



KONTAKT

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

Lokaluthyrningen tertial 1 2017 - rapport

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

- Redovisningen godkänns.

Anette Sand
VD

Lars Björk
Fastighetschef

Sammanfattning

Marknadsrelaterade vakansgraden* uppgår per 2017-04-30 till 3,0 % vilket är något lägre än 2016-12-31 (3,1 %) och målet för 2017 är en marknadsrelaterad vakansgrad som inte överstiger 4 %.

Vakansgraden för de kommersiella lokalerna uppgår per 2017-04-30 till 11,5% vilket är något lägre än vid årsskiftet (11,7 %). En stor påverkan av vakansgraden är utvecklingsfastigheten kv. Perstorp som har en vakansgrad på 67 %.

*Ekonomiska värdet av uthyrningsbara vakanta lokaler.

Bakgrund

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 30:e april 2017

Kategori	Antal	Kvm
Kommersiella lokaler	1 019	193 279
Smålokaler	1 131	17 785
Utvecklingsobjekt	28	17 556

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

Ärendet

UTHYRNINGSLÄGE KOMMERSIELLA LOKALER

Kategori	Antal	Kvm	Antal outhyrd a	Outhyrd yta	Vakans-grad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Kontor	428	64 277	25	6 726	10	9	3
Storgarage	30	37 622	0	0	0	0	0
Vård/skola/omsorg	83	25 619	4	435	2	3	1
Butik	213	26 670	10	1 230	5	4	3
Restaurang	51	7 641	1	326	4	3	0
Övrigt ¹⁾	186	13 894	29	2 473	18	16	15
Utvecklingsobjekt ²⁾	28	17 556	8	11 030	62	63	3
Summa ³⁾	1 019	193 279	77	22 220	12	11	3

* 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 33 nytecknade avtal. Samtliga avtal för avflyttning avser lokaler i Farsta som finns i byggnader som ska rivas för att ge plats åt nya byggnader.

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.

Område	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakansgrad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Gubbängens Centrum	39	10 882	8	4 675	43	47	4
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 3000 kvm av den outhyrda lokalytan kommer att byggas om till bostäder. Gatuplanet är planerat för lokaler och diskussioner med blivande hyresgäster pågår. Bolagets lokaler i Årsta Centrum är fullt uthyrda.

Vidare finns i dotterbolaget Hemma Hamnen Kontor AB 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 som hade sagt upp sig till 2017-03-31 har valt att stanna kvar. Lokallytesgästen 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. Hyresnivån har höjts från 2 121:-/kvm till 2500:-/kvm.

Rinkeby

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 delibutik. Intressenter till alla lokalerna kvarvarande lokalerna finns och hyresgäst Anpassningarna beräknas vara klara till 2017-10-01.

Bolaget förvärvade vidare fastigheten Kvarnberget 6 i Rinkeby 2017-02-01 från fastighetskontoret. Fastigheten innehåller totalt 2 918 kvm och hyresgästerna är Folkets Hus, kulturförvaltningen samt stadsdelsförvaltningen.

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 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. Diskussion med en större myndighet om förhyrning av ca 11 703 kvm pågår.

UTHYRNINGSLÄGE SMÅLOKALER

Kategori	Antal	Kvm	Antal outhyrda	Outhyrd yta	Vakans-grad yta	Vakansgrad ekonomisk	MEV*
Smålokaler	1 131	17 785	219	2 999	17	19	17

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 30 smålokaler vilket inbringat en hyresintäkt på ca 186 000:-/år. Under 2017 kommer vi att ta fram hjälpmedel och rutiner för att underlätta uthyrningen av dessa utrymmen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av lokalenheten vid Fastighetsavdelningen.

Bolagets analys 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.