

Handelsanalys Bergsholmsbacken

2020-02-06. Analysen är genomförd av Thomas Sandberg, Evidens. Beställd av Mikael Olsson, Riksbyggen

Planen för Bergsholmsbacken (Rustmästaren 2 med flera) som är en del av stadsutvecklingsområdet Bagarmossen-Skarpnäck och omfattar cirka 700 lägenheter. Av bostäderna planeras cirka 72 blir vårdbostäder, vilket är boende för äldre med stort vårdbehov.

Planen innehåller också en grundskola med idrottshall för 1 200 elever i åk F- 9 samt två förskolor. Parkering för bostäderna planeras i två gemensamma parkeringsgarage. I projektet ingår även utveckling av delar av Bergholmsparken, skogspartiet mellan Bagarmossen och Skarpnäck.

Riksbyggen kommer utveckla kvarteret D med två BRF:er och ett Bonumprojekt. I samband med utvecklingen av bostäder finns också möjligheterna att tillskapa lokaler för handel eller kommersiell service. Markförhållandena på platsen är svåra vilket innebär att bostäder i bottenvåning inte är ett attraktivt alternativ.

En förutsättning för att skapa attraktiva stadsmiljöer är en väl utvecklad kommersiell service. Evidens har i ett flertal studier funnit ett tydligt samband mellan stadsmiljöns attraktivitet (mätt som bostadspriser eller hyror för kommersiella lokaler) och graden av kommersiell service. En hög grad av kommersiell service ger högre bostadspriser och hyror för kommersiella lokaler. Kommersiell service utgörs av detaljhandel, restauranger och övrig service (frisörer, kemtvätt, etc). Samtidigt krävs ett underlag för att dessa verksamheter ska vara långsiktigt ekonomiskt hållbara

Riksbyggen önskar därför en analys som klargör om det är möjligt att skapa lokaler i projektet för kommersiell verksamhet som är långsiktigt ekonomiskt hållbara. I takt med att området utvecklas med både bostäder och offentlig verksamhet kommer efterfrågan på kommersiella tjänster att öka – frågan är bara hur mycket och om det skapar ett långsiktigt ekonomiskt hållbart underlag. Rapporten fokuserar på:

- Hur ser efterfrågan ut i dagsläget
- Vilken typ av företag/näringsgrenar finns etablerade i dessa typmiljöer
- Hur förändras köpkraften i närmiljön
- Vad innebär framtida flöden för möjligheter
- Hur stor lokalyta rekommenderas
- Var i projektet bör lokalytorna placeras
- Bedömd hyresnivå

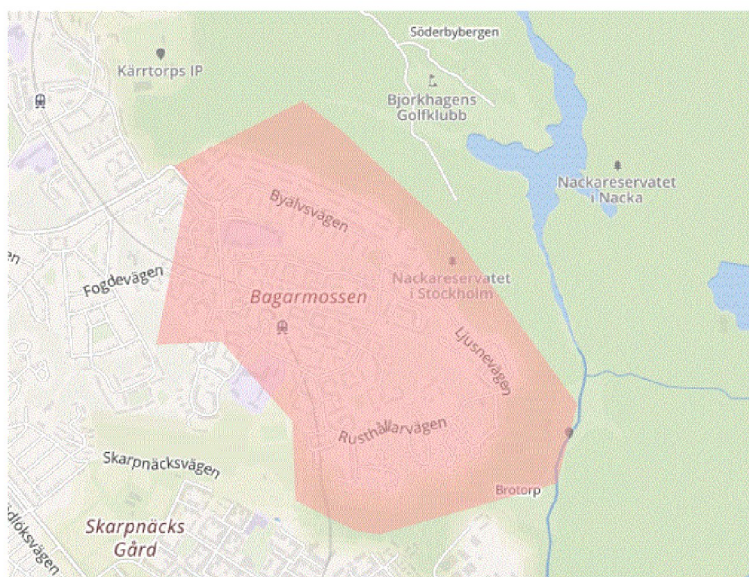


Detaljhandeln är en bransch i ständig förändring och handeln i denna miljö är beroende av hur handelns generella trender och förutsättningar ser ut. Centrala trender som påverkar handeln idag och i framtiden har stor påverkan på utformning av Bergsholmsbacken och på den svenska marknaden ses ingen nämnvärd tillväxt avseende sällanköpsvaror i fysiska butiker. I de undersökningar som genomförts av Svensk Handel testas olika scenarier för hur den fysiska handeln kan tänkas att utvecklas framöver beroende på vilken penetration i marknaden som e-handeln kan förväntas att nå. I de mer modesta av scenarier bedöms antalet fysiska butiker minska med drygt 10 procent. Detta innebär att den köpkraft som framtida stadsutveckling genererar inte kommer att ge samma behov av fysisk handelsyta som tidigare. Trender inom handeln pekar alltså till stor del på svårigheter för fysisk handel att konkurrera med e-handel och det som växer i omfattning när bostadsnära verksamheter studeras är snarare kommersiella tjänster så som kemitvätt, frisör och gym samt caféer och restaurang.

Vi föredrar därför att använda det vidare begreppet kommersiell service i stället för begreppet handel och därmed fånga de verksamheter som utgör "levande bottenvåningar". Restaurangbranschen har haft en mycket gynnsam utveckling under 2000-talet, främst beroende på att hushållens disponibla inkomster ökat och stärkta preferenser för att besöka restauranger, caféer och barer. Sedan år 2000 har omsättningen ökat med ungefär två procent per år.

Efterfrågan på kommersiell service i dagsläget i Bergsholmsbackens närmiljö

Rapporten har hittills diskuterat de övergripande trenderna för kommersiell service. Stadsutveckling är dock ytterst ett lokalt fenomen och för att Evidens ska kunna ge tydliga rekommendationer vad gäller en framtida planeringsinriktning måste den generella utvecklingen brytas ned på en än mer detaljerad nivå. Ett sätt att göra detta på är att analysera omsättning, sysselsättning eller antalet arbetsställen i olika delar av staden och även försöka koppla antalet kvadratmeter som dessa aktiviteter kräver. För att göra denna koppling har dels ytor avsedda för olika verksamhetstyper som vanligtvis huserar i lokaler i bottenvåningar kategoriserats via fastighetsregistret och omsättningen i olika delar av staden har kategoriserats via omsättningsdata på postnummernivå, se exempel på indelningar i postnummer enligt kartan till höger.



Enligt SCB:s momsregister omsätter detaljhandeln i det markerade området (projektets närmiljö) cirka 190 miljoner kronor (ex. moms). Den största delen av detaljhandeln står givetvis dagligvaruhandeln för. ICA Supermarket omsätter cirka 70 miljoner och Coop kan antas omsätta ungefär lika mycket.

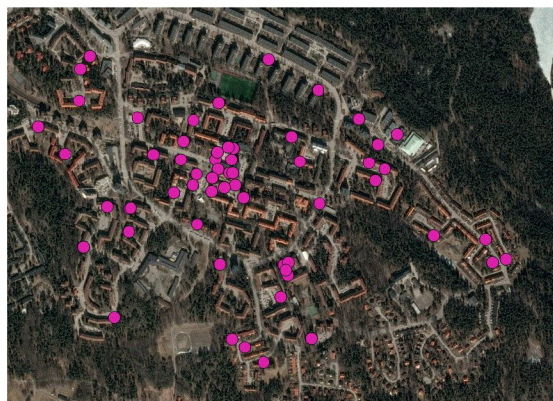
Förekomsten av restaurang och café får bedömas som relativt god, omsättningen uppgår till cirka 30 miljoner. Efterfrågan i dessa typmiljöer är till stor del lokal, att jämföra med områden med tydligare stadsdelscentrum. Efterfrågan genereras alltså av den dag- och nattbefolkning som finns i närmiljön. Totalt sett bor det idag cirka 11 000 personer i denna miljö fördelat på knappt 5 000

hushåll. Evidens tidigare studier pekar på att sysselsatta dvs. dagbefolkning ger ett större bidrag till utbudet av urbana verksamheter – vi spenderar helt enkelt mer på jobbet än hemma. Projektets omland domineras helt och fullt av nattbefolkning, dvs. boende. Totalt är det endast drygt 1 500 personer som enligt SCB:s RAMS-data är sysselsatta i omlandet och bidrar till efterfrågan och därmed omsättning. Utbudet i projektets närmiljö drivs således till stor del av de boende.

Vilken typ av företag/näringsgrenar finns etablerade i närmiljön

Etableringen av restauranger i denna miljö får anses som relativt god – däremot är det tydligt att förekomsten av ”urbana verksamheter” dvs. verksamheter som huserar i bottenvåningar är tydligt klustrade till Bagarmossens centrum. En förklaring till detta kan såklart vara hur utformningen av stadsmiljön ser ut i resterande delen av projektets närmiljö – där förekomsten av bottenvåningar är relativt svagt.

Samtidigt är flöden en viktig parameter för att kunna skapa ett gott utbud och där fungera livsmedelsbutikerna kring centrum som dragare för andra butiker av mer servicekaraktär. Restaurangerna och caféerna i området har däremot till viss del en spridning ut ifrån centrum.



Rosa markeringar indikerar urbana verksamheter
Källa: Hitta.se

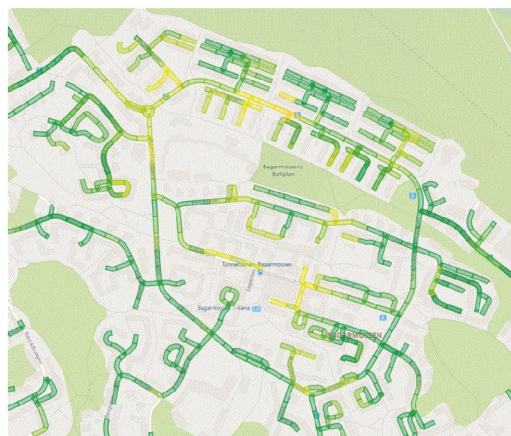
Hur förändras köpkraften i närmiljön?

Köpkraften i närmiljön kommer få ett visst uppsving av att antalet hushåll och sysselsatt i närmiljön ökar. Beräkningarna i denna rapport bygger på att både nya boende och nya sysselsatta beter sig på samma sätt som redan idag boende och verksamma i området. Detta kan ses som en relativt modest prognos då flertalet studier över nyinflyttade i nyproduktionsområden lyfter områdets socio-ekonomi och för med sig en ökad köpkraft, så troligtvis finns det en viss uppsida i dessa beräkningar. Totalt planeras för cirka 700 bostäder och uppskattningsvis 130 nya sysselsatta. Detta skulle innebära att omsättningen på restaurangsidan ökar med cirka 3,5 miljoner kronor, vilket öppnar för möjligheten att tillföra minst en restaurang. Ökningen i detaljhandeln uppgår till ungefär 15-20 miljoner. Ungefär 75 procent av denna ökning bedöms vara dagligvaruhandel dvs. livsmedel. Denna ökning bedöms inte skapa ett ökat lokalbehov utan täcks inom redan existerande verksamheter.

Vad innebär framtida flöden för möjligheter?

Kommersiell service i blandade stadsmiljöer är beroende av flöden av framförallt gående. Gångflöden bygger på gatunätets struktur, men också täthet, avstånd till målpunkter som kollektivtrafik eller större besöksmål. På så sätt är det möjligt att identifiera vilka lägen inom ett område som bäst lämpar sig för kommersiell service. Detta för att ge de bästa marknadsmässiga förutsättningarna för att skapa långsiktigt ekonomiskt hållbara verksamheter.

Framtida flöden i projektområdet bedöms påverkas av främst nya boenden i området och besökare till skola och planerat vårdboende. Studeras flöden i projektets närmiljö idag är två saker uppenbara – där det finns flöden finns det också tydligare kluster av kommersiell service pga. det är där målpunkterna finns, Bagarmossens centrum med T-bana, livsmedelsbutik och offentlig service. Flödena i projektets absoluta närhet är mycket svagt och det är svårt att se att flödet ska öka, med undantag för nya boende och besökare till skola. Möjligheterna till att utveckla kommersiell service kommer alltså inte påverkas av framtida flöden från de som redan idag bor eller verkar i området då projektområdet inte bedöms ligga mellan några målpunkter.



Grönt indikerar låga gångflöden
Källa: Datscha

Hur stor lokalyta rekommenderas

Beräkning av lokalyta bygger på den omsättningsökning som prognostiserats i takt med att området växer. För restaurang tyder en ökning på cirka 3,5 miljoner på ett lokalbehov på cirka 150 kvm. Bedömningen kring detaljhandeln är att den största delen av ökningen kommer att gå till dagligvaruhandeln som redan finns etablerad i närmiljön. Med den utveckling som handeln generellt sett upplever är det tveksamt om det bör tillskapas volymer för handel. Dock kommer köpkraften i närmiljön spilla över på det som är övrig kommersiell service.

Studeras nyproduktionsområden är det tydligt att det vid sidan av livsmedelsbutiker och restauranger är personlig service som har ekonomisk bärighet. Studeras hyresgäster i Silverdal, Ursvik och Järvastaden är det tydligt att sällanköpshandel har svårigheter att etablera sig. Med undantag av livsmedelsbutiker är det främst skönhetsvård och andra personliga tjänster samt restauranger som klarat av att etablera sig i dessa områden. För lokaler i bottenvåning finns det dock även utrymme för mäklare, hälsovård och dyl. Vid sidan av 150 kvm LOA restaurang finns det därför möjlighet till lokalytor för personlig service. Generellt sett är dock dessa etableringar små och troligtvis bör inte summan av lokalytorna överstiga 75-100 kvm.

Antal etableringar i dagsläget (hyresgäster i fastigheter i respektive område)			
Bransch	Järvastaden	Silverdal	Ursvik
Livsmedelshandel	1		1
Kiosk		1	1
Restaurangverksamhet	4	3	3
Fastighetsförmedling	1		
Hälsoverksamhet	3	2	1
Skönhetsvård	3	2	3
Övriga konsumenttjänster	1	1	1
Antal bostäder	1 524	911	1953

Källa: Värderingsdata

Samtidigt är inte det totala utrymmet vad gäller lokalytor särskilt stor. Samverkan med andra aktörer i området blir därför viktigt för att inte skapa ett överutbud och därmed riskera vakanser. I

evidens:

jämförelsen med Järvastaden, Silverdal och Ursvik är det viktigt att påpeka att dessa områden ligger som "enklaver". Inte nog med att den totala projektvolymen "bara" tillåter cirka 700 bostäder det finns dessutom konkurrens från det redan etablerade utbudet i närmiljön.

Till detta kan det dessutom tillkomma efterfrågan från aktörer som det är svårt att göra prognoser för. Riksbyggen har exempelvis haft propåer från Svenska kyrkan, vilket får ses som en långsiktigt bra hyresgäst.

Var i projektet bör lokalytorna placeras

Evidens bedömning är att lokalytorna med fördel bör placeras i det nordvästra hörnet av projektet. Med fördel placeras också lokalerna bredvid varandra för att om möjligt kunna dra nytta av varandra. Eftersom det bedöms finnas utrymme för en restaurang är det möjligt att fundera över vilken typ av verksamhet som är ett tydligt komplement till en sådan. Eller om det är möjligt att kombinera en restaurang med café och bageri. Sett till flöden och utformning av projektet är det rimligt att placera lokalytan i projektets nordöstra hörn. Samverkan mellan byggaktörerna är alltså viktigt.

Även om en aktör som Svenska kyrkan blir aktuell finns ingen anledning till att inte placera lokalerna bredvid varandra. Ett flöde till en aktör gynnar mest troligt andra aktörer.

Bedömd hyresnivå

Utmaningen i denna miljö är inte bara hur mycket efterfrågan kan öka, det är också att hitta en hyresnivå i nyproduktion som är långsiktigt hållbar. Hyresnivåerna i det existerande beståndet motiverar i dagsläget inte nyproduktion.

Hyrorna i det existerande beståndet för butikslokaler bedöms i Bagarmossens centrum ligga kring 1 600 kr/kvm/år och i ännu lägre 1 400 kr/kvm/år i projektets absoluta närmiljö. Toppnivåerna ligger något högre men trots allt en bit ifrån de nivåer som krävs för att motivera nyproduktion.

Även när hyresnivåer i omringliggande BRF:er studeras ligger de genomsnittliga nivåerna kring dessa nivåer.

Hyresnivåerna är samtidigt en spegling av hur efterfrågan ser ut i denna miljö. Hade den köpkraft som finns genererat högre omsättning hade hyresnivåerna givetvis varit högre. Detta är också en faktor som tagits hänsyn till när mängden framtida lokalyta har beräknats.



Källa: Datscha

evidens: