

Försiktig optitmism

Nu när hösten närmar sig och dagarna blir kortare, ser vi en ljusare framtid för marknaden för transaktioner av kommersiella fastigheter. De senaste räntesänkningarna inger hopp om en återhämtning, vilket redan har lett till ökad aktivitet på marknaden. Efter en period av osäkerhet och avvaktan bland investerare börjar vi nu se tecken på spirande optimism.

Lägre räntor innebär sänkta finansieringskostnader, vilket gör det mer attraktivt för investerare att återigen överväga förvärv och utveckling av fastigheter. I kombination med ett mer stabilt ekonomiskt klimat skapar detta förutsättningar för en ökad transaktionsvolym framöver.

Det är dock viktigt att vara uppmärksam på potentiella risker, som till exempel byggmästarsmittan. En noggrann riskbedömning behöver göras i ett tidigt skede för att undvika fallgropar. Så när vi går in i hösten, låt oss omfamna den försiktiga optimism som råder på marknaden. Samtidigt bör vi vara medvetna om de utmaningar som kan uppstå och tveka inte att kontakta oss om ni behöver vägledning.

Viktor Gustafsson, Göteborg

Räntesänkning



Ljuset i tunneln, så kom då den andra räntesänkningen av styrräntan sedan toppnoteringen på 4,0 %. Ännu viktigare är att Riksbanken flaggar för ytterligare två till tre sänkningar i år.

Många bedömare tror det blir tre sänkningar, vilket skulle göra att räntan då vid årets slut är nere på 2,75 %. Nästa år bedöms det komma ytterligare ett par sänkningar för att därefter plana ut. Att styrräntan skulle gå ner till noll eller till om med därunder vågar nog få räkna med efter allt som hänt under senaste åren.

Ett sätt att få en uppskattning om framtida räntor är att titta på bundna långtidsräntor som till exempel ränta på 10-åriga statsobligationer. När styrräntan de senaste 10 åren varierat mellan -0,5 och 4,0 % har ränta på svenska 10-åriga statsobligationer varierat mellan cirka -0,25 och 3,0 % och ligger nu på knappt

forts.



Bostadsfastighet - GAMLA LIMHAMN

Synnerligen välskött hyresfastighet med 6 lägenheter på bästa tänkbara läge.

PRIS: Anbud

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 934 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 701 kvm

KONTAKTA: mikael.ekman@bjurfors.se



Industrifastighet - GÖTEBORG

Fullt uthyrd industrifastighet på Ringön med bra hyresintäkter. Tomträtt.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 25 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 2 481 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 2 523 kvm

KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se



Vakant kontors/handelsfastighet - NACKA

Centralt i Nacka finns denna vakanta kontors/handelsfastighet. Utmärkta parkeringsmöjligheter och bra skyltläge.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 6 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Vakant

UTHYRINGSBAR AREA: ca 210 + 80 kvm

KONTAKTA: carl-henrik.ageman@bjurfors.se



Bostadsbestånd - ANDERSLÖV

Bestånd med 4 fastigheter med totalt 18 lägenheter, två uthyrda lokaler och ett tomställt hus. Eventuellt byggbar tomt.

PRIS: 26 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: 2 121 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: 2 178 kvm

KONTAKTA: torbjorn.persson@bjurfors.se



Bostadsfastighet - GÖTEBORG

Fullt uthyrd bostadsfastighet på Hisingen. Blockuthyrd med kallhyra. Kan tomställas.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 8 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 525 400 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 259 kvm

KONTAKTA: per-anders.haglund@bjurfors.se



Utvecklingsfastighet - SÖDERTÄLJE

Fastighet på stor tomt. Outnyttjad bygggrätt om ca 600 kvm. Belägen i lugnt villaområde med närhet till Södertälje C.

PRIS: 18 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 754 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 793 kvm

KONTAKTA: tomas.solberg@bjurfors.se

GÖTEBORG



Bostadsfastighet - GÖTEBORG

Välskött bostadsfastighet i Backa. Fullt uthyrd via blockavtal med kallhyra.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 8 900 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 572 900 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 222 kvm

KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se



Handelsfastighet - VARBERG

Tomställd handelsfastighet i Kungsäter som tidigare inhytt en matbutik. Bra parkeringsmöjligheter.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 1 800 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 610 kvm

TOMTAREAL: 3 464 kvm

KONTAKTA: mikael.bjering@bjurfors.se

STOCKHOLM



Logistik/industrifastighet - SIGTUNA

Stora verkstads- och lagerytor vid strategiska Rosersberg. Anpassningsbar fastighet för en mängd olika företag.

PRIS: 12 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Vakant

UTHYRINGSBAR AREA: ca 940 kvm

KONTAKTA: gustav.sandstrom@bjurfors.se



Industrilokal - SÖDERTÄLJE

Modern industrilokal på ett attraktivt läge i populära Moraberg/Södertälje, ett par min från E4/E20.

PRIS: 3 350 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Vakant

UTHYRINGSBAR AREA: ca 530 kvm

KONTAKTA: erik.husen@bjurfors.se

SKÅNE



Bostadsfastighet - MALMÖ CENTRUM

Vacker hyresfastighet i centrala Malmö. Tre fina lägenheter med tidstypiska detaljer och en lokal.

PRIS: Anbud

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 466 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 345 kvm

KONTAKTA: mikael.ekman@bjurfors.se



Kontorsfastighet - VELLINGE

Modern kontorsbyggnad som totalrenoverats 2021 med 400 kvm kontor och 235 kvm lager. Utbyggnadsmöjlighet.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 13 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Tomställd

UTHYRINGSBAR AREA: ca 635 kvm

KONTAKTA: torbjorn.persson@bjurfors.se

"Räntesänkningen" forts.

2 %. Förväntningarna har alltså hela tiden varit att den höga räntenivån skulle vara relativt kortlivad.

Exakt vad räntan blir är svårt att veta och det viktigaste är kanske inte exakt vad det blir utan att den är på väg ner och inte minst förväntas stanna där. Det ger förutsättningar

för att kunna göra egna kalkyler och agera därefter.

Så efter en lång tid av osäkerhet och dyra finansieringskostnader förväntas nu fastighetsmarknaden återhämta sig och antalet transaktioner öka. Även om det ser lite olika ut över landet, i storstad och landsbygd så

ser vi redan tecken på detta med fler intressenter och fler genomförda transaktioner.

Torbjörn Persson, Malmö

Byggmästarsmitta?

Covid 19, mpox, ehac med flera. Det finns många olika typer av smitta att drabbas av. En smitta som inte drabbar fysiskt men som kan ge symptom ekonomiskt är så kallad "Byggmästarsmitta", och det kan vara värdefullt att hålla koll på dess smittorisker.

En företagsledare i ett fåmansföretag eller fåmanshandelsbolag som bedriver byggnadsrörelse eller handel med fastigheter är en "byggmästarsmittad" person och det är även dennes make eller maka. Reglerna innebär också att andelar i ett fastighetsförvaltande företag kan bli lagertillgångar. En försäljning av andelarna kommer då att beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet på samma sätt som en försäljning av en fastighet som ägs direkt av den som bedriver handel med fastigheter eller en byggnadsrörelse. En utdelning eller en vinst avseende en andel som är lagertillgång kan inte heller vara skattefri utdelning eller kapitalvinst på näringsbetingad andel för ett bolag som är ägare. En fastighet, som vid förvärvet blivit en lagertillgång, behåller denna karaktär till dess att den inte längre innehas av förvärvaren.

Om ett aktiebolag anses bedriva byggnadsrörelse, så kan aktier som ett sådant aktiebolag direkt äger i ett fastighetsförvaltande företag anses som lagertillgångar. Det innebär att utdelning och kapitalvinst på aktierna i ett sådant fastighetsförvaltande dotterbolag blir skattepliktigt för aktiebolaget varför det utgår bolagsskatt (20,6 %) i stället för att bli skattefri kapitalvinst/utdelning. Vidare kan det inte lämnas/tas emot koncernbidrag.

Rådet är att hålla koll på detta vid överlåtelse av fastighet. Vill du veta mer och få råd hur du ska agera, återkom till oss så reder vi ut begreppen och tittar på eventuella åtgärder.

Patrik Ageman, Stockholm

GÖTEBORG



Bostadsfastighet - GÖTEBORG

Fullt uthyrd bostadsfastighet på Hisingen med tre lägenheter i bra skick. Delvis kallhyra. Tomträtt.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 8 900 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 492 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 219 kvm

KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se



Industrifastighet - GÖTEBORG

Tomställd industrifastighet på bra läge i Biskopsgården industriområde. Tomträtt.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 8 500 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 856 kvm

TOMTAREAL: 2 359 kvm

KONTAKTA: mikael.bjering@bjurfors.se



Bostadsfastighet - GÖTEBORG

Bostadsfastighet i Backa med 3 lägenheter i bra skick. Blockuthyrd med kallhyra.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 8 900 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 600 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 255 kvm

KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se



Bostadsfastighet - HENÅN

Kedjehuslänga med 4 lägenheter och garage med 4 portar. En lägenhet kommer att finnas tillgänglig för en köpare.

PRIS: 5 900 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 230 400 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 290 kvm boa + garage

KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se

SKÅNE



Bostads/lokalfastighet - BJUV

Verksamhetslokaler på 654 kvm samt bostad på 130+60 kvm nära Bjuvs station.

PRIS: 4 955 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Tomställd

UTHYRINGSBAR AREA: ca 844 kvm

KONTAKTA: peter.borgelin@bjurfors.se



Bostads/lokalfastighet - GLUMSLÖV

Välbelägen fastighet vid kyrkan med uthyrda lokaler och en modern lägenhet om 70 kvm som f.n. är ledig.

PRIS: 2 650 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Delvis uthyrd

UTHYRINGSBAR AREA: ca 224 kvm

KONTAKTA: peter.borgelin@bjurfors.se



Bostads/lokalfastighet - HELSINGBORG

Före detta lanthandel med uthyrd butik och ledig bostad nära E6.

PRIS: 2 975 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Delvis uthyrd

UTHYRINGSBAR AREA: ca 185 kvm

KONTAKTA: peter.borgelin@bjurfors.se



Butiks-/lagerfastighet - BORGEBY

Tomställd butik och lagerfastighet med byggår 2010 på bra läge vid E6/E4.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 13 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Tomställd

UTHYRINGSBAR AREA: ca 1 188 kvm

KONTAKTA: mats.lundberg@bjurfors.se

STOCKHOLM/ÖVRIGA SVERIGE



Logistik/Industrifastighet - NORRKÖPING

Logistik/industrifastighet med utmärkt läge i Norsholm, beläget utmed E4:an mellan Norrköping och Linköping.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 9 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 733 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 1 040 kvm

KONTAKTA: patrik.ageman@bjurfors.se



Lager/industrilokal - VALLENTUNA

Lager/industrilokal med närmare 170 kvm uppställningsytor framför, bredvid och bakom lokalen.

PRIS: 2 600 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Vakant

UTHYRINGSBAR AREA: ca 150 kvm

KONTAKTA: gustav.sandstrom@bjurfors.se



Vakant kontorsfastighet - BROMMA

En mycket välvårdad, välunderhållen och charmig kontorsfastighet. Fantastiskt läge med egen trädgård.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 28 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Vakant

UTHYRINGSBAR AREA: ca 1 266 kvm

KONTAKTA: carl-henrik.ageman@bjurfors.se



Industrilokal - HANINGE

Flexibel industrilokal. Passar utmärkt som verkstad, yrkesbutik, lager, kontor eller annan liknande verksamhet.

PRIS: 1 690 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Vakant

UTHYRINGSBAR AREA: ca 200 kvm

KONTAKTA: erik.husen@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.

Vi har stor efterfrågan på fastigheter i hela Sverige. Går du i säljtankar? Kontakta oss.

Detta utskick går till samtliga medlemmar i Bjurfors Näringslivs kundregister för fastighetsrelaterade frågor.

Om ni inte längre vill ha detta utskick från oss kan ni avregistrera er genom att meddela oss via mail på naringsliv.stockholm@bjurfors.se

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



UTHYRES

Industrilokal - KUNGSÅNGEN

Expansiv industrilokal som utmärker sig med sina imponerande funktioner och strategiska läge nära E18.

ADRESS: Kraftvägen 50, Kungsängen

LOKALAREA: ca 2 628 kvm

KONTAKTA: rico.cigel@bjurfors.se



UTHYRES

Kontorsfastigheten - NORRMALM

Lokal fördelad på tre våningsplan. Våningsplanen är välplanerade och erbjuder gott om naturligt ljus.

ADRESS: Wallingatan 18, Norrmalm

LOKALAREA: ca 80 - 400 kvm

KONTAKTA: rico.cigel@bjurfors.se



UTHYRES

Kombilokal - STOCKHOLM CITY

Lokal med bra hörnläge och tre ingångar. Öppen plantlösning som erbjuder hyresgästen att forma sin egen vision.

ADRESS: Sveavägen 39, Stockholm city

LOKALAREA: ca 350 kvm

KONTAKTA: rico.cigel@bjurfors.se

Ett litet urval av sålda fastigheter



SÅLD

Bostadsfastighet - BROMMA

ANSVARIG: carl-henrik.ageman@bjurfors.se



SÅLD

Bostadsfastighet - ÖRBÝ

ANSVARIG: gustav.sandstrom@bjurfors.se

Bjurfors Näringsliv - Din kommersiella samarbetspartner

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



GUSTAV SANDSTRÖM
TRANSAKTIONSÅDGVARE
070-782 00 90

LARSSAN LUNDBERG
TRANSAKTIONSÅDGVARE
070-976 91 07

ERIK HUSÉN
TRANSAKTIONSÅDGVARE
070-782 00 47

SUSANNE ASKVALL
LOKALMÅKLARE - UTHYRARE
070-976 91 06

CARL-HENRIK AGEMAN
TRANSAKTIONSÅDGVARE
070-782 00 52

RICO CIGEL
LOKALMÅKLARE - UTHYRARE
070-782 00 88

PATRIK AGEMAN
TRANSAKTIONSÅDGVARE
070-782 00 87

TOMAS SOLBERG
TRANSAKTIONSÅDGVARE
070-782 00 84

Välkommen att kontakta oss - din partner i Skåne



TORBJÖRN PERSSON
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 070 - 164 67 41
torbjorn.persson@bjurfors.se

MALMÖ



MATS LUNDBERG
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 070 - 698 98 29
mats.lundberg@bjurfors.se

MALMÖ



MIKAEL EKMAN
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 073 - 920 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



Hyresfastighet - LUND

ANSVARIG: torbjorn.persson@bjurfors.se



Hyresfastighet - LUND

ANSVARIG: torbjorn.persson@bjurfors.se



Industrifastighet - SKURUP

ANSVARIG: mikael.ekman@bjurfors.se



Handelsfastighet - HELSINGBORG

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



TOMMY HÅKANSSON
Transaktionsrådgivare

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



PER-ANDERS HAGLUND
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 070 - 522 22 48
per-anders.haglund@bjurfors.se



MIKAEL BJERING
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 070 - 332 55 10
mikael.bjerling@bjurfors.se



EMMA BERNDTSSON
Reg. fastighetsmäklare
Mäklarassistent

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

Ett litet urval av sålda fastigheter



Kontorsfastighet - **TROLLHÄTTAN**
ANSVARIG: per-anders.haglund@bjurfors.se



Bostadsfastighet - **VÄNERSBORG**
ANSVARIG: per-anders.haglund@bjurfors.se



Bostadsfastighet - **FALKENBERG**
ANSVARIG: mikael.bjerling@bjurfors.se



Vårdfastighet - **GÖTEBORG**
ANSVARIG: tommy.hakansson@bjurfors.se



Bostadsfastighet - **BORÅS**
ANSVARIG: per-anders.haglund@bjurfors.se



Lagerfastighet - **DINGLE, MUNKEDAL**
ANSVARIG: per-anders.haglund@bjurfors.se