

Näringslivsutveckling i Farsta

2014-12-19

evidens:

Innehåll

Sammanfattning.....	3
Bakgrund	4
Nuläge	5
Effekter på näringslivsutvecklingen av 8 000 nya bostäder i närmiljön	6
Autogenererad tillväxt.....	7
Handels utveckling	8
Kontorsmarknadens utveckling.....	10
Effekter på kontorsmarknaden i Farsta av infrastruktursatsningar i regionen	11
Teliaområdet – företagskluster eller bostäder	13
Farsta är en attraktiv plats för lager och lättare industri	13
Huvudsakliga observationer	15

Sammanfattning

Farsta tillhör en av Stockholms stads utpekade tyngdpunkter där drygt 8000 bostäder planeras som del av "140 K". Till Vision 2030 hör även ambitionen att tillskapa ett kraftigt stärkt näringsliv i hela Söderort.

För att utveckla ett attraktivt näringsliv i Tyngdpunkt Farsta, måste målet att skapa fler arbetsplatser prioriteras högt. Det gäller både att bereda plats för nya arbetsplatser, men framförallt att utveckla befintliga arbetsplatsområden där handeln utgör en viktig del. Att Telia beslutat lämna nuvarande lokaler till förmån för nyetablering i Arenastaden gör frågan om ett framtida starkt näringsliv än mer aktuell.

Syftet med denna rapport är att ta fram ett underlag för ett framtida strategidokument som anger färdriktningen för näringslivets utveckling. Rapporten behandlar främst frågeställningar kring nuläget och framtiden *under förutsättning att drygt 8 000 bostäder tillförs i närmiljön.*

För att attrahera framtida arbetsplatser gäller det framförallt att utgå från Farstas befintliga styrkor. För det första behöver man arbeta fokuserat med en stadsplanering som utgår ifrån dagens attraktiva centrum. Här finns en naturlig växtkraft att ta tillvara, stärka och bygga vidare på. Det är framförallt i, eller i direkt närhet till centrum som det bedöms möjligt att satsa på handel. Även lokaler med handel eller service i bottenvåningar för nyproducerade bostadshus bör främst planeras i nära eller direkt anslutning till centrumet.

Fokus bör vara på att bevara Farsta centrums roll som ett starkt regionalt köpcentrum. Centrumet har möjlighet att bli en dragare för framtida kontorsetableringar då det är här som det bästa läget för eventuella nya kontorsetableringar finns. Tillgängligheten för framtida arbetskraft är som bäst i denna punkt och det är här som utbudet av handel och service är som störst. Farstas andra tydliga styrka ur näringslivsperspektiv är Larsboda med sin verksamhet inom lager och lätt industri. För att underlätta vidare företagsetableringar gäller det att bygga vidare även här.

Såväl handeln som dagens kontorsmarknad i Farsta drivs framförallt av andra betingelser än just den närmaste lokala bostadsmarknaden. 8000 nya bostäder kommer att innebära en positiv påverkan, men det är framförallt den autogenerande tillväxten i form av offentliga tjänster (tex vård och omsorg) som kommer att påverkas. Trots stora förbättringar i tillgänglighet via nya infrastruktursatsningar visar analysen att Farstas marknadsposition inte nämnvärt kommer att förändras då andra konkurrerande områden i regionen samtidigt gör en likvärdig förbättring – konkurrensen mellan olika kontorsområden bibehålls därmed.

Bakgrund

Stockholm ska år 2030 vara en storstad i världsklass. I "Bostadspotential i Stockholm" som presenterades i januari 2014, bedöms den totala bostadspotentialen uppgå till cirka 150 000 bostäder. Redan i dag finns drygt en tredjedel av dessa, cirka 55 000 bostäder, i planerade eller pågående större projekt. Det ställer stora krav på en aktiv stadsplanering, där många olika typer av insatser behöver göras. Det handlar både om helt nya stadsdelar som växer fram och om att förtäta och förnya befintliga områden i alla delar av staden. Bostadsbyggande måste ske på ett sätt som säkrar livskvaliteten i staden. Av dessa bostäder planeras drygt 8 000 att skapas i Farsta.

140K ställer stora krav på en aktiv stadsplanering, där många olika typer av insatser behöver göras. Bostadsbyggande måste ske på ett sätt som säkrar livskvaliteten i staden. Närheten till grönområden och rekreation är viktiga beståndsdelar liksom närhet till service och handel.

Visionen om ett starkt näringsliv i Tyngdpunkt Farsta ligger i linje med "Vision söderort 2030". Ett av målen i Söderortsvisionen är ett arbetsplatstal om 0,9 i Söderort, vilket motsvarar ytterligare ca 60 000 arbetsplatser i Söderort.

För att utveckla ett attraktivt näringsliv i Tyngdpunkt Farsta, måste målet att skapa fler arbetsplatser prioriteras högt. Det gäller både att bereda plats för nya arbetsplatser, men framförallt att utveckla befintliga arbetsplatsområden.

Syftet med denna rapport är att ta fram ett underlag för ett framtida strategidokument som anger färdriktningen för näringslivets utveckling i *Farsta, under förutsättning att drygt 8 000 bostäder tillförs i närmiljön*.

Rapporten behandlar främst frågeställningar kring nuläget och framtiden för näringslivets utveckling i Farsta:

1. Vad krävs för att attrahera framtida arbetsplatser i centrala Farsta och var bör dessa planeras att ligga?
2. Vilken effekt på näringslivsutvecklingen har 140K – vad innebär det att det byggs 8 000 bostäder i närmiljön?
3. Hur ska Stockholms stad arbeta strategiskt för att underlätta företagsetableringar i Farsta?
4. Hur påverkas Farstas marknadsposition av nya infrastruktursatsningar (Citybanan och nya T-banegrenar) och vilka möjligheter skapar dessa för Farstas näringsliv?

Även frågor kring handelns utveckling (som givetvis också det är en del i näringslivsutvecklingen) diskuteras. Hur kan handeln i centrum tänkas påverkas när 8 000 bostäder byggs och stadsdelen gradvis föryngras? Vad skulle en strategi att förvandla centrum från ett regionalt till ett lokalt centrum innebära för Farstas utveckling ur ett näringslivsperspektiv?

Dessutom berör rapporten frågor kring stadsutveckling då Telia har beslutat att lämna sina lokaler till förmån för Arenastaden. Ska staden verka för att etablera någon typ av företagskluster eller lämpar sig fastigheten bättre för bostäder?

Nuläge

Farsta är en del av Stockholmsregionen, Sveriges största storstadsregion och regionens förutsättningar påverkar givetvis hur Farsta kan utvecklas och därmed förutsättningarna för ett växande näringsliv. Empiriska studier visar att större regioner har högre ekonomisk tillväxt, starkare sysselsättningstillväxt och högre befolkningstillväxt än mindre regioner. Detta gäller såväl nationellt som på europeisk nivå. Större regioner har vidare mer utvecklade ekonomier med företag inom ett större antal branscher och ett större utbud av kultur, handel och utbildning.

Stockholm tillhör en av Europas största och rikaste regioner (NUTS2-nivå). Mönstret visar också tydligt att större regioner (mätt som regional BNP) är rikare (mätt som BNP/Capita). Endast ett fåtal regioner däribland London och Bryssel kan sägas vara rikare än Stockholm. Intressant att notera är att finanskrisen förefaller ha drabbat Stockholm mindre än jämförbara regioner. Stockholms position har tydligt stärkts de senaste åren.

Oavsett vilka tillväxtparametrar som studeras är resultatet detsamma – tillväxten i Farsta är i paritet med utvecklingen i Stockholmsregionen i övrigt, både sett till sysselsättningsutveckling och befolkningsutveckling. Slutsatsen är att Farsta i dagsläget har kunnat dra nytta av Stockholmsregionens starka tillväxt.

Ur ett näringslivsutvecklingsperspektiv blir det intressant att studera sysselsättningsutvecklingen i Farsta kontra andra delar av regionen. Procentuellt har utvecklingen i Farsta till och med varit starkare än i innerstaden som helhet, se tabell 1.

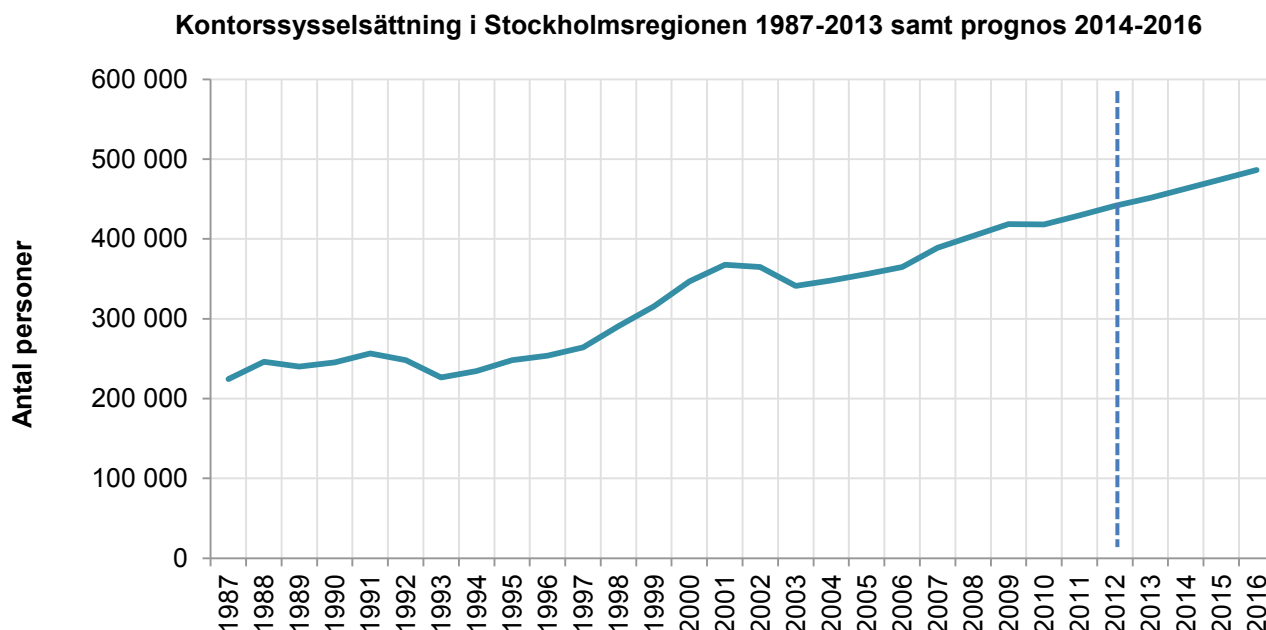
Område	Antal sysselsatta			Utveckling i procent				
	2002	2011	2012	2002-11	2002-11 per år	2002-12	2002-12 per år	2011-12
Innerstan	300 023	357 271	368 674	19,1	2,0	22,9	2,1	3,2
Yttre Söderort	67 696	73 438	75 670	8,5	0,9	11,8	1,1	3,0
Inre Söderort	33 848	38 357	40 144	13,3	1,4	18,6	1,7	4,7
Västra CBD	29 112	36 158	38 122	24,2	2,4	30,9	2,7	5,4
Telefonplan	3 783	3 829	3 890	1,2	0,1	2,8	0,3	1,6
Älvsjö	6 522	4 215	3 961	-35,4	-4,7	-39,3	-4,9	-6,0
Farsta	6 370	7 928	8 238	24,5	2,5	29,3	2,6	3,9
Kista	14 597	21 053	21 531	44,2	4,2	47,5	4,0	2,3
Solna/Sundbyberg	17 762	20 718	21 220	16,6	1,7	19,5	1,8	2,4

Tabell 1: Sysselsättningsutveckling (SCB och Evidens).

Undersöks sysselsättningstillväxten i Stockholmsregionen framgår att det framförallt är bland tjänstebranscher som sysselsättningstillväxten varit särskilt hög. Mönstret är detsamma även i Farsta där tillväxten under framförallt senare år varit som starkast bland företagstjänster, som omfattar en rad olika typer av tjänstebranscher. Tillväxten i Farsta har även varit stark bland handel vilket i huvudsak kan förklaras av ett expanderande centrum. Den positiva sysselsättningstillväxten i Farsta riskerar dock äventyras i och med Telias beslut att flytta sin verksamhet, vilket berör uppskattningsvis 3 000 personer.

Tjänstebranscherna kännetecknas av intensiv kontorsanvändning. Antalet sysselsatta i kontor har vuxit med 70 procent sedan år 1990 vilket innebär att den största delen av den ökade sysselsättningen i regionen kommer från företag som efterfrågar kontor och kan förväntas göra så

även framöver, se figur 1. För Farstas del blir det därför viktigt att förstå vilka styrkor respektive svagheter som utmärker området. Kan framtida näringslivsutveckling med stigande sysselsättning i området som följd drivas av en ökad kontorsetablering i området?



Figur 1: Kontorssysselsättning i Stockholmsregionen (SCB och Evidens)

Effekter på näringslivsutvecklingen av 8 000 nya bostäder i närmiljön

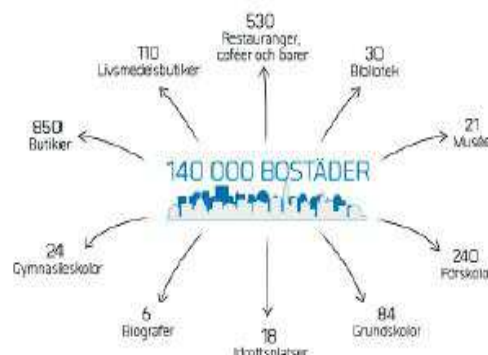
Det faktum att 8 000 nya bostäder tillförs i närmiljön förväntas både få en direkt och indirekt påverkan på näringslivsutvecklingen i området. Ett ökat befolkningsunderlag innebär dels en ökad efterfrågan på offentliga tjänster i området, som exempelvis skolor samt vård och omsorg. Detta är vad som kan benämnas autogenererad tillväxt. Ett ökat befolkningsunderlag kommer även att påverka handeln positivt, frågan är bara i vilken utsträckning eftersom handeln i Farsta i dagsläget är starkt koncentrerad till Farsta centrum, som redan idag har ett relativt stort regionalt upptagningsområde. För kontorsetableringar får 8 000 nya bostäder en indirekt effekt då ett ökat antal boende i närmiljön (till viss del) för med sig ett ökat underlag för service i närheten, vilket förbättrar villkoren för framtida kontorsetableringar.

Farsta är idag en attraktiv plats för lager och lätt industri. Utvecklingen i denna sektor berörs dock lite av 8 000 nya bostäder men kan ändå vara ett viktigt inslag i ett växande Farsta. Därför analyseras marknaden för lager och lättindustri sist i detta kapitel.

Autogenererad tillväxt

Bostadsbyggande och befolkningsökningen i sig skapar möjligheter för sysselsättningsutveckling och beräkningar som baseras på linjära samband i projektet "Bostadspotential Stockholm" pekar på att 6 000 bostäder (inte 8 000) i Farsta bland annat skulle ge:

- 5 Livsmedelsbutiker
- 23 restauranger
- 1 bibliotek
- 1 museum
- 10 förskolor
- 4 grundskolor
- mm.



I den autogenererade tillväxt som beräknats uppskattas antalet nya butiker till 37 stycken, mer om detta i nästkommande kapitel, 3.2 Handel.

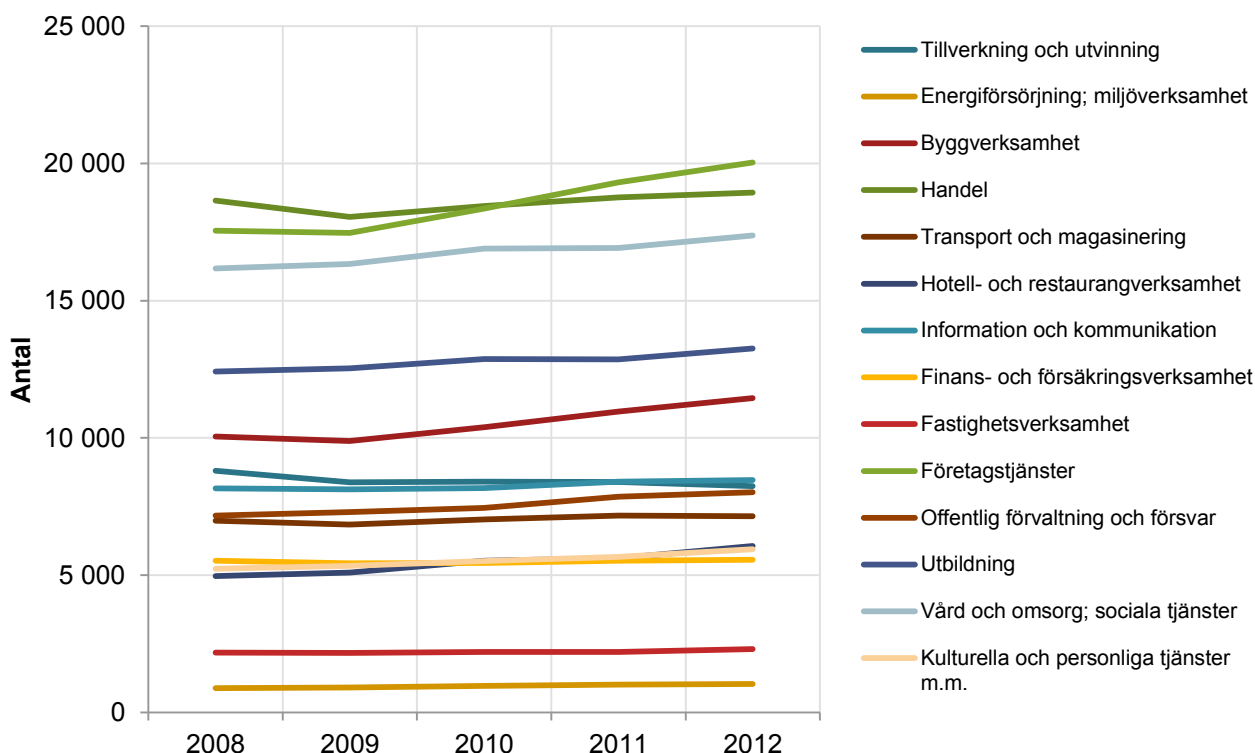
En första fråga man kan ställa sig kring autogenererad tillväxt är om sambandet är linjärt. Studeras befolkningsökning och sysselsättningstillväxt i Stockholm, Nacka, Haninge och Huddinge, det vill säga miljöer som till stor del liknar Farstas, finner man, givet att sambandet med drygt två personer per ny bostad består framgent, att målsättningen på en sysselsättningstillväxt om 0,9 per ny bostad som fullt realistisk. I genomsnitt har sysselsättningen i dessa delar av regionen vuxit med knappt 0,5 sysselsatt per ny invånare, se tabell 2. Sysselsättningstillväxten i förhållande till befolkningstillväxten är som högst i Stockholms stad, dock är siffran för Stockholm missvisande då sysselsättningstillväxten framförallt har skett i de centrala delarna av staden.

Kommun	Antal nya sysselsatta per 100 nya invånare i snitt för åren 1995-2012
Stockholm	75
Nacka	58
Haninge	36
Huddinge	39

Tabell 2: Historiskt samband mellan sysselsättnings- och befolkningstillväxt (SCB och Evidens).

Således skulle 8 000 nya bostäder innebära drygt 7 000 nya arbetstillfällen. Sett till hur utvecklingen under de senaste 5-10 åren har sett ut i Farsta med tillväxt inom framförallt företagstjänster, vilket redogjordes för i kapitel 2, finns det inget som tyder på att utvecklingen i framtiden kommer att skilja sig markant från den utveckling som varit i de studerade grannkommunerna enligt figur 2.

Sysselsättningsutveckling senaste 5 åren per bransch i Nacka, Haninge och Huddinge



Figur 2: Sysselsättning per bransch i Farsta grannkommuner (SCB och Evidens).

Givet att mönstret för sysselsättningstillväxten i Farsta följer ett liknande mönster gör Evidens bedömningen att knappt 2 000 av de potentiellt drygt 7 000 nya arbetstillfällena kommer att skapas inom just företagstjänstsektorn. Även vård och omsorg förväntas växa med knappt 1 000 personer. Även inom bygg- samt hotell- och restaurangverksamheter förväntas sysselsättningen öka med cirka 1 000 vardera.

Handelns utveckling

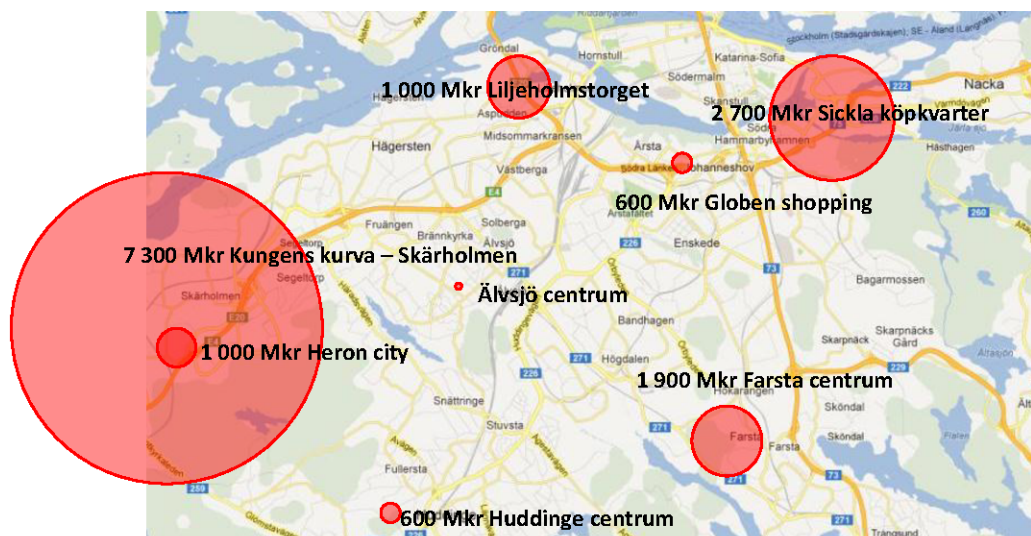
Med ett linjärt antagande förväntas även handeln att växa, dock inte särskilt kraftigt. Sett ur ett handelsperspektiv fungerar Farsta i dagsläget väl – det finns en tydlig styrka inom segmentet handel. Detta till följd av att Sveriges och regionens tillväxt har inneburit en kraftigt växande köpkraft hos regionens hushåll, vilket successivt genererat allt högre omsättning inom handeln. Mönstret med ökad konsumtion, inte minst av sällanköpsvaror, förväntas bestå under överskådlig tid.

Utvecklingen har varit särskilt stark för stora köpcentrum och större etableringar av externa stora handelsområden. Mindre bostadsnära centrum har fått allt svårare att konkurrera. Viktiga förklaringar till denna utveckling är att både konsumentbeteende och handelns egen effektivitetsutveckling samtidigt har gynnat en koncentration till stora handelsanläggningar.

Söderort är relativt attraktivt för handelsetableringar och rymmer ett flertal av regionens större och mest välkända köpcentrum som Globen, Liljeholmstorget men även Farsta centrum, se figur 3.

Farsta centrum är både ett av Stockholms mest välkända och populäraste köpcentrum, enligt Evimetrix köpcentrumbarmeter. Således blir det viktigt för utvecklingen av Farsta att handeln i centrum kan fortsätta att utvecklas och även växa.

En analys av handelns utveckling i Farsta blir av naturliga skäl koncentrerad till Farsta centrum och då främst kring hur handeln i centrum påverkas av att 8 000 bostäder byggs och stadsdelen gradvis föryngras. Vad skulle en strategi att förvandla centrum från ett regionalt till ett lokalt centrum innebära för Farstas utveckling ur ett näringslivsperspektiv?



Figur: 3 Omsättning i handelsetableringar i Söderort (HUI och Evidens).

Studerar figur 3 ovan framgår att Farsta centrum i dagsläget har en tydlig regional koppling – det saknas helt enkelt andra centrumetableringar i den sydöstra sektorn. I WSPs undersökning *Stockholmarnas resvanor till handelsplatser* angav drygt 50 procent av de tillfrågade att de handlade i centrumet då det låg nära bostaden, vilket förstärker bilden av att centrumet drar kunder från ett större omland än den närmaste geografien. I undersökningen framkom vidare att cirka 30 procent av alla besökare kommer till centrumet med bil. Även på sikt blir det därför viktigt att centrumet har tillgång till bra parkeringslösningar. Yt-parkering står dock i skarp kontrast till att utveckla attraktiv stad i centrala Farsta – det blir således Stockholms Stads uppgift att vidare undersöka möjligheterna till att lösa parkeringsfrågan på bästa möjliga sätt.

Skulle parkeringsyta försvinna i större utsträckning utan att ersättas finns risk att en stor del av intäkterna i centrum försvinner. Fastighetsägaren uppger att besöksfrekvensen årligen uppgår till cirka 14,4 miljoner besök och då WSPs enkäter visar att cirka en tredjedel av alla besök i centrumet genereras från bilburna besökare skulle en stor mängd besök gå om intet. Dessa besök blir svåra att ersätta med dem från 8 000 nya lägenheter i närmiljön. Försämrade parkeringsmöjligheterna drastiskt kommer centrumet dessutom få svårare att möta en förväntad framtida konkurrens från Söderstaden, vilket skulle vara negativt för näringslivsutvecklingen i Farsta. Handel, restauranger och service, det vill säga de inslag som finns i centrum, är viktiga faktorer för annan näringslivsutveckling, mer om det i nästa kapitel. Slutsatsen blir följaktligen att Farsta centrum måste förbli ett regionalt köpcentrum för att stimulera en positiv utveckling i andra sektorer. För näringslivsutveckling i området är det viktigt att bygga vidare på områdets styrkor – där centrum är en av de tydligaste.

Vad anbelangar det linjära samband som stipulerar dryga 30 nya butiker i Farsta är det svårt att både verifiera eller helt avskryva. Antalet butiker som i dagsläget serverar Farstaborna är högre än vad ett linjärt samband torde göra gällande just på grund av att Farsta centrum är ett regionalt och inte ett lokalt köpcentrum i dagsläget. Helt klart är dock att efterfrågan ökar med 8 000 nya bostäder, hur mycket och vad det innebär för nyproduktion av butiksyta i centrum är dock svårt att svara på. Besöksströmmarna till centrumet bedöms dock öka med 5-10 procent med 8 000 nya bostäder. Logiken när det gäller centrumhandel är snarare så att ökade ytor föder ökade

besöksströmmar ej vice versa. Vilket för Farsta centrum innebär att en offensiv och väl strategiskt genomtänkt utveckling av centrum från både stad och ägare blir en av nycklarna i en framgångsrik utveckling av tyngdpunkt Farsta.

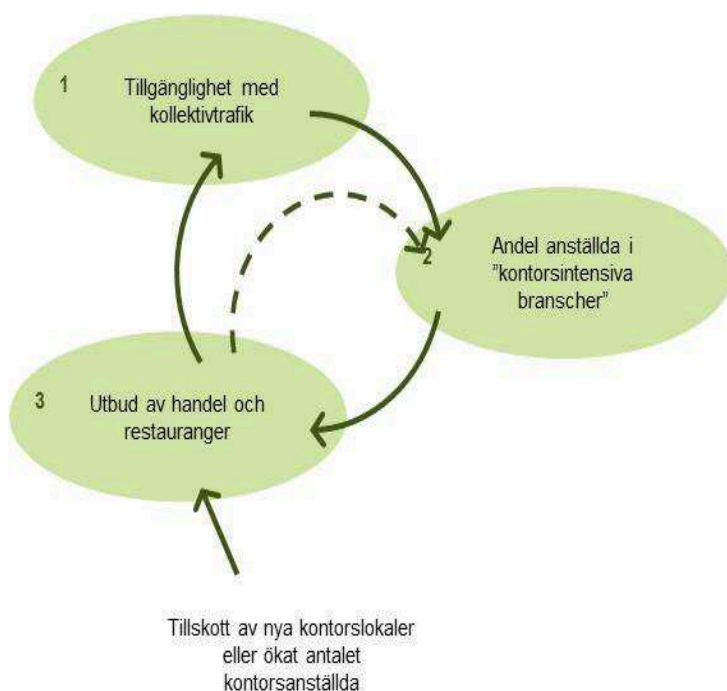
Det är inte bara närhet till kunder och därmed förenade kontaktkostnader samt distanskänslighet som skapar tydliga lokaliseringsvillkor. För olika typer av verksamheter kan det också finnas särskilda fördelar vid lokalisering i närheten av andra företag i samma eller besläktade branscher, genom olika former av relationer mellan varandra och genom att verka inom ett begränsat geografiskt område. Fördelarna med sådana kluster benämns även *lokaliseringsexternaliteter*. Företagen eller branscherna kan vara både vertikalt integrerade; ingå i en förädlingskedja, och horisontellt integrerade; i samverkan eller konkurrens verka på samma nivå i ett produktionssystem.

Utöver dessa lokaliseringsexternaliteter brukar man också tala om *urbaniseringsexternaliteter*, dvs. en mängd olikartade verksamheter samsas om tillgång till avancerad infrastruktur, högutbildad arbetskraft, eller tillgång till specialiserad service till nytta för företag i många olika branscher. Kort sagt: miljöer med hög koncentration av företag och arbetskraft i samma och näraliggande branscher samt branscher som på något sätt relaterar till dessa rymmer särskilda lokaliseringfördelar som rimligen borde kunna utläsas i betalningsvilja och därmed i hyresnivån jämfört med andra miljöer.

Den rimliga slutsatsen blir därmed att det framförallt är i eller i direkt närhet till centrum det är möjligt att utveckla handeln och vad gäller lokalyta i bottenvåningar för nyproducerade bostadshus främst ska planeras i nära eller direkt anslutning till centrum.

Kontorsmarknadens utveckling

Förutsättningarna att utveckla nya kontorsytor är däremot mer utmanande. Vad gäller kontorssysselsättning finns studier som visar att kontorsefterfrågan i Stockholmsregionen framförallt har riktats mot kontorsmiljöer med mycket god tillgänglighet och stort serviceutbud i form av handel och restauranger. Serviceutbudet är också en direkt funktion av hur stort kontorsområdet är mätt som antal sysselsatta eller antal kvadratmeter kontor. I sådana miljöer har fastighetsägare investerat i nya kontor som också skapat attraktiva produkter på hyresmarknaden vilket ytterligare förstärkt dessa miljöers konkurrenskraft. Erfarenheterna visar att utgångsläget för



de olika påverkande faktorerna är avgörande för möjligheter att skapa en dynamisk och marknadsdriven tillväxt, vilket illustreras i figur 4. Den viktigaste grundförutsättningen är enligt modellen en hög tillgänglighet för att miljön ska vara attraktiv för företag som kan utvinna produktivitetsfördelar av närhet till kunder, underleverantörer, talangmarknad mm. Detta medför att andelen företag i kontorsintensiva och högproduktiva branscher i hög utsträckning väljer etableringsar som erbjuder hög tillgänglighet. På denna punkt är villkoren i Farstas kontorsmiljöer inte i dagsläget tillräckligt gynnsamma. Då tillgänglighet spelar en sådan väsentlig roll för utvecklingen av dynamiska kontorsmiljöer blir det därför intressant att utreda effekterna av förbättrad tillgänglighet.

Figur 4: Logik för en dynamiskt växande kontorsmarknad

Kontorsmarknaden i Stockholmsregionen är en regional företeelse snarare än en lokal. Med det menas att kontorssysselsättningen i Farsta, eller på andra ställen i länet, inte primärt är beroende av boende i närmiljön. Det innebär att Farstas kontorsmarknad endast indirekt påverkas av 8 000 nya bostäder

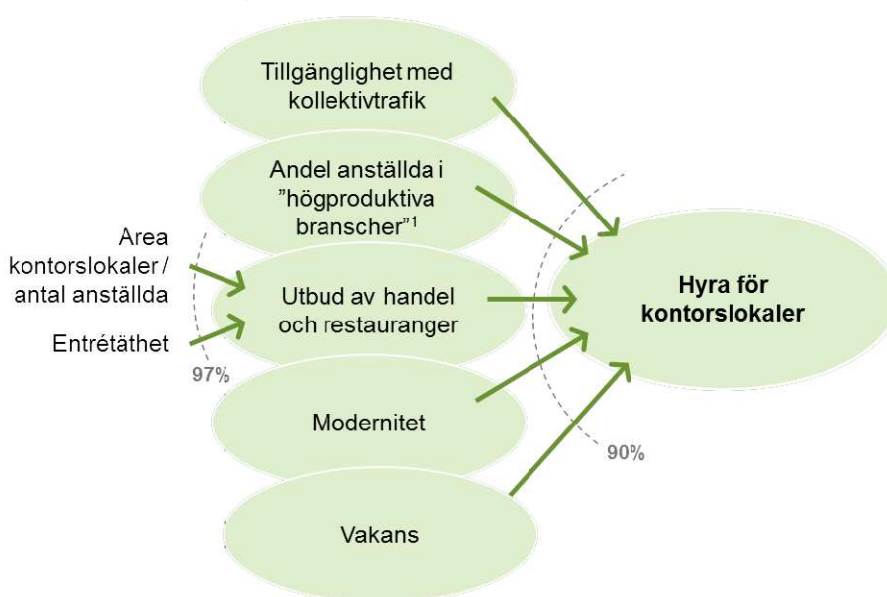
Vidare är Farstas kontorsmarknad idag delad mellan framförallt Farsta centrum och Telias lokaler. Efterfrågan på dessa kan också väntas skilja sig väsentligt åt där kontor i centrum i stort sett är fullt uthyrda medan stora vakanser riskerar att uppstå när Telia flyttar.

Effekter på kontorsmarknaden i Farsta av infrastruktursatsningar i regionen

Vad som kännetecknar god tillgänglighet till kontorsområden är en mångfacetterad och ofta debatterad fråga. Evidens och Spacescape har på uppdrag av Stockholms läns landsting utrett vad som skapar attraktiva kontorsområden och i en sådan studie blir tillgänglighet, av de skäl som redogjorts för ovan, en helt avgörande faktor. Tillgänglighet kan mätas på flera sätt men den faktor som visat sig starkast kunna förklara variation i hyresnivåer mellan olika områden i

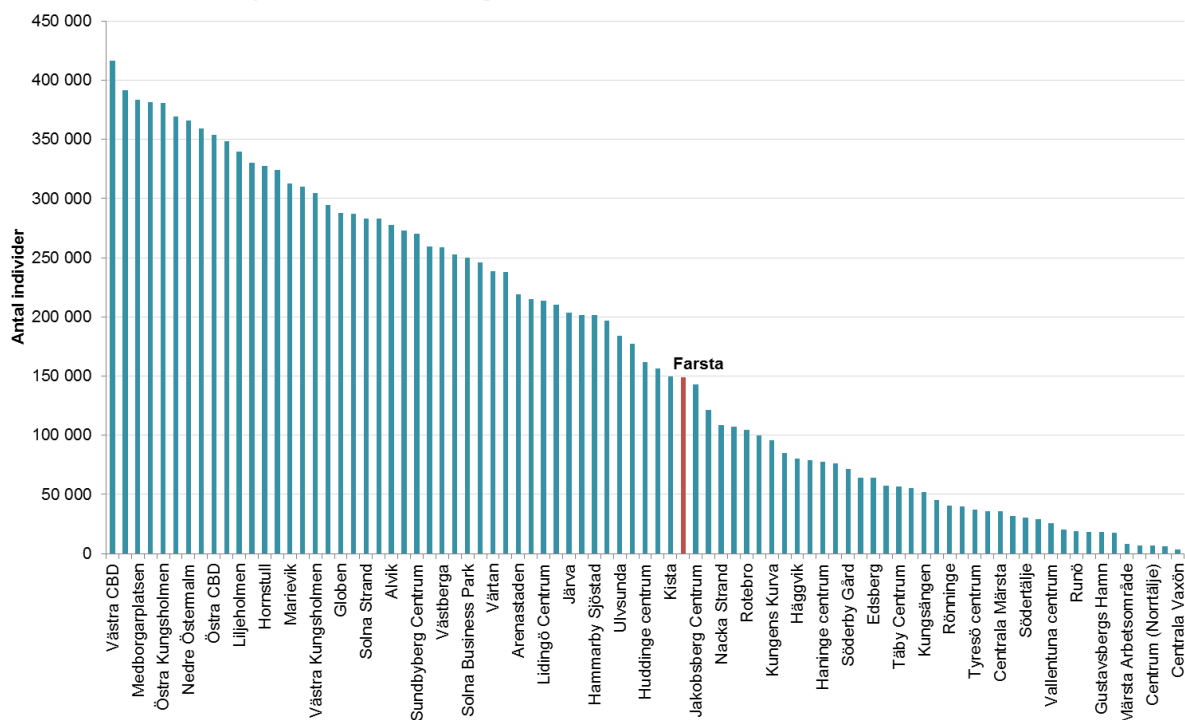
Stockholmsregionen är hur många individer som med kollektivtrafik kan nå företagsområdet på 30 minuter, vilket kan ses som en någorlunda rimlig pendlingstid. I dagsläget är Farsta position, i relation till andra konkurrerande miljöer i regionen, relativt dålig, se figur 6.

Även vad gäller andra variabler, se figur 5, som visat sig vara avgörande tillhör inte Farstas relativa position toppskiktet i regionen.



Figur 5: Evidens och Spacescapes stadskvalitetsmodell

Sysselsatt nattbefolkning som nås inom 30 minuter med kollektivtrafik



Källa: WSP, Spacescape och Evidens

Figur 6: Tillgänglighet (WSP, Evidens och Spacescape).

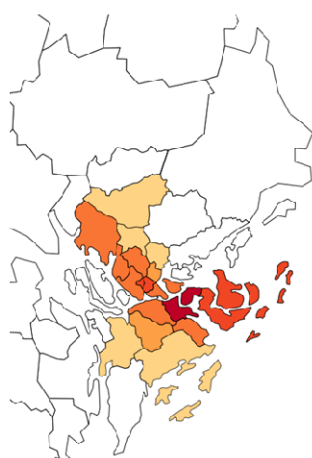
Under de kommande åren kommer en rad viktiga infrastrukturprojekt färdigställas i regionen där Citybanan blir den satsning som får störst effekt på den kollektiva tillgängligheten. Dessa satsningar kommer till viss del att förändra konkurrenssituationen mellan olika kontorsområden, vissa blir tydliga vinnare. Tillgängligheten kommer att drastiskt förändras till det bättre i de flesta områden så även i Farsta. Figur 7 visar, föga förvånande, att tillgänglighetsförbättringarna kommer att bli störst i de centrala delarna av regionen samt att söderort visar sig vara en tydlig vinnare.

Antalet personer som förväntas att nå de centrala delarna av Farsta 2030, givet utbyggd tunnelbana enligt 2013-års Stockholmsförhandling och nya Citybanan, kommer också att nästan fördubblas från ungefär 150 000 till 300 000 personer. Problemet för Farsta är att detta samtidigt sker för de flesta kontorsområdena i mer centrala delar av regionen. Evidens scenarioräkningar gör gällande att hyreseffekten, som kan likställas med attraktivitet, endast kommer att öka marginellt.

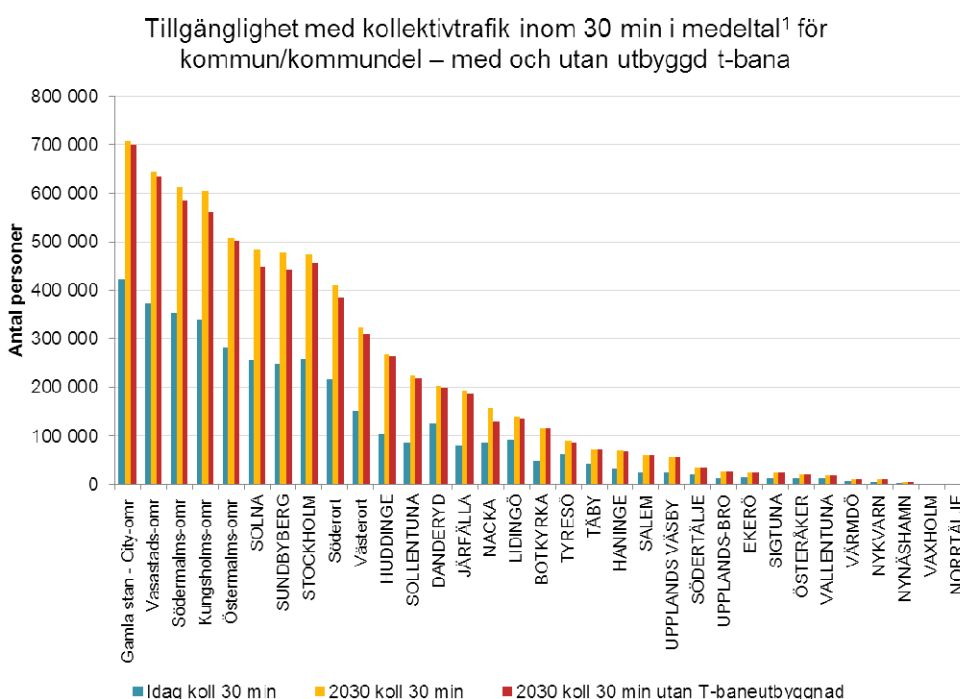
När dessa tillgänglighetsförändringar via infrastrukturens satsningar analyseras och det framkommer att effekten på attraktiviteten och Farstas framtida marknadsposition blir tämligen marginell trots de extrema tillgänglighetsförbättringar som antas, ges även att den indirekta effekten av 8 000 bostäder även den blir marginell.

Att tillgänglighetsförbättringarna ger så liten effekt i Farsta kan också förklaras av att en betydande del av kontorsvolymen inte är lokaliserad i centrum där tillgängligheten är som bäst. Jämförs tillgängligheten i centrum med Telias område är den cirka 20 procent bättre i centrum.

För en framgångsrik näringsutveckling bör staden alltså fokusera på att släppa fram kontorsetableringar i centrala delar av Farsta. I tidigare rapporter har också pekats på möjligheterna att undersöka huruvida det är möjligt att flytta Farsta Strands pendeltågstation närmare centrum.



% högre tillgänglighet med utbyggd t-bana



¹Tillgänglighet är beräknad per basområde, här anges medeltal för de basområden som respektive kommun eller kommunal består av.

Figur 7: Förändring i tillgänglighet (WSP och Evidens).

Teliaområdet – företagskluster eller bostäder

Telia har beslutat att lämna sina lokaler i Farsta till förmån för Arenastaden. Frågan blir då om staden ska verka för att ett nytt företagskluster etableras eller om fastigheten lämpar sig bättre för någon annan typ av användning, företrädesvis bostäder.

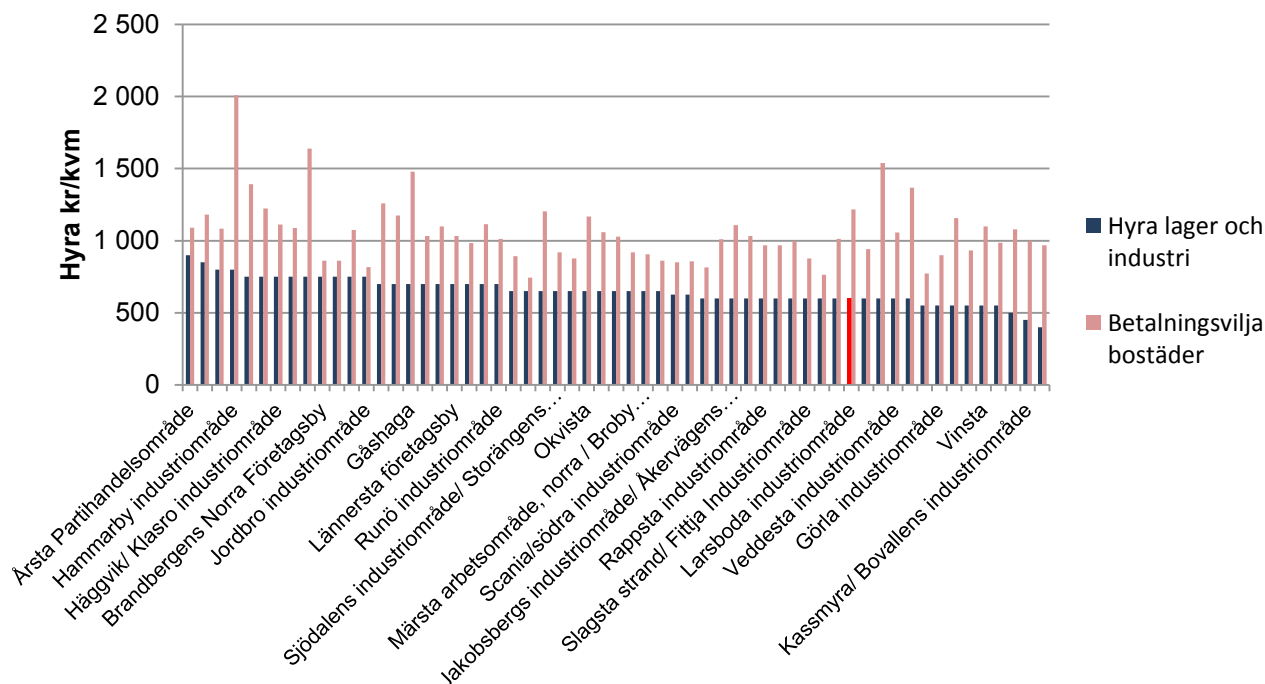
Risken för vakanser blir alldeles uppenbar – det riskeras att skapa tydliga b-produkter på marknaden vilket påverkar Farsta tydligt negativt. Genom att ta bort dessa produkter från kontorsmarknaden i Farsta ökar modernitetsfaktorn och vakansen minskar. Ett minskat antal anställda riskerar att påverka utbudet av service i närmiljön. Service, handel och restauranger i Farsta finns dock främst i centrum och som redogjorts för under kapitel 3.2 Handelns utveckling är upptagningsområdet relativt regionalt.

Finns intresse från fastighetsägarens sida att konvertera Telias gamla lokaler till bostäder är detta inget som staden således bör förhindra. För ett attraktivt dynamiskt och växande kontorsområde ska kunna växa i Farsta är det snarare till en fördel om kontor i centrum slipper konkurrens från denna del av Farsta.

Farsta är en attraktiv plats för lager och lättare industri

Studerat näringslivet i Farsta idag kan det fastställas att Farsta förefaller vara en relativt attraktiv plats för mer yrkrävande verksamheter, det vill säga lager och lätt industri, och då främst i Larsboda. Hyresnivåerna i området är i paritet med snittet för regionens olika företagsområden, se figur 8.

Hyresnivåer för lager och industri samt betalningsvilja för bostäder i Stockholmsregionen



Figur 8: Hyresnivåer för lager och industri samt betalningsvilja för bostäder (Datscha och Evidens).

Företagsområden med denna användning har en relativt extensiv markanvändning och utsätts i takt med regionens tillväxt för ett påtagligt omvandlingstryck från annan användning, framförallt bostäder, vilket gäller i princip samtliga företagsområden med denna användning i söderort. Detta har lett till att utbudet av lokaler inom detta segment minskat både i centrala delar av Stockholms stad och i närförort. Söderort är en relativt attraktiv lokaliseringssmiljö i regionen för företag som använder lokaler för lätt industri, partihandel, teknisk service, bygg-, lagerverksamhet och liknande och Farsta/Larsboda är inget undantag. Farsta är således en attraktiv plats för etablering av lokaler för lager, partihandel och lätt industri. Det höga omvandlingstryck som förekommer i mer centrala lägen är dock inte fullt så stort i Farsta, vilket möjliggör tillskapandet av mer ytkrävande arbetstillfällen i Larsboda, vilket blir en viktig strategi för framtida näringslivsutveckling i Farsta.

För denna typ av verksamhet är relationen gentemot de 8 000 nya bostäderna snarare det omvända jämfört med annan typ av verksamhet som redogjorts för tidigare, som kontorssysselsättning och handelns utveckling – bostäderna riskerar att tränga undan denna typ av verksamhet. Slakthusområdet kommer att lämna området kring Globen/Gullmarsplan. Detta möjliggör för utveckling av ett livsmedelskluster i Larsboda. Staden gör bedömningen att företag kan börja flytta in under det första kvartalet 2018. Från stadens sida blir det viktigt att samtliga investeringar kring trafiken fungerar från dag ett för att skapa en positiv bild av området. Vidare bör man verka för nya etableringar i samarbete med andra regionala aktörer som exempelvis uppvakta andra aktörer inom segmentet livsmedel för att skapa ett än större kluster. Lockar man företag från starkare etableringar som exempelvis Årsta ska det ur stadens perspektiv inte ses som något problem.

Huvudsakliga observationer

Rapportens syfte har varit att belysa ett antal frågor kring näringslivsutveckling i Farsta och att ge underlag för ett strategidokument:

1. *Vad krävs för att attrahera framtida arbetsplatser i centrala Farsta och vart bör dessa planeras att ligga?*

Arbeta med en stadsplanering som tillåter Farsta centrum att växa och utvecklas – ha ett starkt fokus på centrum där den naturliga växtkraften finns. Det är framförallt i eller i direkt närhet till centrumet som det är möjligt att utveckla handel. Även lokaler med handel eller service i bottenvåningar för nyproducerade bostadshus bör främst planeras i nära eller direkt anslutning till centrumet.

2. *Vilken effekt på näringslivsutvecklingen har 140K – vad innebär det att det byggs 8 000 bostäder i närmiljön?*

Handeln och kontorsmarknaden i Farsta drivs framförallt av andra betingelser än just den närmaste lokala bostadsmarknaden. Evidens bedömning är att besöksströmmarna till centrum ökar med 5-10 procent enbart av nytillskottet av bostäder. Ökar säljytan i samma takt i centrum innebär det ett tillskott på ca 5 000 kvm. Logiken när det gäller centrumhandel är dock snarare den att ökade ytor föder ökade besöksströmmar. En offensiv och väl strategiskt genomtänkt utveckling av centrum från både stad och ägare blir därmed en av nycklarna i en framgångsrik utveckling av tyngdpunkt Farsta. Med andra ord bör inte planeringen för ett utvecklat Farsta centrum begränsas till dessa 5 000 kvm utan snarare växa i takt med vad fastighetsägaren anser ekonomiskt hållbart. Viktigt är dock att från stadens sida bistå på bästa sätt i denna utveckling då Farsta centrum är nyckeln till framgångsrik utveckling av hela tyngdpunkten. I programmet till de nyligen genomförda parallella uppdragen anges handels- och serviceytor till 15-20 000 kvm vilket stämmer väl överens med vad som kan krävas för just denna framgångsrika utveckling av tyngdpunkten.

Vidare vad gäller arbetsplatser utanför själva handelsnäringen kommer de 8 000 nya bostäderna att ha en relativt liten påverkan, framförallt vad gäller kontorsmarknaden. Det är främst den autogenererade tillväxten i form av offentliga tjänster som t ex vård och omsorg, som kommer att påverkas.

3. *Hur ska Stockholms stad arbeta strategiskt för att underlätta företagsetableringar i Farsta?*

Det viktigaste är att bygga vidare på de styrkor som Farsta har idag, handeln i centrum och lager och lätt industri i Larsboda. Utvecklingen av ett Livsmedelscentrum i Larsboda börjar ta sin form. Nya lokaler om cirka 50 000 kvadratmeter ska uppföras för livsmedelsföretagarnas verksamhet med inflyttning under början av 2018. Denna utveckling ligger helt i linje med att arbeta vidare på Farstas styrkor

Fokus i stadens planering framgent bör ligga på att bevara Farsta centrums roll som ett starkt regionalt köpcentrum. Centrumet har möjlighet att bli en dragare för framtida kontorsetableringar, det är här som det bästa läget för eventuella nya kontorsetableringar finns – tillgängligheten är som bäst i denna punkt och utbudet av handel och service är som störst här.

Med ledning av att det i dagsläget är få vakanser bland kontorsytorna i själva centrum är det tydligt att mixen kontor/handel här har fungerat mycket bra. En positiv utveckling av Farstas näringsliv är inte i första hand avhängigt av ett stort tillskott av boende i närområdet utan snarare den redan påbörjade satsningen och vidareutvecklingen av centrum. Stadskvalitetanalysen visar tydligt att ökat utbud av handel påverkar efterfrågan på kontorsytor i en positiv riktning. Därtill visar stadskvalitetsanalysen att företagsområden

med en stor andel av kontorsytan i direkt anslutning till centrumanläggningar tenderar att överprestera (dvs uppvisar högre hyror än förväntat) vilket innebär att investeringar i handel- och serviceytor på sikt kommer att få betydelse även för kontorsmarknaden.

Vad gäller Telias lokaler vid Nynäsvägen bör dessa lämpligast konverteras till bostäder, givet att fastighetsägaren har det intresset. Genom att ta bort dessa produkter från kontorsmarknaden i Farsta ökar modernitetsfaktorn och vakansen minskar. För att ett attraktivt dynamiskt och växande kontorsområde ska kunna växa i Farsta är det snarare till en fördel om kontor i centrum slipper konkurrens från denna del av Farsta som inte är optimalt ur ett modernt kontorsmarknadsperspektiv

Förväntar vi oss att handel- och serviceytan ökar med 15-20.000 kan kontorsytorna inne och i direkt anslutning till centrum förväntas öka i samma takt, dvs med ca 8.000 kvm (beräknat som motsvarande andel av nuvarande kontorsyta i centrumanläggningen). Av totalt 7000 nya arbetsplatser kommer de flesta dock sannolikt tillskapas inom vård/omsorg samt annan samhällsservice där tillskottet av kvadratmeter inte är lika direkt kopplat till den enskilda arbetstagaren. Skol- och förskoleverksamheten tar normalt i anspråk den största andelen av de kommunala verksamhetslokaler (knappt 60 procent av den totala ytan). Ett nyckeltal för vården kan ligga runt 20-40 kvm per anställd. Hur lokalslagen fördelas kommer även att vara avhängigt den framtida åldersfördelningen.

4. *Hur påverkas Farstas marknadsposition av nya infrastruktursatsningar (Citybanan och nya T-banelinjer) och vilka möjligheter skapar dessa för Farstas näringsliv?*

Analysen visar att tillgänglighetsförbättringen kommer att bli dramatisk, däremot kommer Farstas konkurrenssituation inte förändras nämnvärt då andra konkurrerande område i regionen samtidigt gör en likvärdig förbättring.