



KONTAKT

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

Lokaluthyrningen tertial 2 2015- rapport

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder föreslås godkänna rapporten.

Anette Sand
VD

Lars Björk
Fastighetschef

Sammanfattning

Marknadsrelaterade vakansgraden* är för närvarande 4,1 procent vilket är något lägre än föregående tertial (4,8%) och målet för 2015 är en marknadsrelaterad vakansgrad som inte överstiger 4%.

Vakansgraden för de kommersiella lokalerna är för närvarande 9,4 procent vilket är lägre än föregående tertial (10,1). En stor påverkan av vakansgraden är utvecklingsfastigheten kv. Perstorp som har en vakansgrad på 25,9 procent.

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

Lokalbeståndet per den 31 augusti 2015

Kategori	Antal	Kvm
Kommersiella lokaler	985	167586
Smålokaler	1199	17950
Utvecklingsobjekt	25	16757

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

Uthyrningsläge kommersiella lokaler

Kategori	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrda yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Kontor	419	58185	30	7104	12	12	7
Storgarage	29	34892	1	54	0	2	2
Vård/skola/omsorg	85	27892	3	313	1	2	1
Butik	209	25020	17	2336	9	8	5
Restaurang	50	7619	1	326	4	3	0
Övrigt ¹⁾	193	13978	33	2659	19	11	2
Utvecklingsobjekt ²⁾	25	16757	5	4520	27	0	0
Summa ³⁾	1010	184343	90	17312	9	10	4

* Marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad

¹⁾ Lager, nodrum och verkstad

²⁾ Avser 5 lokaler i fastigheten Perstorp 1 och 20 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 2015 har vi fått in 25 uppsägningar för avflyttning samt 3 för villkorsändring. Familjebostäder har sagt upp 23 avtal för omförhandling och 20 för avflyttning. Merparten av uppsägningarna för avflyttning avser lokaler i fastigheter som ska byggas om.

Utav de totalt 26 avtal som är uppsagda för villkorsändring är 21 avtal omförhandlade och undertecknade.

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 har sagt upp sitt hyreskontrakt för avflyttning till 2015-09-30.

Även Rinkeby är under utveckling att bli en kommersiell tyngdpunkt i bolagets fastighetsbestånd. Uppbyggnaden av Rinkebystråket pågår och så även uthyrningsarbetet. I nuläget är tjugofem lokalkontrakt tecknade varav ett avtal är tecknat med Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltnings medborgarkontor som flyttade in i mars 2015. Ytterligare fyra inflyttningar sker den 1:a september. Utav de kvarvarande tre lokalerna är samtliga restauranglokaler och det finns intressenter till alla.

Gubbängens Centrum

Kategori	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Kontor	16	5877	4	3518	60	70	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

Den outhyrda ytan avser till 88% fastigheten kv. Limkakan 4 där ombyggnaden har blivit försenad.

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	1463	1	450	31	29	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	6787	1	450	7	7	0
-------	----	------	---	-----	---	---	---

Avtal har tecknats på den vakanta butikslokalen som börjar gälla 2015-09-01 och ombyggnad startad.

Hemma Hamnen Kontor AB

Kategori	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Kontor	10	6089	1	256	4	4	4
Storgarage	1	1204	0	0	0	0	0
Summa	11	7293	1	256	4	4	4

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. Ytterligare 100 kvm är uthyrt på rivningskontrakt till extern hyresgäst. 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 om alternativa användningsområden samt diskussion pågår med en större myndighet om förhyrning av drygt 6.500 kvm.

Uthyrningsläge smålokaler

Kategori	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Smålokaler	1199	17950	206	2907	16	18	16

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

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av lokalenheten vid Fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Hyresnivåerna för lokalerna för 2015 har inte stigit anmärkningsvärt i beståndet. Några större avflyttningar har heller inte skett under året. Den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden för de kommersiella lokalerna blev 3,6% per den sista december 2014.

Trots de uppsägningar som inkommit för 2015 bedömer lokalenheten att den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden inte kommer att överstiga 4% för 2015.