



Punkt //
på föredragningslistan vid
styrelsens sammanträde
den 11 september 2012

Diarienummer
2012-0333

Till
Styrelsen för Micasa Fastigheter i
Stockholm AB

Anmälan av lokaluthyrning augusti 2012

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att godkänna anmälan.

Stockholm 2012-08-23

Anders Nordstrand
VD

Lokalhyresmarknaden i Stockholm

Enligt fastighetsrådgivaren Savills har hyresmarknaden i Stockholm varit stabil under de första sex månaderna 2012. Vakansgraden i Stockholm var ungefär 5,5 % i slutet av kvartal två. Hyresnivåerna förväntas vara stabila även under resten av 2012.

I magasinet Fastighetsvärlden (Nr 4/2012) kartläggs fem stora flyttar som under två och ett halvt år kommer att ske i centrala Stockholm. Hela 213 000 kvadratmeter kontorslokaler kommer att tomställas, från totalt nio större fastigheter. Detta motsvarar hela 18 Hötorgsskrapor.

Enligt branschexperter kommer det stora utbudet att tvinga ner hyrorna i city igen och i äldre lokaler blir det nödvändigt med



stora ombyggnader för att de skall bli attraktiva på marknaden och svara upp till krav på bland annat yteffektivitet.

Att 10 procent av lokalytorna tomställs på kort tid kan drabba enskilda fastighetsägare hårt, men det tappet tas snart igen i en region med växande tjänstesektor säger Stellan Lundström, KTH.

Enligt Stellan Lundström, KTH, kan Stockholms stad se chansen att få in mera bostäder i city med målet att öka den så kallade nattbefolkningen som i sin tur gynnar handeln och ger underlag för breddad service.

Vakanser i Micasa Fastigheter

Av samtliga lokaler var 3 procent outhyrda i augusti medan vi rapporterade 6 procent uthyrt i juni. Denna minskning beror främst på att Micasa har påbörjat ett inventeringsprojekt på uthyrnings-enheten och att enheten också påbörjat ett arbete att se över lokalytorna i Svanholmen 1.

Observera att outhyrd area som redovisas i denna rapport inte omfattar areor som för tillfället har uthyrningsförbud på grund av t.ex. ombyggnadsprojekt som uppkommit då servicehusen förvandlas till trygghetsboende eller annat boende (t.ex. Kastanjen 7, Tunet 1, Lektionen 6). Även fastigheter/areor där utredning pågår om dess framtida användning är inte medräknade i outhyrd area.

Uthyrningsläget per uthyrningstyp för lokaler i augusti 2012

I Micosas fastighetssystem registreras komplement- och verksamhetsytor vid olika boenden som t.ex. servicehus, vård- och omsorgsboende, behandlingshem, servicehus som lokalarea. Vid uthyrning till privata vårdgivare registreras hela uthyrningen som ett lokalkontrakt. I tabellen nedan är dessa ytor summerade under uthyrningstypen komplement- och verksamhetsytor, vilken är den största uthyrningstypen avseende lokaler.



Uthyrningstyp	Total area (m ²)	Outhyrd area (m ²)	Uthyrd area av totala arean (%)
Komplement- verksamhetsyta	284 900	2 400	99%
Garage	23 500	0	100%
Kontor	17 900	2 500	86%
Lager	14 300	4 200	71%
Förskola	13 800	600	96%
Restaurang/Storkök	10 500	150	99%
Vårdcentral	10 200	0	100%
Dagverksamhet	6 200	0	100%
Butik	4 400	50	99%
Övrigt *	7 900	1 800	78%
Total	393 600	11 700	97%

* Friskvård, aula/samlingssal, verkstad, fritidslokal, antennplats/basstation/teknikrum, skola

Arbetet med att teckna om samtliga avtal med Stockholms stad enligt det nya ramavtalet pågår. I samband med detta kontrolleras alla areor. Förändringar kan därför komma att ske både avseende uthyrningstyp och area.

Uthyrningar av lokaler

Under perioden 5 maj till 7 augusti 2012 har inga större avtal varken börjat eller upphört att gälla.