

# **Marknadsanalys Nya Årstafältet - sammanfattning**

Denna rapport är inte fullständig utan en muntlig presentation

evidens:

# Innehåll marknadsanalys Nya Årstafältet

---

1. Bakgrund	sid 3
2. Sveriges ekonomiska tillväxt	sid 4
3. Stockholms långsiktiga utveckling, förutsättningar att bygga bostäder	sid 9
4. Marknadsvillkor för Nya Årstafältet	sid 22
4.1 Nyproduktion av bostäder	
4.2 Nyproduktion av kommersiella lokaler	
5. Slutsats och rekommendation	sid 45

evidens:

# 1. Bakgrund och syfte med föreliggande marknadsanalys

---

- Stockholms stad utvecklar ett program för förnyelse av Årstafältet
- Visionen är att skapa en plats för möten mellan olika typer av människor och olika former av boende i en stadsmiljö vid den stora parken
- Stadsdelen/ förstaden kallas Nya Årstafältet och inriktningen är främst att skapa förutsättningar för en attraktiv stadsdel att bo i kombinerat med stödjande funktioner som handel och offentlig service
- Nuvarande landskapspark omdanas och kompletteras med möjligheter till styrda och spontana aktiviteter för boende och besökande
- Stockholms stad planerar för ca 4 000 nya bostäder och 10 000 boende inom 15 år
- Föreliggande analys syftar till att utreda marknadsförutsättningarna för en utbyggnad av Nya Årstafältet



evidens:

## 2. Svensk ekonomi och tillväxt

---

- För att analysera fastighetsmarknadens villkor och förutsättningar för nyproduktion av såväl bostäder som kommersiella ytor krävs en förståelse för underliggande ekonomiska villkor:
  - Ekonomisk tillväxt
  - Arbetsmarknadens utveckling
  - Hushållens inkomster och konsumtion

evidens:

## Den svenska BNP-tillväxten är kraftigt negativ under 2009. Från år 2012 åter över långsiktig trend (2,3 procent per år)

---

BNP- tillväxt i årstakt (kalenderkorrigerad)					
	2008	2009	2010	2011	2012
Konjunkturinstitutet (V51)	-0,5	-4,4	2,7	3,3	-
Riksbanken (V51)	-0,5	-4,3	2,5	3,4	3,4
SEB (V48)	-0,5	-4,2	2,5	2,8	-
Regeringen (V34)	-	-5,2	0,6	3,1	3,1

evidens:

## Negativ sysselsättningstillväxt under 2009-2010. Långsam återhämtning med positiva siffror från år 2012

---

Antal sysselsatta. Procentuell förändring					
	2008	2009	2010	2011	2012
Konjunkturinstitutet (V51)	0,9	-2,5	-1,7	0,2	-
Riksbanken (V51)	1,2	-2,2	-2,1	-0,1	1,1
SEB (V48)	1,1	-2,2	-1,5	0,3	-
Regeringen (V34)	-	-2,6	-3,5	-0,5	

evidens:

## Lågräntepolitik under de närmsta åren, räntan i balans år 2012

---

Reporänteutveckling. Nivå vid slutet av respektive år					
	2008	2009	2010	2011	2012
Konjunkturinstitutet (V51)	2,00	0,25	0,75	1,75	-
Riksbanken (V51)*	2,00	0,25	0,4	2,4	4,1
SEB (V48)	2,00	0,25	2,00	3,00	-

\* Kvartalsmedelvärde

evidens:

## Splittrad bild (stor osäkerhet) av hushållens disponibla inkomster pga låg inflation under 2009 och kommande valår

---

Real disponibel inkomst. Procentuell förändring				
	2008	2009	2010	2011
Konjunkturinstitutet (V51)	2,7	3,3	1,4	1,6
SEB (V48)	3,6	1,0	0,8	2,9

evidens:



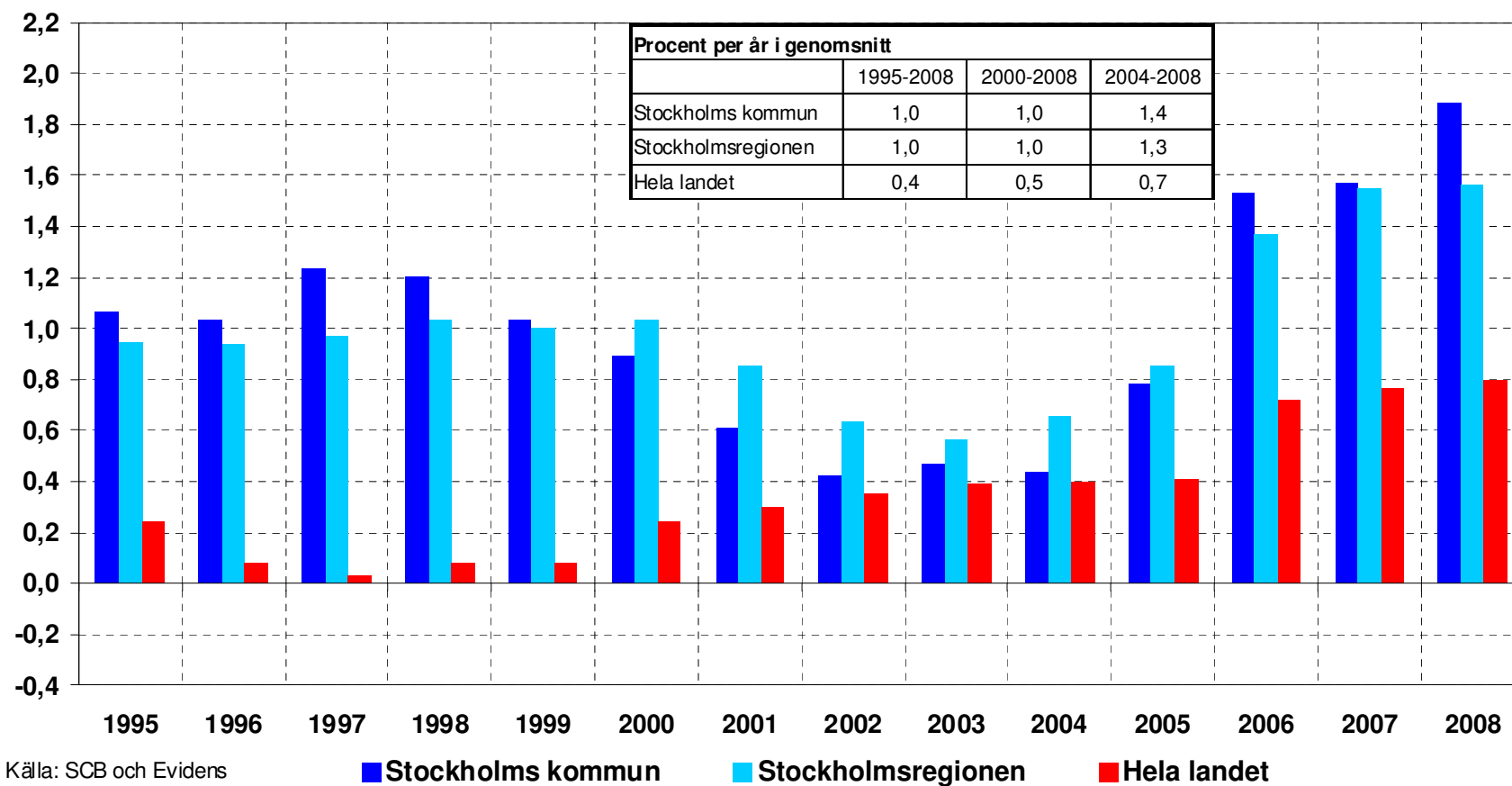
### **3. Stockholms långsiktiga utveckling och villkor för bostadsbyggande**

---

evidens:

# Långsiktigt stark befolkningsutveckling i Stockholm

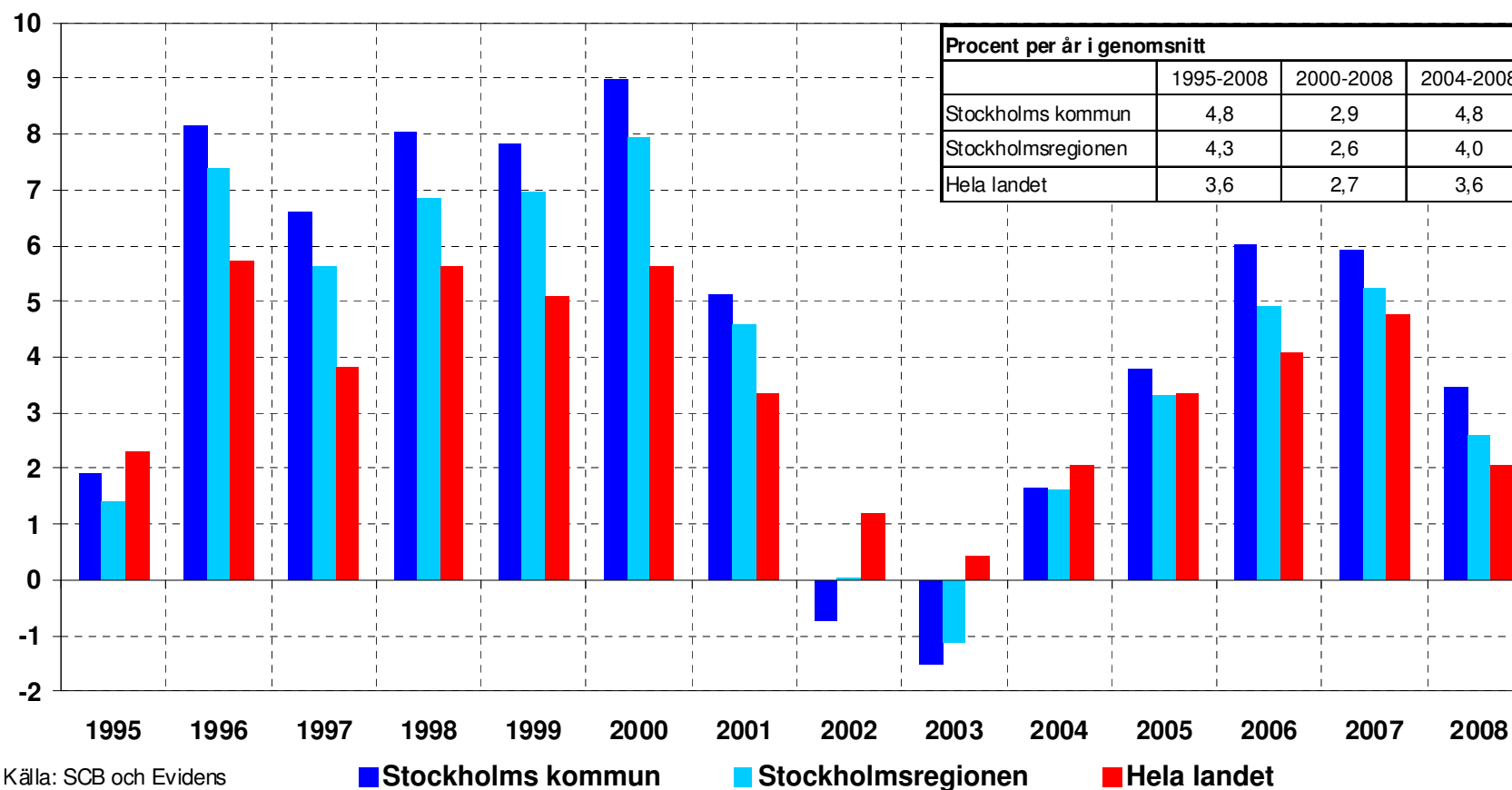
Årlig procentuell befolkningstillväxt i Stockholms kommun,  
Stockholmsregionen samt Hela landet, år 1995-2008



evidens:

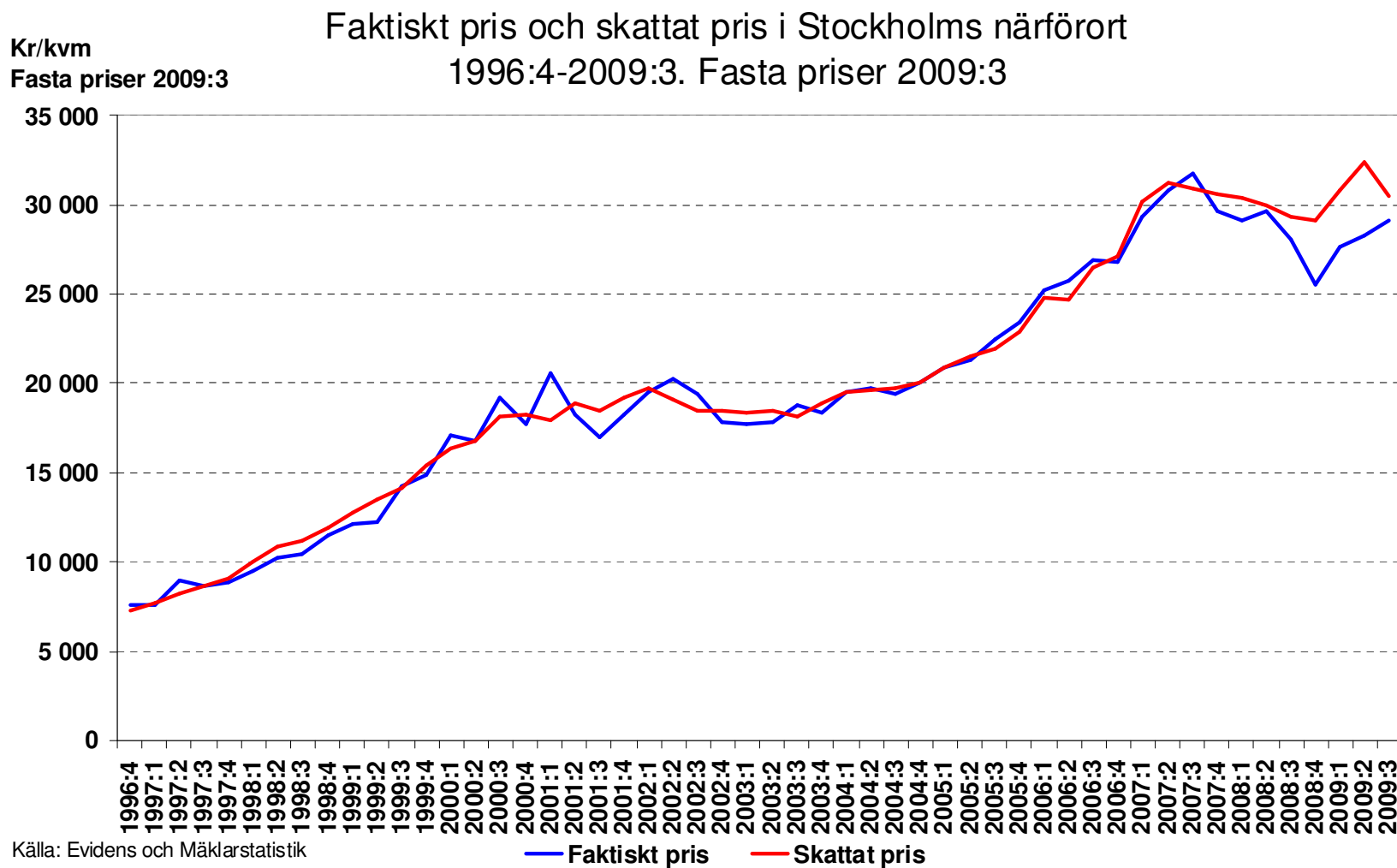
# Långsiktigt växande löner i Stockholm

Årlig procentuell tillväxt av den totala lönesumman i Stockholms kommun, Stockholmsregionen samt Hela landet, år 1995-2008



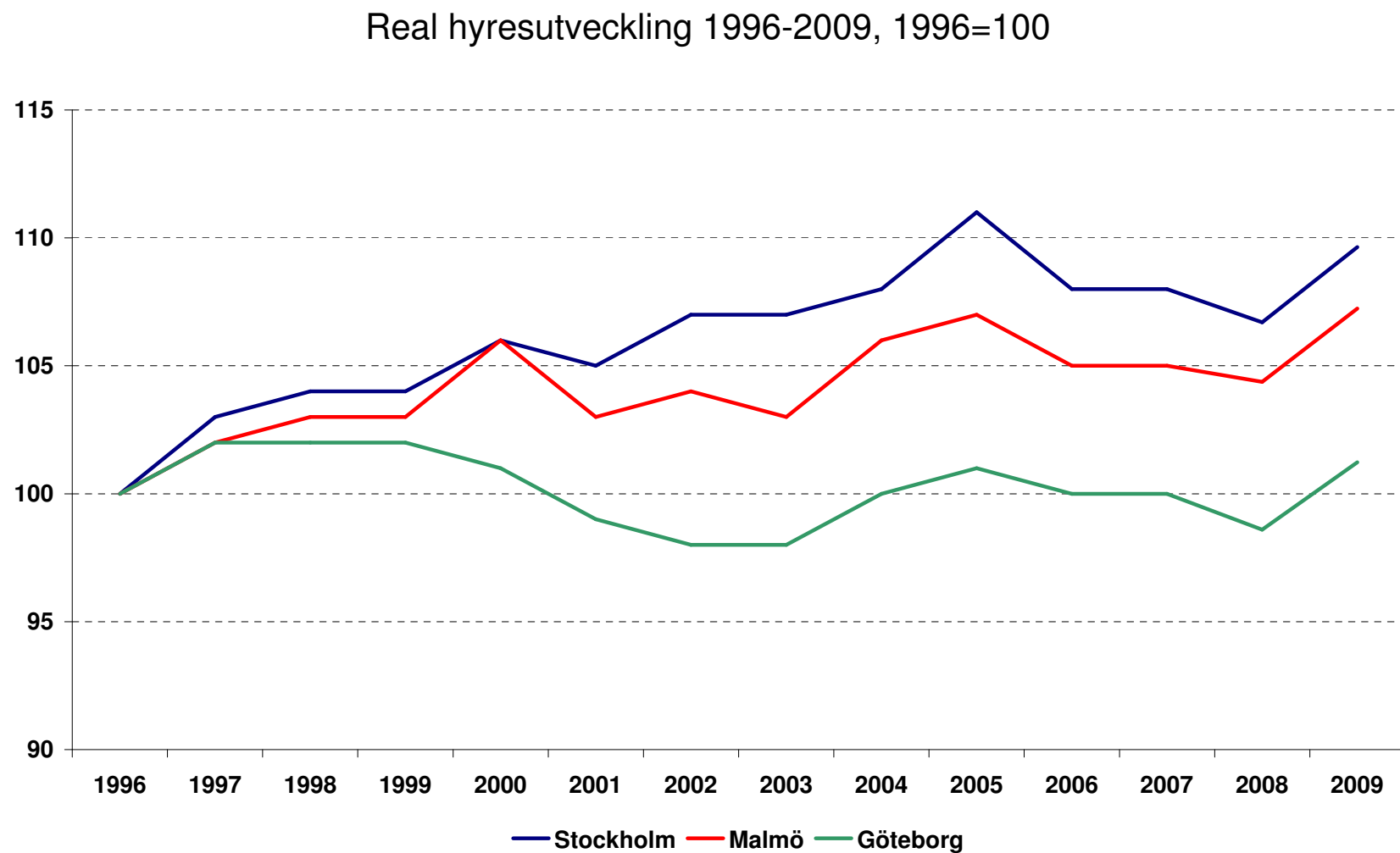
evidens:

# Långsiktigt stark bostadsrättsmarknad i närförort: 12,6 % per år ger en total utveckling om 360 %



evidens:

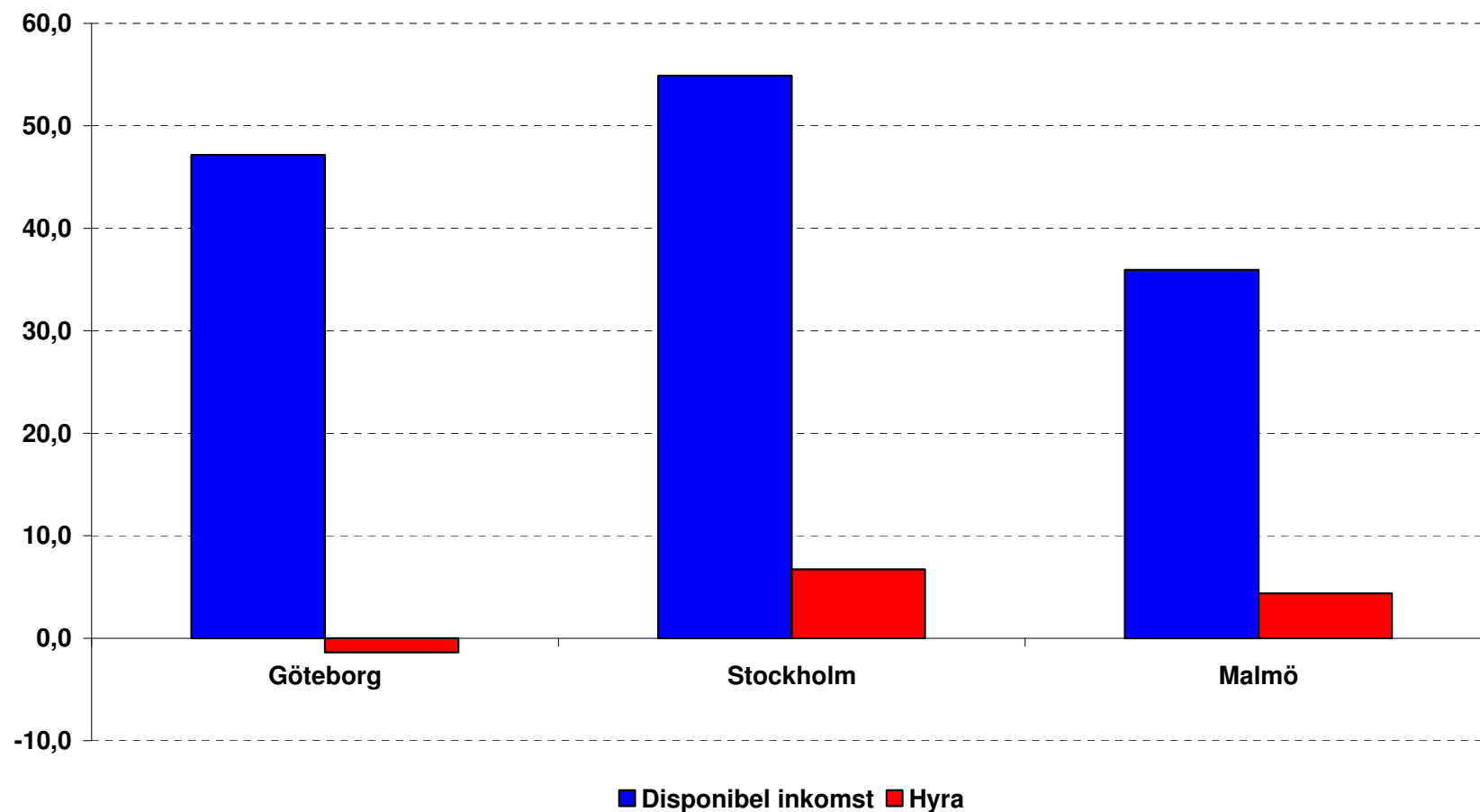
## Under samma period har hyrorna stått still: I Stockholm har hyran totalt ökat med 10 %



evidens:

# Kraftig tillväxt i hushållens disponibla inkomster: stillastående hyror ger mer pengar till övrig konsumtion

Procentuell förändring i real hyra och disponibel inkomst 1996-2008



evidens:

## Prognoser: hur utvecklas Stockholm framöver?

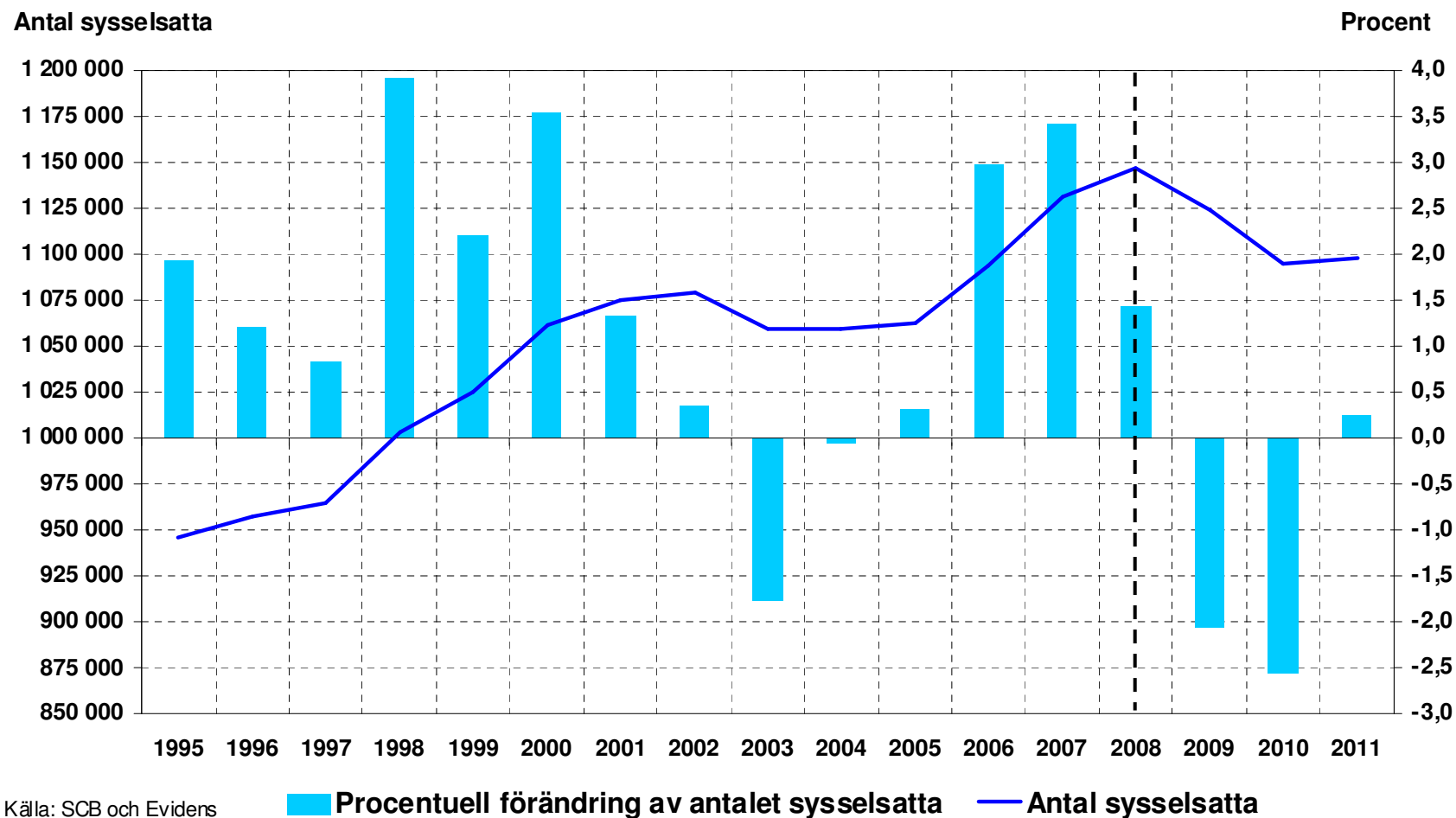
---

- För att analysera fastighetsmarknadens villkor och förutsättningar för nyproduktion av såväl bostäder som kommersiella ytor krävs en förståelse för underliggande ekonomiska villkor:
  - Ekonomisk tillväxt
  - Arbetsmarknadens utveckling
  - Hushållens inkomster och konsumtion
- Inför planer och beslut om framtida utveckling krävs dessutom kvalificerade prognoser för ovanstående variablers utveckling över tid:
  - Prognoser år 2010-2012
  - Långsiktiga trender: Nya Årstafältet fullt utbyggt först om 15 år

evidens:

# På kort sikt färre sysselsatta i Stockholmsregionen

## Sysselsättningsutveckling samt prognos i Stockholmsregionen

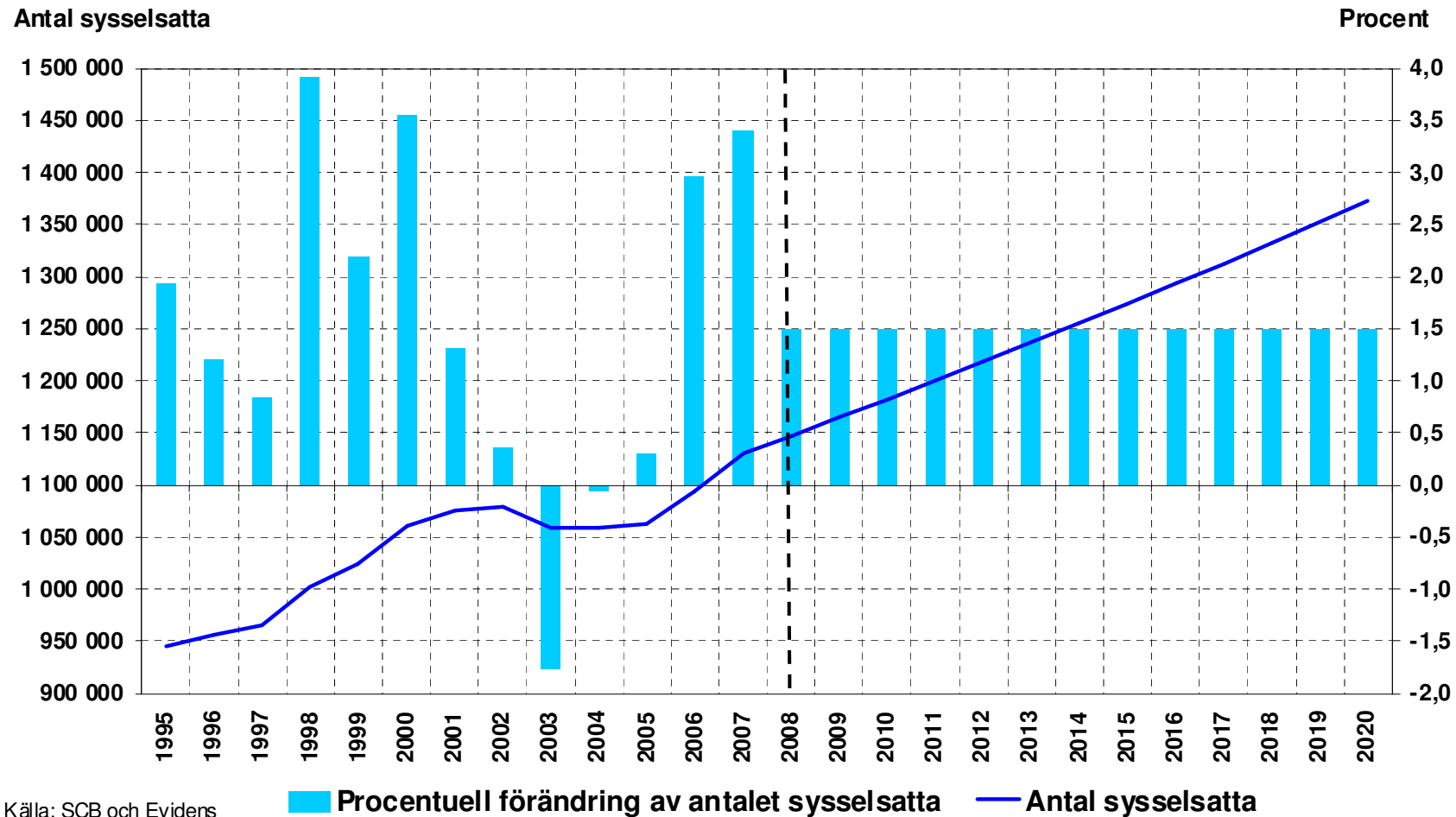


evidens:



## Sysselsättningstillväxt med långsiktig trend (1,5 procent fler sysselsatta per år) ger 225 000 fler sysselsatta invånare i Stockholms regionen 2020

### Sysselsättningsutveckling samt prognos i Stockholmsregionen

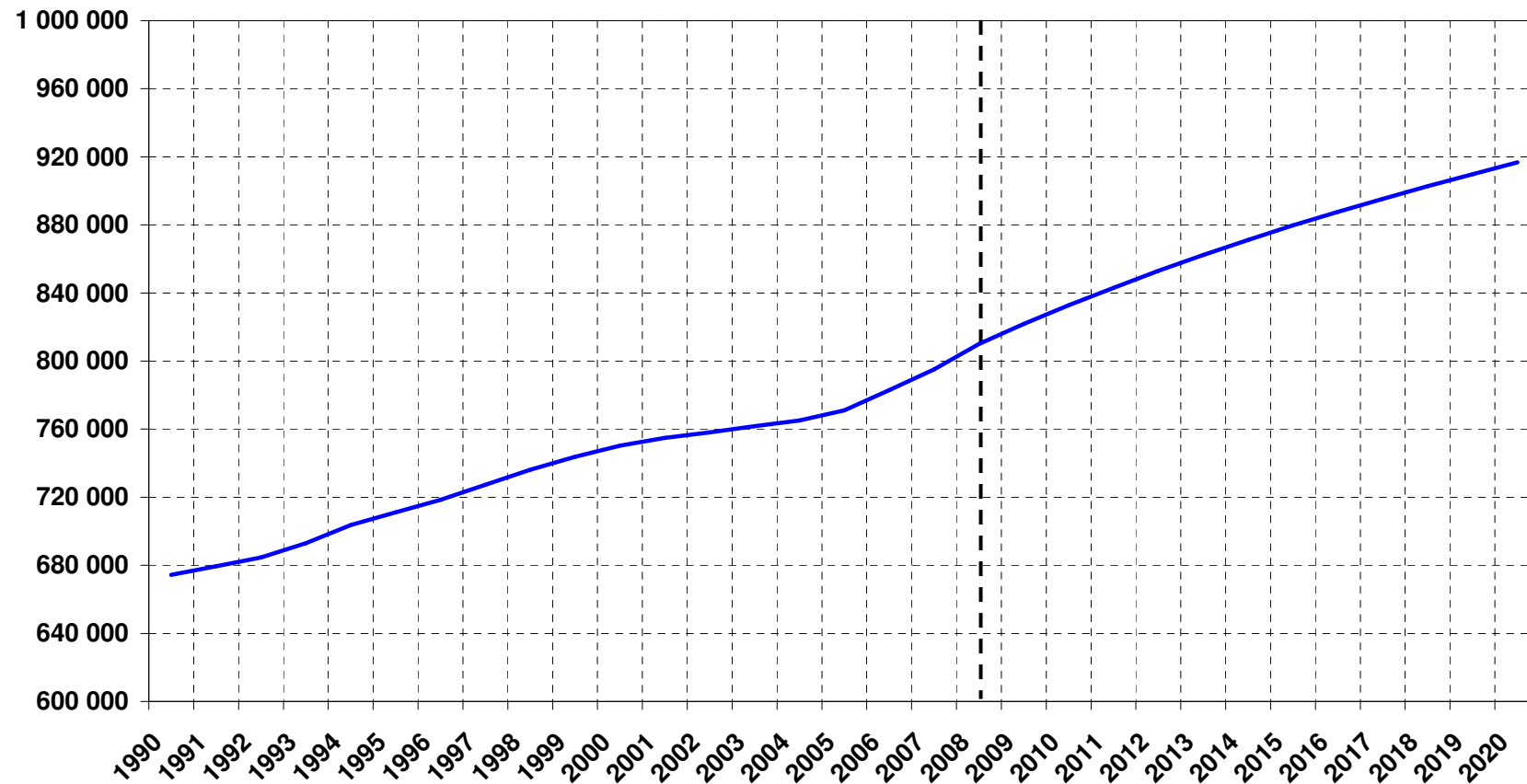


Källa: SCB och Evidens

evidens:

## Drygt 100 000 nya invånare kräver drygt 50 000 nya bostäder fram till 2020

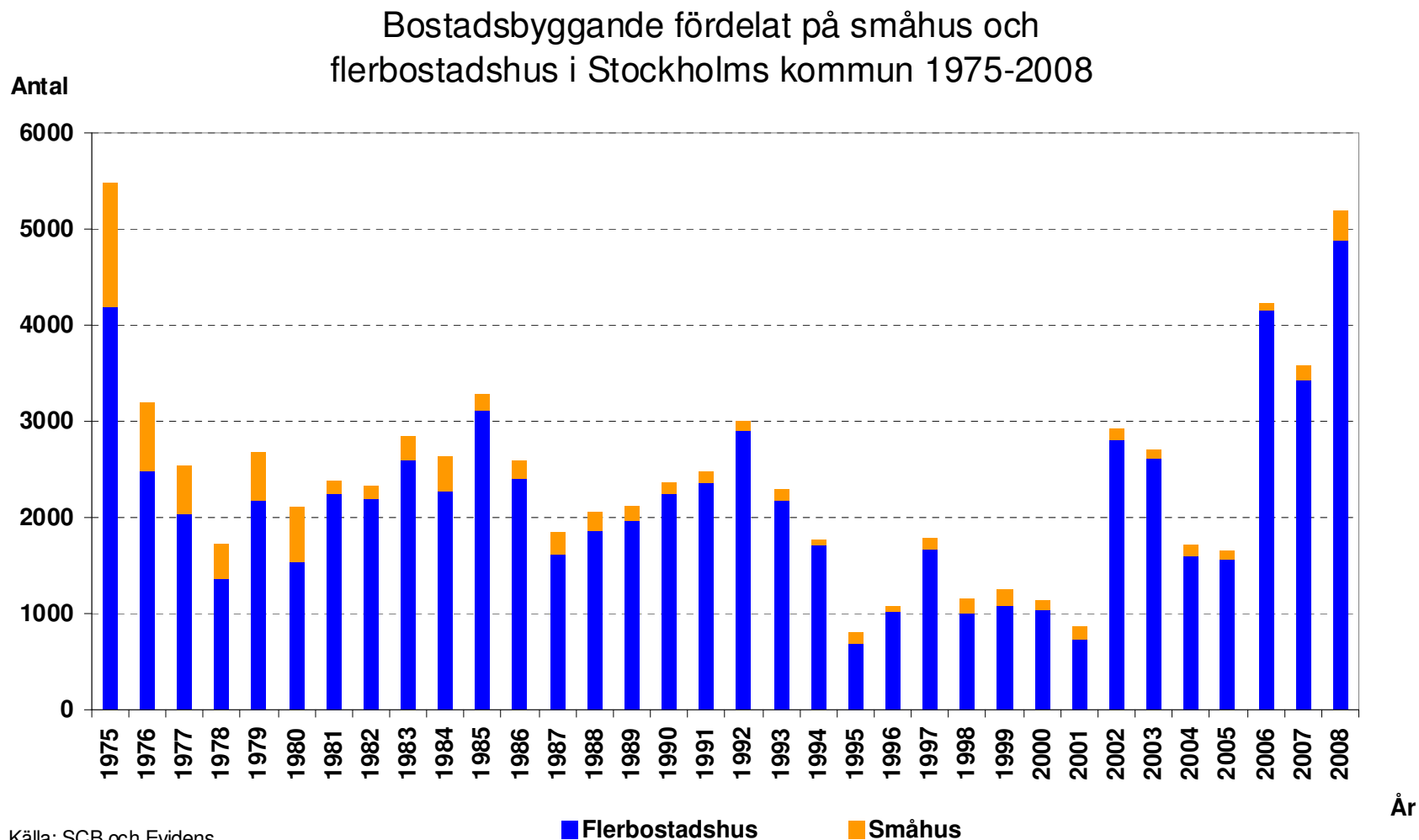
Befolkningsutveckling samt prognos i Stockholm kommun



Källa: Statisticon och Evidens

evidens:

Under 2000-talet har 3,3 bostäder per 1 000 invånare och år producerats i Stockholm. Befolkningsprognosen till 2020 kräver 5 nya bostäder per 1 000 invånare och år

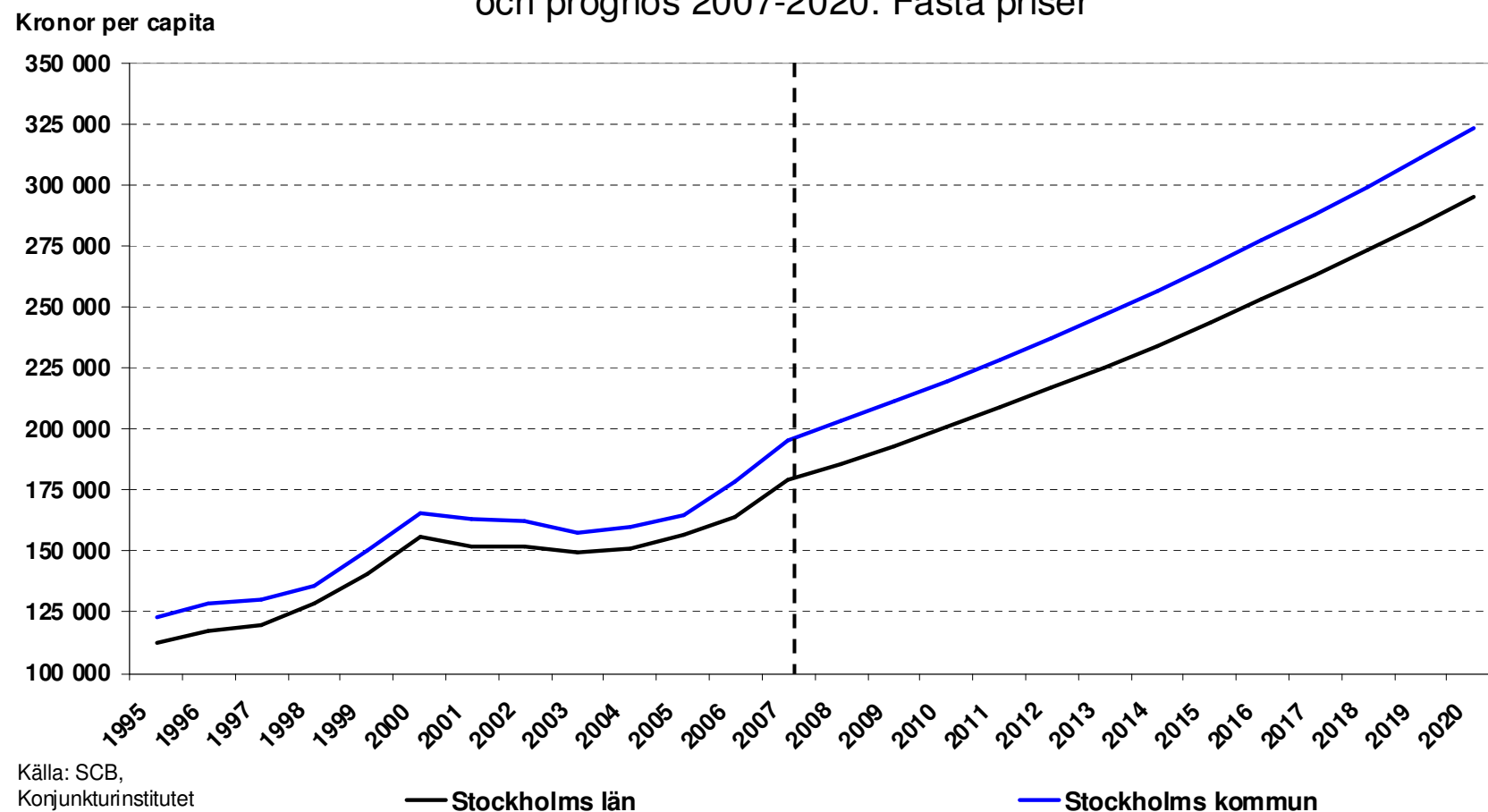


Källa: SCB och Evidens

evidens:

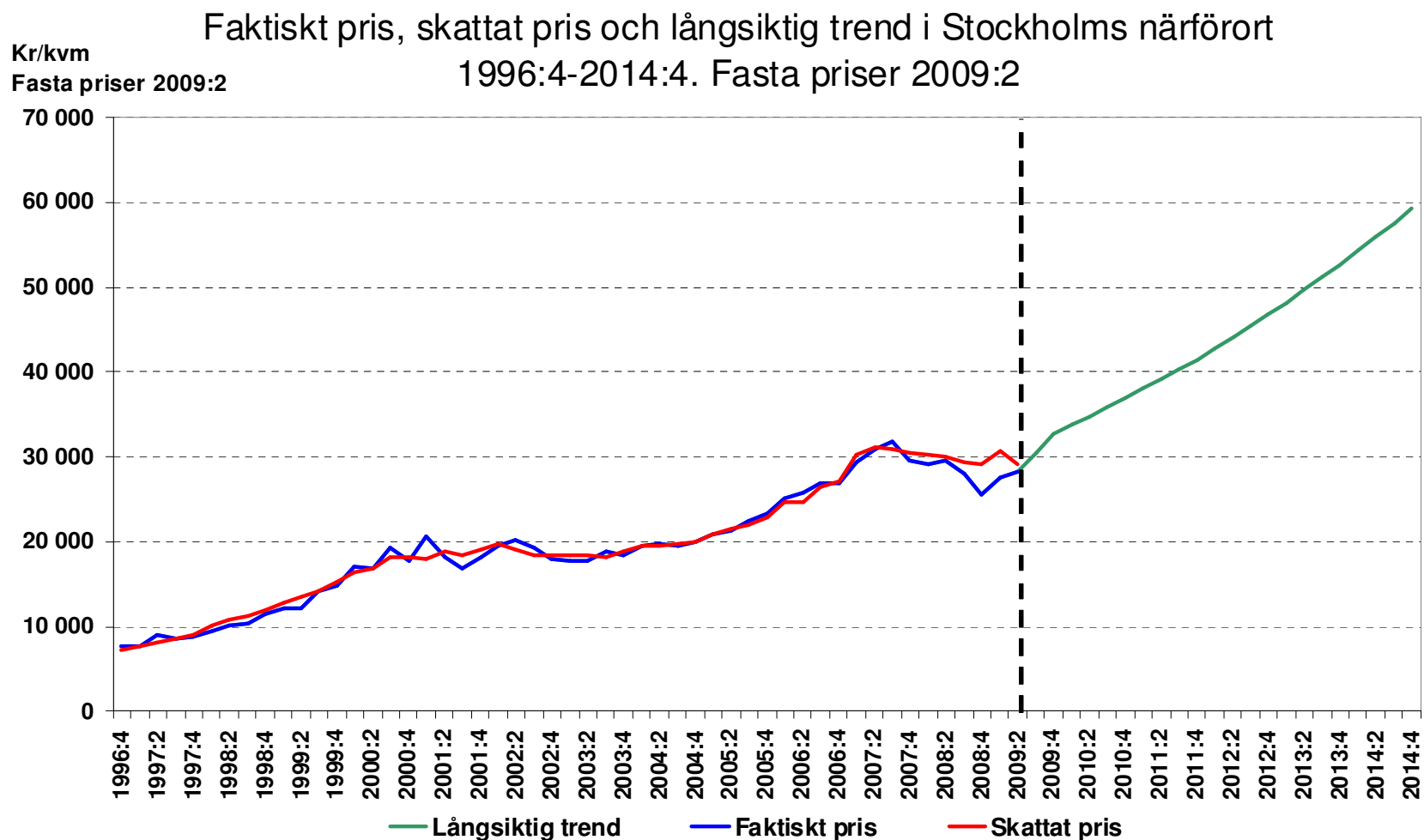
# Tillväxt enligt långsiktig trend ger 65 procent högre disponibla inkomster 2020: Stockholms invånare blir fler och rikare

Diponibel inkomst i Stockholms Stad och Stockholms län 1995-2007 och prognos 2007-2020. Fasta priser



Källa: SCB,  
Konjunkturinstitutet  
och Evidens  
**evidens:**

# Trenden visar på fortsatt ökande bostadsrättspriser



Källa: Evidens och Mäklarstatistik

evidens:

## 4. Marknadsvillkor och förutsättningar för utbyggnad av Nya Årstafältet

---

- Sverige befinner sig i en historiskt djup lågkonjunktur och prognoser talar för en långsam återhämtning men sysselsättningstillväxten blir fortsatt negativ under 2009/2010
- Hittills har Stockholmsregionen visat starkt motståndskraft och ekonomin har växt i förhållandevis hög takt
- Under 2011 väntas ekonomin ta förnyad fart och dessförinnan kan man förvänta sig att börsutvecklingen återhämtar den mark som förlorades under 2008
- Mot denna bakgrund ska man analysera marknaderna för bostäder, kontor och handel på Nya Årstafältet under de närmaste åren

evidens:

## 4.1 Förutsättningar för nyproduktion av bostäder på Nya Årstafältet

---

- Ett mätbart sätt att bedöma marknadsvillkoren för utbyggnad av Nya Årstafältet är att uppskatta ett områdespris, dvs hushållens betalningsvilja för en nyproducerad bostad i området
- För att bedöma områdespriset krävs information om:
  - Utvecklingsområdet idag
  - Andrahandsmarknaden i närområdet
  - Konkurrerande projekt
- Därefter gäller det att förstå vilka boendekvaliteter som påverkar betalningsviljan positivt och minimera eventuella negativa effekter
  - Områdeskvaliteter
  - Objektspecifika kvaliteter



evidens:



# Årstafältet idag

- Årstafältet är lokaliserat söder om innerstaden mellan Liljeholmen och Gullmarsplan
- I direkt anslutning till Årstafältet ligger bostadsområdena Östberga och Årsta samt lokaler för industri och logistikverksamheter
- Området flankeras av Huddingevägen och Årstalänken
- De norra delarna nås via två stationer för tvärbanan, övriga delar nås via lokalbuss



evidens:



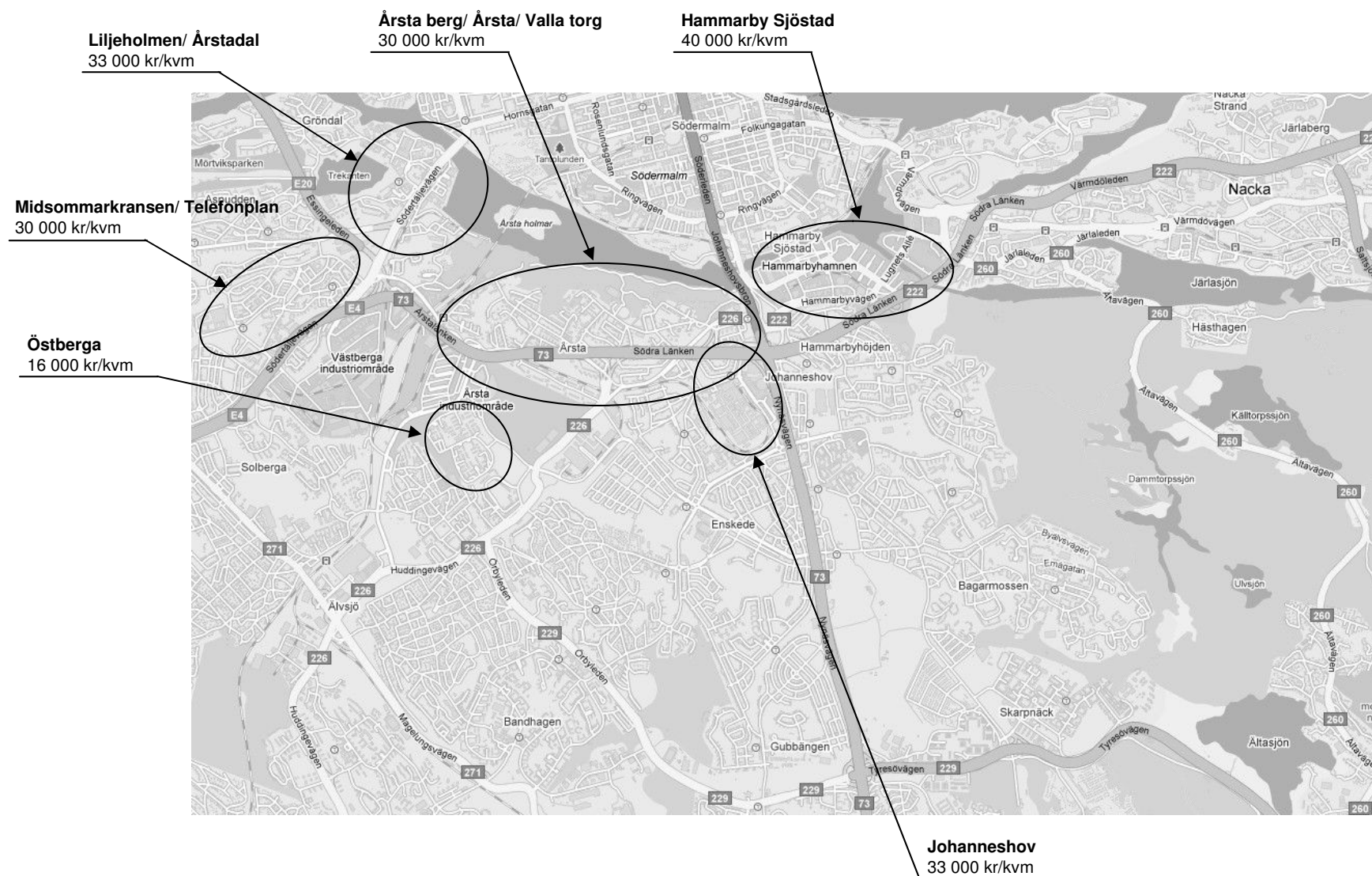
## **Av stadens 75 stadsdelsområden ligger Årsta på plats 35 mätt som betalningsvilja för hyresrätt**

---

- Evidens analyser av betalningsvilja i Stockholms kommun visar att Årsta ligger på plats 35 av stadens 75 stadsdelsområden
- Östberga ligger i samma analys på plats 66

evidens:

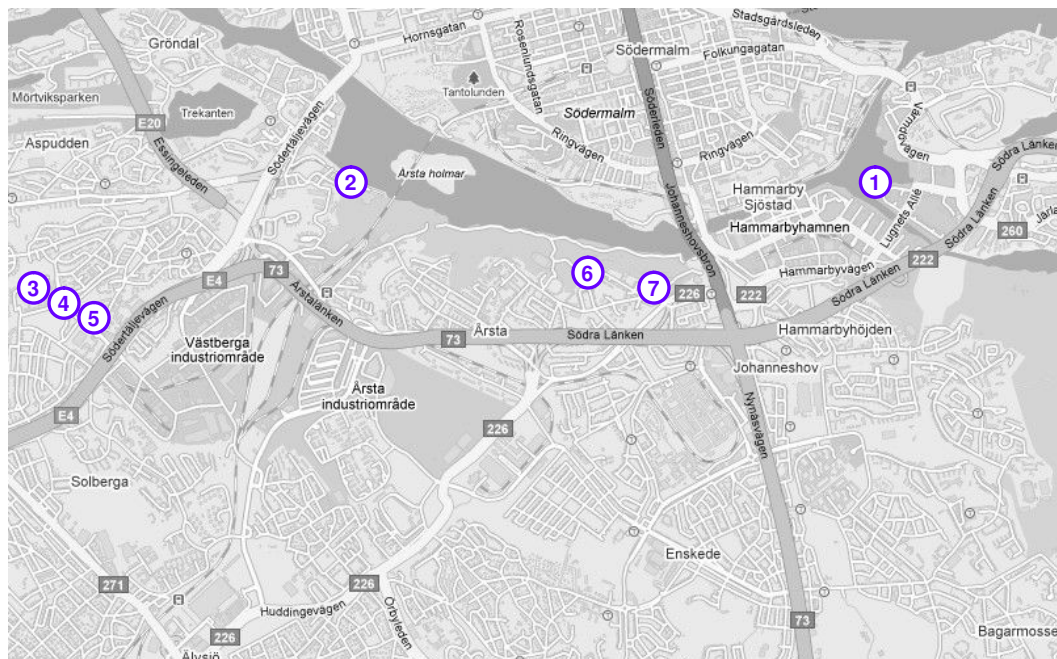
# Bostadsrättspriser på andrahandsmarknaden i utvalda områden



evidens: \*Lån till hela köpeskillingen, 4,0 procent ränta, full skattereduktion, normerat till avgift om 650 kr/kvm/år

# Bostadsrättspriser för konkurrerande projekt

1. **Sjöstadspiren, Hammarby Sjöstad**  
Medelpris: 54 800 kr/kvm\*  
Sjöutsikt
2. **Sjövikhöjden, Liljeholmen**  
Medelpris: 34 800 kr/kvm\*  
Sjöutsikt
3. **Torget, Telefonplan**  
Medelpris: 35 700 kr/kvm\*
4. **Pianofabriken, Telefonplan**  
Medelpris: 49 000 kr/kvm\*  
Obs! Ombyggt sekelskifteshus med speciella kvaliteter.
5. **Tvåflingan, Midsommarkransen**  
Medelpris: 30 700 kr/kvm\*
6. **Skälderviken, Årsta**  
Medelpris: 28 900 kr/kvm\*  
Sjöutsikt
7. **Sköntorpshöjden, Gullmarsplan**  
Medelpris: 34 500 kr/kvm\*



## Relevanta kvaliteter för nyproduktion av bostäder

---

- I det aktuella projektet finns möjlighet att tillskapa objektsspecifika kvaliteter
- Evidens har i ett antal studier mätt hushållens betalningsvilja för dessa kvaliteter avseende normalstora bostadsrätter i Stockholms innerstad
- Vidare finns ett stort antal studier som visar att hushållens betalningsvilja för att bo i hyresrätt är lika stor som betalningsviljan för bostadsrätt uttryckt som månatlig boendeutgift

evidens:

## Maximera hushållens betalningsvilja för Nya Årstafältet

---

- För att maximera hushållens betalningsvilja för Nya Årstafältet är det viktigt att säkerställa att de första etapperna i utbyggnadsområdet innefattar de mest attraktiva boendekvaliteterna
- De främsta områdeskvaliteterna som Nya Årstafältet erbjuder är:
  - Parkutsikt
  - Vattenspegel
- Ur ett marknadsperspektiv bör tyngdpunkten inledningsvis ligga i den norra delen och färdigställande av park och vattenspegel bör prioriteras

evidens:

## Kraftig prisutveckling enligt Evidens prognos

---

- Utbyggnad av Nya Årstafältet påbörjas först om några år och enligt Evidens prognoser för bostadsrättspriser kommer priserna i närförort att öka
- Parallellt kommer dock produktionskostnaderna att öka
- Vid en prisökning enligt prognosen ökar förutsättningarna att på affärsmässiga villkor påbörja utbyggnaden av Nya Årstafältet

evidens:

## Större utbyggnadsprojekt medför dock långsam initial prisutveckling

---

- Evidens studier visar att vid större utbyggnadsprojekt utvecklas priserna de fem första åren för bostäder i stora utbyggnadsprojekt långsammare än priserna i konkurrerande färdigutvecklade bostadsmiljöer
- Detta betyder att de första utbyggnadsetapperna måste ske så att hushållens betalningsvilja för boende på Nya Årstafältet maximeras

evidens:



## Marknadssegment för Nya Årstafältet: vilka hushåll flyttar dit?

---

- Både bland inflyttare till Stockholm som bland de hushåll som byter bostad på Stockholms bostadsmarknad dominerar unga vuxna
- De yngre i denna grupp kan i normalfallet inte betala för nyproducerade bostäder
- Marknaden för nya bostäder måste därför främst attrahera 25-35-åringar med två inkomster samt äldre som vill eller måste lämna sin villa
- Flera flyttstudier visar att inflyttare till nyproducerade bostadsrätter kommer från bostadsrätter eller äganderätter medan inflyttare till hyresrätter kommer från hyresrätter
- Nya Årstafältet måste också främst attrahera hushåll i söderort och de södra förorterna och allra främst hushåll i den absoluta närmiljön eftersom ingen värderar söderort så högt som söderortsbor
- Nya Årstafältet är ett stort utbyggnadsområde med en uttalad målsättning om en blandad befolkning. Därför bör området utföras med generella kvaliteter som kan attrahera breda hushållsgrupper

evidens:



## 4.2 Förutsättningar för nyproduktion av kommersiella lokaler på Nya Årstafältet

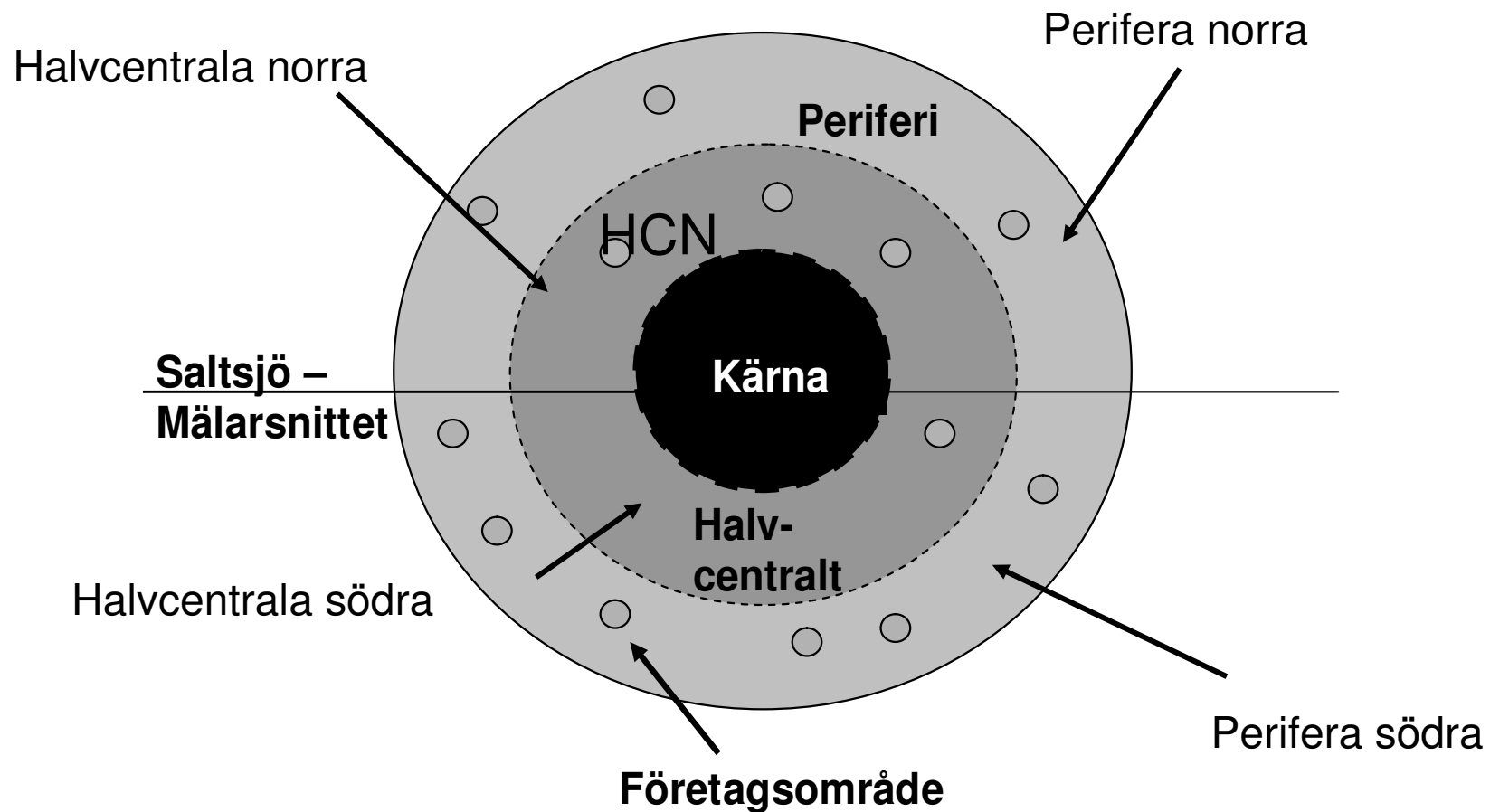
---

- Den nya stadsdelen ska i första hand innehålla bostäder
- Som ett komplement till dessa tillskapas kommersiella lokaler för att säkerställa att den nya stadsdelen blir en levande stadsmiljö med alla dess funktioner
- Det är därför intressant att analysera förutsättningar för nyproduktion av kontor- och butikslokaler vid Nya Årstafältet

evidens:

# Makrostrukturen för Stockholms kontorsmarknad – monocentrisk stadsstruktur

---



evidens:

## Förutsättningar för kontorslokaler på Nya Årstafältet

---

- De senaste 15 åren har utvecklingen på kontorsmarknaden utanför Stockholms innerstad varit entydig:
  - Företagen koncentreras till större halvcentrala företagsområden där man relativt mer solitära områden noterar
    - Högre löner och produktivitet
    - Högre hyror
    - Större dynamik och snabbare tillväxt
- Kontorsfastigheter i begränsad volym på Nya Årstafältet blir av solitär karaktär med tydlig konkurrens från närliggande etablerade kontorsområden som Globen och Marievik

evidens:

## Förutsättningar för lokal handel vid Nya Årstafältet

---

- I grunden finns goda förutsättningar för ökad handel i Stockholmsregionen på lång sikt:
  - Kraftig befolkningstillväxt
  - Kraftig ökning av antalet sysselsatta
  - Kraftig ökning av disponibla inkomster
- Utöver detta läggs en allt större andel av den disponibla inkomsten på sällanköp

evidens:

## Svag handelsutveckling under 2008-2009, åter god tillväxt under 2010-2011

---

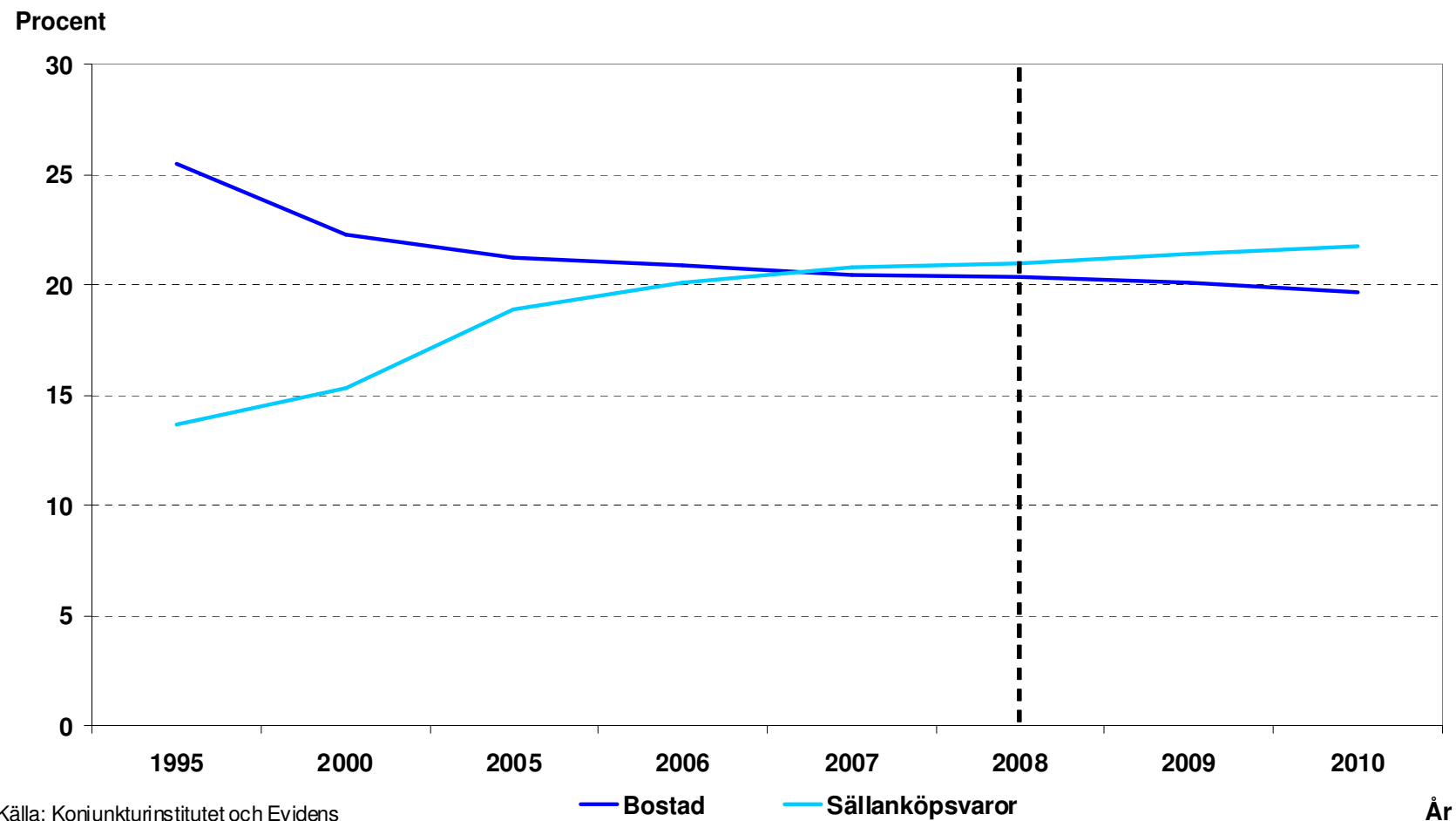
Hushållens konsumtionsutgifter. Fasta priser. Procentuell förändring					
Varor	2007	2008	2009	2010	2011
Detaljhandeln	4,3	0,6	2,0	3,7	2,9
Sällanköpsvaror	6,2	1,8	1,3	4,8	4,0
Dagligvaror	2,0	-1,0	2,7	2,3	1,5
Bilar	4,6	-23,0	-12,2	11,5	6,1
Övriga varor	1,2	-6,0	-0,2	1,6	1,4

Källa: Konjunkturinstitutet (V48)

evidens:

# Allt mer av hushållens konsumtionsutgifter läggs på sällanköpsvaror

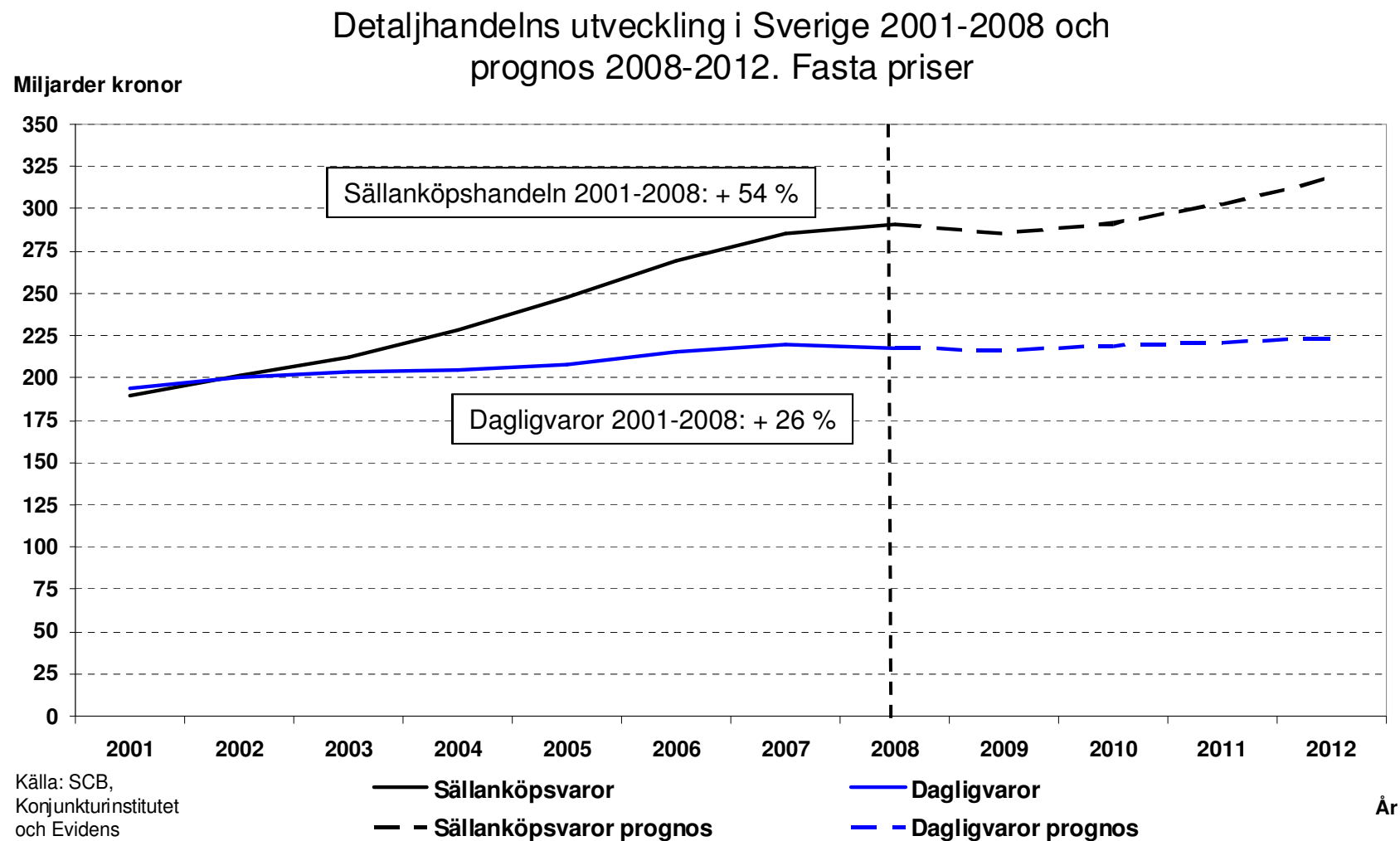
Andel av hushållens konsumtionsutgifter 1995-2010. Fasta priser



Källa: Konjunkturinstitutet och Evidens

evidens:

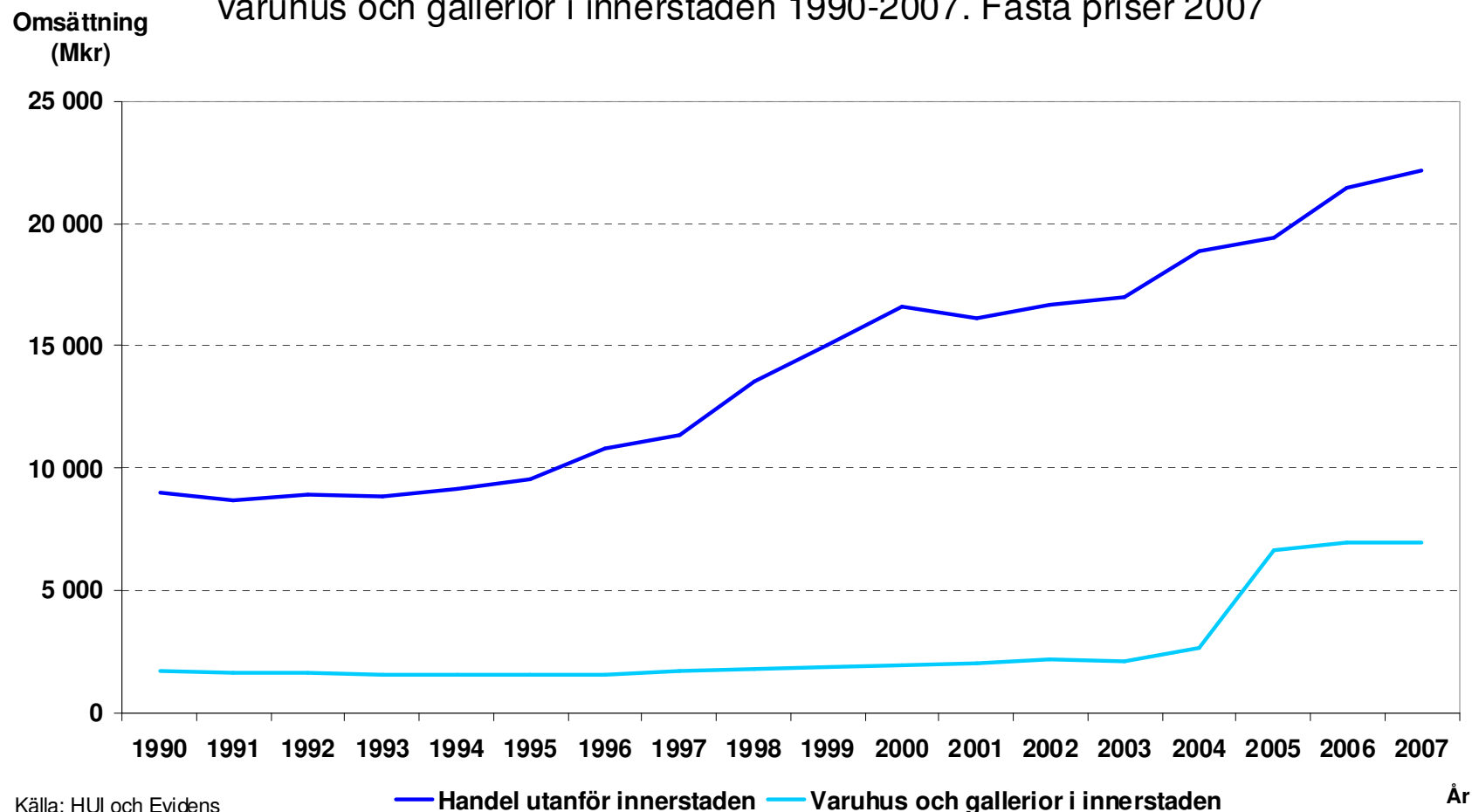
# Sällanköpshandeln utvecklas svagt på kort sikt men stärks från 2010 och framåt. Tillväxten än starkare i Stockholm



evidens:

# Handeln utanför innerstaden har utvecklats starkt sedan 1990, inte minst stora köpcentrum och handelsområden

Omsättning för Egentlig detaljhandel utanför innerstaden samt för varuhus och gallerior i innerstaden 1990-2007. Fasta priser 2007



Källa: HUI och Evidens

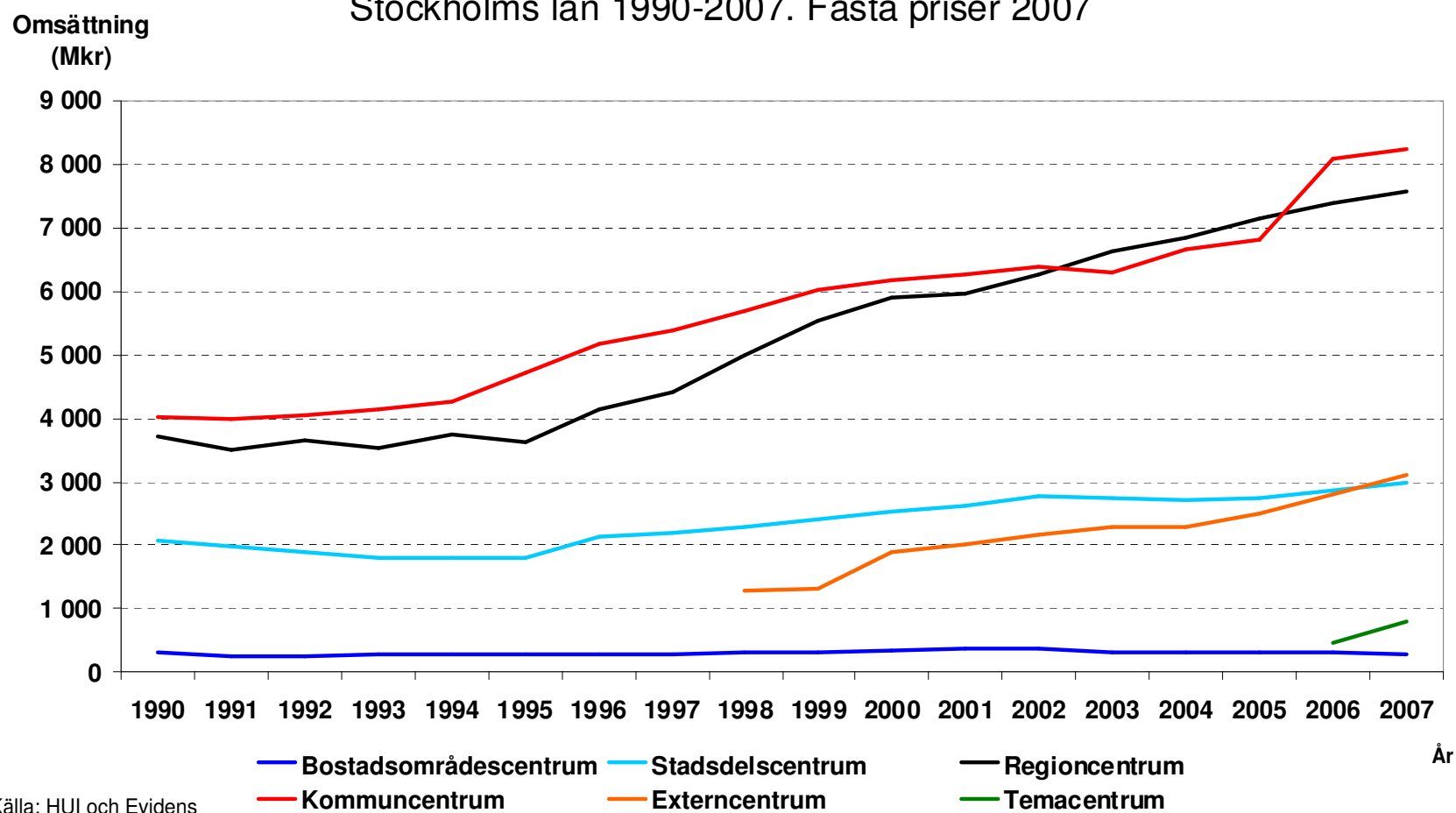
\* Med egentlig detaljhandel avses detaljhandeln, exklusive systembolag och apotek

evidens:



## Det är de stora handelsplatserna som växer

Omsättning för Egentlig detaljhandel i utvalda anläggningar i  
Stockholms län 1990-2007. Fasta priser 2007



Källa: HUI och Evidens

evidens:

## Fyra av dessa ligger i närheten av Nya Årstafältet

---

Stockholmsregionens 10 största köpcentrum och handelsområden år 2007 (Sällanköpshandeln)	
Centrum/ Handelsområde	Omsättning för sällanköpshandeln 2007 (Mkr)
<b>Kungens Kurva Handelsområde inkl Heron City</b>	4 896
Barkarbyfältets Handelsområde inkl Stockholm Quality Outlet	3 238
NK	1 700
Täby Centrum	1 607
Kista Galleria	1 544
Gallerian	1 396
<b>Sickla Köp kvarter</b>	1 290
<b>Farsta Centrum</b>	1 177
<b>Shoppingstaden Skärholmen</b>	975
Solna Centrum	757

\* Heron City omsatte 806 Mkr år 2007

\*\* Stockholm Quality Outlet omsatte 348 Mkr år 2007

# Tuff konkurrenssituation med 4 regionala handelsområden i närheten



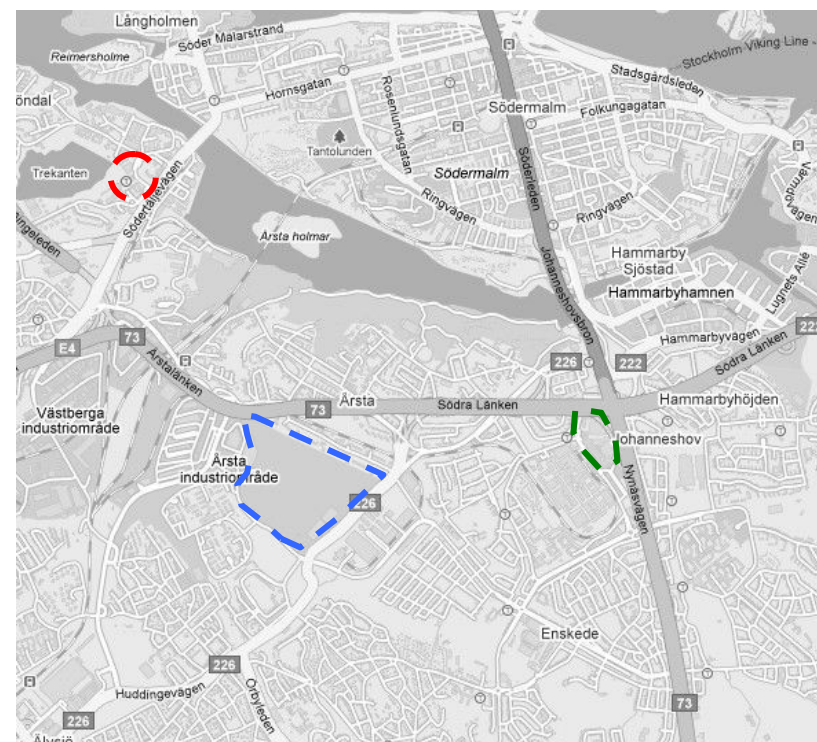
- Årsta fältet
- Skärholmen
- Kungens kurva
- Farsta centrum
- Sickla Köp kvarter

evidens:

# I huvudsak butikslokaler för dagligvaruhandel och vardagsnära tjänster på Nya Årstafältet

- Hyresnivån för handelslokaler i Söderort är låga, 600 – 1 600 kr/kvm/år. Den högsta möjliga hyresnivån i ett väletablerat bostadsområde i Årstafältets läge såsom Hammarby Sjöstad eller Liljeholmen bedöms ligga strax under 2 000 kr/kvm/år. Hyresnivåerna förväntas vara stabila under de närmsta 2 åren
- Vakansnivån för handelslokaler i Söderort ligger omkring 10% men vakansnivåerna kommer troligtvis att öka under det närmsta året beroende på lägre konsumtion
- På Årstafältet bör främst handel av servicekaraktär tillskapas, exempelvis dagligvarubutik, apotek etc.
- En etablering mot regional handel kräver stora volymer och möter skarp konkurrens från befintliga handelsområden samt handel i gallerior i anslutning till T-bana vid Globen och Liljeholmen

Källa: Fastighetsvärlden, Datscha, Stockholms Stad och Evidens



- Årstafältet
- Globen
- Liljeholmen

evidens:

## 5. Slutsatser inför planering av utbyggnad av Nya Årstafältet

---

- Starta den större volymen i norra delen nära kommunikationer
- Säkerställ att en gedigen vattenspegel och parken färdigställs tidigt och att så många bostäder som möjligt får utsikt över i första hand vattenspegel och i andra hand park
- Minska effekten av utbyggnadsområde för att säkerställa att bostäderna tar del av den prisuppgång i närförort som prognosen visar
- Det är boende på Söder, i söderort och främst boende i närområdet som kommer att flytta till Nya Årstafältet
  - 25-35-åringar med två inkomster
  - Äldre som lämnar villa
- Minimera nyproduktion av kontor vid Nya Årstafältet
  - Stark konkurrens från etablerade kontorsområden ger tillbakatryckt hyra och höga vakansrisker
- Butikslokaler med inriktning på dagligvaror och vardagsnära tjänster
  - Fyra av regionens tio största handelsområden ligger i närheten, tillväxten av handel koncentreras vanligen till dessa områden
  - Handeln vid Nya Årstafältet bör inriktas till de boende och verksamma i området

evidens:

### **Oberoende och specialiserad rådgivning**

Evidens skapar värden för aktörer i fastighetsbranschen genom kvalificerade beslutsunderlag, strategisk rådgivning och medverkan vid implementering.

Evidens erbjuder kvalificerade strategi- och analystjänster åt aktörer på den svenska fastighetsmarknaden. Evidens ledande och specialiserade analysmodeller skapar försprång för fastighetsaktörer genom att översätta den makroekonomiska utvecklingen, villkoren på lokala marknader och kunders värderingar till konkreta bedömningar av framtida priser, hyror, vakanser eller andra tydliga beslutskriterier

### **Evidens blw AB**

Sibyllegatan 30, 2 tr  
114 43 Stockholm  
Tfn växel: + 46 8 599 05 170  
[www.evidensgruppen.se](http://www.evidensgruppen.se)

