



Handläggare
Marie Alderhorn

Tel 08-737 23 56

Styrelseärende
2014-02-11
Ärende nr 14
Dnr 2014/0151-4.2.2

Lokaluthyrningen 2013 - rapport

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

Godkänna rapporten.

Magdalena Bosson
VD

Lars Björk
Fastighetschef

Sammanfattning

Vakansgraden för de kommersiella lokalerna är för närvarande 10 procent vilket är oförändrat jämfört med föregående tertial. En stor påverkan av vakansgraden är utvecklingsfastigheten kv. Perstorp som har en vakansgrad på 27 procent.

Den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden var vid 2013 års utgång 3,3 procent och målet för 2013 var en ekonomisk marknadsrelaterad vakansgrad som inte översteg 6%.

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 och andra för t ex förvaring eller enklare hobby verksamhet. Bolagets största lokalhyresgäster är Kunskapsskolan i Sverige AB, Hotell Hitman AB, Norrmalms stadsdelsförvaltning, Rikspolisstyrelsen samt KF Väst Fastigheter AB.

Lokalbeståndet per den 31 december 2013

Kategori	Antal	Kvm
Kommersiella lokaler	953	165014
Smålokaler	1077	19460
Utvecklingsobjekt	4	13390

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

Uthyrningsläge kommersiella lokaler

Kategori	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Kontor	449	61126	58	10603	17	15	5
Storgarage	28	34395	1	54	0	2	2
Vård/skola/omsorg	80	24255	1	426	2	1	1
Butik	193	22485	11	1518	7	6	3
Restaurang	44	7399	1	326	4	3	0
Övrigt ¹⁾	159	15354	20	1765	11	11	8
Utvecklingsobjekt ²⁾	4	13390	1	3612	27	23	0
Summa ³⁾	957	178404	93	18304	10	11	3

* Marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad

¹⁾ Lager, nodrum och verkstad

²⁾ Avser 4 lokaler, samtliga i fastigheten Perstorp 1

³⁾ Fastigheten Sandaletten som är samägd med JM klassas som markförvärv och är inte med i rapporten

Avtalsförändringar kommersiella lokaler

Kommersiella lokalavtal tecknas i regel med nio månaders uppsägningstid med fast uppsägningsdatum satt till oktober varje år. Även omförhandling avtalas till att ske per oktober månad. Under 2013 har 22 avtal sagts upp för avflyttning. Familjebostäder har sagt upp 4 avtal för avflyttning på grund av att fastigheten ska byggas om. Utav de 22 avtalen som har sagts upp är merparten uthyrda till annan hyresgäst. Uppsägning för villkorsändring har skett av 6 hyresgäster samt av Familjebostäder 7 avtal. Fyra lokalhyresgäster har under 2013 gått i konkurs.

I den nyproducerade fastigheten i Älvsjö Centrum finns 5 lokaler varav 4 är uthyrda. Den största hyresgästen är Coop Sverige AB med en totalyta om 1.666 kvm, med en grundhyra om ca 1.980:-/kvm. I de övriga lokalerna ligger snitthyran på ca 2.432:-/kvm.

Under året har ca 40 avtal överlåtits och några större lokaler som tidigare varit outhyrda har nu hyrts ut, bl.a. en större lokal om ca 500 kvm på Götgatan där den nya hyran uppgår till 1.522:-/kvm.

Kommersiella tyngdpunkter

Bolaget har i sitt bestånd ett antal kommersiella tyngdpunkter av småcentrumkaraktär 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. Det senaste årets intensiva uthyrningsarbete av Torkhuset 1 har gett resultat och i dagsläget finns inga outhyrda lokaler.

Gubbängens Centrum

Kategori	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Kontor	16	5877	5	3643	62	71	3
Storgarage	0	0	0	0	0	0	0
Vård/skola/omsorg	2	805	0	0	0	0	0
Butik	11	2473	1	255	10	11	0
Restaurang	4	613	1	326	53	47	0
Övrigt	6	1069	0	0	0	0	0
Utvecklingsobjekt	0	0	0	0	0	0	0
Summa	39	10837	7	4224	39	44	2

Större ombyggnad pågår i Gubbängens Centrum där flertalet av lokalerna kommer att byggas om till bostäder. En lokal i bottenvåning om ca 260 kvm är bokad av hyresgäst.

Årsta Centrum

Kategori	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Kontor	20	3383	0	0	0	0	0
Storgarage	0	0	0	0	0	0	0
Vård/skola/omsorg	2	1625	0	0	0	0	0
Butik	12	1473	1	460	31	27	27
Restaurang	3	271	0	0	0	0	0
Övrigt	1	45	0	0	0	0	0
Utvecklingsobjekt	0	0	0	0	0	0	0
Summa	38	6797	1	460	7	6	6

I Årsta Centrum pågår projektering avseende ombyggnad av tomställd lokal, avsikten är att ett gym ska etableras vilket har efterfrågats av kringboende. Diskussioner om upprustning av bibliotek och kulturskolans lokaler pågår.

Hemma Hamnen Kontor AB

Kategori	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Kontor	9	6089	0	0	0	0	0
Storgarage	1	1204	0	0	0	0	0
Summa	10	7293	0	0	0	0	0

Familjebostäder har jobbat mycket aktivt med uthyrningen av lokalerna i Hemma Hamnen vilket gett det lyckosamma resultatet av att samtliga lokaler är uthyrda.

Utvecklingsfastigheter

AB Familjebostäder förvärvade fastigheten kv. Perstorp den 1:a april 2012 från Micasa. Fastigheten består av två byggnader varav den en är uthyrd till Farsta stadsdelsförvaltning som inrymmer sjukhem. Del av den andra byggnaden är uthyrd till KTH för studentbostäder samt till Familjebostäders arbetskontor. Resterande yta 3 612 kvm är tomställt i avvaktan på att detaljplanen ska vinna laga kraft.

Uthyrningsläge smålokaler

Kategori	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Smålokaler	1077	19460	228	3841	20	23	22

Lokaler till en yta om max 25 kvm räknas in i denna kategori.