



KONTAKT

Marie Alderhorn
Enhetschef lokaler
08 737 23 56
Marie.Alderhorn@familjebostader.com

Lokaluthyrningen tertial 1 och 2 - Rapport 2017

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Redovisningen godkänns

Sammanfattning

Den marknadsrelaterade vakansgraden* uppgår per 2017-08-31 till 4,8 % vilket är något högre än 2017-04-30 (3,0%) och målet för 2017 är en marknadsrelaterad vakansgrad som inte överstiger 4 %.

Vakansgraden för de kommersiella lokalerna uppgår per 2017-08-31 till 12,6% vilket är något högre än vid föregående redovisning (11,5%). En stor påverkan har utvecklingsfastigheten kv. Perstorp med en vakansgrad på 74 %.

*Ekonomiska värdet av uthyrningsbara vakanta lokaler.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Lokalenheten vid Fastighetsavdelningen.

Ärendet

Bolaget delar in lokalbeståndet i kommersiella lokaler och smålokaler. Kommersiella lokaler står för cirka 12 % 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:a augusti 2017

Kategori	Antal	Kvm
Kommersiella lokaler	1 007	195 821
Smålokaler	1 173	18 665
Utvecklingsobjekt	27	17 513

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	447	67 724	33	8 182	12	11	6
Storgarage	28	36 891	0	0	0	0	0
Vård/skola/omsorg	81	25 123	5	582	2	3	1
Butik	203	25 649	10	1 448	6	3	1
Restaurang	55	8 139	4	894	11	10	4
Övrigt ¹⁾	171	14 857	21	3 239	22	23	22
Utvecklingsobjekt ²⁾	22	17 438	7	10 398	60	57	6
Summa ³⁾	1 007	195 821	80	24 743	13	13	5

* Marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad

1) Lager, nodrum och verkstad

2) Avser 5 lokaler i fastigheten Perstorp 1 och 22 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 2017 har vi fått in 14 uppsägningar för avflyttning samt 2 för villkorsändring. Familjebostäder har sagt upp 59 avtal för omförhandling och 11 för avflyttning. Utav de 59 avtal som har sagts upp för omförhandling finns 45 nytecknade avtal. Två av de 59 avtalen har under uppsägningstiden blivit avhysta. Samtliga avtal för avflyttning avser lokaler i Farsta som finns i byggnader som ska rivs för att ge plats åt nya byggnader.

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. I dagsläget är allt uthyrt. En hyresgäst som hade sagt upp sig till 2017-03-31 har valt att stanna kvar. Lokalhyresgästen på plan 12 har sagt upp sig för avflyttning till 2017-09-30 och nytt hyresavtal är tecknat med ny hyresgäst från 2017-10-01. Hyresgästen på plan 10 har önskat utflytt i förtid och nytt hyresförslag är utsänt. I båda fallen har hyresnivån höjts med ca 10 %.

Även Rinkeby är under utveckling att bli en kommersiell tyngdpunkt i bolagets fastighetsbestånd. Uppbyggnaden av Rinkebystråket pågår och så även uthyrningsarbetet. I nuläget är tjugosju lokalkontrakt tecknade varav ett avtal är tecknat med Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltnings medborgarkontor som flyttade in i mars 2015. Under 2016 flyttade 14 hyresgäster in. Utav de kvarvarande fyra lokalerna är tre restauranglokaler och en delbutik. Intressenter till alla lokalerna kvarvarande lokalerna finns och hyresgästpassningarna beräknas vara klara till 2017-10-01.

Familjebostäder förvärvade fastigheten Kvarnberget 6 i Rinkeby 2017-02-01 från fastighetskontoret. Fastigheten innehåller totalt 2 918 kvm och hyresgäster är Folketshuset, kulturförvaltningen samt stadsdelsförvaltningen.

Område	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Gubbängens Centrum	38	9 653	8	4 675	48	51	10
Årsta Centrum	38	6 787	0	0	0	0	0
Hemma Hamnen Kontor AB	11	7 293	0	0	0	0	0

Den outhyrda ytan i Gubbängen avser till 88 % fastigheten kv. Limkakan 4 där ombyggnaden har blivit försenad. Ca 3 000 kvm av den outhyrda lokalytan kommer att byggas om till bostäder. Gatuplanet är planerat för lokaler och diskussioner med blivande hyresgäster pågår.

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 har varit uthyrd till Socialförvaltning som har inrymt tillfälligt boende för flyktingbarn. Del av den andra byggnaden är uthyrd till KTH för studentbostäder samt Familjebostäders arbetskontor. 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. Hyresavtalet med Polismyndigheten i fastigheten Kvarnberget 9 är undertecknat och preliminär inflyttning är fjärde kvartalet 2019. Total uthyrd yta är 11 703 kvm.

UTHYRNINGSLÄGE SMÅLOKALER

Område	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Smålokaler	1 173	18 665	226	3 487	19	20	20

Den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden är något högre sedan årsskiftet. Lokaler till en yta om max 25 kvm räknas in i denna kategori. Det finns en stor efterfrågan att hyra extra förrådsutrymmen varför bolaget inventerat en stor del av fastighetsbeståndet och till största del i Söderort. Utrymmen som har hittats är bl.a. tork- och mangelrum, utrymmen under trappor, fd matkällare extra lägenhetsförråd samt där vi har utfört säkerhetsombyggnader nya förråd. Hittills i år har vi hyrt ut ca 80 smålokaler vilket inbringat en hyresintäkt på ca 300 000:-/år. Under 2017 kommer vi att ta fram hjälpmedel och rutiner för att underlätta uthyrningen av dessa utrymmen

Bolagets synpunkter och bedömning

Under 2017 kommer enheten att ta fram nyckeltal och analyser på avtalskategori i förhållande till stadsdel/område för att på så sätt kunna identifiera att vi har rätt marknadshyror.