



Bionic etablerar nytt gym- och viktningskoncept i Sverige

Bjurfors Näringsliv har hyrt ut en lokal på Regeringsgatan 54 i centrala Stockholm till hyresgästen Bionic som i lokalerna kommer att bedriva personlig träning efter eget koncept. EMS-konceptet, etablerat 2011, har ca 200 träningsstudios i Tyskland, är marknadsledande i Schweiz och även i Österrike med 50 enheter.

Sverige är avlångt. Vintern biter sig kvar i norr samtidigt som gräset skall klippas i söder. Är skillnaderna lika stora på olika fastighetsmarknader i olika delar av landet? Vad skiljer, vad är lika och finns det något unikt på en ort som inte finns på en annan? Vi har gjort nedslag på två av våra storstadskontor och tagit tempen på läget.

[Läs vidare >>](#)

Räntedopad marknad?

I **DESSA TIDER MED EN RÄNTA** som verkar vara i fritt fall och där reporäntan nu till och med gått under den för de flesta lägsta förståbara absoluta nollpunkten, noll procent - var ska detta sluta, frågar sig många?

Stefan Ingves har sällan setts le i sina TV-framträdanden men nu verkar bisterheten nästa övergått i en melankolisk uppgivenhet. En av hans återkommande farhågor är bostadspriserna som tycks skena i alla fall i storstadsregionerna. Få tvivlar på att den låga räntan är en

starkt bidragande orsak. Däremot går meningarna isär om det gått så långt så att det är den huvudsakliga orsaken samt om det är skadliga och onaturliga nivåer som vi nu är uppe i, d.v.s om vi skulle vara på väg mot en bubbla som dopats fram av låg ränta.

En följdfråga som då uppkommer och som kanske är mer intressant i detta forum är i så fall om även fastighetsmarknaden i stort är dopad. Att ge ett generellt svar på detta är omöjligt men vi är på historiskt låga avkastningsnivåer. Numera ringer inte sällan hyresgäster och vill köpa fastigheten de sitter i för att placera pengar istället för att ha dem på banken till nollränta.

Var det inte Rockefeller som sa

att "när vanligt folk börjar köpa aktier så är det dags att sälja". En annan fingervisning, från en av Bjurfors mest framgångsrika privatmäklare, "nu är marknaden lika het som 2006-2007".

De flesta av oss minns nog vad som hände 2008... Innebär detta att det ska säljas nu, att vi är i en bubbla?

Ska vi vara lite mer balanserade så är det nog så att funderar man på att sälja, så blir nog inte priserna så mycket högre. Men ett stort prisfall tror vi inte heller på eftersom det finns många fastighetsägare med låg belåning som gärna vill utöka sina bestånd bara priserna blir något lägre än idag.

Torbjörn Persson, Malmö

URVAL AV SÅLDA FASTIGHETER:

SÅLD



STOCKHOLM - HYRESFASTIGHETER

Två hyresfastigheter från 1957 i två plan plus källare i Älvsjö.

UTHYRBAR AREA: 1 943 kvm

TOMTAREAL: 2 214 KVM

MÄKLARE: jan.jedenborg@bjurfors.se

SÅLD



STOCKHOLM - HYRESFASTIGHET

Vård- och bostadsfastighet med utmärkt läge i Enskede.

UTHYRBAR AREA: 2 000 kvm

TOMTAREAL: 3 808 KVM

MÄKLARE: patrik.ageman@bjurfors.se

SÅLD



STOCKHOLM - INDUSTRIFASTIGHET

1 fastighet med 5 industri- och kontorslokaler i Högdalen.

UTHYRBAR AREA: 2 378 kvm

TOMTAREAL: 1 486 KVM

MÄKLARE: tomas.solberg@bjurfors.se

STOCKHOLM

Marknadsläget på den kommersiella fastighetsmarknaden i Stockholmsregionen våren 2015 får beskrivas som febril och samtidigt passiv. Aktiv i den bemärkelsen att det finns väldigt många aktörer på jakt efter fastigheter och projekt att sätta tänderna, eller snarare det lågt belånade kapitalet, i. Passiv i den bemärkelsen att det justerade ränteläget fått effekten att ännu fler säljare än tidigare har möjlighet att sitta still i båten.

Placeringsalternativen är dock få.

Sparkontot på banken är inte ett alternativ, att placera pengarna på börsen drar sig många för. Fastigheter har för många blivit ett nytt investeringsobjekt, och vi ser allt fler nya aktörer på marknaden. Utbudet på fastigheter är fortsatt lågt. Även lågt avkastande fastigheter är för många det minst dåliga placeringsalternativet. Riksbankens senaste, historiska, men ack så väldigt psykologiska sänkning med endast 10 punkter har gett mer effekt än många tidigare justeringar av högre kaliber. En effekt är att säljarnas prisförväntningar har justerats uppåt.

Bostadsfastigheter är fortsatt starkt efterfrågat. Utbudet motsvarar inte efterfrågan, varför priserna och direktavkastningsnivåerna ibland blir exceptionellt låga. Bostadsrättspriserna hjälper till som draglok, ombildningsalternativet finns alltid som en säker utgång. Att misslyckas med ett bostadsprojekt i Stockholm den närmaste tiden finns inte på många spelplan, då riskbenägenheten är hög.

Industri- och kontorsfastigheter har traditionellt haft en värdeutvecklingskurva som följt inflationstakten, dvs måttlig. Även här börjar efterfrågan överstiga utbudet varför vi ser en tendens till mer positiv prisutveckling än tidigare år. Varningsflagg dock, som vanligt, för fastigheter med för

hög andel kontor (gäller ytterområden), sämre standard och energilösning, med avsaknad av goda kommunikationer.

Efterfrågan är stark på industritomter i kranskommunerna i princip i alla väderstreck runt staden. Vi ser allt fler aktörer som bygger BRF-lokaler med målgruppen mindre företag. Uppställningsytor och höga takhöjder är fortsatt starkt efterfrågat. Ränteläget gör även här att tidigare ofta svårfinansierade fastigheter nu blir mer attraktiva.

I en allt åldrande befolkning tar vårdbehovet mer utrymme. Behovet efter olika typer av vårdfastigheter bedöms vara oändligt. Många kommuner och landsting klarar helt enkelt inte av att lösa vårdsituationen på ett drägligt sätt. Aktörerna blir fler. Fler och fler projekt realiserar och många "udda fastighetsfåglar" får nytt liv i vårdsektorn.

Allt fler har de senaste åren vänt blickarna från de centrala delarna av länet för att konstatera att hela Mälardalen som region är mycket intressant. Här, på orter med goda kommunikationslösningar till huvudstaden, bedömer vi, finns en stor potential framöver, för olika typer av projekt och olika typer av fastighetsslag.

*Patrik Ageman,
Bjurfors Näringsliv, Stockholm*

ÖRESUNDSREGIONEN

Även i Öresundsregionen är marknaden väldigt stark med efterfrågan som vida överstiger utbudet med stadigt ökande priser som följd. Framför allt gäller detta bostadshyreshus i centrala Malmö, Helsingborg och Lund där avkastningsnivåerna ofta är under 3,5 % och det utan att köparna räknar allt för hårt på drift och underhållskostnader. Den stora efterfrågan märks även på B- och C-läge i dessa orter samt i kranskommunerna men desto längre ut desto mer nogräknade är spekulanterna både på avkastningskrav och kostnader. Avkastningsnivåerna i utkanterna av storstäderna ligger på mellan 4,5 och 6,5 procent. I kranskommunerna är intervallen 5,5 till 7,5 %.

Marknaden för kontorsfastigheter har också en positiv trend men här är antalet spekulanter betydligt färre och mer medvetna om läge, utformning och standard. Mindre vakanta enheter på lättillgängligt läge är efterfrågat av egenbrukare medan de större enheterna helst ska ha låg vakans eller ligga centralt och ha modern planlösning för att locka en bredare skara.

Industriefastigheterna börjar bli riktigt

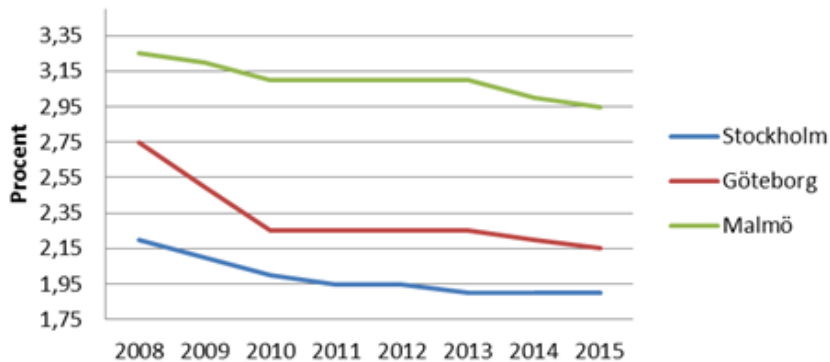
Rätt pris - Rätt köpare

Många av våra uppdragsgivare önskar diskretion och sekretess i sina fastighetsaffärer. Allt fler affärer görs därför **off-market**, dvs fastigheterna marknadsförs inte publikt.

Ofta har vi därför **mer till salu** än vad som visas offentligt, objekt som enbart visas för ett utarbetat nätverk av investerare.”

Vi söker alltid nya spännande uppdrag. Går du i tankar på att sälja eller hyra ut – **kontakta oss!**

Direktavkastningsnivåer bostadsfastigheter innerstadsläge



heta, efter en lång svacka då de varit väldigt svårfinansierade. De tomma och inte allt för stora enheterna lockar egenbrukare och det har till och med blivit budgivningar över utgångspris i vissa fall. För egenbrukarna är skick och standard ofta inte så viktigt eftersom de då kan utforma fastigheten efter eget tycke. De större uthyrda enheterna med en balanserad hyresgästsituation lockar de lite djävare och driftigare fastighetsä-

garna, då de får betydligt bättre avkastning än om de skulle köpt ett bostadshyreshus. Svårast är marknaden för de större industrifastigheterna som haft en stor hyresgäst som flyttat eller lagt ner och nu står tomma med stora ytor i väl använt skick. Här behövs kreativitet för att komma på nya lösningar.

Torbjörn Persson,
Bjurfors Näringsliv, Malmö

GÖTEBORG

Under sista kvartalet 2014 så märktes det av en stark vilja att investera kapitalet i fastigheter och då främst bostadshyreshus. När bostadsrättsmarknaden når nya rekordnivåer så blir självklart ombildning till bostadsrätter en god affär för säljare och lägenhetsinnehavare.

Fastighetsköpare letar sig längre ut från för att "slippa" konkurrens från bostadsrättsföreningarna där också avkastningen är högre och ombildning i många fall inte är ett alternativ.

Vi ser en stor skillnad i efterfrågan på lager och industrifastigheter där vissa områden är väldigt heta. Speciellt där karaktären håller på att ändras från industriområde till handels och kontorsområde. Att det finns konkreta utvecklings och konverteringsmöjligheter blir allt viktigare när köparna tvingas köpa på lägre avkastning.

Viktor Gustafsson,
Bjurfors Näringsliv, Göteborg

URVAL AV SÅLDA FASTIGHETER:



SÅLD
KONTORSFASTIGHET MALMÖ - CENTRUM
Fastighet på bästa läge 250 m från Malmö Centralstation. Byggt 1886 i nyklassisk stil.
UTHYRBAR AREA: 2 391 kvm
TOMTAREAL: 882 kvm
MÄKLARE: torbjorn.persson@bjurfors.se



SÅLD
HYRESFASTIGHET LUND - CENTRUM
Mycket välskött hyreshus från 1883 med fyra lägenheter och tre lokaler. Ledig paradväning.
UTHYRBAR AREA: 600 kvm
TOMTAREAL: 596 kvm
MÄKLARE: torbjorn.persson@bjurfors.se



SÅLD
HYRESFASTIGHET - TRELLEBORG
Centralt beläget hyreshus med fem lägenheter i mycket bra skick.
UTHYRBAR AREA: 324 kvm
TOMTAREAL: 491 kvm
MÄKLARE: mats.lundberg@bjurfors.se



SÅLD
RÄVLANDA - BOSTADSFASTIGHET
Bostadsfastighet om 14 lägenheter samt matbutik och restaurang.
UTHYRBAR AREA: 1 654 kvm, varav BOA 910 kvm
TOMTAREAL: ? kvm
KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se



SÅLD
MARIESTAD - BOSTADSFASTIGHET
Bostadsfastighet om 42 lägenheter.
UTHYRBAR AREA: 2 221 kvm
TOMTAREAL: ? kvm
KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se



SÅLD
VÄNERSBORG - HYRESFASTIGHET
Hyresfastighet innehållande lokaler och blivande bostäder.
UTHYRBAR AREA: 2 345 kvm, varav BOA 1 529 kvm
TOMTAREAL: 996 kvm
KONTAKTA: therese.persson@bjurfors.se

Välkommen att kontakta oss - din partner i Göteborgsregionen



VIKTOR GUSTAFSSON
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tele: 031 - 761 79 81
viktor.gustafsson@bjurfors.se



THERESE PERSSON
Transaktionsrådgivare
Reg. fastighetsmäklare

Tele: 031 - 761 79 82
therese.persson@bjurfors.se

Fullt uthyrd lager och kontorsfastighet strax utanför Göteborg

HYRESINTÄKT: 3,6 milj.

ÅSATT FASTIGHETSVÄRDE: 40 milj.

Ring för mer information - 031-761 79 81

VI GRATULERAR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNA

BRF Ejdern i Göteborg
BRF Ekedal 5 - BRF Alchemilla
BRF Orustgatan 5 - BRF Skepparevägen

Som blev köpare av
sammanlagt 130 lägenheter!

Vi har stor efterfrågan på centralt belägna hyresfastigheten i Göteborg med kranskommuner.

Om Du går i säljtankar, eller önskar få en
marknadsvärdebedömning av din fastighet,
välkommen att kontakta oss för ett förutsättningslöst möte!

Maila: viktor.gustafsson@bjurfors.se - Formulär på: bjurforsnaringsliv.se



GÖTEBORG - BOSTADSRÄTTSLOKAL

Vill du äga ditt kontor? Två kontor samt kök/pentry och wc med dusch.

PRIS: 1 000 000 kr

LOKALAREA: 50 kvm

KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se



GÖTEBORG - HANDELSTRÄDGÅRD

Handelsträdgård i bra skick med fem byggnader varav en bostadsfastighet samt goda utvecklingsmöjligheter.

PRIS: 12 500 000 kr

TOMT: 42 425 kvm **UTHYRBAR AREA:** ca 1 610 kvm

KONTAKTA: viktor.gustafsson@bjurfors.se