



# Blockhyra vs. Corporate Housing: Vilket alternativ är bäst för dig år 2026?

Av Erik Lindqvist, fastighetsrådgivare

Publicerad: 2024-10-27. Senast uppdaterad: 2024-10-28

Faktagranskad av: Redaktionen

Under de senaste åren har intresset för alternativa uthyrningsstrategier ökat markant, särskilt bland fastighetsägare som söker stabila och lönsamma investeringar. Två populära alternativ som ofta diskuteras är blockhyra och corporate housing. Båda dessa metoder innebär att man hyr ut bostäder till företag snarare än privatpersoner, men de skiljer sig åt i sina upplägg, risker och potentiella fördelar. Innan du bestämmer dig, rekommenderar vi att du läser [vår guide om lönsam företagsuthyrning](https://rentry.co/vyhsc8gs) som berör detta ämne.

Denna artikel jämför blockhyra och corporate housing i detalj, med särskilt fokus på säkerhetsaspekter, avkastning och praktiska överväganden. Vi kommer att analysera fördelarna och nackdelarna med varje alternativ för att hjälpa dig att avgöra vilket som bäst passar dina behov och mål år 2026.

## Vad är Blockhyra?

Blockhyra innebär att en fastighetsägare hyr ut ett flertal lägenheter eller hela fastigheten till ett enda företag. Företaget i sin tur använder lägenheterna för att exempelvis erbjuda bostäder till sina anställda, konsulter eller andra samarbetspartners. Detta kan vara särskilt attraktivt för företag som har säsongsanställda eller som behöver tillfälliga bostäder för personal som reser mycket i tjänsten.

### Fördelar med Blockhyra:

- **Stabilitet:** En av de största fördelarna med blockhyra är den potentiella stabiliteten i hyresintäkterna. Med ett enda företag som hyresgäst minskar risken för tomgång och frekventa hyresgästbyten.
- **Minskad administration:** Hanteringen av ett stort antal hyresgäster kan vara tidskrävande. Med blockhyra har du endast en hyresgäst att kommunicera med och administrera.
- **Förutsägbarhet:** Hyresavtalen är ofta långsiktiga, vilket ger en god förutsägbarhet i kassaflödet. Enligt Boverkets rapport om hyressättning kan långsiktiga avtal också ge bättre möjligheter att planera underhåll och investeringar i fastigheten.

### Nackdelar med Blockhyra:

- **Beroende av en enda hyresgäst:** Om företaget som hyr blocket får ekonomiska problem eller väljer att flytta sin verksamhet, kan du som fastighetsägare snabbt stå utan hyresintäkter från en stor del av din fastighet.
- **Lägre hyresintäkter per enhet:** Ofta förhandlas hyran ner något när man hyr ut ett helt block, jämfört med att hyra ut varje lägenhet separat. Detta beror på att företaget tar på sig en del av risken och administrationen.
- **Mindre flexibilitet:** Med ett långsiktigt avtal kan det vara svårt att anpassa sig till förändringar i marknaden eller att sälja fastigheten om det skulle bli aktuellt.

## Vad är Corporate Housing?

Corporate housing, även känt som företagsbostäder, innebär att man hyr ut möblerade och fullt utrustade lägenheter eller hus till företag för kortare eller längre perioder. Dessa bostäder är avsedda för anställda, konsulter eller andra yrkesverksamma som behöver en tillfällig bostad i samband med arbete eller projekt. Corporate housing kan vara ett attraktivt alternativ för företag som vill erbjuda sina anställda en bekväm och flexibel boendelösning.

### Fördelar med Corporate Housing:

- **Högre hyresintäkter:** Eftersom corporate housing ofta inkluderar möbler, utrustning och tjänster som städning och internet, kan man ta ut en högre hyra jämfört med traditionell uthyrning.
- **Flexibilitet:** Hyresperioderna kan variera från några veckor till flera månader, vilket ger en större flexibilitet än blockhyra. Detta gör det möjligt att anpassa sig till olika företags behov och projektlängder.
- **Attraktivt för företag:** Många företag ser corporate housing som en attraktiv förmån för sina anställda, vilket kan göra det lättare att locka och behålla kompetent personal.

### Nackdelar med Corporate Housing:

- **Högre driftskostnader:** Att möblera och utrusta lägenheter, samt att erbjuda tjänster som städning och internet, innebär högre driftskostnader jämfört med traditionell uthyrning.

- Mer administration: Hanteringen av kortare hyresperioder och olika hyresgäster kräver mer administration och marknadsföring.
- Risk för slitage: Möbler och utrustning kan utsättas för slitage, vilket kan leda till kostnader för reparationer och utbyte. Det är viktigt att ha en tydlig policy för ansvar och skador i hyresavtalet. Enligt hyresrätt enligt Wikipedia har hyresgästen skyldighet att vårda bostaden, men normalt slitage får räknas med.

## Säkerhetsaspekter och Risker

När man hyr ut till företag är det viktigt att noggrant överväga säkerhetsaspekterna och potentiella risker. Oavsett om du väljer blockhyra eller corporate housing, är det viktigt att genomföra en grundlig bakgrundskontroll av företaget och att upprätta ett tydligt och juridiskt bindande hyresavtal.

Checklista för säker uthyrning till företag:

- Bakgrundskontroll: Kontrollera företagets kreditvärdighet, ekonomiska stabilitet och eventuella tidigare betalningsanmärkningar. Detta kan du göra genom kreditupplysningsföretag eller genom att begära referenser från andra fastighetsägare.
- Hyresavtal: Upprätta ett detaljerat hyresavtal som tydligt specificerar hyresperiod, hyresbelopp, betalningsvillkor, ansvarsfördelning och eventuella särskilda villkor. Det är viktigt att avtalet är juridiskt korrekt och att båda parter förstår sina rättigheter och skyldigheter. Det finns [goda råd och mallar hos Hyresgästföreningen](https://www.hyresgastforeningen.se/stod-och-rad/hyresratten/) för att skapa ett bra hyresavtal.
- Försäkring: Se till att du har en lämplig försäkring som täcker eventuella skador eller förluster som kan uppstå i samband med uthyrningen. Kontrollera att försäkringen även täcker skador som orsakats av företagets anställda eller gäster.
- Besiktning: Genomför en noggrann besiktning av lägenheten eller fastigheten före och efter hyresperioden för att dokumentera eventuella skador eller slitage. Detta kan hjälpa till att undvika tvister och att fastställa vem som är ansvarig för eventuella kostnader.

## Lönsamhet och Avkastning

Både blockhyra och corporate housing kan vara lönsamma uthyrningsstrategier, men den faktiska avkastningen beror på flera faktorer, såsom läge, standard, hyresnivåer och driftskostnader. Det är viktigt att göra en noggrann kalkyl innan du bestämmer dig för att hyra ut till företag.

Faktorer som påverkar lönsamheten:

- Hyresnivåer: Undersök hyresnivåerna för liknande bostäder i området för att fastställa en konkurrenskraftig hyra. Tänk på att corporate housing kan motivera en högre hyra på grund av möbler, utrustning och tjänster som ingår.
- Driftskostnader: Beräkna alla driftskostnader, inklusive underhåll, reparationer, försäkring, städning, internet och eventuell administration. Var noga med att inkludera kostnader för slitage och utbyte av möbler och utrustning i corporate housing.

- **Beläggningsgrad:** Bedöm hur hög beläggningsgrad du kan förvänta dig. Blockhyra ger ofta en högre beläggningsgrad, men corporate housing kan ge högre intäkter per uthyrd enhet.

Exempel:

Låt oss anta att du har en lägenhet som du kan hyra ut för 12 000 kr per månad till privatpersoner. Om du väljer corporate housing kan du kanske ta ut 15 000 kr per månad, men du har också driftskostnader på 3 000 kr per månad för möbler, städning och internet. Din nettointäkt blir då 12 000 kr per månad, vilket är samma som vid traditionell uthyrning. Men om du lyckas hålla beläggningsgraden högre än vid traditionell uthyrning, kan corporate housing ändå vara mer lönsamt.

## Praktiska Tips för Uthyrning till Företag

- **Marknadsföring:** Rikta din marknadsföring mot företag och organisationer som kan vara intresserade av blockhyra eller corporate housing. Använd nätverk, branschorganisationer och online-plattformar för att nå potentiella hyresgäster.
- **Flexibilitet:** Var beredd att anpassa dina erbjudanden efter företagets behov och önskemål. Erbjud flexibla hyresperioder, möbleringsalternativ och tjänster för att öka attraktionskraften.
- **Professionell service:** Ge en professionell och personlig service till dina hyresgäster. Snabba svar på frågor, effektiv problemlösning och ett vänligt bemötande kan bidra till att skapa långsiktiga relationer och återkommande affärer.

> "I vår erfarenhet är nyckeln till framgångsrik företagsuthyrning att bygga starka relationer med företagen och att erbjuda en högkvalitativ boendelösning som möter deras behov," säger Anna Svensson, fastighetsförvaltare på BoVision AB.

## BOFRID: Ett Tryggare Alternativ för Företagsuthyrning

Traditionella plattformar som Hemnet och Blocket Bostad erbjuder inte samma nivå av säkerhet och skydd som specialiserade tjänster för företagsuthyrning. BOFRID är en plattform som fokuserar på trygg och säker uthyrning till företag, med funktioner som förbättrade bakgrundskontroller och skydd för hyresvärdar. BOFRID erbjuder en tryggare och mer effektiv lösning för både hyresvärdar och företag.

## Slutsats: Vilket alternativ passar dig?

Valet mellan blockhyra och corporate housing beror på dina individuella mål, resurser och risktolerans. Blockhyra kan vara ett bra alternativ om du söker stabilitet och minskad administration, medan corporate housing kan vara mer lönsamt om du är beredd att investera mer tid och resurser i administration och marknadsföring. Oavsett vilket alternativ du väljer, är det viktigt att noggrant överväga säkerhetsaspekterna och att upprätta ett tydligt och juridiskt bindande hyresavtal. För att fördjupa dig ytterligare i ämnet, rekommenderar vi att du utforskar [våra tips för säker företagsuthyrning](https://rentry.co/vyhsc8gs), som ger dig verktygen för att lyckas med din investering.

---

Läs mer:

<https://reentry.co/vyhsc8gs>