

Styrelseärende

2017-02-10



ÄRENDE NR 13

DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2016-10-04

DNR 2017/0118-4.2.2

KONTAKT

Marie Alderhorn

Enhetschef Lokaler

08-737 23 56

marie.alderhorn@familjebostader.com

Lokaluthyrningen 2016 - rapport

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

Redovisningen godkänns.

Anette Sand

VD

Lars Björk

Fastighetschef

Sammanfattning

Marknadsrelaterade vakansgraden* uppgår per 2016-12-31 till 3,1 % vilket är något lägre än föregående år (3,4 %) och målet för 2016 om en marknadsrelaterad vakansgrad som inte översteg 4 %.

Vakansgraden för de kommersiella lokalerna uppgår per 2016-12-31 till 11,7% vilket är något högre än föregående år (8,6 %). En stor påverkan av vakansgraden är utvecklingsfastigheten kv. Perstorp som har en vakansgrad på 67 %.

*Ekonomiska värdet av uthyrningsbara vakanta lokaler.

Bakgrund

Bolaget delar in lokalbeståndet i kommersiella lokaler och smålokaler. Kommersiella lokaler står för cirka 10 % av bolagets totala hyresintäkter och uthyrs till offentliga och privata aktörer. Smålokaler är mindre ytor som hyrs ut till bostadshyresgäster och andra för t ex förvaring eller enklare hobbyverksamhet. Bolagets största lokalhyresgäster är Kunskapsskolan i Sverige AB, Hotell Hitman AB, Farsta stadsdelsförvaltning, Norrmalms stadsdelsförvaltning samt KF Väst Fastigheter AB.

Lokalbeståndet per den 31:a december 2016

Kategori	Antal	Kvm
Kommersiella lokaler	979	166 746
Smålokaler	1 108	17 699
Utvecklingsobjekt	28	17 556

Likt föregående rapportering redogör bolaget även för uthyrningsläget för kommersiella tyngdpunkter - småcentrum eller större objekt.

Ärendet

UTHYRNINGSLÄGE KOMMERSIELLA LOKALER per 161231

Kategori	Antal	Kvm	Antal outhyrd a	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Kontor	418	58 188	25	6726	12	10	4
Storgarage	28	34 838	0	0	0	0	0
Vård/skola/omsorg	83	25 619	4	435	2	3	1
Butik	213	26 670	10	1 230	5	4	3
Restaurang	50	7 537	1	326	4	3	0
Övrigt ¹⁾	187	13 894	29	2 473	18	16	15
Utvecklingsobjekt ²⁾	26	17 236	5	4416	26	0	0
Summa ³⁾	1 007	184 302	77	22 220	12	12	3

* Marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad

¹⁾ Lager, nodrum och verkstad

²⁾ Avser 5 lokaler i fastigheten Perstorp 1 och 22 lokaler i fastigheten Kvarnberget 2.

³⁾ Kv. Sandaletten som är samägd med JM klassas som markförvärv och är inte med rapporten

AVTALSFÖRÄNDRINGAR KOMMERSIELLA LOKALER

Kommersiella lokalavtal tecknas oftast på tre år med nio månaders uppsägningstid och fast uppsägningsdatum satt till oktober varje år. Inför 2017 har vi fått in 14 uppsägningar för avflyttning samt 2 för villkorsändring. Familjebostäder har sagt upp 59 avtal för omförhandling och 11 för avflyttning. Samtliga avtal för avflyttning avser lokaler i Farsta som finns i byggnader som ska rivas för att ge plats åt nya byggnader.

KOMMERSIELLA TYNGDPUNKTER

Bolaget har i sitt bestånd ett antal kommersiella tyngdpunkter av småcentrum-karaktär där butiker, restauranger och olika serviceföretag skapar trivsel och trygghet och erbjuder handel, service och tjänster till våra hyresgäster och verksamma i området.

Vidare finns i dotterbolagsform kontorsfastigheten Torkhuset 1 i Hammarby Sjöstad där bolaget har sitt huvudkontor samt ytterligare kontorsytor om cirka 2 400 kvadratmeter för extern uthyrning och i dagsläget är allt uthyrt. En hyresgäst som hade sagt upp sig till 2017-03-31 har valt att stanna kvar. Lokalyresgästen på plan 12 har sagt upp sig för avflyttning till 2017-09-30.

Område	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Gubbängens Centrum	39	10 882	8	4 675	43	47	4
Årsta Centrum	38	6 787	0	0	0	0	0
Hemma Hamnen Kontor AB	11	7 293	0	0	0	0	0

Den outhyrda ytan i Gubbängen avser till 88 % fastigheten kv. Limkakan 4 där ombyggnaden har blivit försenad. Ca 3000 kvm av den outhyrda lokalytan kommer att byggas om till bostäder.

Även Rinkeby är under utveckling att bli en kommersiell tyngdpunkt i bolagets fastighetsbestånd. Uppbyggnaden av Rinkebystråket pågår och så även uthyrningsarbetet. I nuläget är tjugosju lokalkontrakt tecknade varav ett avtal är tecknat med Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltnings medborgarkontor som flyttade in i mars 2015. Under 2016 flyttade 14 hyresgäster in. Utav de kvarvarande fyra lokalerna är tre restauranglokaler och en delbutik. Intressenter till alla kvarvarande lokalerna finns.

UTVECKLINGSFÄSTIGHETER

AB Familjebostäder har förvärvat två fastigheter från Micasa, dels kv. Perstorp den 1:a april 2012 samt kv. Kvarnberget 2 den 1:a juli 2013.

Fastigheten kv. Perstorp består av två byggnader varav den ena har varit uthyrd till Socialförvaltning som har inrymt tillfälligt boende för flyktingbarn. Diskussioner om eventuell fortsatt förhyrning pågår. Del av den andra byggnaden är uthyrd till KTH för studentbostäder samt Familjebostäders arbetskontor. Byggnaderna ska på sikt rivas för att ge plats till nya bostäder.

Fastigheten kv. Kvarnberget 2 består av fyra byggnader som är sammanbyggda med låghusdelar. Lokalerna är till stor del uthyrda, bl.a. till Rinkeby-Kista Stadsdelsförvaltning, Stiftelsen hotellhem, Snabbaboenden samt till

ungdomsbostäder. Diskussion med en större myndighet om förhyrning av ca 11 703 kvm pågår.

UTHYRNINGSLÄGE SMÅLOKALER

Kategori	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Smålokaler	1 108	17 699	217	2 806	16	18	16

Den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden är något oförändrad sedan föregående år. Lokaler till en yta om max 25 kvm räknas in i denna kategori.

Det finns en stor efterfrågan att hyra extra förrådsutrymmen varför bolaget inventerat en stor del av fastighetsbeståndet och till största del i Söderort. Utrymmen som har hittats är bl.a. tork- och mangelrum, utrymmen under trappor, fd matkällare extra lägenhetsförråd samt där vi har utfört säkerhetsombyggnader nya förråd. År 2016 har vi hyrt ut ca 40 smålokaler vilket inbringat en hyresintäkt på ca 350 000:-/år. Under 2017 kommer vi att ta fram hjälpmedel och rutiner för att underlätta uthyrningen av dessa utrymmen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av lokalenheten vid Fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Hyresnivåerna för lokalerna för 2016 har inte stigit anmärkningsvärt i beståndet. Under 2017 kommer enheten att ta fram nyckeltal och analyser på avtalskategori i förhållande till stadsdel/område för att på så sätt kunna identifiera att vi har rätt marknadshyror.