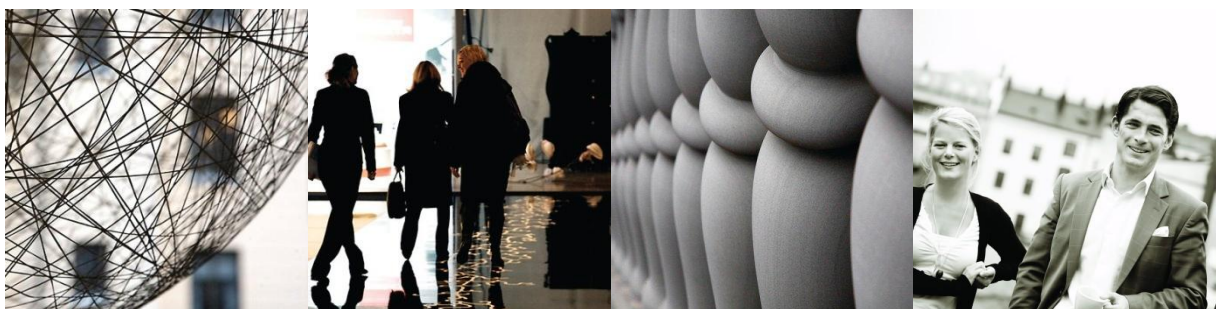


Marknadsanalys för Söderstaden - utredningsmaterial

Kartläggning av förutsättningarna för etablering av handel,
restaurang och kontor i Söderstaden

Stockholm

2011-04-28



INNEHÅLL

1. SAMMANFATTNING	5
1.1. Uppdraget.....	5
1.2. Övergripande förutsättningar för ett attraktivt Söderstaden.....	6
1.3. Kontor och arbetsplatser i Söderstaden - NIRAS bedömning	6
1.4. Detaljhandel i Söderstaden - NIRAS bedömning.....	7
1.4.1. <i>Shopping</i>	7
1.4.2. <i>Dagligvaror</i>	8
1.5. Restaurang i Söderstaden - NIRAS bedömning	8
2. UPPDRAGET	9
2.1. Syfte	9
2.2. Metod	10
2.3. Avgränsningar.....	11
2.4. Definitioner	11
3. ÖVERGRIPANDE FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR ETT ATTRAKTIVT SÖDERSTADEN	13
4. KONTOR OCH ARBETSPLATSER I SÖDERSTADEN – NIRAS BEDÖMNING	14
4.1. Tjänstesektorn växer i Stockholmsregionen	14
4.2. Kontorshyresmarknaden - bakgrund.....	15
4.2.1. <i>NIRAS bedömning av Stockholmsmarknaden idag och de kommande åren</i> 17	
4.3. Söderstaden – NIRAS marknadsanalys.....	20
4.3.1. <i>Analysområdet Söderstaden</i>	20
4.3.2. <i>Tillgänglighet</i>	22
4.3.3. <i>Hyresmarknaden i Söderstaden</i>	22
4.4. Utveckling av kontorsytor i Söderstaden	23
4.4.1. <i>Fastighetsägarnas utvecklingsplaner</i>	23
4.4.2. <i>NIRAS bedömning av potentialen för kontor i Söderstaden</i>	23
4.4.3. <i>Stockholms Stads scenarier för Söderstaden</i>	25
4.4.4. <i>NIRAS bedömning av potentialen för kontor i Söderstaden</i>	26
4.4.5. <i>NIRAS bedömning av Hyra i nyproduktion</i>	26
4.5. Kontor och arbetsplatser i Söderstaden fram till 2030 – NIRAS bedömning ...	27
5. DETALJHANDEL I SÖDERSTADEN – NIRAS BEDÖMNING.....	29
5.1. Marknadsområde	29
5.2. Befolkning och befolkningstillväxt	30
5.3. Konsumtionsutveckling	31

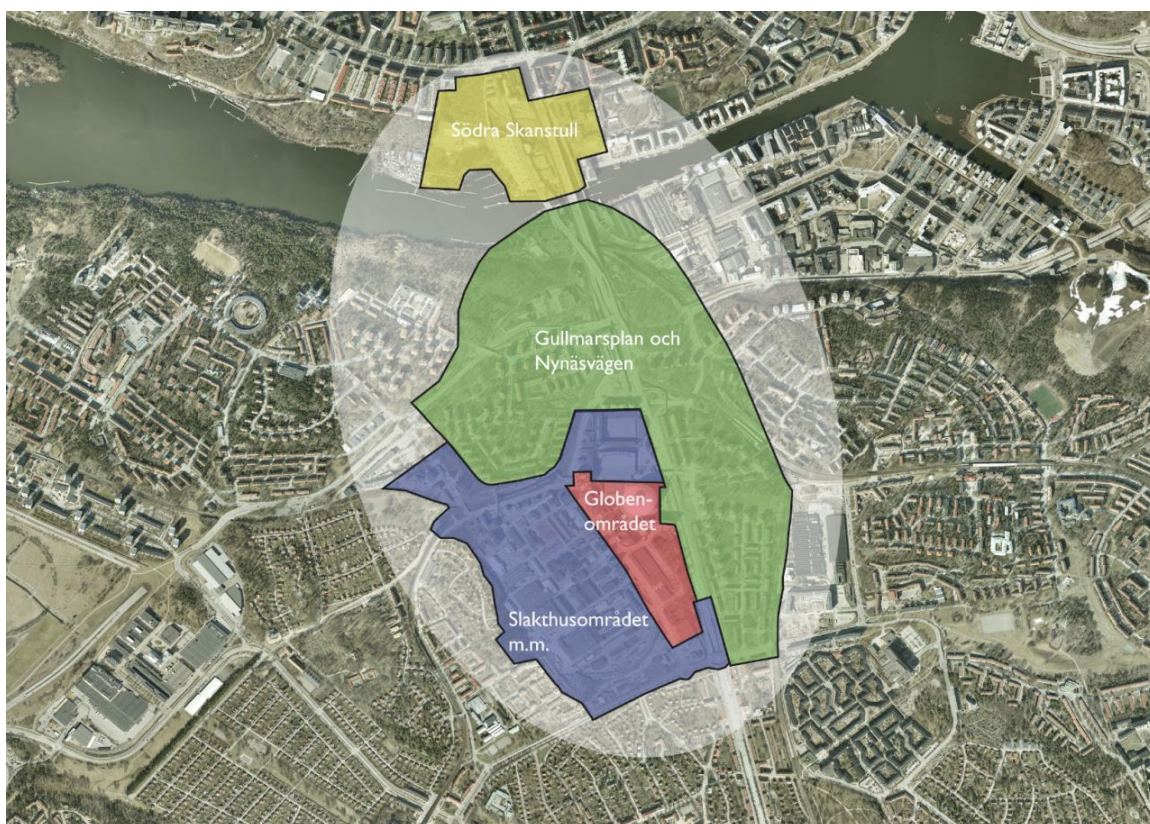
5.3.1. Framtida konsumtionsutveckling per capita	31
5.3.2. Dagligvaror.....	32
5.3.3. Sällanköpsvaror.....	32
5.3.4. Shopping.....	33
5.3.5. Volymhandel.....	34
5.4. Konkurrenter till Söderstadens handelsområde	35
5.4.1. Dagligvaror.....	35
5.4.2. Sällanköpsvaror.....	36
5.5. Marknadsanalys och omsättningsbedömningar - Handel.....	37
5.5.1. Allmänna förutsättningar.....	37
5.5.2. Dagligvaror.....	37
5.5.3. Påverkan på omgivande dagligvaruhandel.....	37
5.5.4. Sällanköpsvaror.....	38
5.5.5. Påverkan på andra centra avseende shopping och volymhandel	41
6. RESTAURANG I SÖDERSTADEN – NIRAS BEDÖMNING	42
6.1. Möjlig omsättning och ytbehov år 2015 och 2030.....	42
6.2. Marknadsunderlag år 2015 och 2030	42
7. NÄSTA STEG-NIRAS BEDÖMNING	44
8. UPPDRAGSGRUPP	45

1. SAMMANFATTNING

I detta avsnitt redovisar NIRAS sitt uppdrag och rapporten sammanfattas.

1.1. Uppdraget

NIRAS Sweden AB har fått i uppdrag av Stockholms stad att ta fram en marknadsanalys i syfte att kartlägga förutsättningarna för etablering avseende handel, restaurang och kontor i Söderstaden. Söderstaden definieras exploateringskontoret som delar av Skanstull, Gullmarsplan, Globenområdet och Slakthusområdet, se bild nedan.



Figur 1 Söderstaden - övergripande bild. Källa: Stockholms stad

Inom ramen för uppdraget ska NIRAS analysera vad och hur mycket handel, restaurang- och kontorsytor som kan placeras i området utan att det får alltför stora effekter på redan etablerade verksamheter. I stället skall nya verksamheter komplettera och stödja utvecklingen i den framtida Söderstaden på bästa möjliga sätt.

1.2. Övergripande förutsättningar för ett attraktivt Söderstaden

För att Söderstaden ska bli ett bra stadsområde med bostäder, kontor, samt handels- och mötesplatser krävs att Söderstaden blir stadsmässig. Med det menar NIRAS bl a följande:

1. Handel, arenor, kontor, och bostäder skall samspela på ett bra sätt. Ett exempel på ett närliggande och liknande område är Sickla även om Sickla har en annan blandning av verksamheter än vad Söderstaden troligen kan få.
2. När man rör sig i Söderstaden (inte minst går eller cyklar) skall det vara en trivsam och varierad upplevelse, med så mycket innerstadskänsla som möjligt. Hammarby Sjöstad kan ge mycket inspiration, men Söderstaden får nog en annan mix av verksamheter, som ställer andra krav.
3. Tillgängligheten för alla trafikslag måste förbättras i grunden. Det gäller i synnerhet gång och cykel i denna tätbefolkade del av Stockholm.
4. Även om en stor del av besökarna inte kommer med bil, kräver en stor utbyggnad av bostäder, kontor och handeln mer parkering.

1.3. Kontor och arbetsplatser i Söderstaden - NIRAS bedömning

Enligt NIRAS prognoser¹ är det möjligt att bygga ca 290 000 m² (BTA) för arbetsplatser i det område som definierats som Söderstaden fram till år 2030. Begreppen arbetsplatser och kontor används synonymt i denna utredning. De kan innehålla många olika verksamheter, alltifrån huvudkontor för företag, partihandel och utvecklingsavdelningar till uppdragsverksamhet (konsulter mm) och offentlig förvaltning.

Utvecklingen av Söderstaden kommer att möta konkurrens från stora utvecklingsprojekt i andra delar av staden, som exempelvis Norra Kungsholmen och Norra Station, lägen som idag bedöms som mer attraktiva än Söderstaden. Söderstaden har dock en konkurrensfördel genom bättre kommunikationer. Kan den stadsmässiga attraktiviteten i Söderstaden bli hög bör området således bli mycket konkurrenskraftigt.

NIRAS bedömning är att det krävs en initial utbyggnad söder om Hammarby Sluss med ca 75 000 m² - 100 000 m² BTA för att lyckas attrahera nya, stora hyresgäster till området. Expansionen måste vara rejäl, för att ändra områdets profil och öka attraktiviteten för nya kontorsföretag. En kraftfull, initial satsning ger också ett underlag för att öka serviceutbudet i området vilket också är viktigt för att öka attraktiviteten.

Nya kontorsytor bör, så långt det är möjligt, koncentreras i områdets bästa kommunikationslägen, nära t-banan och nära serviceutbudet.

¹ NIRAS prognoser definieras under rubrik 2.2 Metod

Att ge området en ny profil och definiera tydliga målgrupper för de nya lokalerna ökar möjligheterna att hyra ut nya lokaler snabbt. Flera kontorsområden i Stockholm har med framgång fått en identitet som kluster för utvalda branscher.

En annan viktig framgångsfaktor är att locka en eller ett par stora, välkända ankarhyresgäster till att etablera sig i nyproduktionen, det ger i regel stor uppmärksamhet och bidrar starkt till att sätta ett nytt läge "på kartan".

Enligt NIRAS sammanfattande bedömning har en utveckling av Söderstaden till ett av Stockholmsregionens största kontorsarbetsområden mycket goda förutsättningar att lyckas om ovan beskrivna förutsättningar kan uppfyllas och om området kan erbjuda moderna kontorslokaler med en attraktiv hyresnivå, som kan konkurrera med ännu mer citynära lägen.

1.4. Detaljhandel i Söderstaden - NIRAS bedömning

Först skall sägas att omsättningsbedömningarna nedan utgår ifrån stadens utgångspunkt att en utbyggnad av handeln i Söderstaden inte skall ge alltför stora effekter på omgivande handel utanför Söderstaden, exempelvis på Farsta C, Sickla och innerstaden. Dessutom sammanfaller denna förutsättning med svårigheten att ordna god biltillgänglighet med ett centrum som är större än 50 000 m² LOA eller möjligen 60 000 m² LOA (inkl nuvarande Globen Shopping). Redan vid denna storlek blir det en utmaning.

NIRAS räknar i denna analys med att Globen Shopping inom 10 år bygger ut handel inkl. restaurang med ca 15 000 m² LOA. Sällanköpsvaror delas upp i shopping samt volymhandel. 60 % bedöms vara shopping och 40 % bedöms vara volymhandel.

1.4.1. SHOPPING

I följande analys ingår inte handeln i Skanstull. År 2008 sålde Globen Shopping för ca 325 mnkr sällanköpsvaror - shopping på ca 10 000 m² LOA. NIRAS bedömer att det i Söderstaden år 2015 i själva verket finns en shoppingmarknad på totalt drygt 1,4 mdkr (inkl Globen Shopping). Man skulle då behöva en ny yta på ca 30 000 m² shopping LOA (ca 40 000 m² BTA). Söderstaden blir då ett av Storstockholms största köpcentra och jämförbart med Kista, Täby före pågående ombyggnad och Sickla om vi ser till sällanköpsvaruyta. Söderstaden blir något större än Farsta. Vartefter efterfrågan ökar skulle shoppingomsättningen i Söderstaden kunna utvecklas enl. följande (vår bedömning för år 2009 visar att det redan idag skulle gå att sälja för ca 1 150 mnkr inkl Globen Shopping):

Söderstaden inkl. Globen	År 2009	2015	2020	2030
Omsättning shopping (mnkr)	1 150	1 454	1 704	2 206
Ytbehov shopping LOA inkl Globens ca 10 000 m ²		40 000	40 000	> 50 000

Tabell 14 Bedömd marknad för shopping och ytbehov (LOA) i Söderstaden och Globen t o m 2030.

Källa: NIRAS

Totalt skulle då shoppingytan år 2015 kunna vara ca 40 000 m² LOA (ca 53 000 m² BTA). År 2030 skulle den kunna vara över 50 000 m² LOA (över 65 000 m² BTA).

1.4.2. DAGLIGVAROR

Vi räknar med att en stor dagligvarubutik i Söderstaden kan sälja för ca 550 mnkr idag och ca 600 mnkr år 2015. Vi bedömer således att det finns underlag för en stor dagligvarubutik i Söderstaden (en av de största i Stockholm). Man kan också tänka sig att dela upp denna yta på två butiker, som ändå blir stora. Beträffande yta bedömer NIRAS att butiken bör ha en total yta om 7 000-8 000 m² LOA.

1.5. Restaurang i Söderstaden - NIRAS bedömning

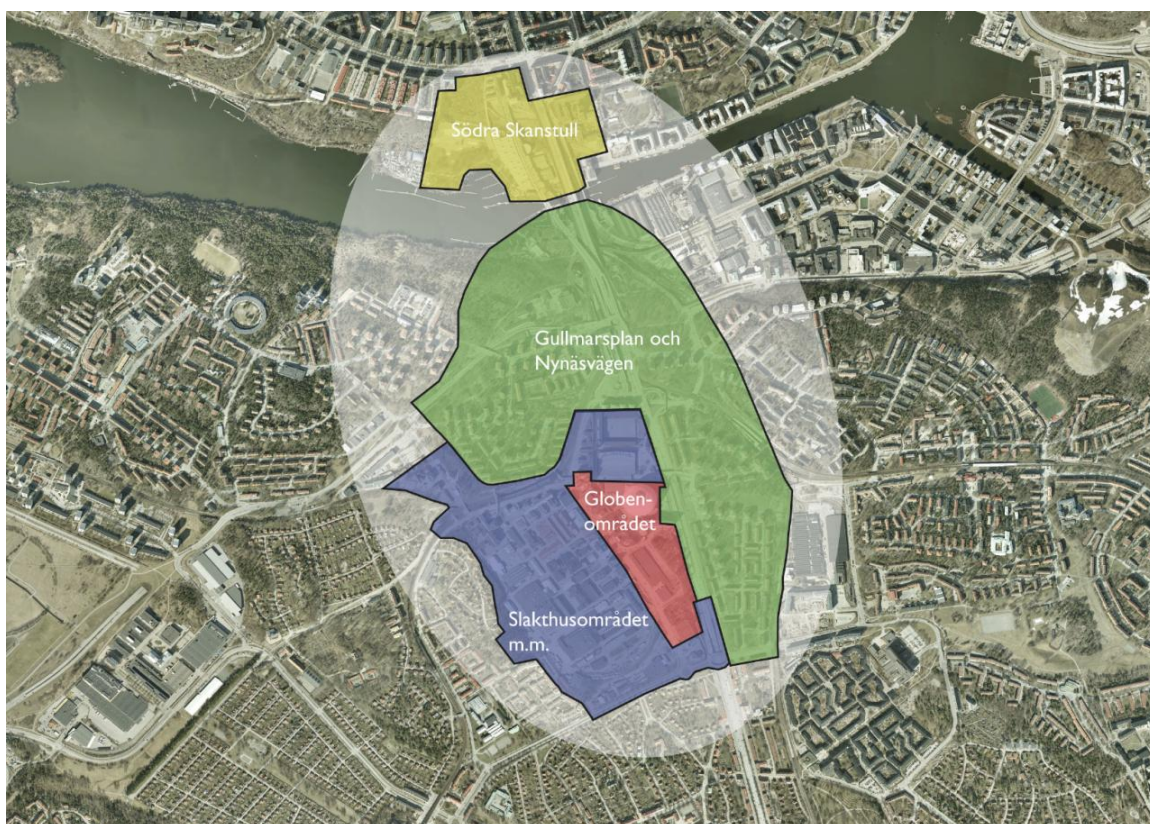
NIRAS bedömer att den samlade restaurangpotentialen (dvs. möjlig omsättning i fall man fullt ut tar tillvara marknaden) i Söderstaden kommer att öka från ca 155 mnkr 2010 till 215 mnkr 2015 och närmare 540 mnkr år 2030. Här ingår restauranger, snabbmat, kaféer, hämtmat mm. Som en jämförelse väntas restaurangkonsumtionen i den södra halvan av Stor-Stockholm öka med upp mot 1,5 mdkr åren 2010-2030. Ytbehovet om marknaden tas tillvara ökar i Söderstaden från ca 5 000 m² 2010 till närmare 7 500 m² 2015 och drygt 12 000 m² år 2030.

2. UPPDRAGET

I det här avsnittet definierar NIRAS uppdraget, syfte, metod, avgränsningar och definitioner.

2.1. Syfte

NIRAS Sweden AB har fått i uppdrag av Stockholms stad att ta fram en marknadsanalys i syfte att kartlägga förutsättningarna för etablering av handel, restaurang och kontor. Söderstaden definierar exploateringskontoret som delar av Skanstull, Gullmarsplan, Globenområdet och Slakthusområdet, se bild nedan.



Figur 1 Söderstaden - övergripande bild. Källa: Stockholms stad

Inom ramen för uppdraget ska NIRAS analysera vad och hur mycket handel, restaurang- och kontorsytor som kan placeras i området utan att det får alltför stora effekter på redan etablerade verksamheter. I stället skall nya verksamheter komplettera och stödja utvecklingen i den framtida Söderstaden på bästa möjliga sätt.

NIRAS i Sverige är ett av nordens främsta oberoende konsultföretag inom bl. a. Handel, centrum och städer, Fastighetsutveckling, Byggnadsantikvariska tjänster, Hyresgästrådgivning, Miljö och klimatområdet. NIRAS har genom avdelningen Handel, centrum

och städer ett specialiserat konsultteam med gedigen erfarenhet av marknadsanalys för handel och fastigheter, stadskärnor, handelsplatser, köpcentrum, arenor, enskilda butiker och andra kommersiella miljöer. I detta uppdrag arbetar konsulter från Handel, centrum och städer tillsammans med konsulter från avdelningen Hyresgästrådgivning som har lång erfarenhet av kontors -och marknadsanalyser. Vi som jobbar med uppdraget är:

Civ ek Thomas Hellström

Uppdragsansvarig/Ansvarig handel.

20 års erfarenhet av marknads -och konsekvensanalyser och av planering för handel, stadskärnor mm.

Civ ing Maria Burman

Konsult, handel.

4 års erfarenhet av marknadsanalyser och fastighetsekonomi

Civ ek Anneli Hasselström

Ansvarig konsult, kontor.

25 års erfarenhet av kontorsmarknaden

Civ ing Kristian Pamp

Konsult, kontor.

3 års erfarenhet av kontorsmarknaden

Daniel Ventura

Ansvarig konsult, restaurang.

15 års erfarenhet av etablerings - och marknadsanalyser, främst inom restaurang

2.2. Metod

Denna utredning är uppdelad i tre delar; kontor och arbetsplatser, handel samt restauranger.

Utredningen inleds med ett startmöte hos Stockholms stad för att diskutera uppdrag, förutsättningar med mera för alla tre delar.

Efter startmötet utförs faktainsamling, och analys av befintligt material. Därefter påbörjas själva analysarbetet och prognoser, bedömningar och slutsatser tas fram av NIRAS. Nedan redovisas hur de olika delarna i analysen utförs:

Prognoser

En prognos tas fram med hjälp av redan befintligt material så som hyresnivåer, befolkningsprognoser, tillväxtprognoser främst för handel, restaurang och arbetsplatser. NIRAS undersöker vilken utveckling som har skett bakåt i tiden samt om de prognoser som redan finns

verkar rimliga. Därefter diskuterar och räknar vi fram en prognos så som t ex konsumtionsutveckling i området.

Huvudsakliga källor

Huvudsakliga källor i denna utredning är följande:

- Statistiska centralbyrån (SCB)
- Handels Utredningsinstitut (HUI)
- Stockholms stad

Bedömningar och slutsatser

Minst två medarbetare utför bedömningar utifrån statistik, prognoser mm och drar slutsatser tillsammans. Minst en av dessa personer har mångårig erfarenhet av sitt fackområde.

Tvåpersonsprincipen

Minst två personer läser och granskar alltid slutrapporten.

2.3. Avgränsningar

NIRAS uppdrag innefattar inte analys av delområden för Söderstaden.

2.4. Definitioner

Begreppen arbetsplatser och kontor används synonymt i denna utredning. De kan innehålla många olika verksamheter alltifrån huvudkontor för företag, partihandel och olika utvecklingsavdelningar till uppdragsverksamhet (konsulter mm) och offentlig förvaltning.

All omsättning är i 2008/2009 års priser inkl. moms om inget annat anges.

Omsättning och försäljning används synonymt i denna analys.

Marknadsområde avser upptagningsområde i denna analys.

Horisontår, dvs. första hela försäljningsåret för de nya verksamheterna är år 2015 med utblick mot 2030.

Denna utredning behandlar dagligvaror, som innefattar mat, blommor, kemtekniska artiklar m.m. Av dagligvaror är ungefär 75 % livsmedel. Exempel på små specialbutiker inom dagligvaror är tobak, pressbyrå, konditorier och bensinstationernas dagligvarudelar.

Sällanköpsvaror är övriga egentliga detaljhandelsvaror, som indelats i två huvudgrupper:

- Volymhandel med sällanköpsvaror (vitvaror, möbler, TV, byggvaror m.m.) som svara för ca 40 % av den totala sällanköpsvaruomsättningen.
- Shopping (kläder, skor, ur, guld m.m.), som vanligen svarar för ca 60 % av den totala sällanköpsvaruomsättningen.

3. ÖVERGRIPANDE FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR ETT ATTRAKTIVT SÖDERSTADEN

I detta avsnitt redovisas övergripande förutsättningar för Söderstaden enligt NIRAS bedömning.

NIRAS bedömer att Söderstaden har mycket goda förutsättningar att bli en attraktiv stadsdel i Stockholm. För att Söderstaden skall bli ett bra stadsområde med bostäder, kontor, samt handels- och mötesplatser krävs att Söderstaden blir stadsmässig. Med det menar NIRAS bl. a följande:

1. Handel, arenor, kontor, och bostäder skall hänga ihop på ett bra sätt. Skall vi nämna något närliggande exempel får det bli Sickla även om Sickla har en annan blandning av verksamheter än vad Söderstaden troligen kan få.
2. När man rör sig i Söderstaden (inte minst går eller cyklar) skall det vara en trivsamt och varierad upplevelse, med så mycket innerstadskänsla som möjligt. Hammarby Sjöstad kan ge mycket inspiration, men Söderstaden får nog en annan mix av verksamheter, som ställer andra krav.
3. Tillgängligheten för alla trafikslag måste förbättras i grunden. Det gäller i synnerhet gång och cykel i denna tätbefolkade del av Stockholm.
4. Även om en stor del av besökarna inte kommer med bil, kräver en stor utbyggnad av bostäder, kontor och handeln mer parkering.

4. KONTOR OCH ARBETSPLATSER I SÖDERSTADEN – NIRAS BEDÖMNING

I detta avsnitt redovisar och bedömer NIRAS hur kontorsmarknaden ser ut idag i Stockholm och hur den förväntas förändras framöver. NIRAS gör även en mer specifik bedömning av hur kontorsmarknaden kan komma att utvecklas i Söderstaden. Begreppen arbetsplatser och kontor används synonymt i denna utredning. De kan innehålla många olika verksamheter alltifrån huvudkontor för företag, partihandel och olika utvecklingsavdelningar till uppdragsverksamhet (konsulter mm) och offentlig förvaltning.

4.1. Tjänstesektorn växer i Stockholmsregionen

Enligt högalternativet i det regionala utvecklingsprogrammet RUFS 2010 ökar Stockholmsregionens befolkning med ca 535 000 invånare fram till år 2030. Högalternativet i RUFS 2010 ligger över Regionplanekontorets prognos för perioden 2010-2030 som visar på ca 450 000 nya invånare.

NIRAS bedömning är att andelen förvärvsarbete i kontorsverksamhet är relativt hög bland dem som flyttar till regionen. NIRAS tror också att inpendlingen av arbetande till Stockholmsområdet kommer att öka. Kommunikationerna förbättras och blir snabbare i hela Mälardalsregionen, vilket innebär att invånarna kan välja att bosätta sig på längre avstånd från sina arbetsplatser.

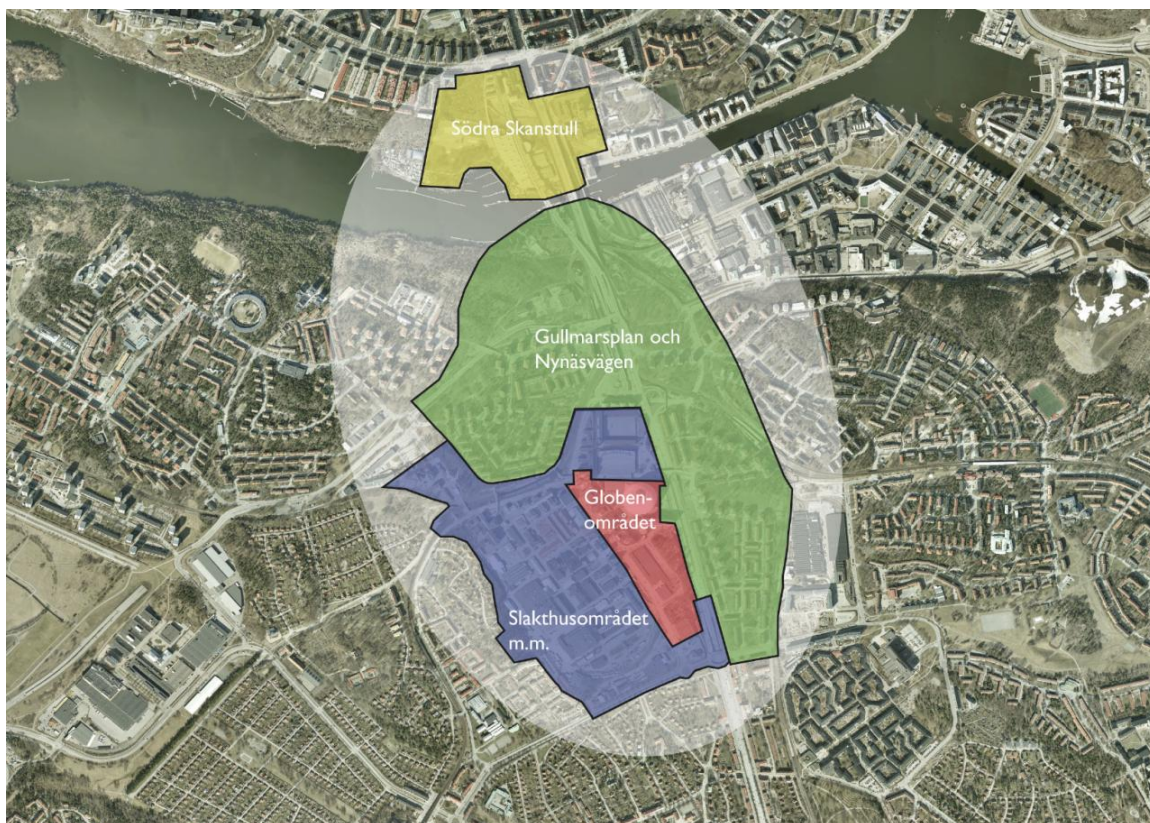
Som jämförelse kan nämnas att nettoinpendlingen till vårt län ökade från drygt 40 000 på 1980-talet till över 60 000 på 2000-talet. Källa: Regionplanekontoret 2010:2 och NIRAS.

NIRAS bedömning avseende utvecklingen i antalet förvärvsarbete i kontorsverksamhet, fram till år 2030, redovisas i sammanställningen nedan.

För bedömning av hur stor efterfrågan på kontorsyta som det ökade antalet kontorsarbete genererar har NIRAS använt ett erfarenhetsmässigt baserat schablonantal för ytåtgång per arbetsplats på 25 m² BTA.

	Antal personer totalt prognosperioden	Antal personer genomsnitt per år
Befolkningstillväxt enl RUFS högalternativ	535 000	26 750
Tillskott förvärvsarbete		13 500
Tillskott kontorsarbete		9 500
Ökad inpendling förvärvsarbete		2 000
Totalt tillskott kontorsarbete	230 000	11 500
Total ökning efterfrågan kontorslokaler m²	5 800 000	290 000

Tabell 1 Bedömd total ökning av efterfrågan på kontorslokaler i Stockholms län under prognosperioden. Källa: NIRAS, RUFS 2010.



Figur 3 Söderstaden - övergripande bild. Källa: Stockholms stad

Fördelningen av regionens kontorsyta, uppdelad på Stockholms innerstad, Solna/Sundbyberg och större välkända arbetsområden visas i nedanstående bild.

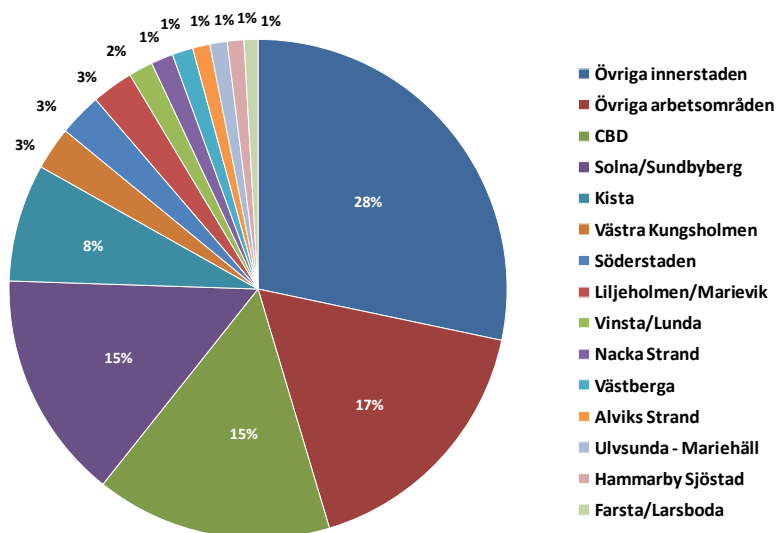


Diagram 1 Fördelningen av regionens kontorsyta år 2010. Källa: NIRAS

Värt att notera är att, med undantag för Kista, så har de etablerade arbetsområdena i Stockholmsområdet en väldigt liten andel av den totala kontorsytan i regionen.

Kontorsområden	Total kontorsyta	Andel av total kontorsyta i Stockholmsområdet
CBD	1 704 000 m ²	15 %
Solna/Sundbyberg	1 650 000 m ²	15 %
Kista	850 000 m ²	8 %
Västra Kungsholmen	310 000 m ²	3 %
Söderstaden	310 000 m²	3 %
Liljeholmen/Marievik	300 000 m ²	3 %
Vinsta/Lunda	175 000 m ²	2 %
Nacka Strand	160 000 m ²	1 %
Västberga	150 000 m ²	1 %
Alviks Strand	125 000 m ²	1 %
Ulvsunda - Mariehäll	125 000 m ²	1 %

Tabell 2 Kontorsyta i Stockholmsområdet år 2010 (m² samt andel i procent). Källa: NIRAS

Kontorsytan i det område som definierats som Söderstaden ovan, uppgår till ca 310 000 m², vilket innebär att området är lika stort som Liljeholmen/Marievik och det nya kontorsläget på västra Kungsholmen.

Nyproduktionen av lokaler har varit hög under de senaste åren, framförallt i Stockholms stad men också i områden som Solna/Sundbyberg. Enligt uppgifter från Bygghälsan färdigställdes 70 000 m² kontor under 2009 och 2010 blir ca 160 000 m² klara för uthyrning i Stockholms stad.

Samtidigt som nyproduktion och ombyggnad legat på en hög nivå har hyresmarknaden i Stockholmsregionen har varit svag de senaste åren.

4.2.1. NIRAS BEDÖMNING AV STOCKHOLMSMARKNADEN IDAG OCH DE KOMMANDE ÅREN

Enligt både fastighetsägare och hyresgästrepresentanter sjönk hyrorna i Stockholm med mellan 15 % - 20 % under 2008 och 2009. Vakanserna i det befintliga kontorsbeståndet ökade och de nya projekten, bl a kring Centralstationen, fick en trög start i uthyrningen. Fastighetsägarna tvingades lämna stora hyresrabatter eller ge hyresgästerna andra förmåner för att få teckna kontrakt.

Under våren 2010 riktade NIRAS ett par större hyresförfrågningar till marknaden i Stockholmsområdet och för en yta på drygt 9 000 m² inkom över 20 kvalificerade anbud, vilket visar att utbudet på stora lokaler fortfarande var stort.

Efter sommaren har trenden vänt, de nya, stora projekten har fyllts upp och rörligheten bland företagen i regionen har ökat. Hyrorna i de attraktiva lägena har stabiliserats och man kan t o m se en liten ökning i nivåerna. Fortfarande finns det dock stora möjligheter för ett företag som söker lokaler att få inflyttningsrabatter och/eller få bidrag till flyttkostnader.

Topphyrorna i CBD ligger nu strax över 4 200 kr/m², enstaka objekt kan ligga över denna nivå. "Normalhyra" för moderna kontor i city ligger i intervallet 3 200 – 3 800 kr/m².

Hyrorna sjunker snabbt utanför CBD och på malmarna når topphyran inte över 2 200 – 2 500 kr/m², snitthyran ligger i nivån 1 800 - 2 000 kr/m².

Områden som Kista, Liljeholmen/Marievik och Solna/Sundbyberg har drabbats av höga vakanser, samtidigt som flera ny- och ombyggnadsprojekt färdigställts i dessa områden.

Hyrorna är nere på låga nivåer och det kommer att ta tid att absorbera hela utbudet, vilket innebär att hyrorna inte stiger det närmaste året. I Kista går det exempelvis att hyra moderna lokaler i bra skick, en liten bit från centrumläget, till en hyra på ca 1 600 – 1 700 kr/m².

I Solnas mest attraktiva lägen, Solna Business Park och Frösunda har hyresnivåerna legat kvar på relativt bra nivåer men stora om- och nybyggnadsprojekt innebär, enligt NIRAS bedömning, att hyresnivåerna kommer att pressas nedåt även i dessa lägen.

Sammanställningen nedan visar marknadshyresnivå och vakansgrad i Stockholmsområdet hösten 2010, enligt analytiker, fastighetsägare och hyresgästrådgivare.

Område	Topphyra	Normalhyra
CBD	4 200 kr/m ²	3 200 - 3 800 kr/m ²
Övriga innerstaden	2 500 kr/m ²	1 800 - 2 000 kr/m ²
Kista	1 900 kr/m ²	1 500 - 1 700 kr/m ²
Solna A-läge	2 500 kr/m ²	1 800 - 2 200 kr/m ²
Solna - Sundbyberg	1 800 kr/m ²	1 450 - 1 700 kr/m ²
Liljeholmen/Marievik	1 900 kr/m ²	1 500 - 1 700 kr/m ²
Nacka Strand	1 800 kr/m ²	1 500 - 1 700 kr/m ²
Hammarby Sjöstad	1 900 kr/m ²	1 400 - 1 600 kr/m ²
Globen City	1 800 kr/m²	1 600 - 1 700 kr/m²
Globen närområde (Slakthusområdet, Lindetorp, m fl)	1 600 kr/m²	1 400 - 1 500 kr/m²

Tabell 3 Marknadshyresnivå samt vakansgrader i Stockholmsområdet hösten 2010.

Källa: NIRAS, fastighetsägare, hyresgästrådgivare m fl.

Vakansgraderna i hela Stockholmsområdet ligger på relativt höga nivåer, historiskt sett.

Under finanskrisen tömdes stora kontorsytor i hela Stockholmsområdet och även om det nu sker en viss återhämtning så bedöms andelen tomställda kontorsytor långsiktigt ligga kvar på ca 10 %, utanför CBD.

Ett ökat fokus på yteffektivitet har resulterat i att många verksamheter minskar ytåtgången per arbetsplats och väljer mer öppna lösningar än tidigare. Att storleken på arbetsplatserna minskar bidrar till att mindre ytor efterfrågas.

Idag söker företagen flexibla och yteffektiva lokaler, helst också med hög teknisk standard avseende datanät, säkerhet, inomhusklimat m m. Att lokalerna speglar verksamheternas profil har blivit alltmer viktigt och företagen väljer i allt högre utsträckning läge och lokalstandard med utgångspunkt från den image man vill förmedla.

I äldre fastigheter, framförallt de stora kontorskomplex som byggdes under perioden 1970- 1995, tvingas man därför att bygga om helt och hållet för att anpassa lokalerna till dagens krav. Det finns många exempel på byggnader från denna tid som rivits ur helt och där kostnaderna för omvandlingen t o m är väsentligt högre än vid motsvarande nyproduktion.

Kontorshyrorna i Stockholmsområdet ökar mest i Europa just nu enligt marknadens analytiker, även om de är eniga om att det är stora skillnader mellan primära och sekundära lägen.

Marknaden bedömer också att tillväxten i kontorsarbetsplatser troligen blir bättre än vad SCB:s prognoser visar och man tror allmänt att en stark tillväxt i tjänstesektorn kommer att ge en snabb hyresuppgång, i alla fall i de attraktiva lägena.

Historiskt sett har den norra delen av Stockholm, framförallt längs E4:an ut mot Arlanda, varit mest attraktiv som etableringsläge för kontorsverksamheter. Arbetsområden i Söderort har framförallt attraherat industri- och logistikföretag och trots stora satsningar på omvandling och förnyelse har områden som exempelvis Västberga inte lyckats attrahera moderna kontorsföretag.

Längs E4:an söderut från city mot Kungens Kurva har det däremot bildats ett tydligt bilföretagskluster och de senaste åren har flera av de mest prestigefyllda bilmärkena flyttat in i nya, spektakulära anläggningar, i skyltlägen ut mot vägen. Det har funnits planer på att bygga större kontorskomplex i dessa lägen också men fastighetsägarna har bedömt att det inte finns en tillräckligt bra marknad för kontorslokaler i Söderort. Dels kan det bli svårt att fylla lokalerna och dels finns det en risk för att lokalerna inte kan hyras ut till den hyresnivå som krävs för att investeringen ska bli rimligt lönsam.

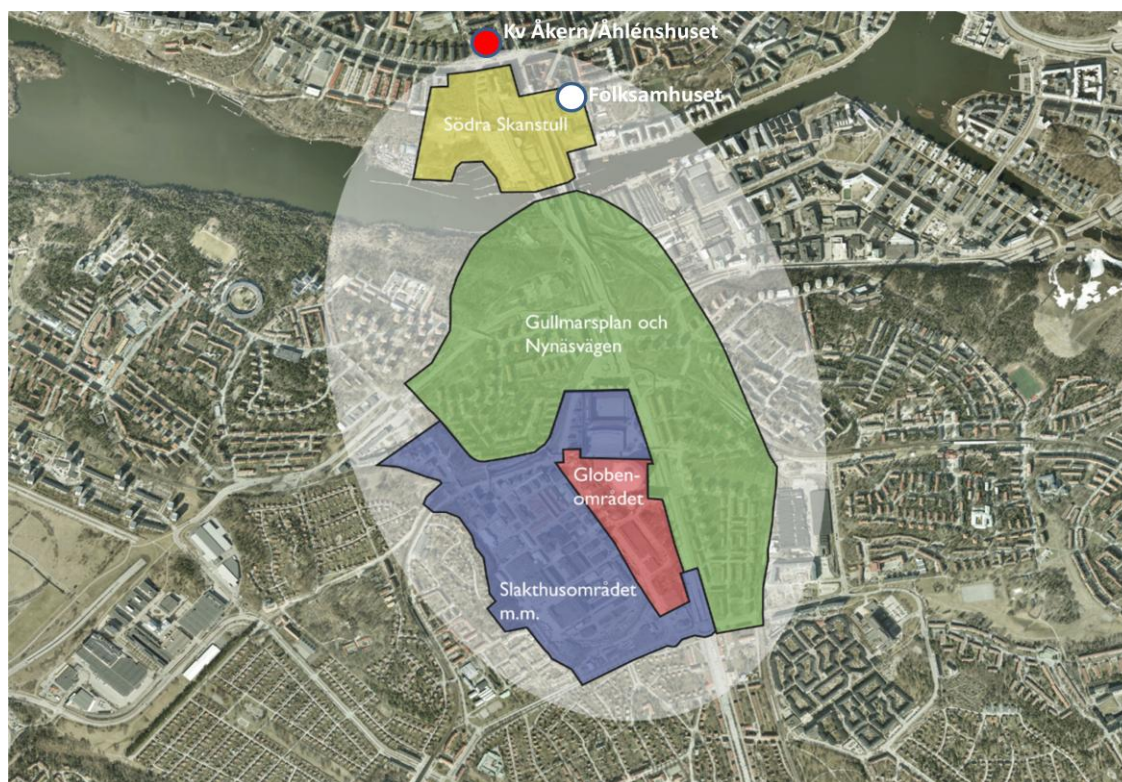
Enligt NIRAS bedömning kommer utbudet av bra kontorslokaler att vara fortsatt stort i Stockholmsområdet under minst ett par år till. Det pågår flera stora satsningar i exempelvis Norra Stationsområdet, på Västra Kungsholmen, i Globen-området och i Arenastaden i Solna.

NIRAS tror därför att det finns en risk för att det tar lång tid att absorbera hela det nya utbud som är på väg ut i marknaden och att hyresnivåerna inte stiger markant de närmaste åren.

4.3. Söderstaden – NIRAS marknadsanalys

4.3.1. ANALYSOMRÅDET SÖDERSTADEN

NIRAS analys avseende hur mycket kontorslokaler som kan byggas i det område som exploateringskontoret definierat som Söderstaden, visas i kartan nedan.

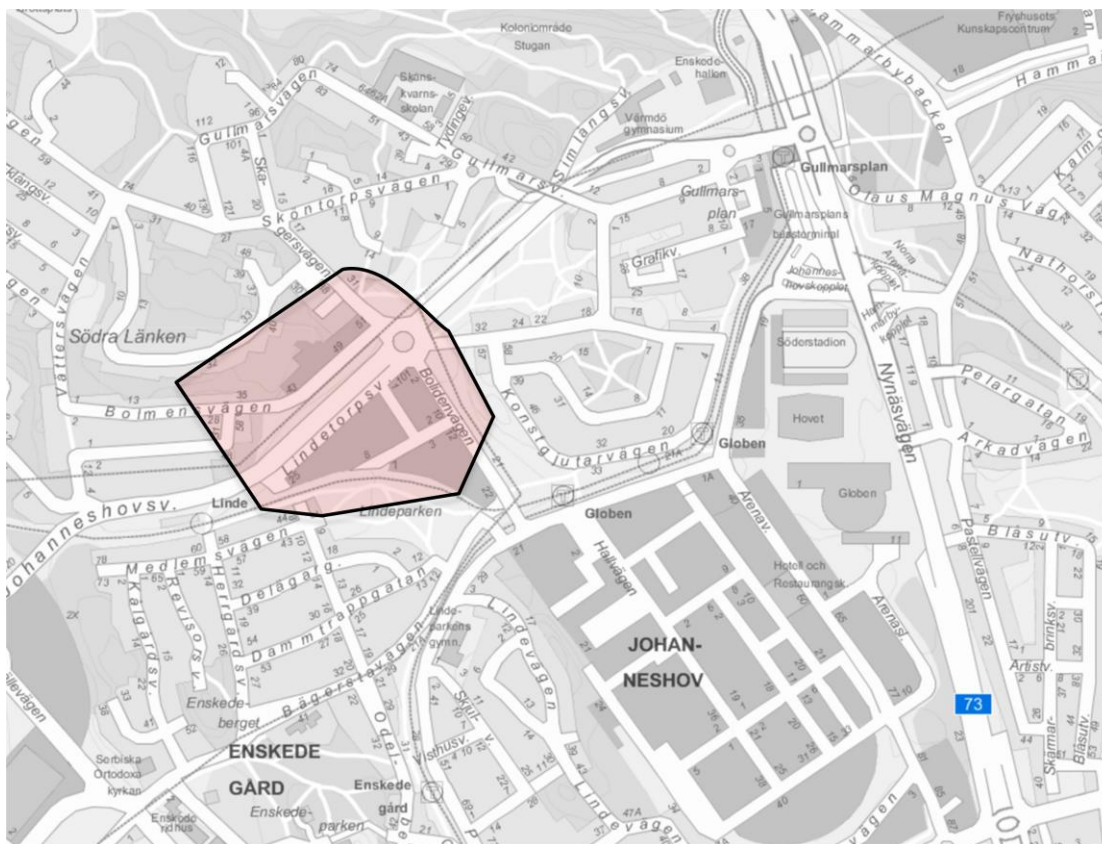


Figur 4 Söderstaden. Källa: Stockholms stad, NIRAS

På den del av Södermalm som ingår i Söderstaden domineras kontorsarbetsplatserna av det stora Folksamhuset, som med drygt 70 000 m² lokaler utgör 23 % av den totala kontorsytan i hela Söderstaden. Kv. Åkern 16 på Ringvägen, som bl a innehåller Åhléns huvudkontor har drygt 16 % av hela kontorsytan i området.

I Globen City finns ca 80 000 m² kontor, i Slakthusområdet dominerar lokaler för industri och lager men en mindre andel rena kontor finns i också i området.

I Globens närhet finns också Lindetorp vid Bolidenplan, ett mindre kontorsområde, där bl a Nynäs har sitt svenska huvudkontor.



Figur 5 Lindetorp och Bolidenplan. Källa: Stockholms stad, NIRAS

Den största fastighetsägaren i Lindetorp, Brostaden har utvecklingsplaner för området sedan flera år tillbaka men marknaden har inte varit tillräckligt stark för att det ska ha varit möjligt att påbörja en nybyggnation.

Tabellen nedan visar fördelningen av kontorsytor i Söderstaden.

Område/objekt	Kontorsyta	Andel av total kontorsyta
Globen City	80 000 m ²	26 %
Lindetorp, Bolidenplan m fl	50 000 m ²	16 %
Slakthusområdet	30 000 m ²	10 %
Globen och Slakthusområdet	160 000 m²	52 %
Folksamhuset	70 000 m ²	23 %
Kv. Åkern (Åhlénshuset och Ringvägen 100)	50 000 m ²	16 %
Skanstullsområdet övrigt	30 000 m ²	10 %
Skanstull	150 000 m²	48 %
Total kontorsyta Söderstaden	310 000 m²	100 %

Tabell 4 Fördelning av kontorsytor i Söderstaden år 2010. Källa: NIRAS

I Globen/Slakthusområdet finns idag cirka 500 företag som tillsammans har 8 500 anställda.

Slakthusområdet har en lång historia av livsmedelsproduktion. De gamla, bevarade tegelbyggnaderna bidrar till områdets speciella karaktär.

Fortfarande är det framförallt företag inom livsmedelsproduktion, partihandel och transportverksamhet som är etablerade i området.

Globen-området utvecklades när arenan byggdes i slutet av 1980-talet och idag finns ca 88 000 m² kontor i Globen City. Kontorsområdet blev snabbt attraktivt och stora företag, som exempelvis Aftonbladet och Bankgirocentralen, valde att flytta sina huvudkontor till Globen.

Idag har Globen City ca 100 kontorshyresgäster i en blandad företagsstruktur med stora företag som WSP och Honeywell, flera av bankerna och ett antal myndigheter.

Ett par stora företag har dock lämnat området under åren och den senaste stora utflyttningen är Aftonbladet som lämnar drygt 10 000 m² under 2011.

4.3.2. TILLGÄNGLIGHET

Kontorsföretag i Stockholmsregionen ställer i regel höga krav på tillgänglighet, både med allmänna kommunikationer och med bil. Citynära kontorslägen, nära järnvägsstationer, reseterminaler, intill Europavägarna och med goda förbindelser till flygplatserna har blivit mer attraktiva än de tidigare statuslägena mitt i CBD.

NIRAS bedömer att som kontorsområde anses Globen och Slakthusområdet inte riktigt vara ett citynära läge. Området konkurrerar bl a med mer perifera lägen som Liljeholmen/Marievik, Nacka Strand och Sickla. Jämfört med dessa områden har Globen en betydligt bättre tillgänglighet, främst med allmänna kommunikationer som tillgång till t-bana, tvärbana och med ett rimligt gångavstånd till Gullmarsplan.

Tillgängligheten med bil är relativt god. Globen-Slakthusområdet ligger dock inte vid någon Europaväg och trafiklederna runt området är hårt belastade, med köbildning både morgon och kväll.

Möjlighet till parkering finns i parkeringshus och delvis längs gatorna men områdets kapacitet är ofta fullt utnyttjad.

4.3.3. HYRESMARKNADEN I SÖDERSTADEN

Trots en god tillgång till allmänna kommunikationer, shopping, hotell och evenemangsarena har Globenområdet tappat något i attraktivitet för kontorsetablering, framförallt jämfört med nya områden norr om city, som Frösunda och Solna Business Park men också till områden i söder som Liljeholmen/ Marievik.

Globen har under flera perioder sedan området utvecklades haft relativt höga vakanser och kontorshyresnivån har haft svårt att nå över 2 000 kr/m².

Globen City drabbades också hårt av ökade vakanser och sjunkande hyror, både under den fastighetskris som inträffade under de första åren på 1990-talet och under de senaste två årens finanskris.

När områdets största, privata fastighetsägare Carlyle förvärvade Globen City 2007 låg vakansgraden för kontorslokaler på 16 %. Carlyle lyckades bra med sitt uthyrningsarbete och 2009 hade man fått ner andelen tomma kontorslokaler till 10 %. Genom Aftonbladets stora utflyttning ökar dock vakansgraden, och den är återigen drygt 15 %.

Sannolikt kommer en del av den tomma kontorsytan i Globen att hyras ut inom det närmaste året och vakansgraden i området sjunker igen. NIRAS bedömning är ändå att den långsiktiga, genomsnittliga vakansgraden ligger på ca 10 %. De lokaler som löper störst risk att tomställas är äldre kontor med begränsade möjligheter att anpassas till en flexibel användning.

4.4. Utveckling av kontorsytor i Söderstaden

4.4.1. FASTIGHETSÄGARNAS UTVECKLINGSPLANER

De största fastighetsägarna i Globenområdet har flera planerade utvecklingsprojekt för som ska öka områdets attraktivitet och ge ett rejält tillskott av nya kontorslokaler.

En av de stora fastighetsägarna i området, Carlyle Group, har planer på att utveckla de egna kontorsfastigheterna i Globen City. Carlyles bedömning är att det på sikt kan vara möjligt att bygga totalt upp mot 120 000 m² nya kontorslokaler i anslutning till Globen, Stockholmsarenan och Söderstadion (på Carlyles och andras fastigheter).

På Palmfeltsvägen, i kanten av Slakthusområdet nära Globen, äger NIAM Palmfelt center med 35 000 m² kontor, ursprungligen byggt för Bankgirocentralen men som nu omvandlas för att inrymma fler kontorshyresgäster. Uthyrningen har gått trögt och det finns fortfarande stora ytor kvar i huset, trots att ombyggnaden inleddes under 2009.

Brostaden har kontorsfastigheter i Lindetorp vid Bolidenplan. Brostaden har länge hoppats på att marknadsläget ska ge möjligheter att utveckla fastigheterna men ännu så länge har man bedömt att det inte finns en efterfrågan som gör det möjligt att få den hyra som krävs för att en investering ska bli rimligt lönsam.

4.4.2. NIRAS BEDÖMNING AV POTENTIALEN FÖR KONTOR I SÖDERSTADEN

För att göra en bedömning av hur många kontorsarbetsplatser det finns totalt i Söderstaden har NIRAS gjort ett antagande, baserat på erfarenhetsmässiga nyckeltal, om att varje arbetsplats har ett åtgångstal på 25 m² BTA. Det innebär att de ca 310 000 m² kontorslokaler som finns i området skulle innehålla ca 12 000 arbetsplatser.

Med utgångspunkt från samma antaganden om tillväxttakt, baserade på RUFS 2010, som NIRAS lagt till grund för bedömningen av tillväxten i tjänstesektorn i hela Stockholmsregionen, skulle antalet

kontorsarbetsplatser i Söderstaden kunna öka med totalt 9 700 nya platser fram till år 2030. Med ett åtgångstal på 25 m² BTA per arbetsplats ökar då behovet av kontorsyta i området med ca 240 000 m² BTA. Tabellen nedan visar utvecklingen i Söderstaden, baserad på RUFS tillväxtprognos och NIRAS antagande om att tillväxten i Söderstaden ligger på samma nivå som i hela regionen.

År	Arbetsstillfällena (antal personer)	Ökning antal arbetsstillfällena jämfört med 2010	Ökning %	Ökat behov av kontorsyta jämfört med 2010	Ökning %
2010	12 000				
2015	13 900	1 900	16 %	48 000 m ²	15 %
2020	16 100	4 100	34 %	103 000 m ²	33 %
2030	21 700	9 700	81 %	242 000 m²	78 %

Tabell 5 Bedömd utveckling arbetsstillfällena och ytor BTA i Söderstaden år 2010-2030. Källa: NIRAS

Uthyrning i nyproduktion är inte helt beroende av den tillväxt man kan förvänta sig i det område som byggs ut. Nya hyresgäster är också företag som flyttar från andra lägen, där expansionsbehov kan påverka beslutet men där det många andra faktorer som gör att man väljer att flytta till ett nytt läge.

Nyetablering, framförallt av stora företag, kan snabbt absorbera ett tillskott av lokaler och bidra till att ett kontorsläge får ”draghjälp” med att finna fler hyresgäster.

Den viktigaste faktorn för att kunna genomföra en större expansion i ett arbetsområde är därför att attraktionskraften ökas så att läget kan konkurrera ut andra, liknande arbetsområden i regionen.

NIRAS gör antagandet att en ökad efterfrågan från flyttande företag kan fylla minst två till tre större kontorshus vid en utveckling i Söderstaden, med totalt 50 000 m² BTA.

År	Total kontorsyta med beräknad tillväxt 3 % per år	Ökad marknadsandel	Total kontorsyta	Ökning kontorsyta jämfört med 2010
2010	310 000 m ²			
2015	360 000 m ²			50 000 m ²
2020	410 000 m ²	25 000 m ²	435 000 m ²	125 000 m ²
2030	550 000 m²	25 000 m²	600 000 m²	290 000 m²

Tabell 6 Beräknad total kontorsyta BTA i Söderstaden. Källa: NIRAS

Med detta antagande kan ytan öka med ca 290 000 m² BTA, fram till år 2030, innebärande att den totala kontorsytan i Söderstaden kommer att uppgå till 600 000 m², BTA.

Enligt en bedömning från stadsbyggnadskontoret i Stockholm hösten 2010 (Daniel Larsson, nov 2010), finns det möjlighet att bygga ca 57 000 m² kontor på Skanstullssidan av Söderstaden fram till år 2030, vilket innebär att ca 230 000 m² skulle kunna hamna i Gullmarsplan – Globen - Slakthusområdet, med ovanstående bedömning. Detta skulle motsvara ca 9 200 arbetsplatser. En del kontorsyta kan byggas vid Gullmarsplan men för en större exploatering där krävs omfattande förändringar, bl a avseende trafiklösningarna kring Gullmarsplan. NIRAS bedömning är därmed att huvuddelen av den nya kontorsyta som tillförs Söderstaden fram till år 2030 rimligen bör hamna i Globen - Slakthusområdet.

Söderstaden skulle i och med detta kunna bli Stockholmsregionens tredje största, sammanhållna kontorsområde, efter CBD och Kista.

4.4.3. STOCKHOLMS STADS SCENARIER FÖR SÖDERSTADEN

Stockholms stads stadsbyggnadskontor (SBK) scenarion för utveckling av Söderstaden innehåller bl a ett minimalalternativ och ett maxalternativ för en möjlig utbyggnad av kontorsbeståndet, se sammanställning nedan.

Minimalalternativ	
Ny kontorsyta BTA	186 000 m ²
Ökning av total kontorsyta	60 %
Antal nya arbetsplatser	7 500
Maxalternativ Prog	
Ny kontorsyta BTA	388 000 m ²
Ökning av total kontorsyta	125 %
Antal nya arbetsplatser	15 500

Tabell 7 Två av SBK:s scenarion för Söderstaden.

Källa: Daniel Larsson, SBK.

Minimalalternativet ger hela Söderstaden ett tillskott på ca 186 000 m², vilket innebär att den totala kontorsytan i området blir ca 500 000 m². Med den bedömning av tillväxtpotentialen som NIRAS gjort ovan kommer minimalalternativet ge ett för litet utbud av kontorslokaler redan år 2020 och det innebär en stor risk att Söderstaden tappar marknadsandelar till andra kontorsområden i regionen.

Maxalternativet förutsätter en större utbyggnad av området kring Gullmarsplan och att detta läge skulle förbättras väsentligt, framförallt avseende tillgänglighet.

I maxalternativet skulle det byggas 388 000 m² kontorsyta BTA i Söderstaden fram till år 2030, innebärande att den totala kontorsytan i området blir ca 700 000 m².

NIRAS bedömning är att maxalternativet kräver att Söderstadens attraktivitet blir extremt hög, så att området tar en stor marknadsandel från andra kontorsområden i regionen.

Med det antagande om tillväxt och ökad marknadsandel som lagts till grund för NIRAS bedömning av möjligheterna att bygga kontor i Söderstaden, finns det en potential för att bygga ca 290 000 m² i fram till år 2030. Med SBK:s maxalternativ, tror NIRAS därför att det finns en risk att det blir ett stort överskott på kontorslokaler ända fram till år 2030. Det ger också en risk för uthyrningsvakanser i nyproduktion eller kraftigt ökade vakanser i det befintliga kontorsbeståndet.

NIRAS anser dock att maxalternativet kan bli möjligt att genomföra om Stor-Stockholms tillväxt blir högre än vad som antagits i denna utredning eller om satsningen på Söderstaden som stadsdel och kontorsområde blir mycket lyckosam.

4.4.4. NIRAS BEDÖMNING AV POTENTIALEN FÖR KONTOR I SÖDERSTADEN

Att bygga ut kontorsbeståndet i Söderstaden, i takt med den bedömda tillväxten, innebärande ett tillskott på ca 14 500 m² per år är knappast ett alternativ. En satsning på området måste innehålla en markant expansion för att marknaden ska uppmärksamma förändringen och för att områdets attraktivitet ska öka snabbt. Ett betydande, initialt tillskott av arbetsplatser bidrar också till att öka underlaget för att kunna öka serviceutbudet i området med bl a mer handel och restauranger.

Området får heller inte vara en byggarbetsplats under för många år, vilket också är ett argument för att bygga ut i ett fåtal större, fysiskt väl avgränsade, etapper. Blivande hyresgäster i nyproduktion kan i regel acceptera att det återstår en del kompletterande arbeten vid inflyttning . Pågående större byggnadsarbeten som begränsar tillgängligheten, ger upphov till störningar, eller gör att närmiljön inte färdigställs under lång tid är detta nästan alltid faktorer som gör att ett lokalalternativ väljs bort.

En första utbyggnadsetapp bör därför innehålla i storleksordningen 75 000 m² - 100 000 m² vilket skulle kunna motsvara 3 -5 stora kontorshus.

Som jämförelse kan nämnas att ett par av de nya projekt som uppmärksammats på hyresmarknaden i Stockholms city under det senaste året är Waterfront Building och Kungsbrohuset, båda objekten uppförda vid Centralstationen. Byggnaderna innehåller 25 000 m², respektive 28 000 m² kontor och enligt NIRAS är detta en storlek som krävs för att fastigheten ska bidra till att stärka profilen i ett kontorsområde.

4.4.5. NIRAS BEDÖMNING AV HYRA I NYPRODUKTION

Som nämnts i avsnittet om fastighetsägarnas utvecklingsplaner ovan, så har de större fastighetsägarna egna planer för framförallt Globen-området . Huvudanledningarna till att planerna inte realiserats är att efterfrågan inte varit tillräckligt hög och att marknadshyresnivån i området, även för moderna lokaler i nyproduktion, är för låg för att ge en tillräcklig avkastning på den investering som görs.

NIRAS har gjort en mycket överslagsmässig bedömning av vilken hyra som troligen krävs för att fastighetsägarna skulle vara intresserade av att investera i nya kontorsbyggnader i Söderstaden.

Bedömningen är baserad på rådande marknadsvillkor hösten 2010 och den kan självklart ändras betydligt över tid.

Enligt NIRAS ligger kostnaden för nyproduktion av högkvalitativa kontor centrala lägen i Stockholmsområdet i nivån 35 000 kr/m² - 40 000 kr/m², varav kostnaden för att köpa byggrätten utgör ca 7 000 kr/m² - 10 000 kr/m². Det direktavkastningskrav som anges av marknadens analytiker är ca 6,5 % för Globen-området och det innebär att hyran för de nya lokalerna bör hamna i nivån 2 400 kr/m². Med ett tillägg för fastighetsägarnas kostnader för bl a drift och underhåll på ca 200 kr/m² hamnar den hyra man måste begära, för att få en rimlig lönsamhet i investeringen, på ca 2 600 kr/m².

Toppnivån i begärda hyror i området ligger idag i på ca 1 800 kr/m² – 1 900 kr/m², vilket innebär att hyrorna måste öka med drygt 40 % i området "söder om vattnet", för att det ska vara möjligt att bygga nya kontorslokaler.

Hyrorna i nyproduktion och i områden som genomgått en väsentlig förnyelse, som exempelvis Solna Business Park, brukar i regel ge en högre hyra än den generella marknadshyresnivån i området. För att ge en så kraftig höjning som krävs i Söderstaden måste dock områdets status och attraktivitet öka markant så att Söderstaden kan konkurrerar med citynära lägen.

4.5. Kontor och arbetsplatser i Söderstaden fram till 2030 – NIRAS bedömning

Enligt NIRAS prognoser är det möjligt att bygga ca 290 000 m² kontor i det område som definierats som Söderstaden.

Utvecklingen av Söderstaden kommer att möta konkurrens från stora utvecklingsprojekt i andra delar av staden, som exempelvis Norra Kungsholmen och Norra Station, lägen som idag bedöms som mer attraktiva än Söderstaden. Söderstaden har dock en konkurrensfördel genom bättre kommunikationer. Kan den stadsmässiga attraktiviteten i Söderstaden bli hög bör området således bli mycket konkurrenskraftigt.

NIRAS bedömning är att det krävs en initial utbyggnad med ca 75 000 m² - 100 000 m² för att lyckas attrahera nya, stora hyresgäster till området. Expansionen måste vara rejäl, för att ändra områdets profil och öka attraktiviteten för nya kontorsföretag.

Nya kontorsytor bör, så långt det är möjligt, koncentreras i områdets bästa kommunikationslägen, nära t-banan och nära serviceutbudet.

Kista är ett tydligt exempel på att avståndet från centrum och t-bana direkt påverkar kontorslokalernas attraktivitet och därmed också hyresnivåer och vakanser. Hyrorna i de mer perifera kontorsbyggnaderna upp mot Torshamnsgatan ligger ca 500 kr/m² lägre än i lägen nära Kista Galleria. Vakansgraden en bit bort från centrum är upp till 5 % högre än i kontorsfastigheterna vid gallerian.

En kraftfull, initial satsning ger också ett underlag för att öka serviceutbudet i området vilket också är en viktig parameter för att öka attraktiviteten.

Att ge området en tydligare profil och definiera tydliga målgrupper för de nya lokalerna bedömer NIRAS ökar möjligheterna att hyra ut nya lokaler snabbt. Flera kontorsområden i Stockholm har med framgång fått en identitet som kluster för utvalda branscher, som exempelvis IT i Kista, Media i Värtan och den nya satsningen på ett Science city vid Norra station.

En annan viktig framgångsfaktor är att locka en eller ett par stora, välkända ankarhyresgäster till att etablera sig i nyproduktionen, det ger i regel stor uppmärksamhet och bidrar starkt till att sätta ett nytt läge "på kartan". Det finns flera exempel på hur nya objekt haft en trög nyuthyrning tills man fått in en stor namnkunnig hyresgäst och då har uthyrningen av resterande ytor i objekten gått snabbt. Under senare tid kan nämnas SCA i Waterfront Building, Schibsted i Kungsbrohuset och ICA i Solna Business Park.

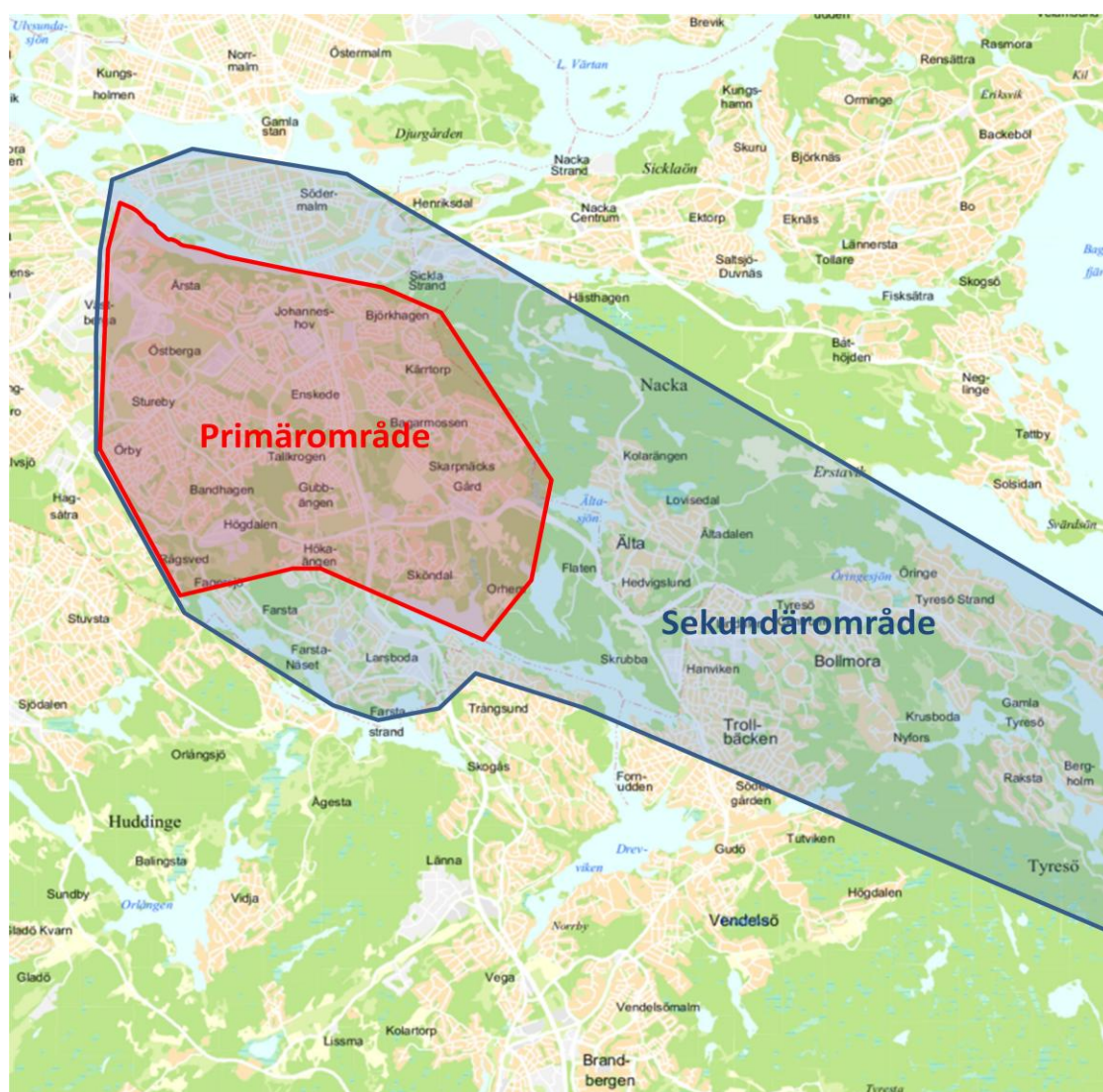
Enligt NIRAS sammanfattande bedömning har en utveckling av Söderstaden till ett av Stockholmsregionens största kontorsarbetsområden goda förutsättningar att lyckas om ovan beskrivna förutsättningar kan uppfyllas och om området kan erbjuda moderna arbetsplatser och kontorslokaler med en attraktiv hyresnivå, som kan konkurrera med ännu mer citynära lägen.

5. DETALJHANDEL I SÖDERSTADEN – NIRAS BEDÖMNING

I detta avsnitt redovisas NIRAS bedömning om detaljhandelns förutsättningar i Söderstaden.

5.1. Marknadsområde

NIRAS räknar här med att ny handel i huvudsak etableras söder om Hammarby Sluss. Vi har definierat det primära marknadsområdet till Enskede, Årsta, Vantör och Skarpnäck. Omkringliggande stadsdelar/kommuner som bedöms tillhöra det sekundära marknadsområdet är Södermalm, Farsta och Tyresö. I denna utredning benämns primärområdet även område 1. Sekundärområdet benämns även område 2.



Figur 6 Definierat marknadsområde gällande handel för Söderstaden i Stockholm. Källa: Stockholms stad, NIRAS

5.2. Befolkning och befolkningstillväxt

NIRAS har ovan bedömt hur marknadsområdet kring Söderstaden ser ut. Nedan redovisas stadsdelarnas/kommunernas egna befolkningsprognoser t o m år 2019. Hur befolkningstillväxten ser ut efter 2020 är svårt att bedöma. NIRAS räknar med att tillväxten åren 2019- 2030 blir 1 % per år vilket är den ungefärliga långsiktiga befolkningsutvecklingen i Stockholm.

I tabellen nedan beskrivs befolkningsutvecklingen i det av NIRAS bedömda marknadsområdet. Marknadsområdet delas upp i primärområde (= område 1) och sekundärområde (=område 2).

Befolkningsprognos (antal invånare)						
	Utfall		Prognos	Horisontår		Horisontår
Stadsdel/kommun	2008	2009	2010	2015	2020	2030
Primäromr (markn.omr 1)						
Enskede, Årsta, Vantör	86 959	89 035	90 000	95 100	100 500	112 000
Skarpnäck	41 382	42 709	43 250	45 750	47 500	52 000
Totalt	128 341	131 744	133 250	140 850	148 000	164 000
Sekundäromr (markn.omr 2)						
Södermalm	117 952	119 842	121 200	127 600	131 800	140 000
Farsta	47 995	49 407	50 500	55 700	59 100	69 000
Tyresö	42 332	42 602	42 910	45 343	47 176	52 000
Totalt	208 279	211 851	214 610	228 643	238 076	261 000
Totalt Markn.omr 1 + 2	336 620	343 595	347 860	369 493	386 076	425 000

Tabell 8 Befolkning och befolkningstillväxt i marknadsområdet t o m år 2030 (uppdelat i primärområde, sekundärområde och totalt).

Källa: SCB, Kommunernas egna befolkningsprognoser, NIRAS.

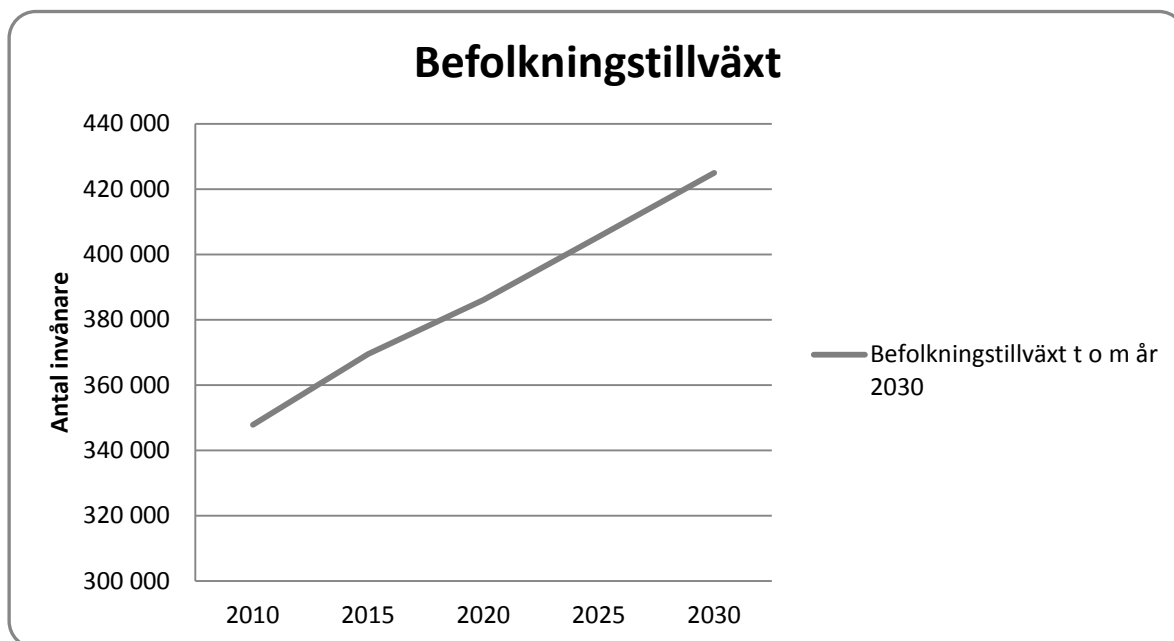


Diagram 2 Total bedömd befolkningstillväxt i antal inv i marknadsområdet t o m år 2030.

Källa: SCB, kommunernas egna befolkningsprognoser, NIRAS.

5.3. Konsumtionsutveckling

Detaljhandeln i Stockholms län omsatte ca 123 miljarder kronor under 2008, vilket är en ökning med ca 3 % jämfört med år 2007. Stockholms län står för ca 23 % av rikets totala försäljning och är landets viktigaste handelsregion.

Konsumtionen år 2009 av sällanköpsvaror var ca 31 000 kr per person i Stockholms stad bedömer NIRAS. För dagligvaror bedömer vi den också ca 31 000 kr per person.

5.3.1. FRAMTIDA KONSUMTIONSUTVECKLING PER CAPITA

KPG² bedömer tillväxten till 3,6 % per capita och år för sällanköpsvaror där kläder väger tungt. NIRAS gör en försiktigare bedömning på 2,5 % per capita och år fram till 2030. För dagligvaror bedömer KPG tillväxten till 1,6 % per capita och år och NIRAS bedömer denna tillväxt som rimlig och räknar därför med denna t o m år 2030.

² KPG står för Konsumtionsprognosgruppen och består av ledande företag och konsulter inom handel.

5.3.2. DAGLIGVAROR

Nedan redovisas bedömd total köpkraft i marknadsområdet t o m år 2030 för dagligvaror.

Konsumtionsutveckling	År 2009	År 2015	År 2030	ökning 2009-2015	ökning 2016-2030	Ökning per år
Befolkning i primärområde (antal invånare)	131 744	140 850	164 000	6,9 %	17,6 %	1,2 %
Befolkning i sekundär- område (antal invånare)	211 851	228 643	261 000	7,9 %	15,3 %	1,1 %
Köpkraft (ökning) per capita (kk)	31,0	34,5	41,9	11,2 %	24,0 %	1,6 %
Köpkraft dagligvaror (mnkr) i primärområde	4 084	4 855	6 874	18,9 %	41,6 %	2,8 %
Köpkraft dagligvaror (mnkr) i sekundärområde	6 567	7 882	10 939	20,0 %	39,3 %	2,7 %
Total köpkraft dagligvaror (mnkr)	10 651	12 737	17 813	19,5 %	40,4 %	2,7 %

Tabell 9 Total köpkraft dagligvaror t o m år 2030. Källa: NIRAS

Ökning 2009-2015 bedöms till 2 086 mnkr. Motsvarande för 2016-2030 är 5 075 mnkr.

Detta ger en total ökning om 7 161 mnkr för dagligvaror i marknadsområdet t o m år 2030. För dagligvaror är primärområdet viktigast. Där väntas efterfrågan öka med knappt 800 mnkr 2009-2015 och drygt 2 000 mnkr 2016-2030.

5.3.3. SÄLLANKÖPSVAROR

Nedan redovisas bedömd total köpkraft i marknadsområdet t o m år 2030 för sällanköpsvaror.

Sällanköpsvaror delas upp i shopping samt volymhandel:

- Volymhandel med sällanköpsvaror (vitvaror, möbler, TV, byggvaror m.m.), svarar för ca 40 % av den totala sällanköpsvaruomsättningen.
- Shopping (kläder, skor, lätt elektronik, ur, guld m.m.), som vanligen svarar för ca 60 % av den totala sällanköpsvaruomsättningen.

Konsumtionsutveckling	År 2009	År 2015	År 2030	ökn 2009-2015	ökn 2016-2030	ökn per år
Befolkning i primärområde (antal invånare)	131 744	140 850	164 000	6,9 %	17,6 %	1,2 %
Befolkning i sekundärområde (antal invånare)	211 851	228 643	261 000	7,9 %	15,3 %	1,1 %
Köpkraft per capita (kkkr)	31,0	36,4	48,1	17,5 %	37,5 %	2,5 %
Köpkraft dagligvaror (mnkr) i primärområde	4 084	5 130	7 880	25,6 %	55,1 %	3,7 %
Köpkraft dagligvaror (mnkr) i sekundärområde	6 567	8 328	12 541	26,8 %	52,8 %	3,6 %
Total köpkraft sällanköpsvaror (mnkr)	10 651	13 459	20 421	26,4 %	53,9 %	3,6 %

Tabell 10 Total köpkraft sällanköpsvaror (mnkr) t o m år 2030. Källa: NIRAS

5.3.4. SHOPPING

Nedan redovisas bedömd total köpkraft för shopping i marknadsområdet t o m år 2030.

Konsumtionsutveckling (mnkr)	År 2009	År 2015	År 2030	ökn (mnkr) 2009-2015	ökn (mnkr) 2016-2030	tot ökn (mnkr)
60 % av sällanköpsvaror, primärområde	2 450	3 078	4 728	628	1 650	2 278
60 % av sällanköpsvaror, sekundärområde	3 940	4 997	7 525	1 057	2 528	3 584
Total köpkraft shopping (mnkr)	6 391	8 075	12 253	1 684	4 178	5 862

Tabell 11 Total bedömd köpkraft shopping (mnkr) t o m år 2030. Källa: NIRAS

Ökningen 2009-2015 bedöms till 1 684 mnkr. Motsvarande för 2016-2030 är 4 178 mnkr. Detta ger en total ökning om 5 862 mnkr för shopping i marknadsområdet t o m år 2030.

5.3.5. VOLYMHANDEL

Nedan redovisas bedömd total köpkraft för volymhandel i marknadsområdet t o m år 2030.

Konsumtionsutveckling (mnkr)	År 2009	År 2015	År 2030	ökning (mnkr) 2009-2015	ökning (mnkr) 2016-2030	Total ökning (mnkr)
40 % av sällanköpsvaror, primärområde	1 634	2 052	3 152	419	1 100	1 518
40 % av sällanköpsvaror, sekundärområde	2 627	3 331	5 016	704	1 685	2 389
Total köpkraft volymhandel (mnkr)	4 261	5 384	8 169	1 123	2 785	3 908

Tabell 12 Total bedömd köpkraft för volymhandel (mnkr) t o m år 2030. Källa: NIRAS

Ökning 2009-2015 bedöms till 1 123 mnkr. Motsvarande för 2016-2030 är 2 785 mnkr.

Detta ger en total ökning om 3 908 mnkr för volymhandeln i marknadsområdet t o m år 2030.

5.4. Konkurrenter till Söderstadens handelsområde

5.4.1. DAGLIGVAROR

Nedan redovisas huvudsakliga konkurrenter till Söderstaden.



Figur 7 Karta över huvudsakliga konkurrenter (dagligvaror) till Söderstaden/Globen. Källa: Stockholms stad, NIRAS

Dagligvaror i Skanstull omfattar främst Ica och Hemköp i/vid Ringens köpcentrum samt Coop på Östgötagatan. Naturligtvis är även lokala dagligvarubutiker i marknadsområdet också konkurrenter till Söderstaden/Globen men vi har valt att redovisa de största konkurrenterna i denna analys.

5.4.2. SÄLLANKÖPSVAROR

Nedan redovisas huvudsakliga konkurrenter till Söderstaden.



Figur 8 Karta över huvudsakliga konkurrenter (sällanköpsvaror) till Söderstaden/Globen. Källa: Stockholms stad, NIRAS

5.5. Marknadsanalys och omsättningsbedömningar - Handel

5.5.1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Först skall sägas att omsättningsbedömningarna nedan utgår ifrån stadens utgångspunkt att en utbyggnad av handeln i Söderstaden inte skall ge alltför stora effekter på omgivande handel utanför Söderstaden, exempelvis på Farsta C, Sickla och innerstaden. Dessutom sammanfaller denna förutsättning med svårigheten att ordna god biltillgänglighet med ett centrum som är större än 50 000 m² eller möjligen 60 000 m². Redan vid denna storlek blir det en utmaning. NIRAS räknar i denna analys med att Globen Shopping inom 10 år bygger ut handel inkl. restaurang med ca 15 000 m².

5.5.2. DAGLIGVAROR

Vi räknar med att man etablerar en stor dagligvarubutik i Söderstaden med mycket god tillgänglighet för alla trafikslag. NIRAS bedömer att denna butik kan ta drygt 10 % (vägt snitt) av den totala köpkraften för dagligvaror i marknadsområde 1. I marknadsområde 2 kommer butiken inte kunna ta lika många marknadsandelar därför att konkurrensen är mycket större där. NIRAS bedömer att dagligvarubutiken kan ta 2-3 % (vägt snitt) från marknadsområde 2. Detta ger att butiken kan komma att sälja för ca 600 mnkr idag men detta är i ett så kallat "perfekt" scenario. Mer rimligt är att vi får en dämpning om ca 5-10 % (vi räknar med 7 %), vilket ger en bedömd försäljning om ca 550 mnkr idag och ca 600 mnkr år 2015.

Vi bedömer således att det finns underlag för en stor dagligvarubutik i Söderstaden (en av de största i Stockholm). En så stor butik behöver parkering och tillfarter som i Söderstaden troligen bara får plats söder om Hammarby Sluss, t ex i Slakthusområdet. NIRAS bedömer att en hybrid mellan en Ica Kvantum eller liknande och en traditionell stormarknad med en stor färskvaruavdelning och relativt få sällanköpsvaror kan vara ett bra koncept i Söderstaden vad gäller dagligvaror. Man kan också tänka sig att dela upp denna yta på två butiker, som ändå blir stora (som två Ica Kvantumbutiker eller motsvarande koncept från andra kedjor).

Beträffande yta bedömer NIRAS att butiken bör ha en total yta om 7 000- 8 000 m² LOA. Om butiken är 7 500 m² LOA får vi en yteffektivitet (omsättning/kvadratmeter) om ca 73 000 kr/m².

5.5.3. PÅVERKAN PÅ OMGIVANDE DAGLIGVARUHANDEL

Efterfrågetillväxten för dagligvaror i primärområdet plus centrala Södermalm väntas under åren 2010-2030 blir ca 3,3 % per år vilket är ca 200 mnkr per år. Vi har antagit att en ny stor dagligvarubutik i Söderstaden kan omsätta ca 550 mnkr vilket bedöms vara ca 9 % av dagligvaruefterfrågan år 2015 i primärområdet och centrala Södermalm. Det är främst stora butiker som kommer att påverkas. NIRAS bedömer att dessa har chans att återta ev. tapp inom 2-3 år.

5.5.4. SÄLLANKÖPSVAROR

Sällanköpsvaror delas upp i shopping samt volymhandel. 60 % bedöms vara shopping och 40 % bedöms vara volymhandel. NIRAS räknar med dessa andelar i sin analys.

5.5.4.1. Shopping

I följande analys ingår inte handeln i Skanstull. År 2008 sålde Globen Shopping för ca 325 mnkr sällanköpsvaror-shopping på ca 10 000 m². Carlyle räknar med att bygga ut Globen Shopping med ca 15 000 m² inom 10 år. NIRAS bedömer att av de tillkommande 15 000 m² blir minst 10 000 m² shopping. Detta ger en total yta på ca 20 000 m² shopping för Globen Shopping.

För att bedöma vilken yteffektivitet som Söderstaden inkl. nya Globen kan komma att ha jämför vi bl. a. med några av de bästa köpcentra i Storstockholm samt nuvarande Globen shopping.

Köpcentra	Yteffektivitet 2008/2009 shopping (kr/m ²)
Kista	44 000
Täby	44 000
Farsta	42 000
Globen	31 000

Tabell 13 Yteffektivitet 2008/2009.

Källa: HUI, NIRAS

NIRAS bedömer att "nya" Globen år 2015 efter en utbyggnad kan ha en yteffektivitet upp mot 35 000 kr/m². Om Globen blir riktigt bra så får vi då en shoppingomsättning i Globen Shopping om ca 700 mnkr på en yta av ca 20 000 m² LOA (ca 27 000 m² BTA).

NIRAS bedömer att det i Söderstaden år 2015 i själva verket finns en shoppingmarknad på lika mycket till, dvs. totalt drygt 1,4 mdkr. Man skulle då behöva en ytterligare yta på upp mot 20 000 m² LOA. Det skulle ge en total ny shoppingyta på ca 30 000 m² shopping LOA (ca 40 000 m² BTA). Söderstaden blir då tillsammans med det nuvarande Globen Shopping ett av Storstockholms största köpcentra och jämförbart med Kista, Täby (före pågående ombyggnad) och Sickla om vi ser till yta för sällanköpsvaror. Söderstaden blir något större än Farsta. Vartefter efterfrågan ökar skulle shoppingomsättningen i Söderstaden kunna utvecklas enligt följande:

Söderstaden inkl. Globen	År 2009	2015	2020	2030
Omsättning shopping (mnkr)	1 150	1 454	1 704	2 206
Ytbehov shopping LOA inkl Globens ca 10 000 m ²		40 000	40 000	>50 000

Tabell 14 Bedömd marknad och ytbehov för shopping i Söderstaden inkl.

Globen t o m 2030. Källa: NIRAS

Vi gör en enkel jämförelse med Farsta centrum. NIRAS bedömer att Farstas upptagningsområde är något mindre än Söderstadens. Det skiljer ca 50 000 människor vilket är ca 15-20 % mindre. Å andra sidan är Farsta mindre konkurrensutsatt dvs. man har inte lika många starka konkurrenter nära inpå. NIRAS bedömer att Farsta har ett upptagningsområde (primär o sekundär) på knappt 300 000 invånare. Söderstadens upptagningsområde är knappt 350 000 invånare. Farsta har en andel för shopping på ca 23 %. NIRAS bedömer att Söderstaden kan få en marknadsandel i sitt marknadsområde på ca strax under 20 %, vi räknar med 18 %. Det ger en omsättning 2009 på ca 1,2 mdkr. År 2015 skulle en marknadsandel på 18 % ge en omsättning på ovan angivna dryga 1,4 mdkr.

Ett annat stort köpcentrum i Stockholm, Kista Galleria, har i sitt primär- och sekundärområde en marknadsandel för shopping på närmare 15 %. Kista omsatte shopping för 1 300 mnkr år 2008.

Gränsen mellan shopping och volymhandel är flytande. Vill man bygga ett större centrum på en gång kan man sannolikt lägga till "shoppingnära" volymhandel, t ex hemelektronik och lätt heminredning. Då skulle man kunna lägga till ytterligare ca 15 000 m² LOA med en försäljning på 400 mnkr. Vi har med volymhandeln nedan men ser den inte som ett huvudalternativ. Det viktigaste skälet till att vi utesluter volymhandeln, är att det troligen blir för dyrt att ordna god biltillgänglighet, inte minst parkering, för denna handel.

Shoppingomsättningen skulle 2020 kunna öka till ca 1,7 mdkr på 40 000 LOA m² (exkl. volymhandel).

Om vi blickar fram emot 2030 så bedömer NIRAS att centrumet kan omsätta över 2,2 mdkr (exkl. volymhandel). Då kommer Söderstaden att behöva en uthyrbar yta på ytterligare minst 10 000 m² LOA, dvs. över 50 000 m² shopping (över 65 000 m² BTA) möjligen upp mot 60 000 m² LOA.

Bedömningarna sammanfattas i följande tabell:

Storlek och årtal för olika utbyggnadsalternativ	Yta shopping LOA (m ²)	Yta shopping BTA (m ²)	Omsättning (mnkr)
2010 Globen Shopping idag, exkl. dagligvaror och restaurang.	ca 10 000	ca 13 000	ca 325
2015 Globen Shopping. + 10 000 m ² shopping.	ca 20 000	ca 26 000	ca 700
2015 Globen Shopping. + 30 000 m ² shopping.	ca 40 000	ca 53 000	ca 1 400
2020 Globen Shopping. + 30 000 m ² shopping.	ca 40 000	ca 53 000	ca 1 700
2030 Globen Shopping. + >40 000 m ² shopping.	> 50 000	> 66 000	> 2 200

Tabell 15 Bedömd uthyrbar yta (LOA) samt omsättning (mnkr) i Söderstaden.

Källa: NIRAS

Ju större centrum man bygger desto större blir kraven på parkering även om vi planerar för en radikalt förbättrad tillgänglighet för gång- och cykeltrafikanter.

I hela NIRAS bedömning för shopping i Söderstaden räknar vi med balanserade utbyggnader av Söderstadens närmaste konkurrenter, främst Sickla och Farsta. Med balanserade utbyggnader menar vi att utbyggnaderna sker i takt med efterfrågeökningen i dessa centras upptagningsområden.

5.5.4.2. Storskalig volymhandel

Marknadsutrymmet för volymhandel i Söderstaden är teoretiskt sett stort; ca 700 mnkr år 2008, ca 900 år 2015 och ca 1 400 mnkr år 2030. Ytbehovet skulle vara ca 35-40 000 m² år 2015 och över 50 000 m² år 2030. Dock bedömer NIRAS att marken i Söderstaden är för värdefull för en stor utbyggnad av volymhandel. Möjligen kan man komplettera shoppingen med 15 000 m² "shoppingnära" volymhandel enligt ovan. Ev. volymhandel på 15 000 m² kan omsätta 400 mnkr 2015 och 800 mnkr 2030.

5.5.5. PÅVERKAN PÅ ANDRA CENTRA AVSEENDE SHOPPING OCH VOLYMHANDEL

5.5.5.1. Shopping

Här räknar vi med att Söderstaden ökar sin shoppingförsäljning från ca 350 mnkr år 2010 till ca 1,7 mdkr år 2020, dvs. en ökning med drygt 1,3 mdkr. Av detta bedömer NIRAS att en knapp miljard kr kommer att tas från centra i marknadsområdet, främst Farsta, Tyresö och något från Södermalm. Efterfrågetillväxten för shopping i primärområdet väntas under samma period bli ca 1 mdkr och i hela marknadsområdet över 3 mdkr. Sammanfattningsvis bedömer NIRAS nämnda centra år 1 och 2 tappa 5-10 % omsättning men de har chans att hämta tillbaka omsättningen efter några år. Södermalm kommer att påverkas minst av nämnda handelsplatser. Tyresö kan vara känsligt eftersom det inte är så stort, men både Tyresö och Farsta hjälps av en stark befolkningsökning vilket underlättar en återhämtning.

Sickla kommer också att tappa omsättning men har med den starka befolkningsutvecklingen i Nacka/Värmdö också chans att återhämta sig inom några år. NIRAS gör samma bedömning för Liljeholmen, Huddinge Centrum och Haninge Centrum.

Högdalen Centrum är ett lokalt centrum och det kommer också att påverkas, men liksom de andra konkurrenterna hjälps Högdalen av en väntad befolkningsökning på ca 1 % per år. Högdalen har chans att återhämta tappet. Dock är Högdalens Centrum i en känslig storlek. Man har inte idag ett tillräckligt attraktivt shoppingutbud.

5.5.5.2. Volymhandel

Nämnda ev. utbyggnad av volymhandel i Söderstaden är så begränsad att påverkan på omgivande handel blir liten.

6. RESTAURANG I SÖDERSTADEN – NIRAS BEDÖMNING

I detta avsnitt redovisas NIRAS marknadsbedömning för restauranger i Söderstaden.

6.1. Möjlig omsättning och ytbehov år 2015 och 2030

Idag, år 2010, är restaurang- och caféutbudet i Söderstaden relativt svagt i förhållande till marknad och potential.

NIRAS ser att restaurangutbudet i Söderstaden kan bli det bästa i Stockholm utanför innerstaden. Dels därför att området har förutsättningar att bli så allsidigt, dels för att det kan leva hela dygnet. Främst behöver vi tillgodose följande behov/kundgrupper:

- Evenemangsbesökare vill ha bra restauranger, pubar och snabbmat om man har bråttom
- De boende och arbetande har liknade behov men de vill också kunna köpa hämtmat. Några krogar bör ligga utmed de lite livligare stråken i stadsdelen.
- De som handlar äter oftast nära butikerna, men vi bedömer att man i framtiden allt oftare kommer att äta lunch när man är ute och handlar.

Vi bedömer att den samlade restaurangpotentialen (dvs. möjlig omsättning i fall man fullt ut tar tillvara marknaden) i Söderstaden kommer att öka från ca 155 mnkr 2010 till 215 mnkr 2015 och närmare 540 mnkr år 2030. Det skulle därmed bli ett av regionens största restaurangkluster utanför innerstaden. Här ingår restauranger, snabbmat, kaféer, hämtmat mm. Som en jämförelse väntas restaurangkonsumtionen i den södra halvan av Stor-Stockholm öka med upp mot 1,5 mdkr åren 2010-2030.

Ytbehovet om marknaden tas tillvara ökar i Söderstaden från ca 5 000 m² LOA 2010 till närmare 7 500 m² LOA 2015 och drygt 12 000 m² LOA år 2030.

6.2. Marknadsunderlag år 2015 och 2030

Ca hälften av den väntade omsättningen kommer från boende i närområdet. Med närområde menar vi där man kan cykla eller gå eller ta buss eller T-bana någon eller några hållplatser. Stadsdelarna är följande:

- Enskedefältet
- Enskede Gård
- Johanneshov
- Årsta
- Blåsut
- Dalen
- Gamla Enskede
- Del av Hammarby Sjöstad

Idag bor det ca 55 000 personer i detta område. Tillkommer i framtiden gör Årstafältet samt nya bostäder inom Söderstaden. År 2015 väntas det bo ca 60 000 personer i området och år 2030 närmare 100 000 personer.

Ca 20 % av omsättningen väntas komma från arbetande, främst från Söderstaden söder om Hammarby Sluss. NIRAS bedömer att de arbetande söder om Hammarby Sluss kommer att öka från f.n. 6 000-7 000 till ca 15 000 år 2030.

Ungefär lika stor omsättning, 20 %, väntas komma från evenemangsbesökare. Antalet besökare väntas öka från ca 1,5 miljoner idag till 2,5 miljoner år 2030. Resterande 10 % kommer från de shoppare som inte ingår i de tre grupperna ovan samt från byggnadsarbetare under byggtiden (som kan pågå under många år).

7. NÄSTA STEG-NIRAS BEDÖMNING

I detta avsnitt redovisar NIRAS ett förslag på hur Stockholms stad kan gå vidare vad gäller utveckling av Söderstaden med fokus på handel, restaurang, kontor och stadsmässighet.

1. För att nå den attraktivitet och framgång på marknaden som NIRAS bedömt är möjlig krävs enligt vår bedömning att hela området Gullmarsplan-Globen-Slakthusområdet blir stadsmässigt, varierat och trevligt att röra sig i. I ett nästa steg bör man studera var bostäder, handel, restauranger och kontor bör ligga och hur stråken och mötesplatserna kan fördela sig. NIRAS bedömer att en stor del av handeln, restauranger och en stor del av kontoren bör samlas kring Arenavägen.
Ett möjligt alternativ är att samla handeln i ett utbyggt Globen Shopping och i nuvarande Söderstadion. Vi tror att detta är ett sämre alternativ än Arenastråket, men en SWOT-analys kan (bör) ändå göras, samt att slutsatser dras av denna analys.
2. Samtidigt bör studeras hur kontakten mellan ett ev. sådant Arenastråk och Hallvägen kan se ut. Målet bör vara att skapa åtminstone ett livligt stråk däremellan. Även Hallvägen bör studeras för att kunna attrahera verksamheter i gatuplanet, troligen blir de av lite annan karaktär än vid Arenastråket.
3. Dessa stråk bör också samspela på ett bra sätt med det kluster av företag som redan finns i området och med nya bostäder.
4. NIRAS har i sin marknadsanalys räknat med att Globen-Slakthusområdet verkligen blir en attraktiv "stadskärna" både dag- och kvällstid. Utöver vad som sagts ovan, bör det bl. a säkerställas att gång- och cykeltillgängligheten blir så bra att detta kan realiseras.
5. Vi har i marknadsanalysen också utgått från att *andelen* av besökarna som kan komma med bil bör bli lägre än idag. Samtidigt blir det *totala antalet* besökare betydligt fler än idag. Det bör göras en tillgänglighetsstudie för framtida besökare med bil, dvs. hur många besökare med bil vi kan (och vill) ta emot och hur det påverkar storlek och inriktning på handeln, kontoren etc.
6. Det bör också tas fram en första idé på vilken inriktning nya restauranger och butiker i Söderstaden kan ha. Dock bör man först ha en grov uppfattning om hur många människor som i framtiden kan komma att bo och arbeta i området.

8. UPPDRAGSGRUPP

Hör gärna av er om ni har frågor eller funderingar avseende rapporten och dess innehåll.

NIRAS Sweden AB

Box 70375, 107 24 Stockholm

Thomas Hellström

Uppdragsansvarig/Ansvarig handel.

20 års erfarenhet av marknads -och konsekvensanalyser och av planering för handel, stadskärnor mm.

Tel: 08-5038 4475

thomas.hellstrom@niras.se

Maria Burman

Konsult, handel.

4 års erfarenhet av marknadsanalyser och fastighetsekonomi

Tel: 08-5038 4437

maria.burman@niras.se

Anneli Hasselström

Ansvarig konsult, kontor.

25 års erfarenhet av kontorsmarknaden

Tel: 08-5038 4452

anneli.hasselstrom@niras.se

Kristian Pamp

Konsult, kontor.

3 års erfarenhet av kontorsmarknaden

Tel: 08-5038 4421

kristian.pamp@niras.se

Daniel Ventura

Ansvarig konsult, restaurang.

15 års erfarenhet av etablerings - och marknadsanalyser, främst inom restaurang

Tel: 08-5038 4408

daniel.ventura@niras.se