



KONTAKT

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

Lokaluthyrningen tertial 1 och tertial 2 - rapport 2018

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Rapporten godkänns

Sammanfattning

Den marknadsrelaterade vakansgraden* uppgår per 2018-08-31 till 3,8 % vilket är lägre än föregående redovisning 2018-04-30 (5,0 %). Målet för 2018 är en marknadsrelaterad vakansgrad som inte överskrider 4%. Vakansgraden för de kommersiella lokalerna uppgår per 2018-08-30 till 12,7% vilket är något lägre än 2018-04-30 (14,02%). En stor påverkan har utvecklingsfastigheten kv. Perstorp med en vakansgrad på 100 %.

*Ekonomiska värdet av uthyrningsbara vakanta lokaler.

Ärendets beredning

Ärendet

Bolaget delar in lokalbeståndet i kommersiella lokaler och smålokaler. Kommersiella lokaler står för cirka 12 % av bolagets totala hyresintäkter och hyrs ut till offentliga och privata aktörer. Smålokaler är mindre ytor som hyrs ut till bostadshyresgäster och andra för t ex förvaring eller enklare hobbyverksamhet. 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 2018

Kategori	Antal	Kvm
Kommersiella lokaler	945	169 900
Smålokaler	1 186	18 596
Utvecklingsobjekt	44	18 498

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	427	60 447	24	2 844	5	5	5
Storgarage	32	40 929	1	18	0	0	0
Vård/skola/omsorg	79	25 119	3	763	3	3	3
Butik	191	22 173	4	207	1	1	1
Restaurang	56	8 074	3	615	8	9	9
Övrigt 1)	160	13 158	20	1 910	15	13	5
Utvecklingsobjekt 2)	44	18 498	36	17 135	93	90	0
Summa 3)	989	188 398	91	23 492	12	13	4

* Marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad

- 1) Lager, nodrum och verkstad
- 2) Avser lokaler i fastigheterna Perstorp 1, Limkakan 4, Kvarnberget 2, Väddö 1, Kymmendö 3 samt Väktaren 37
- 3) Kv. 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, där ett fast uppsägningsdatum är satt till oktober varje år. Inför 2018 har vi sagt upp ca 20 avtal för villkorsändring och 6 avtal för avflyttning, varav 5 avtal i en byggnad som ska rivas.

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. I denna fastighet har hyresgästen på plan 11 sagt upp sig för avflyttning till 2018-09-30. En överenskommelse om förtida avflyttning har även träffats med hyresgäst på plan 6. Nya hyresgäster finns för dessa lokaler. Hyresjustering jämfört med 2017 uppgår till +2,8 %.

Även Rinkeby är under utveckling att bli en kommersiell tyngdpunkt i bolagets fastighetsbestånd. Rinkebystråket är nu en handelsgata där det nu finns tre tomställda lokaler. För samtliga lokaler finns konkreta uthyrnings- och ombyggnadsplaner.

Familjebostäder förvärvade fastigheten Kvarnberget 6 i Rinkeby 2017-02-01 från fastighetskontoret. Fastigheten innehåller totalt 2 918 kvm och hyresgäster är Folketshus, 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 är under ombyggnad till bostäder och kommer därför omklassificeras. Gatuplanet är planerat för tre 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 och inrymt tillfälligt boende för flyktingbarn. Del av den andra byggnaden var uthyrd till KTH som studentbostäder men är avflyttad 2018-01-31. Familjebostäders arbetskontor flyttade ut 2017-09-30. Rivning påbörjas under hösten 2018 och ska på sikt rivas för att ge plats till nya bostäder inom projekt Drevikshöjden.

Fastigheten kv. Kvarnberget 2 bestod av fyra byggnader som är sammanbyggda med låghusdelar. Två av byggnaderna har avstyckats så att de lokaler som står under ombyggnad för ett nytt Polishus har fått fastighetsbeteckning Kvarnberget 9. Hyresavtal med Polismyndigheten är tecknat och projektet beräknas vara klart för inflyttning under första kvartalet 2020 (framflyttad inflyttning på grund av förseningar i byggentreprenaden), totalt yta 11 703 kvm.

Ytorna som är kvar i Kvarnberget 2 har till största del omvandlas till bostäder och är uthyrda till bl.a. till Rinkeby-Kista Stadsdelsförvaltning, Stiftelsen hotellhem, Snabbaboenden samt till ungdomsbostäder.

UTHYRNINGSLÄGE SMÅLOKALER

Område	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Smålokaler	1 186	18 596	261	4 046	22	22	22

Den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden är densamma som förra redovisningen 2018-04-30. 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 främst 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 som tillskapat nya förråd. Under 2017 har vi tagit fram hjälpmedel för att underlätta uthyrningen av dessa utrymmen.

Bolagets synpunkter och bedömning

Efterfrågan på lokaler i Stockholm är fortsatt god. Under 2018 kommer bolaget att fortsätta arbetet med att ta fram väsentliga nyckeltal per lokaltyp och område för att säkerställa marknadsmässiga hyror.