

“Fastighetsägare som fokuserat på att öka trivseln och prestigen för sina fastigheter har även kunnat påverka värdet.”

Caj Virta, Head of Valuation

Läs mer



Caj Virta, Head of Valuation på Colliers.

2021-05-12 06:00 CEST

Hur höjer du värdet på din fastighet?

Fastighetsägare strävar ofta efter att öka värdet på sina fastigheter för att få högre betalt den dag de väljer att sälja, eller för att få bättre lånevillkor vid en omfinansiering. Men hur gör man det på bästa sätt? Här går Caj Virta, Head of Valuation på Colliers, igenom några tips och konkreta saker att tänka på när man vill öka värdet på sina fastigheter.

Börja med att se över och analysera de befintliga hyresavtalen som gäller för fastigheten. Gör en marknadsanalys med utbud och efterfrågan samt bedömning av nuvarande marknadshyra, vs hyresgästernas betalningsvilja för dina lokaler. Säg upp hyresavtalen för omförhandling där nuvarande hyra är

lägre än marknadshyran. Man kan även omförhandla och få hyresgästen att betala för driftskostnader såsom uppvärmning, ventilation, kyla, sophämtning etc. Se till att hyran är indexerad till 100% mot KPI (konsumentprisindex) eller skriv in en 2,0% årlig hyreshöjning i avtalet. Se också till att hyresgästen betalar fastighetsskatten, vilket är praxis. Börja även diskutera en förlängning av hyresavtalet med hyresgästen i god tid innan uppsägningstiden löper ut, vilket normalt är 9 månader innan sista dagen för hyresavtalet.

Om det finns vakanta lokaler i fastigheterna som är svåra att hyra ut så undersök vad som efterfrågas i området. Det kanske till och med är lönsamt att anpassa lokalen för ett annat användningsområde med högre efterfrågan?

Man kan också granska den nuvarande detaljplanen för att se om det finns någon outnyttjad byggrätt för fastigheten och om det är möjligt att göra en tillbyggnation på fastigheten. Det kan även vara möjligt att ändra användningen av fastigheten genom att ändra detaljplanen till ett ändamål som genererar ett högre värde, som till exempel att ändra från industriändamål till bostadsändamål.

Det är dessutom värt att notera att fastighetsägare som fokuserat på att öka trivseln och prestigen för sina fastigheter även kunnat påverka värdet. En fin huvudentré, en målad fasad, ett prydligt trapphus där allt är i sin ordning kan påverka mer än man tror.

Många fastighetsägare lägger allt fokus på intäkterna och ser inte över kostnaderna för fastigheten. Det man kan göra är att summera alla driftskostnader för fastigheten för att se om någon driftkostnad är väldigt hög. Jämförelsekostnader kan hämtas från t.ex. REPAB”. Undersök om kostnaden för den tekniska förvaltningen är hög och om den i så fall går att omförhandla. Det kanske går att byta ut ett äldre driftsystem i fastigheten till ett mer modernt och effektivt system som till exempel bergvärme.

Sammanfattningsvis bör man se över om fastighetens intäkter kan bli större, dvs se över hyresavtalen och deras innehåll, optimera lokalerna och fastigheten efter efterfrågan och våga tänka kreativt för att generera ett ökat värde. Man bör även se över de löpande kostnaderna, avtal och om det går att investera i effektivare system i fastigheten. Vi hjälper gärna till att värdera era fastigheter och se över om det finns potential för att öka värdet!

Om Colliers International Sverige

Colliers är ett ledande företag inom global fastighetsrådgivning präglad av entreprenörsanda. Vårt svenska team består av ca 40 experter som arbetar med att öka lönsamheten för investerare, fastighetsägare, byggherrar och hyresgäster. Genom vår goda expertis och höga servicenivå skapar vi effektiva lösningar som hjälper våra kunder att *uppnå framgång snabbare*. Colliers experter erbjuder kvalificerad kunskap inom Capital Markets, Leasing, Occupier Services, Project Management, Research samt Valuation. Med kontor i Stockholm och Göteborg samt ett starkt nordiskt samarbete ser vi till att våra kunder får professionell rådgivning inom alla delar av fastighetsmarknaden. Colliers i Sverige ägs av Colliers International Group Inc.

För de senaste nyheterna från [Colliers Sverige](#), besök colliers.se eller följ oss på [LinkedIn](#) och [Instagram](#).

Om Colliers International Group

Colliers (NASDAQ, TSX: CIGI) is a leading diversified professional services and investment management company. With operations in 65 countries, our more than 15,000 enterprising professionals work collaboratively to provide expert advice to real estate occupiers, owners, and investors. For more than 26 years, our experienced leadership with significant insider ownership has delivered compound annual investment returns of almost 20% for shareholders. With annualized revenues of \$3.6 billion (\$4.0 billion including affiliates) and \$46 billion of assets under management, we maximize the potential of property and accelerate the success of our clients and our people. Learn more at corporate.colliers.com, Twitter [@Colliers](#) or [LinkedIn](#)

Kontaktpersoner



Eva Silfwerflycht

Presskontakt

Digital & PR

Marketing

eva.silfwerflycht@colliers.com

073 807 06 78



Caj Virta

Head of Valuation

Valuation

caj.virta@colliers.com

072 560 81 20