

Bostäder & förskolor - inte alltid självklara fastighetsslag

Allt färre av Sveriges kommuner förväntar sig bostadsbrist. 118 (ca 41%) av kommunerna bedömer sig ha bostadsbrist, att jämföra med 2017, då 255 (88%) av landets 290 kommuner hade bostadsbrist. Variationen är stor över landet och bristen är störst i storstadsregionerna.

Parallellt med förändrad efterfrågan på bostäder minskar barnkullarna, vilket har lett till minskad efterfrågan på förskoleplatser. SCB förutspår att antalet barn i åldrarna 1-5 år kommer att minska med över 80 000 fram till 2028 - nästan motsvarande en årskull - i hela landet.

Demografin förändras, vi går mot en åldrande befolkning. Som fastighetsägare kan man inte alltid längre ta för självklart att alla bostäder kommer hyras ut och att förskolorna förlänger sina avtal, självklart beroende på var i landet man verkar. Saker vi inte allt för länge sen tagit för givet tenderar att på relativt kort tid tvinga oss att tänka annorlunda och ställer högre krav på anpassningsförmåga.

Patrik Ageman, Stockholm



Kommersiella fastigheter i en ny tid

Kommersiella fastigheter i en ny tid - selektivitet och möjligheter på dagens marknad

Den kommersiella fastighetsmarknaden har påverkats starkt av pandemi, förändrade arbetssätt och stigande räntor. Detta har lett till lägre transaktionsvolymen jämfört med rekordåren före 2020.

Marknaden har dock inte stannat av - utan blivit mer selektiv, där investerare och finansärer ställer högre krav på läge, segment och kvalitet.

Fastigheter i starka mikrolägen, attraktiva segment som logistik och samhällsfastigheter samt energieffektiva och moderna byggnader prioriteras, medan äldre bestånd med stora investeringsbehov har svårt att attrahera både köpare och kapital.

Bankerna har också blivit mer restriktiva och finansiering beviljas främst till fastigheter

forts.



Bostads-/Utvecklingsbestånd - MALMÖ

Två fastigheter med totalt 76 lägenheter med möjlighet för fler i vakanta kontor och på vind.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: Anbud

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 8 000 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 4 900 kvm

KONTAKTA: torbjorn.persson@bjurfors.se



Industrifastighet - LINDOME

Fullt uthyrd lättindustrifastighet i Lindome. Påkostad och välrenoverad med omfattande uppdateringar.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 27 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 2 246 568 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 1 690 kvm

KONTAKTA: mikael.bjering@bjurfors.se



Bostadsbestånd - KATRINEHOLM

Välskött fastighetsbestånd med centralt läge.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 32 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: 2 656 128 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 1 714 kvm

KONTAKTA: jens.fjellner@bjurfors.se



Hyresfastighet - MALMÖ

Mycket välskött och energieffektiv hyresfastighet med 19 lägenheter på toppenläge i Slottstaden.

PRIS: 43 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 995 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 1 200 kvm

KONTAKTA: mikael.ekman@bjurfors.se



Bostadsfastighet - HUSKVARNA

Tre fullt uthyrd byggnader i Huskvarna med 15 lägenheter och en lokal. Högt belägna med fin utsikt.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 17 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: 1 131 216 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 961 kvm

KONTAKTA: per-anders.haglund@bjurfors.se



Kontor/verktadsfastighet - UPPLANDS BRO

I attraktivt läge invid nya galoppbanan ligger denna välsköta kontor/produktion/verktadsfastighet.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 45 000 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 4 002 + 1 706 kvm

HYRESINTÄKT/ÅR: 4 239 444 kr

KONTAKTA: carl-henrik.ageman@bjurfors.se

GÖTEBORG



Lager/kontor - KÄLLÖ-KNIPPLA

Tomställd fastighet i två plan med havsutsikt och flexibla ytor. Utvecklingsmöjligheter.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 5 900 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 188 kvm

TOMTAREAL: 145 kvm

KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se



Kontorsfastighet - STENUNGSUND

Välbelägen kontorsfastighet med utvecklingspotential. Tomställd och redo för ny användning eller vidareutveckling.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 15 000 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 1 575 kvm

TOMTAREAL: 6 220 kvm

KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se

STOCKHOLM



Bostadsfastighet - SPÅNGA

Bostadsfastighet med två vålskötta byggnader i villa-område i Spånga/Flysta, Stockholms kommun.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: Anbud

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 2 400 000 kr

TOMTAREAL: 3 041 kvm

KONTAKTA: patrik.ageman@bjurfors.se



Industri/kontorsfastighet - BANDHAGEN

Fullt uthyrd industri/kontorsfastighet om 3 948 kvm i Bandhagen/Rågsved tvärs över gatan från T-banestationen.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 37 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 4 166 933 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 3 583 kvm

KONTAKTA: gustav.sandstrom@bjurfors.se

SKÅNE



Bostadsbestånd - SJÖBO

Välskött hyresbestånd innehållande 38 lägenheter i radhus och parhus belägna i Blentarp och Sövde.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 33 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 3 100 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 2 802 kvm

KONTAKTA: mikael.ekman@bjurfors.se



Industriefastighet - ÄNGELHOLM

Exklusiv byggnation och läge söder om Boootz vid E6 med prel. byggrätt om 20.420 kvm.

PRIS: 49 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Tomställd

UTHYRINGSBAR AREA: ca 4 720 kvm

KONTAKTA: peter.borgelin@bjurfors.se

"kommersiella fastigheter i en ny tid" forts.

med stabila kassaflöden och låg riskprofil. För köpare öppnas möjligheter att förvärva långsiktiga tillgångar till mer attraktiva nivåer, medan säljare tydligt behöver lyfta fram fastighetens styrkor – från hållbarhet och hyresgästmix till framtida utvecklingspotential.

Framåt ser vi att stabilisering av ränteläget ökar transaktionsviljan. Fokus på hållbarhet blir avgörande och vissa segment som logistik och samhällsfastigheter, står starka medan kontorsmarknaden polariseras mellan moderna och äldre fastigheter.

Marknaden är inte längre bred – det är rätt objekt, i rätt segment och på rätt plats som skapar intresse och driver affärer.

Som mäklare guidar vi våra kunder genom ett mer selektivt marknadsläge och skapar affärer med tydlig långsiktig potential för båda parter.

Viktor Gustafsson, Göteborg

Pricka toppen

Alla strävar vi efter att göra så bra affärer som möjligt. Vid aktieköp vill vi gärna träffa bottennivån och vid en försäljning av fastigheter eller bostäder vill vi helst agera när marknaden står på topp.

I praktiken är det dock få som lyckas pricka in den absoluta botten eller toppen. När tillfället väl passerat blir många besvikna och avstår helt från affären – vilket ofta är det sämsta alternativet. I stället handlar det om att identifiera när affären är tillräckligt bra och att våga agera, snarare än att vänta på det perfekta läget.

De senaste åren har antalet transaktioner minskat markant. Köpare har dragit sig tillbaka på grund av osäkerhet och brist på finansiering, samtidigt som säljare ofta har avvaktat i förhoppning om en bättre marknad – vilket i praktiken ofta innebär lägre räntor.

Under lång tid har förväntningarna riktats mot just räntesänkningar, i hopp om att det skulle stärka framtidstron och

därmed driva upp priserna. Många håller fortfarande fast vid den förhoppningen.

Men verkligheten är mer komplex. Räntebotten är kanske inte nådd, men utvecklingen framåt är minst lika sannolik att bli sämre som bättre. Regeringens nyligen presenterade expansiva budget riskerar att motverka Riksbankens vilja att sänka räntan ytterligare, vilket flera bedömare pekar på.

Därtill var de senaste svenska inflationssiffrorna högre än väntat och internationellt ser vi stigande långräntor, inte minst på grund av den ökande osäkerheten kring amerikanska statsobligationer.

Att enbart förlita sig på sjunkande räntor som drivkraft för stigande priser kan därför innebära en lång väntan. För många kan det vara klokare att agera utifrån dagens förutsättningar – och se till att göra bra affärer här och nu.

Torbjörn Persson, Skåne

GÖTEBORG



Hyresfastighet - HÄRRYDA

Ombyggd brandstation med sju lägenheter samt kontors- och fordonslokaler. Fullt uthyrd.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 17 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: 1 661 021 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 731 kvm

KONTAKTA: per-anders.haglund@bjurfors.se



Konferensgård - FALKENBERG

Konferensgård med två byggnader och plats för övernattande gäster, delvis anpassad för rörelsehindrade.

PRIS: 2 950 000 kr

HYRESINTÄKT (2024): ca 263 187 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 360 kvm

KONTAKTA: mikael.bjering@bjurfors.se



Industrifastighet - TAGENE

Tomställd industrifastighet i Tagene med kontor, lager och verkstad.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 19 900 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 1 833 kvm

TOMTAREAL: 3 138 kvm

KONTAKTA: tommy.hakansson@bjurfors.se



Industri/lager - FJÄRÅS

Fastighetspaket med drygt 4 ha mark och stora lager- och produktionsytor.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 11 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 910 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 2 666 kvm

KONTAKTA: mikael.bjering@bjurfors.se

SKÅNE



Två hyresfastigheter - TOMELILA

I centrala Tomelilla finner vi två välskötta och fullt uthyrda hyresfastigheter med 8 lägenheter och 2 lokaler.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 9 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 023 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 754 kvm

KONTAKTA: mats.lundberg@bjurfors.se



Hyresfastighet - YSTAD

På absolut toppläge i centrala Ystad ligger denna välskötta fastighet med 9 lägenheter och 2 lokaler.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 11 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 779 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 519 kvm

KONTAKTA: mats.lundberg@bjurfors.se



Hyresfastighet - HELSINGBORG

Gedigen hyresfastighet med tre lägenheter i populära Husensjö.

PRIS: 7 995 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 887 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 248 kvm

KONTAKTA: henric.nylander@bjurfors.se



Specialfastighet - TECKOMATORP

Tomställd fastighet som erbjuder stor flexibilitet och kan anpassas för en rad olika verksamheter.

PRIS: 6 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Vakant

UTHYRINGSBAR AREA: ca 847 kvm

KONTAKTA: henric.nylander@bjurfors.se

STOCKHOLM/ÖVRIGA SVERIGE



Hyresfastighet - SPÅNGA

Bostadsfastighet med eftertraktat läge i Västerort.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 15 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: 927 259 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 370 kvm

KONTAKTA: erik.husen@bjurfors.se



Hyresfastighet - UPPLANDS VÄSBY

"Villa Björkqvalla", vackert flerbostadshus uppfört 1906, omfattande renoverat 2015-2020.

BEGÄRT PRIS: 18 000 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: ca 1 200 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 569 kvm

KONTAKTA: daniel.bjornfot@bjurfors.se



Verkstad/kontorsfastighet - NACKA

Verkstads- och kontorsfastighet om ca 324 kvm i Saltsjö-Boo, Nacka på friköpt, inhägnad tomt.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 8 000 000 kr

UTHYRINGSBAR AREA: ca 324 kvm

HYRESINTÄKT/ÅR: Vakant

KONTAKTA: patrik.ageman@bjurfors.se



Industri-/kontorsfastighet - NYNÄSHAMN

Vakant industrifastighet Ösmo Nynäshamn.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 9 500 000 kr

HYRESINTÄKT/ÅR: Vakant

UTHYRINGSBAR AREA: ca 550 kvm

KONTAKTA: carl-henrik.ageman@bjurfors.se



Söker du kommersiella fastigheter och vill vara först med att ta del av nyinkomna objekt? Anmäl dig till vår kostnadsfria söktjänst Fastighets-agenten, 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

B

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

Ett urval av lokaler som vi hjälper fastighetsägare att hyra ut



Lager/logistikfastighet - SÖDERTÄLJE

Strategisk lager- & logistikfastighet i Almnäs.

ADRESS: Däcksbrogatan 15

LOKALAREA: ca 6 518 kvm

KONTAKTA: susanne.askvall@bjurfors.se



Kontorslokal - LÄNNA

Flexibla kontorsytor i Länna – 125–375 kvm.

ADRESS: Fräsarevägen 32

LOKALAREA: ca 125, 250, 375 kvm

KONTAKTA: susanne.askvall@bjurfors.se



Verkstads/lager/kontorsytor - SIGTUNA

Möjlighet att hyra en hel fastighet, som erbjuder stora öppna ytor för lager, verkstad, produktion och kontor.

ADRESS: Tallbacksgatan 11P

LOKALAREA: ca 1 080 kvm

KONTAKTA: susanne.askvall@bjurfors.se

Ett litet urval av sålda fastigheter



Bostadsfastighet - BROMMA

ANSVARIG: gustav.sandstrom@bjurfors.se



Bostadsfastighet - VAGNHÄRAD

ANSVARIG: jens.fjellner@bjurfors.se

Bjurfors Näringsliv - Din kommersiella samarbetspartner

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



DANIEL BJÖRNFOT
TRANSAKTIONSÅDÄVARE
070-375 34 77

PATRIK AGEMAN
TRANSAKTIONSÅDÄVARE
070-782 00 87

SUSANNE ASKVALL
LOKALMÅKLARE - UTHYRARE
070-976 91 06

LARSSAN LUNDBERG
TRANSAKTIONSÅDÄVARE
070-976 91 07

ERIK HUSÉN
TRANSAKTIONSÅDÄVARE
070-782 00 47

JENS FJELLNER
TRANSAKTIONSÅDÄVARE
070-849 45 35

GUSTAV SANDSTRÖM
TRANSAKTIONSÅDÄVARE
070-782 00 90

GINA ARVEKLEV
MARKNADSANSVARIG
072-393 77 88

CARL-HENRIK AGEMAN
TRANSAKTIONSÅDÄVARE
070-782 00 52

BJURFORS NÄRINGS LIV | Tel: 08-520 267 00 | naringsliv@bjurfors.se

Besök: Arenavägen 39, 16 VÅN, 121 77 Johanneshov

bjurforsnaringsliv.se | Nyhetsbrevet utkommer 4 ggr/år.

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



HENRIC NYLANDER
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tel: 070-164 19 40
henric.nylander@bjurfors.se

HELSINGBORG

Ett litet urval av sålda fastigheter



SÅLD

Industrifastighet - HÖÖR

ANSVARIG: henric.nylander@bjurfors.se



SÅLD

Bostadsfastighet - MALMÖ

ANSVARIG: torbjorn.persson@bjurfors.se



SÅLD

Bostadsfastighet - VELLINGE

ANSVARIG: mikael.ekman@bjurfors.se

Låt vårt nätverk bli din väg till framgång. Kontakta oss idag!

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
Mäklarassistent
Reg. fastighetsmäklare

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

Ett litet urval av sålda fastigheter



Mark - **GUNNILSE**
ANSVARIG: viktor.gustafsson@bjurfors.se



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



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

Låt vårt nätverk bli din väg till framgång. Kontakta oss idag!