



ÄRENDE NR 10
DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2014-09-30
DNR 2014/1829-4.2.2

HANDLÄGGARE

Marie Alderhorn
08 – 737 23 56
marie.alderhorn@familjebostader.com

Lokaluthyrningen tertial 2 2014 - rapport

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

Redovisningen godkänns.

Hans Pettersson
Tf VD

Lars Björk
Fastighetschef

Sammanfattning

Vakansgraden för de kommersiella lokalerna är för närvarande 11 procent vilket är en liten ökning 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 för t ex förvaring eller enklare hobbyverksamhet.

Bolagets största lokalhyresgäster är Kunskapsskolan i Sverige AB, Hotell Hitman AB, Norrmalms stadsdelsförvaltning samt KF Väst Fastigheter AB.

Lokalbeståndet per den 31 augusti 2014

Kategori	Antal	Kvm
Kommersiella lokaler	920	161163
Smålokaler	1073	18794
Utvecklingsobjekt	24	16657

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

Ärendet

UTHYRNINGSLÄGET KOMMERSIELLA LOKALER

Kategori	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Kontor	418	57863	50	11199	19	16	4
Storgarage	29	34892	1	54	0	2	2
Vård/skola/omsorg	82	25269	1	129	1	1	0
Butik	192	22430	11	1603	7	6	3
Restaurang	44	7358	1	326	4	3	0
Övrigt ¹⁾	155	13351	24	2495	19	19	14
Utvecklingsobjekt ²⁾	24	16657	1	3472	21	0	0
Summa ³⁾	944	177820	89	19278	11	11	3

* Marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad

¹⁾ Lager, nodrum och verkstad

²⁾ Avser 4 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

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. Utav totalt 3.700 kvm är i nuläget 1.697 kvm uthyrt. Diskussioner med flertalet intressenter pågår.

I fastigheten kv. Kvarnspelet pågår ombyggnad för att kunna inrymma Kulturförvaltningen och Familjebostäder. Fastigheten är totalt 3.250 kvm och beräknades vara inflyttningsklar till 1:a september 2014. På grund av skadegörelse blir inflyttningen försenad och nytt inflyttningsdatum är beräknad till 27:e oktober 2014.

Gubbängens Centrum

Kategori	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Kontor	16	5877	4	3518	60	72	1
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	2	576	62	68	68
Utvecklingsobjekt	0	0	0	0	0	0	0
Summa	39	10887	8	4675	43	47	4

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

Hemmahamnen 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

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 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 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. Utredning pågår om alternativa användningsområden.

UTHYRNINGSLÄGE SMÅLOKALER

Kategori	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Smålokaler	1073	18794	227	3735	20	23	20

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

Ärendets beredning

Ärendets har utarbetats av enheten Lokaler vid Fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Några större avflyttningar är inte aktuella i nuläget. Därav anser lokalenheten att den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden för de kommersiella lokalerna kommer att förbli 3% under 2014. Troligen kommer det inte att bli någon indexhöjning inför 2015. Därav gör lokalenheten bedömningen att hyresnivåerna inför kommande år inte kommer att stiga anmärkningsvärt i beståndet.