



KONTAKT

Marie Alderhorn

08-737 23 56

[marie.alderhorn@familjebostader.com](mailto:marie.alderhorn@familjebostader.com)

# Lokaluthyrningen tertial 1 2015-rapport

## Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder föreslås godkänna rapporten.

Lars Björk  
Tf VD

## Sammanfattning

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

Marknadsrelaterade vakansgraden\* är för närvarande 4,8 procent vilket är något högre än föregående tertial (3,6%) och målet för 2015 är en marknadsrelaterad vakansgrad som inte överstiger 4%.

\*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 30 april 2015

| Kategori             | Antal | Kvm    |
|----------------------|-------|--------|
| Kommersiella lokaler | 980   | 165176 |
| Smålokaler           | 1161  | 17577  |
| 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                          | 416   | 58194  | 45             | 8529         | 15             | 13                   | 7    |
| Storgarage                      | 29    | 34892  | 1              | 54           | 0              | 2                    | 2    |
| Vård/skola/omsorg               | 84    | 25641  | 4              | 465          | 2              | 3                    | 1    |
| Butik                           | 212   | 25350  | 13             | 2203         | 9              | 8                    | 5    |
| Restaurang                      | 47    | 7257   | 1              | 326          | 4              | 3                    | 0    |
| Övrigt <sup>1)</sup>            | 192   | 13842  | 33             | 2813         | 20             | 20                   | 17   |
| Utvecklingsobjekt <sup>2)</sup> | 25    | 16757  | 4              | 3937         | 23             | 0                    | 0    |
| Summa <sup>3)</sup>             | 1005  | 181933 | 101            | 18327        | 10             | 11                   | 5    |

\* Marknadsrelaterad ekonomisk vakansgrad

<sup>1)</sup> Lager, nodrum och verkstad

<sup>2)</sup> Avser 5 lokaler i fastigheten Perstorp 1 och 20 lokaler i fastigheten Kvarnberget 2.

<sup>3)</sup> 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 10 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 tjugofyra lokalkontrakt tecknade varav ett avtal är tecknat med Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltnings medborgarkontor. 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             | 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    |
|                   |       |       |                |             |                |                      |      |

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    | 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    |

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     | 9     | 6089 | 0              | 0           | 0              | 0                    | 0    |
| Storgarage | 1     | 1204 | 0              | 0           | 0              | 0                    | 0    |
| Summa      | 10    | 7293 | 0              | 0           | 0              | 0                    | 0    |

#### 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 6.000 kvm.

#### Uthyrningsläge smålokaler

| Kategori   | Antal | Kvm   | Antal outhyrda | Outhyrd yta | Vakansgrad yta | Vakansgrad ekonomisk | MEV* |
|------------|-------|-------|----------------|-------------|----------------|----------------------|------|
| Smålokaler | 1161  | 17577 | 208            | 2776        | 16             | 18                   | 16   |

Den marknadsrelaterade ekonomiska vakansgraden har minskat från föregående tertiäl då den var 19%. 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.