BJURFORS NÄRINGSLIVS

Nyhetsbrev

Stockholm
Göteborg
Skåne

SEPTEMBER
2023

Var rädd om köparna

Nu är det tuffare tider i fastighetsbranschen. Räntehöjningarna har stått som spön i backen det senaste året och börskurserna på fastighetsaktier har dalat rejält. Det har skrämt många av köparna, speciellt investerare som söker avkastning på kapital. Egenbrukarna, som vill lösa ett lokalbehov, är lite mer överseende. Dock går det fortfarande att sälja fastigheter bara förväntningarna är rimliga och alla parter arbetar konstruktivt för att få ihop affären.

Även om räntorna mot förmodan skulle gå ner till tidigare historiskt låga nivåer kommer det nog dröja länge innan köpare vågar räkna med att räntor kring 1 % är för evigt som många gjorde tidigare. Därför bör de tidigare prisnivåerna mer ses som en historisk parantes och att marknaden nu börjat återgå till det mer normala.

Så var rädda om varandra!

Torbjörn Persson

Dyrt eller Billigt?

Redan under våren noterade vi att våra potentiella köpare i stor utsträckning utgjordes av andra eller nya spekulanter än tidigare år. När vi nu blickar tillbaka på de senaste sex månaderna kan vi konstatera att detta även har resulterat i förvärv med köpare som har ett något annorlunda perspektiv på fastigheter.

Det är tydligt att prisnivåerna är lägre än tidigare och att köparna främst består av egenbrukare eller mindre fastighetsbolag. Försäljningarna har ofta innefattat kompletterande köp, där köparen redan äger en fastighet i nära anslutning eller där det finns fördelar avseende deras egna behov av utrymmen. De flesta försäljningarna har rört sig om industri- eller lagerfastigheter, men även hyresfastigheter har bytt ägare.

Det som är tydligt numera är att det krävs

forts.

Hyresfastighet- **MALMÖ**
Paradfastighet från 1896 på gågatan i Malmö med 2 restauranger, 2 kontor och 1 bostad
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 35 000 000 kr
HYRESINTÄKT/ÅR: ca 2 252 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 915 kvm
KONTAKTA: torbjorn.persson@bjurfors.se

Bostadsfastighet - **LULEÅ**
I centrala Luleå saluförs denna fastighet anno 1896. Vakant med fyra moderna lägenheter.
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 11 000 000 kr
BEDÖMD HYRESINTÄKT/ÅR: ca 800 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 454 kvm
KONTAKTA: gustav.sandstrom@bjurfors.se

Industrifastighet - **SÄTILA**
Stor industrifastighet med tre byggnader uppförda 2010 resp. 2017. Bygglov för att bygga till ca 1 752 kvm.
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 23 000 000 kr
HYRESINTÄKT/ÅR UTHYRT: ca 1 846 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 4 116 kvm
KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se

Hyresfastighet- **MALMÖ**
Pampig byggnad från 1906 i östra Gamla Staden med 3 lokaler och 9 lägenheter.
PRIS: 25 000 000 kr
HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 241 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 876 kvm
KONTAKTA: torbjorn.persson@bjurfors.se

Industrifastighet - **HANINGE, STOCKHOLM**
Nyligen uppförd fastighet med 2 108 kvm pelarfri yta med ca 8 meters fri takhöjd. Överlåtes tomställd.
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 40 000 000 kr
TOMTAREAL: ca 3 302 kvm
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 2 396 kvm
KONTAKTA: tomas.solberg@bjurfors.se

Hyresfastighet - **ÖRGRYTE**
Fin hyresfastighet på centralt läge med utvecklingsmöjligheter.
PRIS: 21 000 000 kr
HYRESINTÄKT/ÅR UTHYRT: ca 1 011 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 511 kvm + råvind
KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se

SKÅNE

Hotellfastighet - **YSTAD**
B&B med 27 rum och restaurang i gamla stationsbyggnaden samt 70 parkeringsplatser.
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 24 000 000 kr
HYRESINTÄKT/ÅR: Tomställd
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 1 210 kvm
KONTAKTA: torbjorn.persson@bjurfors.se

Fastighet - **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
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 1 254 kvm
KONTAKTA: mats lundberg@bjurfors.se

GÖTEBORG

Industrifastighet - **LINDOME**
Lättförvaltad kontor/produktion/lagerfastighet i Lindome.
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 20 000 000 kr
HYRESKOSTNAD/ÅR: CA 1 564 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 1 900 kvm
KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se

Bostadsfastighet - **HISINGEN**
Fullt uthyrd fastighet för företagsbostäder.
PRIS: 8 000 000 kr
HYRESINTÄKT/ÅR: ca 480 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 310 kvm
KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se

STOCKHOLM

Kontorshotell - **TÄBY**
Täby Kontorshotell har varit etablerad i 20 år och är välkänt i området. Fastigheten är välskött och lättförvaltad.
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 20 000 000 kr
BEDÖMD HYRESINTÄKT/ÅR: ca 2 726 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 846 kvm
KONTAKTA: larssan.lundberg@bjurfors.se

- KOMMANDE -

Industrifastighet
VÄSTERVIK

PRIS:
9 950 000 kr

UTHYRNINGSBAR AREA:
2 552 kvm

KONTAKT: larssan.lundberg@bjurfors.se

---

forts.

betydligt högre andel eget kapital nu, jämfört med för bara något år sedan.

Tidigare var det oftast bankerna som bidrog med den största andelen av kapitalet, men idag är det köparna själva som i hög grad finansierar köpet.

Tidigare var det även vanligt med flera intressenter på samma fastighet, men numera är det betydligt färre aktörer med i processen. Dessutom är det fler fastigheter ute på marknaden. I denna situation är det avgörande att både fastighetsmäklaren och säljaren arbetar konstruktivt och effektivt för att slutföra affären, eftersom det sällan finns någon alternativ köpare, i det fall affären spricker. Att vänta och hoppas på att priserna ska återgå till tidigare nivåer, särskilt för hyresfastigheter, är orealistiskt med tanke på den förväntade ränteutvecklingen.

För storstadsregionerna har vi sett att byggandet av framförallt nya bostäder har pausats. Främst beror detta på brist på kassaflöde och kapital samt osäkerhet. Med dagens ränteläge och förväntade räntehöjningar under kommande månader lär det också dröja innan produktionen kommer igång igen.

Kostnaden för att bygga nya hyresrätter med förhoppningsvis låga driftskostnader borde vara attraktivt men med skenande inflation och höga kapitalkostnader så blir kalkylen väldigt osäker.

DYRT ELLER BILLIGT!
Uttrycket "evergreen," som betyder något kontinuerligt och pågående utan slut, kan kanske appliceras på bostadsfastigheter. När ägarperspektivet är långsiktigt utan en bestämd gräns för ägandet ändras ekonomin. Alla fastigheter som byggdes på 1800-talet och fortfarande finns kvar har överlevt sina första ägare och kommer troligtvis överleva även sina nuvarande ägare.

Det krävs både engagemang och kapital för att se till att byggnaderna kan bevaras för evigt.

Det är relativt ovanligt att fastighetsägare som köper för förvaltning har en specifik tidsram för att sälja. Ägarperspektivet borde vara en mer avgörande faktor när det gäller förvärv.

Priserna är lägre nu, men är det dyrt eller billigt? Vilket ägarperspektiv har du?

Vi finns här för att diskutera ditt ägarperspektiv, oavsett om du ska sälja eller köpa!

Viktor Gustafsson

Bjurfors Näringsliv **förstärker uthyrningsteamet** – vi utökar i Stockholm

Bjurfors Näringsliv Stockholm har rekryterat Rico Cigel. Rico har varit verksam inom fastighetsbranschen under många år. Efter några år i annan bransch är han nu sugen på att ge allt inom fastigheter och lokaler igen.

Rico förstärker uthyrningsteamet i Stockholm som nu får större fokus att hjälpa befintliga uppdragsgivare och att hitta nya affärer.

- Ricos kombination av ett stort driv och brett kontaktnät tror vi kommer bidra mycket till att utveckla våra tjänster, säger Gustav Sandström, partner på Bjurfors Näringsliv Stockholm. Rico ser heller inte en begränsning i att dygnet endast har tjugofyra timmar, så vi tror på fullt ös från dag ett, fortsätter Gustav. Rico är på plats sedan 1 september.

Söker du hyresgäster, har vakanser eller lokalbehov, kontakta vårt uthyrningsteam i Stockholm!

naringsliv.stockholm@bjurfors.se

RICO CIGEL
LOKALMÄKLARE -UTHYRARE
REG. FASTIGHETSMÄKLARE

STOCKHOLM

Industrifastighet - **UPPSALA**
Består av fyra stycken separata enheter på bottenvåningen samt en kontorsyta på delar av övervåningen.
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 18 000 000 kr
BEDÖMD HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 250 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 907 kvm
KONTAKTA: carl-henrik.ageman@bjurfors.se

Kontors-/lagerfastighet - **HUDDINGE**
Välskött fastighet med bra ytor samt plan asfalterad tomt med mycket goda uppställningsmöjligheter. Fint skyltläge.
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 8 600 000 kr
BEDÖMD HYRESINTÄKT/ÅR: ca 510 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 369 kvm
KONTAKTA: erik.husen@bjurfors.se

HVB-boende - **NYNÄSHAMN**
Centralt belägen i Nynäshamn C, nära pendeltågsstation och ca 300 m från hamnen. Nyrenoverad 2016. Bergvärme.
PRIS: 6 350 000 kr
BEDÖMD HYRESINTÄKT/ÅR: ca 600 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 110 + 184 kvm
KONTAKTA: larssan.lundberg@bjurfors.se

Industrifastighet- **NORRTÄLJE**
Välplanerad och flexibel industri-/lagerfastighet. Perfekt fastighet för hantverkaren eller egenföretagaren.
PRIS: 2 000 000 kr
TOMTAREAL: ca 1 105 kvm
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 284 kvm
KONTAKTA: larssan.lundberg@bjurfors.se

GÖTEBORG

Industrifastighet - **HÖGSBO**
En tomställd fastighet i toppläge med stor potential för egenföretagare eller som förvaltningsfastighet.
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 7 900 000 kr
HYRESINTÄKT/ÅR: Tomställd
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 500 kvm
KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se

Lantbruksfastighet - **FRITSLA**
Fullt uthyrd fastighet med lager/kontor/verkstad i Fritsla.
PRIS: 11 100 000 kr
HYRESINTÄKT/ÅR: ca 950 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 2 080 kvm
KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se

Handelsfastighet - **KINNA**
Fastighet belägen på ett centralt handelstorg med bra hyresgästmix och goda utvecklingsmöjligheter.
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: ANBUD
HYRESINTÄKT/ÅR: ca 5 446 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 5 226 kvm
KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se

Bostadsfastighet
CENTRALT, KUNGÄLV

HYRESINTÄKT/ÅR:
ca 960 000 kr

UTHYRNINGSBAR AREA:
ca 594 kvm

KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se

SKÅNE

Bostads-/lokalfastighet - **GLUMSLÖV**
F.d. Postfastighet med utmärkt läge, numera med en lägenhet och flera lokaler.
ÅSATT FASTIGHETESVÄRDE: 2 975 000 kr
HYRESINTÄKT/ÅR: 229 900 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 224 kvm
KONTAKTA: peter.borgelin@bjurfors.se

Bostads-/lokalfastighet - **ÅSTORP**
Blomstergigantens f.d. butik med tillhörande bostad.
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 3 995 000 kr
HYRESINTÄKT/ÅR: Tomställd
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 430 kvm
KONTAKTA: peter.borgelin@bjurfors.se

Industrifastighet - **LANDSKRONA**
Nybyggd livsmedelsklassad industrifastighet vid E4/E6.
ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: PÅ BEGÄRAN
HYRESINTÄKT/ÅR: Tomställd
UTHYRNINGSBAR AREA: 6 075 kvm
KONTAKTA: mikael.ekman@bjurfors.se

Bostadsbestånd - **KLIPPAN**
Välskött bostadsbestånd med 30 bostäder och 7 lokaler fördelat på fyra fastighet.
PRIS: 29 500 000 kr
HYRESINTÄKT/ÅR: ca 2 845 000 kr
UTHYRNINGSBAR AREA: ca 2 736 kvm
KONTAKTA: mikael.ekman@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/

AVS: Haga fastighetsrådgivning
Returadress: Bjurfors Näringsliv, Arenavägen 39, 121 77 Johanneshov

B

SVERIGE
PORTO BETALT

På Bjurfors Näringsliv värnar vi om våra kunders integritet, det är viktigt att dina personuppgifter hanteras på ett tryggt sätt. Läs mer på bjurforsnaringsliv.se/privacy

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

Kontorslokaler - SUNDBYBERG

Två representativa, möblerade, ljusa och moderna kontorslokaler. Gemensam och bemannad reception.

ADRESS: Gesällvägen 33-35, plan 3 & 7

LOKALAREA: ca 650 kvm & 1 575 kvm
KONTAKTA: susanne.askvall@bjurfors.se

Kontorslokal- JOHANNESHOV

Plan 1 med egen entré och gemensam varuhiss ifrån lastkaj. Generös takhöjd och en öppen planlösning.

ADRESS: Lindetorpsvägen 25, 1 tr

LOKALAREA: ca 460 kvm
KONTAKTA: susanne.askvall@bjurfors.se

Verkstads-/lagerlokal - BROMMA

Lokal med generös takhöjd och port för lätt in- och urlastning. Egen kundentré med kundmottagning.

ADRESS: Ranhammarsvägen 29

LOKALAREA: ca 1 259 kvm
KONTAKTA: susanne.askvall@bjurfors.se

KÖP DIN EGEN FASTIGHET

Friköpta verksamhetslokaler med låga kostnader

UNIK MÖJLIGHET att förvärva moderna verksamhetslokaler med äganderätt. Priser från 1 599 000 kr - 1 799 000 kr.
För detaljerad info samt intresseanmälan/bokning:
www.flexfastnynashamn.info

Lokaler i 1 plan alternativt med möjlighet till 2 plan med optimalt logistikläge vid infarten till Nynäshamn i Kalvö Industriområde. Direkt anslutning till väg 73.
Lokalerna uppförs i 1 plan men kan inredas med helt eller halvt entresolplan, vilket ger en yta på upp till 160 kvm. Öppna ytor för tex verkstad, lager eller kontor på entresolplan samt lager/verkstad på entréplan.

KONTAKTA: erik.husen@bjurfors.se eller larssan.lundberg@bjurfors.se

Bjurfors Näringsliv - Din kommersiella samarbetspartner

Kontakta oss om du har några funderingar, som gäller kommersiella fastigheter eller lokaler.

BJURFORS NÄRINGSLIV | Tel: 08-520 267 00 | naringsliv@bjurfors.se
Besök: Arenavägen 39, 16 VÅN, 121 77 Johanneshov
bjurforsnaringsliv.se | Nyhetsbrevet utkommer 4 ggr/år.

B

SVERIGE
PORTO BETALT

AVS: Haga fastighetsrådgivning
Returadress: Bjurfors Näringsliv, Tessins väg 2, 217 58 Malmö

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

MALMÖ

MIKAEL EKMAN
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 0739-20 66 63
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

Industrifastighet - **YSTAD**
ANSVARIG: torbjorn.persson@bjurfors.se

Hyresfastighet - **LIMHAMN**
ANSVARIG: mikael.ekman@bjurfors.se

Industrifastighet - **LÖDDEKÖPING**
ANSVARIG: mats.lundberg@bjurfors.se

Hyresfastighet - **LIMHAMN**
ANSVARIG: mikael.ekman@bjurfors.se

BJURFORS NÄRINGSLIV MALMÖ | Tel: 040-608 38 80
Tessins väg 2, 217 58 Malmö | naringsliv.malmo@bjurfors.se
bjurforsnaringsliv.se | Nyhetsbrevet utkommer 4 ggr/år.

HELSINGBORG | Tel: 042 - 611 41 00
Stortorget 14, 252 23 Helsingborg | naringsliv.helsingborg@bjurfors.se

B

SVERIGE
PORTO BETALT

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

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.

Bostadsfastighet - **GÖTEBORG**
ANSVARIG: viktor.gustafsson@bjurfors.se

Industrifastighet - **RINGÖN**
ANSVARIG: tommy.hakansson@bjurfors.se

Industrifastighet - **RINGÖN**
ANSVARIG: tommy.hakansson@bjurfors.se

Vård-/rekreationsfastighet - **LERUM**
ANSVARIG: tommy.hakansson@bjurfors.se