



Handläggare
Marie Alderhorn

Tel 08-737 23 56

Styrelseärende
2014-04-30
Ärende nr14
Dnr 2014/0994-4.4.2
2014-05-12

Lokaluthyrningen tertial 1 2014 - rapport

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder föreslås 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.

Marknadsrelaterade vakansgraden är för närvarande 3 procent och målet för 2014 är en marknadsrelaterad vakansgrad som inte överstiger 4%.

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 Kunskapskolan i Sverige AB, Hotell Hitman AB, Norrmalms stadsdelsförvaltning, Rikspolisstyrelsen samt KF Väst Fastigheter AB.

Lokalbeståndet per den 30 april 2014

Kategori	Antal	Kvm
Kommersiella lokaler	932	165749
Smålokaler	1074	19014
Utvecklingsobjekt	24	16657

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	429	58818	48	10741	18	16	4
Storgarage	28	34395	1	54	0	2	2
Vård/skola/omsorg	81	25044	1	426	2	1	1
Butik	193	22551	10	1308	6	5	2
Restaurang	44	7288	1	326	4	3	0
Övrigt ¹⁾	157	17653	21	1843	10	15	10
Utvecklingsobjekt ²⁾	24	16657	1	3612	22	22	0
Summa ³⁾	956	182406	83	18310	10	11	3

* Marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad

¹⁾ Lager, nodrum och verkstad

²⁾ Avser 3 lokaler i fastigheten Perstorp 1 och 20 lokaler i fastigheten Kvarnberget 2.

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

Avtalsförändringar kommersiella lokaler

Kommersiella lokalavtal tecknas oftast på tre år med nio månaders uppsägningstid och fast uppsägningsdatum satt till oktober varje år.

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 är allt uthyrt. Även Rinkeby är under utveckling att bli en kommersiell tyngdpunkt i bolagets fastighetsbestånd.

Uppbyggnaden av Rinkebystråket pågår och så även uthyrningsarbetet.

I fastigheten kv. Kvarnspelet pågår ombyggnad för att kunna inrymma Kulturförvaltningen, Polisen och Familjebostäder. Fastigheten är totalt 3.250 kvm och beräknas vara inflyttningsklar till 1:a september 2014.

Tillsammans med två större restaurangaktörer planeras för att kunna införa en kockskola och restaurang i fastigheten kv. Holkkvarnen 1.

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	5	802	1	326	41	38	0
Övrigt	5	930	0	0	0	0	0
Utvecklingsobjekt	0	0	0	0	0	0	0
Summa	39	10887	7	4224	39	44	2

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	0
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	0

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

Utvecklingsfastigheter

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 är uthyrd till Farsta stadsdelsförvaltning som inrymmer sjukhem. Del av den andra byggnaden är uthyrd till KTH för studentbostäder samt Familjebostäders arbetskontor. Resterande yta 3.612 kvm är tomställt. Byggnaderna ska på sikt rivras 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. Utredning pågår om alternativa användningsområden.

Uthyrningsläge smålokaler

Kategori	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Smålokaler	1074	19014	223	3693	19	23	22

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

Ärendet beredning

Ärendet har utarbetats av lokalenheten vid Fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Lokalenheten bedömer att hyresnivåerna för 2014 inte kommer att stiga anmärkningsvärt i beståndet. Några större avflyttningar är inte aktuella i nuläget. Därav anser enheten att den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden för de kommersiella lokalerna kommer att förbli 3% under 2014.