kr**KONTAKTA:** hampus.tapper@bjurfors.se

Ett litet urval av sålda fastigheter

SÅLD OFF-MARKET

Två bostadsbestånd - STOCKHOLM

Bjurfors Näringsliv Stockholm har under Q1 2022 slutfört försäljningen av två fastighetsbestånd med fyra attraktiva fastigheter i varje bestånd.

Försäljningarna har skett underhand, dvs genom direktkontakt med de intressenter som vi på Bjurfors Näringsliv sedan tidigare haft kontakt med i vårt nätverk samt som vi har i våra spekulantregister.

Försäljningen har därmed skett helt diskret och både säljare och köpare är väldigt nöjda både med tillvägagångssättet och resultatet.

KONTAKT: carl-henrik.ageman@bjurfors.se

SÅLD

Hyresfastighet - STAVSNÄS, VÄRMDÖ**ANSVARIG:** erik.husen@bjurfors.se

SÅLD

Bostadsmark - VENDELSÖ, STOCKHOLM**ANSVARIG:** larssan.lundberg@bjurfors.seVälkommen att kontakta oss
- din kommersiella samarbetspartner i StockholmHampus Tapper
070-782 00 86Gustav Sandström
070-782 00 90Pia Lövbom
08-520 267 00Tomas Solberg
070-782 00 84Joakim Winthergard
070-667 89 84Erik husén
070-782 00 47Carl-Henrik Ageman
070-782 00 52Larssan Lundberg
070-976 91 07Patrik Ageman
070-782 00 87Susanne Askvall
070-976 91 06

Välkommen att kontakta oss - din partner i Skåne

**TORBJÖRN PERSSON**
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklareTel: 040 - 608 38 81
torbjörn.persson@bjurfors.se

MALMÖ

**MATS LUNDBERG**
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklareTel: 040 - 608 30 11
mats.lundberg@bjurfors.se

MALMÖ

**MIKAEL EKMAN**
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklareTel: 040 - 608 38 82
mikael.ekman@bjurfors.se

MALMÖ

**PETER BORGELIN**
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklareTel: 070 - 590 34 68
peter.borgelin@bjurfors.se

HELSINGBORG

Ett litet urval av sålda fastigheter



SÅLD

Bostadsfastighet - LUNDS KOMMUN

ANSVARIG: torbjorn.persson@bjurfors.se



SÅLD

Vårdfastighet - ESLÖVS KOMMUN

ANSVARIG: torbjorn.persson@bjurfors.se



SÅLD

Bostadsfastighet - YSTADS KOMMUN

ANSVARIG: mikael.ekman@bjurfors.se



SÅLD

Bostadsfastighet - KLIPPANS KOMMUN

ANSVARIG: peter.borgelin@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



TOMMY HÅKANSSON
 Transaktionsrådgivare

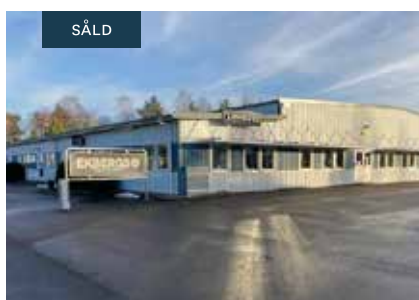
Tel: 031 - 761 79 82
 tommy.hakansson@bjurfors.se



EMMA BERNDTSSON
 Mäklarassistent

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

Ett urval av våra sålda och uthyrda fastigheter, transaktioner genomförda publikt eller off-market.



SÅLD

Industriefastighet - SVENLJUNGA
 ANSVARIG: tommy.hakansson@bjurfors.se



SÅLD

Kontorsfastighet - GÖTEBORG
 ANSVARIG: viktor.gustafsson@bjurfors.se



UTHYRD

Uppställnings-/lageryta - GÖTEBORG
 ANSVARIG: tommy.hakansson@bjurfors.se



SÅLD

OFF-MARKET

Industriefastighet - KUNGÄLV
 ANSVARIG: tommy.hakansson@bjurfors.se



SÅLD

OFF-MARKET

Industriefastighet - PARTILLE
 ANSVARIG: tommy.hakansson@bjurfors.se



SÅLD

OFF-MARKET

Hyresfastighet - ÖRGRYTE, GÖTEBORG
 ANSVARIG: viktor.gustafsson@bjurfors.se