

Handelsutredning Örnbergs industriområde

Februari 2022

Analysen är genomförd av Henrik Österberg, Evidens, på uppdrag av Vincero, Pong, Riksbyggen, Väderholmen, Genova, Stockholmshem och John Mattsson genom Christian Rydberg, Tyréns.

evidens:

Inledning

Det pågår planering för att utveckla Örnbergs industriområde i Hägersten till en funktionsblandad stadsmiljö med totalt ca 1 360 nya bostäder samt verksamheter och offentlig service. I området är ett flertal byggherrar aktiva. Vincero, Pong, Riksbyggen, Väderholmen, Genova, Stockholmshem och John Mattsson har samlats och driver arbetet med den nya detaljplanen gemensamt genom Christian Rydberg vid Tyréns.

Stockholms stads stadsbyggnadskontor önskar ett stort kommersiellt innehåll i det blivande områdets cirka 13 000 kvm bottenvåningar. 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. Med kommersiell service avses detaljhandel, restauranger och övrig service (frisörer, kemtvätt, etc). Samtidigt krävs ett underlag för att dessa verksamheter ska vara långsiktigt ekonomiskt hållbara.



Figur 1. Illustrationsplan över ett färdigutvecklat Örnbergs industriområde. Källa: ÅWL

Byggherrarna 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:

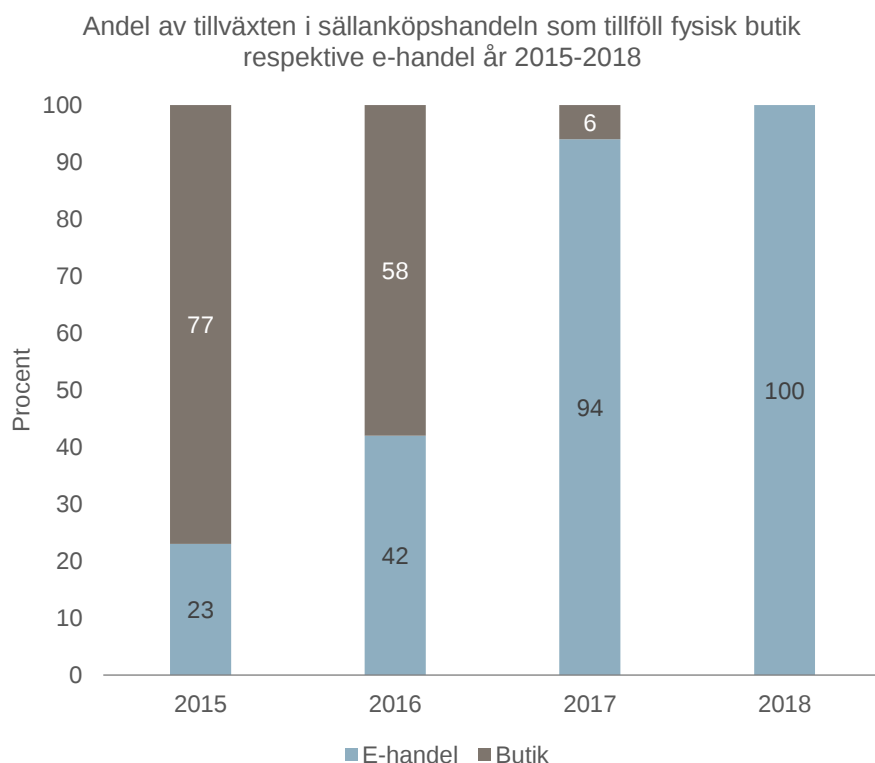
- Hur ser efterfrågan ut i dagsläget
- Vilken typ av företag/näringsgrenar finns etablerade i dessa typmiljöer
- Hur förändras köpkraften i närmiljön
- Vad innebär framtida flöden för möjligheter
- Hur stor lokalyta rekommenderas
- Var i området bör lokalytorna placeras
- Bedömd hyresnivå

Utvecklingstrender inom handel

Detaljhandeln är en bransch i ständig förändring och handeln i denna miljö är beroende av hur handelns generella trender och förutsättningar ser ut. En central trend är att det i Sverige totalt sett inte sker någon tillväxt i fysiska butiker avseende sällanköpsvaror. Sedan 2018 sker all tillväxt inom detta segment inom e-handel. 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 scenarierna 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. Denna utveckling påverkar handeln idag och i framtiden och har stor påverkan på utformning av bottenvåningar i Örnbergs industriområde.

Trender inom handeln pekar alltså till stor del på svårigheter för fysisk handel att konkurrera med e-handel, se figur 2, och det som växer i omfattning när bostadsnära verksamheter studeras är snarare kommersiella tjänster så som kemptvätt, frisör och gym samt caféer och restaurang. Den enda typ av handel som växer i fysisk butik är livsmedel. Istället för begreppet handel används här det vidare begreppet kommersiell service. Därmed fångas de verksamheter som utgör "levande bottenvåningar" in.

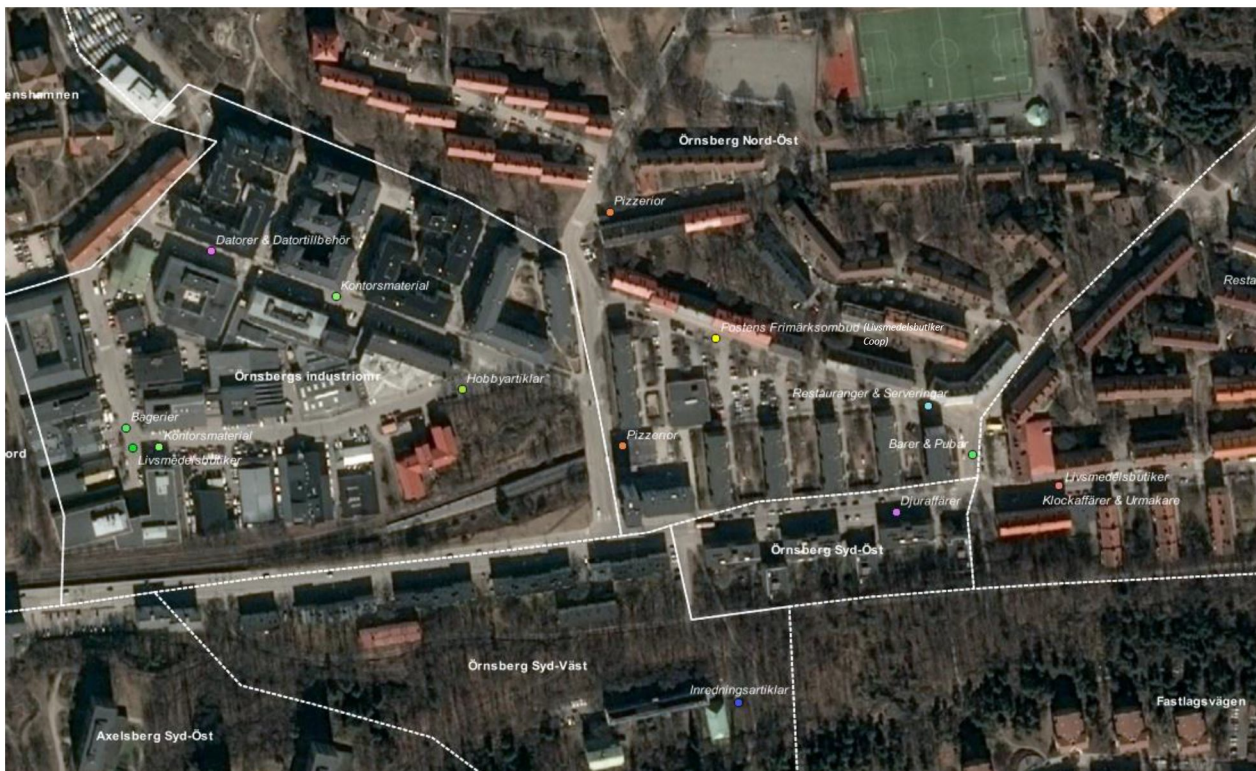
Restaurangbranschen har haft en mycket gynnsam utveckling under 2000-talet, främst beroende på att hushållens disponibla inkomster ökat och stärkta preferenser för att besöka restauranger, caféer och barer, och sedan år 2000 har omsättningen ökat med ungefär två procent per år.



Figur 2. Andel av tillväxten i sällanköpshandeln som tillföll fysisk butik respektive e-handel år 2015-2018.
Källa: E-barometern och SCB/DHI

Örnsbergs industriområde i dag

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.



Figur 3. Urbana verksamheter i Örnsberg idag (År 2018). Källa: Hitta.se och Evidens

Närområdet i Örnsberg innehåller endast ett fåtal urbana verksamheter¹ idag, se figur 3. Det finns två livsmedelsbutiker i området idag, Coop vid tunnelbanan och nya Coop Aspudden (fd Netto). Utöver det finns det också en ICA-butik i Axelsberg.

Totalt finns det drygt 1 500 sysselsatta personer i Örnsberg i dag, själva industriområdet har enligt Statistiska centralbyrån (SCB) 324 sysselsatta. En undersökning bland hyresgästerna på uppdrag av fastighetsägarna visade istället på en sysselsättning om 804 personer. Skillnaden mellan de båda uppgifterna kan troligtvis hänföras till i vilken grad de sysselsattas löner betalas ut från ett arbetsställe i område eller inte.

Utöver de verksamheter som fokus ligger på i denna rapport, urbana verksamheter, finns i det ett flertal andra typer av verksamheter inom Örnsbergs industriområde. Det handlar om ett flertal företag verksamma inom hantverkstjänster, företag verksamma inom handel och försäljning, städföretag, intresseorganisationer med flera. Dessa företag och organisationer efterfrågar de befintliga, funktionella, lokaler som finns idag eftersom dessa medför en lägre hyresnivå jämfört med nybyggda eller nyligen renoverade/ ombyggda lokaler.

¹ Med urbana verksamheter avses verksamheter som restauranger, affärer för sällanköp och kulturverksamheter.



Antal personer per åldersgrupp, 2019		Andel personer per åldersgrupp, 2019	
Åldersgrupp	Antal	Åldersgrupp	Andel
0-4 år	332	0-4 år	8,9%
5-9 år	309	5-9 år	8,3%
10-14 år	231	10-14 år	6,2%
15-19 år	131	15-19 år	3,5%
20-24 år	100	20-24 år	2,7%
25-29 år	216	25-29 år	5,8%
30-34 år	375	30-34 år	10,0%
35-39 år	408	35-39 år	10,9%
40-44 år	324	40-44 år	8,7%
45-49 år	264	45-49 år	7,1%
50-54 år	177	50-54 år	4,7%
55-59 år	204	55-59 år	5,5%
60-64 år	168	60-64 år	4,5%
65-69 år	170	65-69 år	4,6%
70-74 år	136	70-74 år	3,6%
75-79 år	90	75-79 år	2,4%
80 + år	100	80 + år	2,7%
Summa	3 735	Summa	100,0%

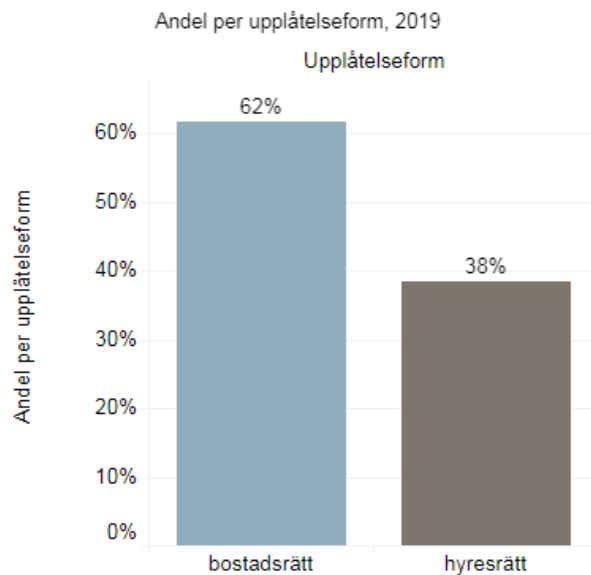
Figur 4. Boende i Örsberg idag (År 2019). Källa: SCB och Evidens

I området bor idag 3 750 personer, se figur 4. Den största befolkningsgruppen utgörs av 30-39 åringar (och deras barn).

Inkomsterna hos de boende är relativt höga jämfört med omkringliggande områden. Detta är speciellt tydligt i det område där Örsbergs industriområde är beläget. I området uppgår den disponibla hushållsinkomsten till drygt 645 000 kronor, detta motsvarar två fulltidsarbetande vuxna med en bruttoinkomst om drygt 40 000 kronor per månad. Det är tydligt att de nyproducerade bostäderna i norra delen av Örsbergs industriområde har bidragit till att höja den genomsnittliga disponibelninkomsten. Detta eftersom det normalt sett endast är med höga inkomster som hushållen blir beviljande lån för att förvärva de nyproducerade bostäderna.



Figur 5. Disponibel hushållsinkomst per BAS-område år 2018. Källa: SCB och Evidens

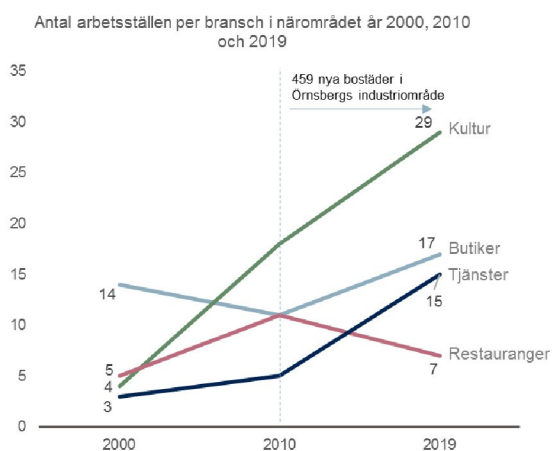


Figur 6. Andel bostäder per upplåtelseform år 2019. Källa: SCB och Evidens

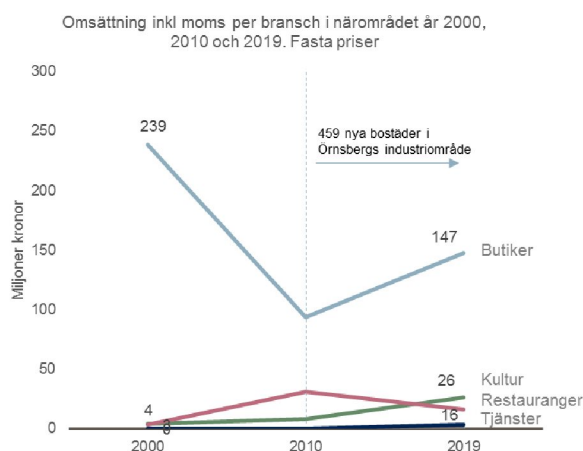
Det blåmarkerade området i figur 5 innehåller totalt 1 700 bostäder varav drygt 60 procent utgörs av bostadsrätter, se figur 6. Den relativt höga andelen bostadsrätter bidrar också till att området redovisar höga inkomster eftersom inkomstkravet normalt sett är högre för en bostadsrätt än en

hyresrätt. En ytterligare aspekt är att det främst är unga respektive gamla som bor med hyresrätt, grupper som normalt sett har låga inkomster.

Utöver högre högre inkomster har också stadsutvecklingen och de nyproducerade bostäderna genererat ett ökat utbud och ökad omsättning för de urbana verksamheterna i området, se figur 7 och figur 8.



Figur 7. Antal arbetsställen per bransch år 2000, 2010 och 2019. Källa: SCB och Evidens



Figur 8. Omsättning per bransch år 2000, 2010 och 2019. Källa: SCB och Evidens

Antalet kultur-, butiks- respektive tjänsteinrättningar har mer än tredubblats sedan 2010, då de första bostäderna i Örnbergs industriområde började färdigställas. Även omsättningsutvecklingen har varit god sedan 2010. Den bransch som sticker ut är restaurangnäringen där antalet restauranger minskat från 11 år 2010 till 7 år 2019. Omsättningen har som en följd av detta halverats. Efterfrågan i området är till stor del lokal, att jämföra med områden med tydligare stadsdelscentrum. Efterfrågan genereras alltså av den dag- och nattbefolkning som finns i närmiljön. 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 som tidigare nämnts endast drygt 1 500 personer som är sysselsatta i Örnberg och bidrar till efterfrågan och därmed omsättning. Utbudet i projektets närmiljö drivs således till stor del av de boende.

Örnbergs industriområde i framtiden

Köpkraften i närmiljön kommer få ett uppsving av att främst antalet hushåll i närmiljön ökar. Beräkningarna i denna rapport bygger på att både nya boende och nya sysselsatta betar 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 socioekonomi och för med sig en ökad köpkraft, så troligtvis finns det en viss uppsida i dessa beräkningar.

Totalt planeras för ca 1 360 bostäder men det innebär också att antalet sysselsatta kommer att minska då industriområdet omvandlas till en förtätad stadsmiljö. Detta skulle innebära att omsättningen på restaurangsidan ökar med nästan 14,0 miljoner kronor, vilket öppnar för möjligheten att tillföra minst en restaurang, se Tabell 1. Ökningen i detaljhandeln uppgår till drygt 40 miljoner. Ungefär 75 procent av denna ökning bedöms vara dagligvaruhandel, dvs livsmedel. Denna ökning bedöms inte skapa ett ökat lokalbehov utan de två Coop-butikerna, i Örnberg och Aspudden, samt ICA-butiken i Axelsberg bedöms till fullo kan svälja det stärkta marknadsunderlaget om drygt 30 mkr. Lokaler för kommersiell service behöver dock tillföras

området. Den ökande befolkningen ger ett marknadsunderlag om nästan 1 000 kvm övrig kommersiell service, vilket innebär 9-10 lokaler för exempelvis kemptvätt, frisör och gym.

Nytt Örnberg (Industriområdet)	Antal nya bostäder	Antal nya boende/ Sysselsatta		
Nya boende	+ 1 360	+ 2 720		
Nya sysselsatta		-162		
Nytt Örnberg (Industriområdet)	Dagligvaror (Mkr)	Sällanköpsvaror (Mkr)	Restaurang (Mkr)	Övrigt (Mkr)
Nya boende	31,3	1,9	15,3	8,9
Nya sysselsatta	0,0	-0,1	-1,6	-0,5
Nettoeffekt	31,3	1,8	13,7	8,4
Antal nya kvm som det finns marknadsunderlag för	627	70	482	981

Tabell 1. Förändring av dag- och nattbefolkning (sysselsatta och boende) vid ett nytt Örnberg

Källa: SCB, HUI och Evidens

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, 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 planerade förskolor. Studeras flöden i projektets närmiljö idag är två saker uppenbara – där det finns flöden finns det också tydligare kluster av kommersiell service pga att det är där målpunkterna finns, Örnbergs centrum med T-bana, livsmedelsbutik och offentlig service. Även alternativa placeringar kan vara gynnsamma, givet att de placeras där det finns ett naturligt flöde av gående. Lokalerna för kommersiell service och restauranger bör i så stor utsträckning som möjligt placeras i de lilamarkerade ytorna i figur 9. Det är här det största flödet av människor kommer att passera.



Figur 9. Illustrationsplan över det framtida Örnsbergs industriområde
Källa: ÅWL

Om möjligt bör också parkeringsplatser anläggas i gatumiljön för att besökare med bil ska kunna utföra ärenden i butikerna. Som en jämförelse kan den första etappen av Norra Djurgårdsstaden studeras. För denna etapp motsvarar en parkeringsplats i gaturummet cirka 70 kvm lokalyta, vilket skulle innebära att området i Örnsberg skulle behöva innehålla drygt 20 besöksplatser.

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.

Hyresnivån för attraktiva butikslokaler i Örnsberg bedöms i dag att uppgå till 1 500-2 000 kr/kvm/år. Även när hyresnivåer i omkringliggande bostadsrättsföreningar studeras ligger de genomsnittliga hyrorna kring dessa nivåer. För att marknadsdriven nyproduktion ska uppstå krävs troligtvis hyresnivåer kring 2 300 kr/kvm/år eller mer. De tänkta verksamheterna i det nya Örnsberg tillhör kategorin hyresgäster som normalt sett har en relativt hög omsättning per kvm, och således klarar av att bära nyproduktionshyror.

Sammanfattande bedömning

Sammantaget bedöms det vara möjligt att på marknadsmässiga villkor tillskapa knappt 1 000 kvm lokaler för kommersiell service i området. Nyproduktionshyran för dessa lokaler bedöms ligga på en nivå som tilltänkta verksamheter bör kunna bära. Verksamhetslokaler för kommersiell service utöver dessa 1 000 kvm bedöms inte kunna tillskapas på marknadsmässiga villkor och riskerar därför att stå vakanta. För att de kommersiella lokalerna även ska kunna ta emot bilburna besökare behövs cirka 20 besöksplatser för verksamheterna i Örnsberg.