

Ökat inflöde av nya köpare

Vi har under våren noterat intresse från allt fler nya aktörer/spekulanter som hör av sig och letar efter fastigheter.

Det har under senaste åren varit redan befintliga fastighetsbolag/fastighetsägare som önskat köpa fler fastigheter som stått för de flesta förvärv men vi har under våren sett ett kraftigt ökat inflöde av nya köpare.

Det är ett flertal av spekulanterna som söker fastigheter för egen verksamhet som t.ex. sitter i hyrda lokaler idag eller behöver utöka. Vi får även in förfrågningar från bolag som tidigare inte sökt fastigheter som placering. Bra kassaflöden från stabila hyresgäster premieras mer än framtida utvecklingsmöjligheter.

Köpare från andra branscher och som skall förvärva sin första fastighet har oftast en längre startsträcka innan förvärv. De redan etablerade företagen med erfarenheter från tidigare förvärv har varit snabbare. Så med nya köpare med kapital från bl.a. teknik, vård och servicebranscher kommer besluts- och förvärvsprocesserna vara lite längre men förvärven har redan börjat genomföras.

Förändringar på fastighetsmarknaden sker hela tiden och det är mer spännande än på länge!

Viktor Gustafsson



Det senaste året har det hänt extremt mycket i omvärlden som haft direkt påverkan på de ingående faktorerna för värdering av fastigheter. Inflationen har drivit upp drift- och underhållskostnader, ökad ränta har drivit upp avkastningskraven men även hyrorna har gått upp till följd av detta.

Exakt hur detta påverkar i det enskilda fallet kräver en närmare analys i varje enskilt fall men två räkneexempel visar att totalen kanske inte är så illa som många förväntar sig.

Ex 1 - Om vi utgår från att drift- och underhållskostnaderna ökar med 10 % och

hyrorna för lokaler, som oftast är indexerade och förra året steg index med drygt 10 %. För enkelheten skull höjde vi lokalhyran med 10%.

Ex 2 - För bostäderna har det skilt sig lite åt men många fastighetsägare har fått igenom nästan 5 %, vilket vi då valt att räkna med.

forts.



Bostadsbestånd - HELSINGBORG

Tre välskötta fastigheter med totalt 60 lägenheter i ett bolag varav ett i Elineberg och två i Mörap.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 66 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 5 217 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 3 600 kvm

KONTAKT: torbjorn.persson@bjurfors.se



Hyresfastighet - EKERÖ, STOCKHOLM

Fullt uthyrd hyresfastighet med verksamhetslokaler på attraktivt läge. Utvecklingspotential och bra kassaflöde.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 16 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 244 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 505 kvm

KONTAKT: tomas.solberg@bjurfors.se



Kontor-/produktion-/lagerfastighet - LINDOME

En välskött och lättförvaltd fastighet som är fullt uthyrd i Lindome industriområde.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 20 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 711 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 1 900 kvm

KONTAKT: viktor.gustafsson@bjurfors.se



Hyresfastighet - ESLÖV

Unik paradfastighet med 25 lägenheter i centrala Eslöv med byggår 1905.

PRIS: 37 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 965 000 kr (kallhyra)

UTHYRINGSBAR AREA: ca 1 837 kvm

KONTAKT: mats.lundberg@bjurfors.se

- KOMMANDE -

Kontorshotell- fastighet TÄBY

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE:
20 000 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA:
ca 846 kvm

KONTAKT: larssan.lundberg@bjurfors.se



Bostadsfastighet - HISINGEN

En fastighet som passar utmärkt för företagsbostäder i gott skick. Fastigheten blir tomställd.

PRIS: 8 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Tomställd fr.o.m. 2023-06-01

UTHYRINGSBAR AREA: ca 310 kvm

KONTAKT: viktor.gustafsson@bjurfors.se

SKÅNE



Bostadsfastighet - LUND

Tidstypisk hyreshus på bästa läge i Kulturkvadranten med tre lägenheter. Fullt uthyrt.

PRIS: 13 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: 382 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 267 kvm

KONTAKTA: torbjorn.persson@bjurfors.se



Hyresfastighet - MALMÖ

Välskött hyresfastighet med 3-4 lägenheter om ca 348 kvm. Delvis uthyrd och bra beläget på Limhamn.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 7 900 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 448 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 245 kvm

KONTAKTA: mikael.ekman@bjurfors.se

GÖTEBORG



Vård-/rekreationsfastighet - LERUM

Nu erbjuds möjligheten att hyra en nyrenoverad fastighet som är lämpad för bland annat vård-/rekreation i en rofylld miljö.

HYRESKOSTNAD/ÅR: Enligt överenskommelse

UTHYRINGSBAR AREA: ca 2 518 kvm

KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se



Industrifastighet - HÖGSBO

En tomställd fastighet i toppläge med stor potential för egenföretagare eller som förvaltningsfastighet.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 10 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Tomställd

UTHYRINGSBAR AREA: ca 500 kvm

KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se

STOCKHOLM



Industrifastighet - HANINGE

Fullt uthyrd industrifastighet med delvis entresolplan. Bra läge i Torvala Industriområde med goda uppställningsytor.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 6 300 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 446 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 400 kvm

KONTAKTA: erik.husen@bjurfors.se

UNIKT
TILLFÄLLE - KÖP
BÅDA, VILKET GER
CA 950 KVM BTA
I SAMMA
BYGGNAD



Industrifastighet - HANINGE

Perfekt läge i Torvala Industriområde. Industrifastighet med entresolplan och bra uppställningsytor ute.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 7 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 552 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 270 + 270 kvm

KONTAKTA: erik.husen@bjurfors.se

forts.

Vid dessa räkneexempel stiger värdet av båda fastighetstyperna men främst lokalerna som stiger 10%. Bostäderna ökar även de i värde, men med ca 3% om vi räknar med samma avkastningskrav. Här bör dock poängteras att köpare idag kräver högre direktavkastning för att kompensera för osäkerheten på marknaden och höjda räntor.

Visserligen har räntorna höjts rejält men många har bundna lån vilket fördröjer och kanske överbrygger räntehöjningen. Dessutom är en stor del av kapitalet eget kapital och då slår inte ökade kostnader för lånat kapital på hela kapitalet. Så, trots att den rörliga räntan stigit och driftkostnaderna ökat så bör således värdenedgången kunna motverkas av flera faktorer.

Det går även att vända på det och istället räkna vad som hänt med avkastning på totalt kapital för befintligt innehav. För industrierna steg den ganska rejält med 0,7 procentenheter medan det för bostäderna bara blev 0,1 procentenhet men även då en ökning jämfört med för ett år sedan, förutsatt ovanstående kostnads- och intäktsökningar.

Tittar man på statistik för avkastningskrav på totalt kapital i de tre storstadsregionerna syns att avkastningskraven för både bostäder och lokaler gått upp ca 0,5 procentenheter under 2022. Under 2023 har de fortsatt upp något men det visar tydligt att bara för att den rörliga räntan gått upp flera procentenheter så har inte avkastningskraven följt med lika mycket.

För den som kunnat höja hyrorna eller minska driftkostnaderna har effekten blivit ännu mindre så fastighetsvärdena står sig bättre än vad många tror.

Torbjörn Persson

Många transaktioner, utbildningar och uthyrningar genom åren

På vår "referenslista", ser du ett litet urval av genomförda uppdrag, från norr till söder. Det har skapat ett brett kontaktnät och vi är alltid öppna för nya spännande uppdrag.



STOCKHOLM



Industritomt - NACKA

Obebyggd industritomt i Kummelbergets industriområde med bra läge. Anslutningar för VA och el intill tomtgräns.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 8 500 000 kr

TOMTAREAL: 2 104 kvm

BYGGLOV BTA: ca 1 980 kvm

KONTAKTA: erik.husen@bjurfors.se



Fyra ägarlokaler - BARKARBYSTADEN

Lokalerna varierar i storlek och lämpar sig för till exempel restaurang, café, frisör, butik eller kontor. Samtliga upplåts med äganderätt och utgör en egen fastighet.

PRIS: ANBUD

UTHYRINGSBAR AREA: ca 45–318 kvm

KONTAKTA: gustav.sandstrom@bjurfors.se



BRF-lokal - LÄNNA

Industri-/kontorslokal i mycket gott skick. Möjlighet finns att köpa lokalen vägg i vägg vilket skulle ge ca 500 kvm total yta.

PRIS: 2 500 000 kr

AVGIFT/MÅN EX MOMS: ca 7 387 kr

LOKALAREA: ca 285 kvm

KONTAKTA: erik.husen@bjurfors.se



Obebyggd industritomt - BOTKYRKA

Obebyggd industritomt i Skyttbrinks industriområde, Tumba. Generös byggrätt, 21 meter högt/6 våningar.

PRIS: 3 500 000 kr

TOMTAREAL: ca 1 354 kvm

KONTAKTA: hampus.tapper@bjurfors.se

GÖTEBORG



Kontors-/ateljéfastighet - GÖTEBORG

En charmig byggnad i äldre stil lämpad för kontor/ateljé med ett fantastiskt läge på Lindholmen.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 13 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Tomställd

UTHYRINGSBAR AREA: ca 400 kvm

KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se



Skårs gård - FJÄRÅS

Restaurang, butik, konferensanläggning och stugor. Mycket populärt utflyktsmål.

PRIS: ANBUD

BRUTTOAREA: ca 1 650 kvm

TOMTAREAL: ca 21 587 kvm

KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se



Handelsfastighet - KINNA

Fastighet belägen på ett centralt handelstorg med bra hyresgästmix och goda utvecklingsmöjligheter.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 49 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 5 446 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 5 226 kvm

KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se



- KOMMANDE -

Bostads- och kontorsfastighet ÖRGRYTE

Exklusivt renoverad fastighet som bl a är lämpad som bostad, kontor eller för korttidsuthyrning.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE:
21 000 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA:
ca 400 kvm

KONTAKT: tommy.hakansson@bjurfors.se

SKÅNE



Hyresfastighet - TRELLEBORG

Bra renoverad hyresfastighet med 3 lägenheter, fullt uthyrd i centrala Trelleborg.

PRIS: 4 900 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: 284 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 245 kvm

KONTAKTA: mikael.ekman@bjurfors.se



Bostads-/lokalfastighet - HELSINGBORG

Två friliggande byggnader i Ättekulla med milsvid utsikt mot Råå/Öresund

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 5 975 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: TOMSTÄLLD

UTHYRINGSBAR AREA: ca 355 kvm

KONTAKTA: peter.borgelin@bjurfors.se



Hyresfastighet - MALMÖ

Välskött hyresfastighet i Östra Sorgenfri med 20 lägenheter fördelade på 5 våningar med hiss.

PRIS: 29 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 695 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: 1 254 kvm

KONTAKTA: mats.lundberg@bjurfors.se



Hyresfastighet - LUND

Central fastighet byggt runt år 1900 och 2022 med ca 850 kvm bostäder och 280 kvm lokaler. Delvis kallhyra.

PRIS: 34 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 413 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 1 130 kvm

KONTAKTA: torbjorn.pesson@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.

<https://bjurforsnaringsliv.se/bevaka-marknaden/>



Ett urval av lokaler som vi hjälper fastighetsägare och hyresgäster att hyra ut



Lager-/kontors-/butikslokal - NACKA

Lokalen har öppen planlösning med portar. Kontors- och personalutrymmen i en egen del av lokalen.

ADRESS: Vattenverksvägen 2-6

LOKALAREA: ca 570 kvm

KONTAKTA: susanne.askvall@bjurfors.se



Verkstads-/lagerlokal- BROMMA

Lokal med generös takhöjd, golvbrunnar och port. Egen kundentré med kundmottagning.

ADRESS: Ranhammarsvägen 29

LOKALAREA: ca 1 259 kvm

KONTAKTA: susanne.askvall@bjurfors.se



Kontorsbyggnad vid havet - VAXHOLM

Hyr hel byggnad med atriumgård vid Norrahamnen. Lokalen har både mindre och större öppna ytor.

ADRESS: Norrhamngatan 3

LOKALAREA: ca 500 kvm

KONTAKTA: susanne.askvall@bjurfors.se

Din kommersiella samarbetspartner i Stockholm

QR-KODEN LÄGGER IN ALLA UPPGIFTER DIREKT I MOBILEN



CARL-HENRIK AGEMAN
TRANSAKTIONSRÄDGIVARE

070-782 00 52



PATRIK AGEMAN
ANALYTIKER

070-782 00 87



TOMAS SOLBERG
TRANSAKTIONSRÄDGIVARE

070-782 00 84



LARSSAN LUNDBERG
TRANSAKTIONSRÄDGIVARE

070-976 91 07



GUSTAV SANDSTRÖM
TRANSAKTIONSRÄDGIVARE

070-782 00 90



HAMPUS TAPPER
TRANSAKTIONSRÄDGIVARE

070-782 00 86



ERIK HUSÉN
TRANSAKTIONSRÄDGIVARE

070-782 00 47



SUSANNE ASKVALL
LOKALMÄKLARE - UTHYRARE

070-976 91 06



PIA LÖVBOM
SÄLJ-/MARKNADSKOORDINATOR

VÄXEL 08-520 267 00



Välkommen att kontakta oss
och/eller kom upp på en fika, vid Globen

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: 0706-98 98 29
mats.lundberg@bjurfors.se

MALMÖ

**MIKAEL EKMAN**
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklareTel: 0739-20 66 63
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

Hyresfastighet - LIMHAMN

ANSVARIG: mikael.ekman@bjurfors.se



SÅLD

Kontorsfastighet - HELSINGBORG

ANSVARIG: peter.borgelin@bjurfors.se



SÅLD

Hyresfastighet - VELLINGE

ANSVARIG: mats.lundberg@bjurfors.se



SÅLD

Hyresfastighet - MALMÖ

ANSVARIG: torbjörn.persson@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



FILIP ISAKSSON FRESTAD
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 070-529 30 05
filip.frestad@bjurfors.se



EVELINA SJÖSTRAND
Mäklarassistent

Tel: 031 - 761 79 84
evelina.sjostrand@bjurfors.se

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



Bostadsfastighet - GÖTEBORG

ANSVARIG: viktor.gustafsson@bjurfors.se



Hyses-/butiks-/lagerfastighet - ÖCKERÖ

ANSVARIG: tommy.hakansson@bjurfors.se