



Kontaktperson  
Handläggare: Lena Karlsson  
Stab  
Tel: 508 269 44  
lena.karlsson@fsk.stockholm.se

Till  
Fastighets- och saluhallsnämnden  
2005-12-08

## Redovisning av outhyrda lokaler. Återremiss

### FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar godkänna redovisningen gällande kontorets outhyrda lokaler.

Sten Wetterblad

### SAMMANFATTNING

Kontoret lämnade på FSN den 3 november 2005 en redovisning över outhyrda lokaler. Nämnden återremitterade redovisningen med begäran om kompletteringar gällande följande frågor: hur lång tid lokalerna varit tomma samt orsak, alternativ användning, drift – och kapitalkostnader samt uteblivna hyresintäkter.

Utöver svar på dessa frågor har ärendet reviderats med anledning av förändrade förhållanden.

### UTLÅTANDE

#### Bakgrund

2005-11-03 redovisade fastighets- och saluhallskontoret de lokaler inom fastighetsbeståndet som var tomma. Redovisningen visade vilka lokaler och i vilka områden respektive tomma lokaler finns. Mängden tomma lokaler redovisades som mycket låg.

Nämnden återremitterade ärendet och anförde följande:

Kontoret ska komplettera redovisningen med hur länge de olika objekten varit outhyrda samt orsaken till detta. Kontoret ska också presentera eventuella alternativa användningsområden för de outhyrda objekten samt kostnaderna för kontoret för att objekten är tomma, både vad gäller driftkostnader, kapitalkostnader och uteblivna intäkter.

Nämnden begärde också om att kontoret ska återkomma med en åtgärdsplan för att höja uthyrningsnivån.

### **Generella svar på frågorna**

För närvarande finns omkring 1,5 - 2 miljoner kvm tomma kontorslokaler i Stockholmsregionen vilket innebär att uthyrningssituationen är mycket svår. Det motsvarar upp till ca 60 000 arbetsplatser. För kontorslokaler i Stockholm innerstad är den genomsnittliga vakansgraden ca 11,6 % och för ytterstaden ca 20 % (i snitt 17,4 % i Storstockholm enligt senaste rapporten från Jones Lang Lasalle i Nordic city report).

Andelen tomma lokaler hos fastighets- och saluhallskontoret är mycket lägre än marknadens.

Varje tomt objekt kräver mycket arbete och stora insatser för att få uthyrd eftersom utbudet är stort. Det är fortfarande hyresgästens marknad även om situationen blivit något bättre under det senaste året. Vanligtvis måste hyresrabatter lämnas eller större underhålls- och ombyggnadsåtgärder genomföras för att locka nya hyresgäster. Stora insatser måste också göras för att behålla nuvarande hyresgäster. Kontoret prioriterar både nyuthyrning men framförallt att lösa befintliga hyresgäster önskemål och krav för att undvika uppsägningarna och flyttningar från lokaler.

Kontoret bedömer risken som stor att förlora hyresgäster och ser svårigheter att bygga om lokaler för att få nya hyresgäster genom den begränsade budget som nämnden har.

När det gäller kapitalkostnader redovisas de idag per fastighet och kontoret har inte beräkningar på varje enskild lokal. Det blir inte rättvisande att schablonisera då investeringar och insatser varierar mellan olika lokaler i en fastighet. Därför väljer kontoret att redovisa totalekonomin för varje fastighet när det gäller kapitalkostnader. Driftkostnader förekommer egentligen endast när det är en tom byggnad. Hos en enskild tom lokal i en för övrigt uthyrd byggnad är det i princip endast grundavgifter för olika abonnemang, då uppvärmning, tillsyn och annat finns i byggnaden.

När det gäller frågan om alternativ användning prövas det kontinuerligt. Kontoret får en stor mängd frågor om lokaler som vi inte har idag i vårt bestånd och när något är på väg att bli tomställt prövas om det efterfrågade behovet kan inrymmas i någon tom lokal.

Fastighets- och saluhallskontoret äger enligt nya fastighetssystemet 1 975 byggnader och för förhyrning av lokaler inom dessa byggnader är 2 440 hyreskontrakt gällande. Bland dessa hyresgäster sker ständigt förändringar vilket medför tomma lokaler. Kontoret arbetar aktivt med att de tomma lokalerna skall vara så få som möjligt. Tomma lokaler används också ofta för behov av evakueringar av olika anledningar och andra akuta behov som måste tillgodoses snabbt.

### **Redovisning**

Under november månad har kontoret följande tomma lokaler redovisade per område:

#### **Söder om Söder**

Inom Slakthusområdet finns kontor om 303 kvm, 180 kvm, 200 kvm samt 250 kvm lediga. Utöver dessa lokaler finns ca 700 kvm, 500 kvm och 300 kvm produktions/lagerytor lediga. Dessa kräver dock omfattande renoveringar för att kunna användas till livsmedelsindustrin. Kontoret arbetar mycket med de hyresgäster som finns inom området för att tillgodose deras behov av fler eller andra lokaler.

De större kontorslokalerna är uthyrda från den 1 december och har inte haft någon tomställningstid. Den tidigare hyresgästen har betalat hyra tills den nya tar vid vilket medför att inga kapitalkostnader och inga driftkostnader av mätbar betydelse har belastat ekonomin. Kontoret på 180 kvm har stått tomt sedan 1999. Kontoret ligger i ett oattraktivt läge och kräver stora investeringar för att vara möjlig att hyra ut.

Angående livsmedelslokalerna pågår det en ständig upprustning och utveckling av företagen vilket kräver förändrade lokaler. En av de tomma lokalerna (700 kvm) är resterna av en större konkurs som inträffade under 2004 där arbetet nu pågår med att rusta den andra halvan av lokalen till ett livsmedelsföretag. (ärende i nämnden dec -05). En annan av lokalerna (300 kvm) är en sliten lokal i förbindelsehallen som blivit "över" efter de senast genomförda större byggprojekten. Lokalen har inte varit möjlig att hyra ut förrän dessa projekt blivit klara. Den tredje tomma lokalen är den gamla panncentralen som från och med årsskiftet inte kommer att användas som panncentral längre. Arbetena med att riva ut de gamla pannorna kommer att genomföras under våren. Ett flertal intressenter finns till lokalen.

Inom Slakthusområdet varierar tomställningsgraden hela tiden. Som aktiv fastighetsförvaltare söker kontoret ständigt kreativa lösningar för att få bra verksamheter i dessa tomma lokaler. Det är dock sällan som en lokal kan hyras ut utan omfattande ombyggnad.

Inom partihandelsområdet i Årsta finns 250 kvm tomma kontor. Dessa har varit tomma sedan 2004 då en större hyresgäst lämnade huset. Problemet med lokalerna är den låga hyresnivån som inte medger några räntabla

investeringar. Kontoret har dock lyckats hyra ut större delen av de kontor som tomställdes. De kvarvarande tomma kontoren innebär små drift- och kapitalkostnader. Beräknad hyra är omkring 600 kr/kvm år. För den befintliga tomma lokalen innebär det i gynnsamma fall 150 kkr per år. Olika användningsområden såsom föreningslokaler – ateljéer har prövats men ingen efterfrågan finns på det inom partihandelsområdet.

Inom Skarpnäcks gård finns idag en outhyrd lokal om drygt 1.000 kvm. Lokalen är ett gammalt kök som nu är att betrakta som en råyta. Det krävs stora investeringar för att kunna hyra ut den. Den prövas för ateljéanvändning inom ramen för det uppdrag kontoret har att skapa nya ateljéer. Lokalen har varit tom sedan köket avvecklades för ca 10 år sedan. Utrustningen har för tre år sedan helt rivits ut och ett omfattande saneringsarbete när det gäller asbets har genomförts. Lokalen var inte möjlig att hyra ut i det gamla skicket och ingen hyresgäst gick att finna till den befintliga lokalen. GFK/F fattade beslut om att genomföra den omfattande rivningen och saneringen av lokalen. Saneringen är ännu inte helt slutförd. Olika användningsområden har utretts, t ex skola – industri - kontor, men inget har varit möjligt att genomföra med god ekonomi. Fortfarande kvarstår en del saneringsarbete. För närvarande prövas om lokalen kan användas till ateljéer enligt ett annat uppdrag kontoret fått från nämnden. Då lokalerna intill är uthyrda är kapital- och driftskostnader mycket små. Möjlig hyresnivå i ett gynnsamt läge är 500-600.000 per år.

Dessutom finns ett tomt förråd om 301 kvm. Uthyrning pågår av förrådet. Möjlig hyresnivå ca 120 kkr/år. Drift och kapitalkostnaderna är försumbara.

### **Väst**

Inom Kyrkhamnsområdet finns tomma byggnader som inte används i avvaktan på beslut om vad området ska användas till. En utredning pågår om Kyrkhamn enligt nämndens uppdrag och förslag på framtida användning kommer i december.

Bällsta Gård, 457 kvm, är tom. Det saknas vissa installationer och delar av byggnaden har inget golv. Utredning om möjlig framtida användning pågår och underhåll för att göra byggnaden möjlig att hyra ut har genomförts under 2005 parallellt med att hyresgäst har sökts. Byggnaden har varit tom i drygt 5 år. Den tidigare hyresgästen föranledde mycket stora problem och lokalen var förstörd på gränsen till vandaliserad. Den upprustning som nu pågår är kostsam och i avvaktan på beslut om hyresgäst sker den i en långsam takt. De olika alternativ för uthyrning av fastigheten som just nu prövas är bostäder, kontor eller barnstuga. Byggnaden ligger vid Brommas inflygning och planförhållandena är svåra. Kapitalkostnad är ca 5 kkr/år, driftkostnad 150 kkr/år och utebliven hyresintäkt i gynnsam situation 500 kkr per år.

Alviks Kommunalhus har en tom kontorslokal om ca 250 kvm. Den är uthyrd från 1 december 2005.

### **City**

Två lokaler om 170 kvm och 350 kvm på Sveavägen 59 är tomma. Lokalen om 170 kvm lämnades i samband med en konkurs för tre år sedan. Det har varit mycket komplikationer med konkursförvaltaren och det var svårt att både få ersättning och att bli av med konkursboets inredning i lokalen. Den större lokalen på Sveavägen har också varit tom i tre år. Dessa lokaler blev tomma samtidigt som många andra kontorslokaler blev tomma.

Uthyrningssituationen av kontor i cityområdet har varit svår. Vid ett flertal tillfällen har kontoret varit nära kontraktstecknande, men dessvärre har hyresgästen ändrat sig sent. Just nu finns ett antal intressenter till lokalerna. En uthyrning är förhoppningsvis möjlig inom kort. Dessvärre är lokalerna mycket slitna och en allmän renovering är nödvändig innan ny hyresgäst kan flytta in. Kapital- och driftkostnader är mycket små. Fastigheten ger ett överskott även med de tomma lokalerna. Möjlig hyra 1800 kr/kvm år i gynnsamt läge. Det innebär omkring 1 miljon kronor om året.

En mycket fin kontorslokal på Birger Jarlsgatan 20, 444 kvm är tom. Den ligger i en av våra finaste kontorslokaler och blev tom för tre år sedan när en mycket stor mängd lokaler blev tomma kring Stureplan. Ett renoveringsarbete som var nödvändigt har skett under tomställningen och nu finns en hyresgäst som undersöker om det går att använda till enklare konferensverksamhet. Lokalens kapital och driftkostnader är mycket små, möjlig hyra i ett gynnsamt läge är mellan 2.500-3.000 kr/kvm år, vilket innebär en årshyra mellan 1 och 1,3 miljoner kronor. Lokalen har varit lämnad till mäklare under en längre tid.

### **Kungsholmen**

Delar av Tekniska Nämndhuset har under året varit tomställt i avvaktan på miljöförvaltningens inflyttning i december och trafik och markkontorets omflyttningar inom byggnaden. Huset är nu fullt uthyrd. Ombyggnadsarbeten pågår.

De bostadsrätter som är tomma och ej behövs för annat ändamål är lämnade till mäklare för försäljning.

### **Söder**

Allt är uthyrt. Dock kommer stora delar av fastigheten Sågen 16 vid Hornstull att tomställas under nästa år då Carl Bro lämnar fastigheten. För närvarande utreds ett antal olika möjliga användningar av de ytorna som kommer att bli tomma.

### **Kultur**

Just nu genomförs en stor ombyggnad av Stadsteatern som leder till ett effektivare lokalutnyttjande och nya kontorsytor för uthyrning. För



närvarande saknas hyresgäster till ca 3.000 kvm kontor. Kontoren kommer att vara färdigställda våren 2007. Ett flertal intressenter finns.

### **Egendom**

Några bostäder inom beståndet Ängsholm och Lingsberg är under uthyrning. Lägenheterna har varit tomma sedan juni i år och underhållsarbeten har genomförts. Nu pågår förbättringar av energi systemet för att minska elkostnaden. Det pågår diskussioner med ett flertal hyresintressenter. Kapital och driftkostnaderna är mycket små och hyresförlusten är ca 50 kkr per objekt. Det är kontorets förhoppning att de ska vara uthyrda till i början av 2006

Ett antal torp används för evakuering under ombyggnad av vissa objekt och som ersättning vid vägbygge.

Inom egendom lämnas flertalet av de tomma objekten till försäljning.

### **Övrigt**

Huvuddelen av kontorets lediga lokaler redovisas på [www.stockholm.se/fsk](http://www.stockholm.se/fsk)  
Vissa av lokalerna lämnas efter bedömning till mäklare för fler och andra insatser än kontorets egna.

Utöver ovanstående lokaler finns även andra mer eller mindre bra lokaler för uthyrning. Inventering pågår av kontorets byggnader för att bättre definiera dessa.

**SLUT**