

# Flexibla hyresavtal – Hyresgäster och investerare vill olika

**I fastighetsbranschen märks en förändring bland hyresgäster, de flesta hyresgäster vill ha flexibla hyresavtal. Investerarna vill dock inte det i samma utsträckning då det är en risk för dem.**

Efterfrågan av flexibla hyresavtal märks tydligast bland företag som är mindre eller medelstora, företag i en tillväxtfas och när det råder en osäker marknad. Investerare är idag inte lika intresserad av ett kontor med endast flexibla hyresavtal. Möjligheten för investeraren att få ut ett högra driftnetto, genom att ha flexibla hyresavtal, ses inte som det attraktivaste alternativet även om efterfrågan hos hyresgäster är stor.

Det ultimata kontorshuset har dock en blandning av hyresavtal avseende parametrarna tid och yta, då detta är ett sätt att sprida risken för investeraren. Även om investerare generellt fortfarande är mer intresserade av hyresavtal som avser en stor yta och en lång hyrestid, så är de ändå intresserade av hyresavtal med kortare hyrestid om det avser en mindre yta.

Som fastighetsutvecklare är det viktigt att förstå sin framtida köpare och arbeta med kontorsprojekt så de tilltalar köpare/investerare. Resultatet i examensarbetet kan få säljare och

fastighetsutvecklare att få en bild av hur investerare tänker om hyresavtal på marknaden just nu.

Flexibla avtal är inget vedertaget begrepp inom branschen utan har definierats i examensarbetet som hyresavtal med kortare hyrestider och mindre ytor för varje aktör som hyr i kontoret. Ett kontorshus med flexibla hyresavtal ger ett större flöde av hyresgäster än vad det traditionellt sker i ett kontor.

Lagstiftningen motverkar även önskan om flexibla hyresavtal. Parametrarna yta och tid måste vara bestämda i hyresavtalet och kan inte ändras under hyresförhållandet utan en omförhandling. Parametern hyra kan dock göras rörlig genom att knytta hyran till en annan beräkningsgrund, men då kräver lagen att hyresavtalet måste vara minst tre år. Lagen kräver mycket formalia och har bestämmelser för att skydda hyresgästen, vilket motverkar hyresgästens önskan om flexibla hyresavtal och investerares vilja att upprätta flexibla hyresavtal.

Studien har gjorts utifrån intervjuer med investerare och investeringsrådgivare för att få en bild av hur investerare ser på flexibla hyresavtal.

Av: Erika Persson