

Bromsten

evidens:

Rissne

Handelsutredning Bromstensgluggen

November 2021

Bakgrund

En byggherregrupp bestående av Bonava, Sveafastigheter Bostad, Svenska Bostäder, Svenska Hem och Åke Sundvall arbetar tillsammans med Stockholms stad med framtagandet av en ny detaljplan i Bromsten.

Som en del av planeringen behöver man utreda var inom detaljplaneområdet det finns förutsättningar för handels- och verksamhetslokaler.

Frågeställning är; var och i vilken utsträckning det finns förutsättningar för handel och vilken typ av handel det finns kundunderlag för.

Analysen beräknar ytor för just kommersiell service. Till detta skall även ytor för eventuell offentlig service adderas.



Bild: Planområde, Bromstensgluggen

Området – idag och i framtiden

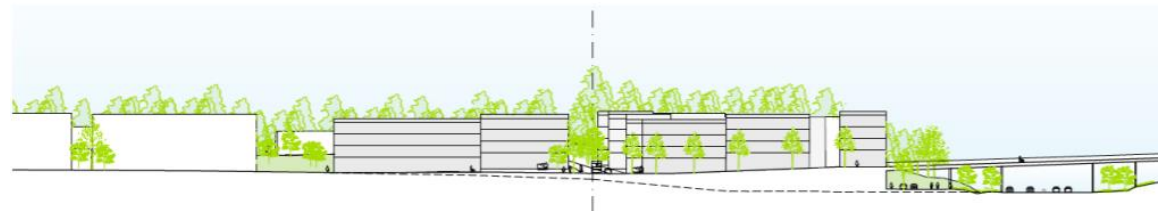
Området ligger som en kil mellan Bromstens östra del och Ulvsundavägen. I norr gränsar området till Rissne skog och i söder den befintliga bebyggelsen i Bromsten. Planen är att utveckla området till en attraktiv stadsmiljö med ca 800 nya bostäder i flerbostadshus samt lokaler för centrumändamål, en friliggande förskola med 6 avdelningar, ett regionalt cykelstråk samt parker och en gång- och cykelbro till Rissne.



Tidig skiss över utvecklingsmöjligheterna. White Arkitekter



Flygbild och illustrationer från Stockholms stad hemsida



Innehåll

Bakgrund

Handel och kommersiell service

Bromstensgluggen idag

Bromstensgluggen i framtiden

Sammanfattning och slutsatser



Ett marknadsunderlag krävs för att verksamheterna ska vara ekonomiskt hållbara

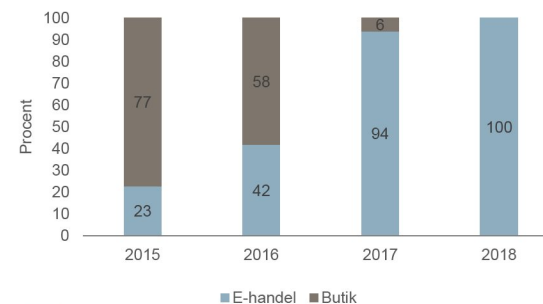
- Kommersiell service utgörs av detaljhandel, restauranger och övrig service (frisörer, kemptvätt, etc).
- En väl utvecklad kommersiell service bidrar till en attraktiv stadsmiljö. Evidens har i ett flertal studier funnit ett tydligt samband mellan stadsmiljöns attraktivitet (mätt som bostadspriser eller hyror för kommersiella lokaler) och graden av kommersiell service, där en hög grad av kommersiell service ger högre bostadspriser och hyror för kommersiella lokaler.
- Samtidigt krävs ett tillräckligt marknadsunderlag för att verksamheterna ska vara långsiktigt ekonomiskt hållbara.
- Vad gäller restauranger är det främst dagbefolkning som driver efterfrågan.

Bild:

Detaljhandeln växer men tillväxten sker online

- Detaljhandeln är en bransch i ständig förändring och handeln i denna miljö är beroende av hur handels generella trender och förutsättningar ser ut.
- Centrala trender som påverkar handeln idag och i framtiden har stor påverkan på utformning av bottenvåningar i Bromstensgluggen industriområde.
- På den svenska marknaden ses ingen tillväxt avseende sällanköpsvaror i fysiska butiker.
- I Svensk Handels lågscenarier för framtida handel 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. Det som växer i omfattning när bostadsnära verksamheter studeras är inte fysisk handel, utan kommersiella tjänster så som kemtvätt, frisör och gym samt caféer och restaurang.
- Den enda typ av handel som växer i fysisk butik är livsmedel, men pandemin har också inneburit ytterligare förskjutning i hur vi handlar. Livsmedel är den produktgrupp som uppvisar störst ökning i antal konsumenter som handlat online

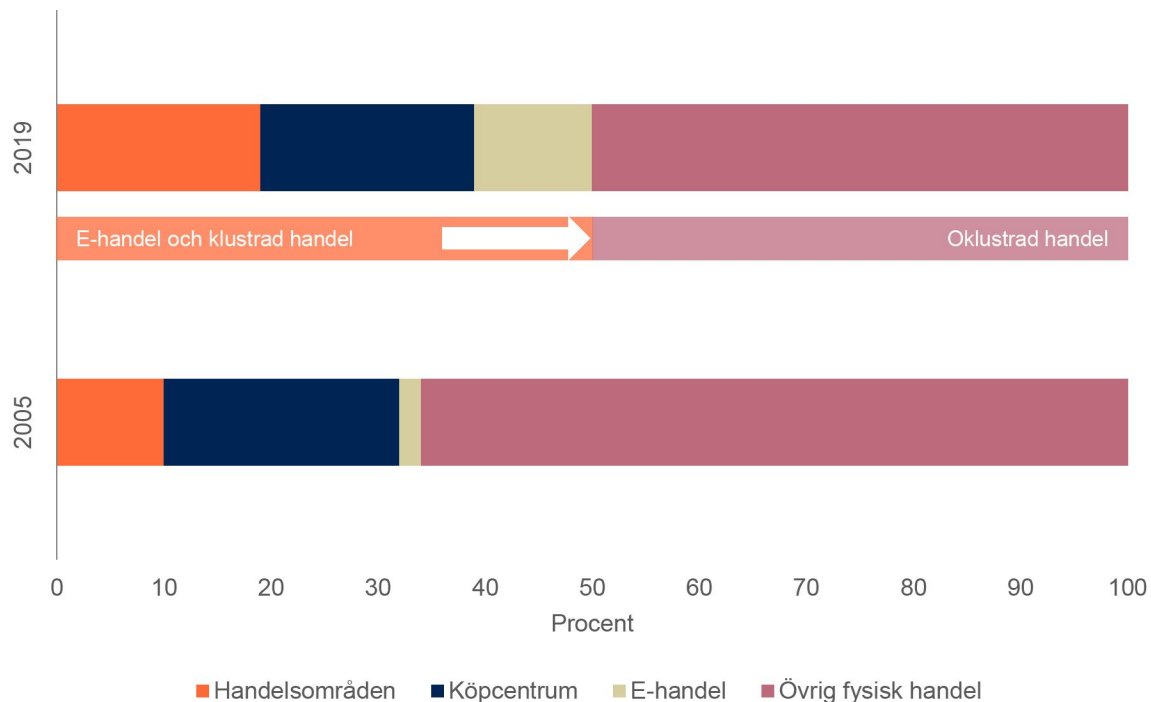
Andel av tillväxten i sällanköpshandeln som tillföll fysisk butik respektive e-handel år 2015-2018



Källa: E-baremeters och SCB/DHI

Klustrad handel tar över – stadskärnorna utmanas

Detaljhandelns försäljningsandelar uppdelade på kanal 2005 respektive 2018

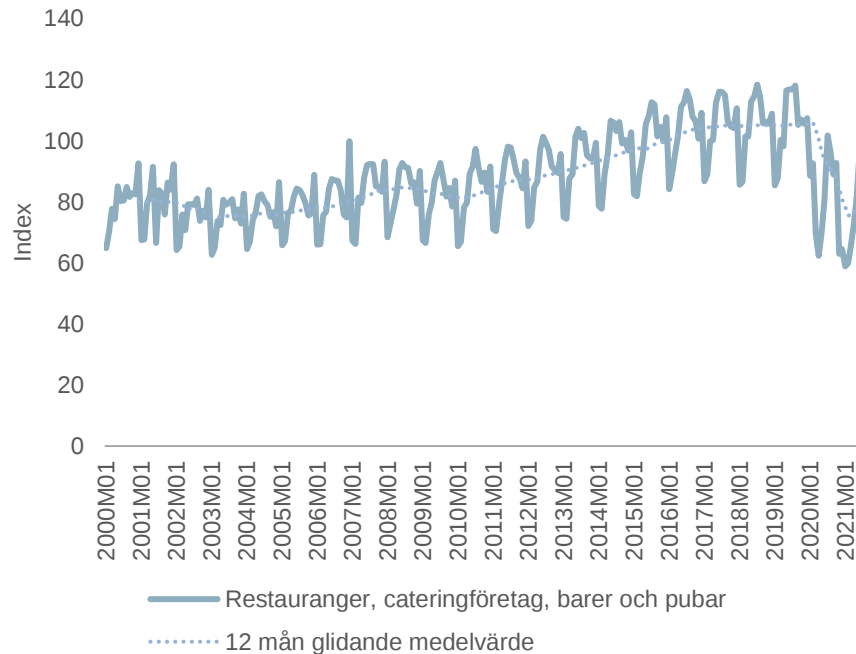


- Under 2000-talet har handelns tyngdpunkt förskjutits från traditionella butiker mot e-handel samt mot klustrad handel i handelsområden och köpcentrum.
- Förskjutningen har till stor del drivits av konsumenternas önskemål om enkelhet, bekvämlighet och att kunna uträtta flera ärenden på samma ställe.
- Dagligvarubutikerna fungerar ofta som de klustrade handelsplatsernas draglok. Handelsområdenas verkliga prövning kommer därför sannolikt när maten börjar migrera till nätet på allvar och konsumenterna inte behöver besöka handelsområdena lika frekvent.
- På sikt kommer denna trend att innebära utmaningar för den levande stadskärnan.

Källa: Läget i handeln 2021, egna beräkningar

Restaurangbranschen växte snabbt innan pandemin. Troligen sker återhämtning när covid-19 kan hanteras

Omsättningsutveckling (Restaurangindex)
Restauranger, cateringföretag, barer och pubar
Jan 2000-juni 2021. Fasta priser och kalenderkorrigerad



32,5%

Den totala omsättningsökningen för restauranger i Sverige 2000-2019

Innehåll

Bakgrund

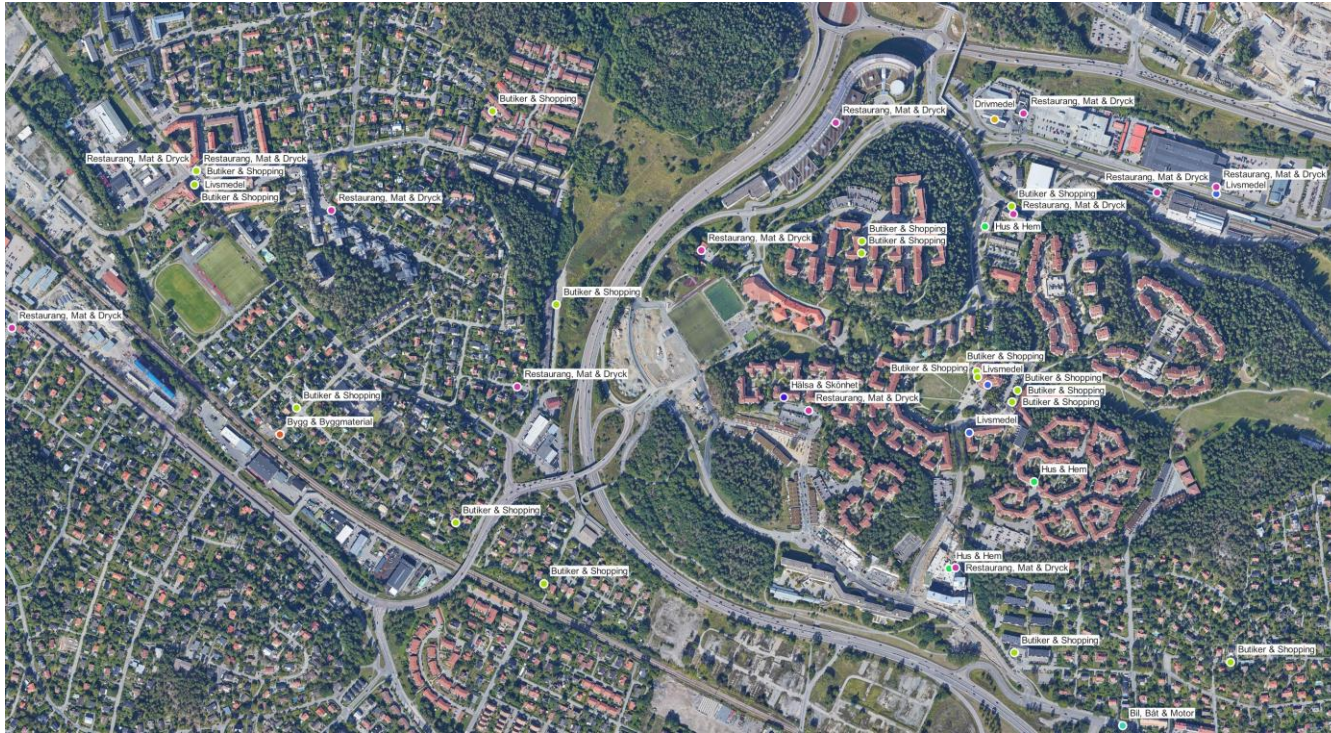
Handel och kommersiell service

Bromstensgluggen idag

Bromstensgluggen i framtiden

Sammanfattning och slutsatser

Urbana verksamheter i området idag



Området innehåller endast ett fåtal urbana verksamheter idag.

Det finns tre större livsmedelsbutiker i närmiljön: Coop Bromsten, Willys vid Madenvägen och Hemköp vid Rissne torg.

Källa: [Hitta.se](https://hitta.se), google och Evidens

Totalt 2 845 sysselsatta i området idag men spridda över ett stort område – tveksamt om de påverkar omsättningen i Bromstensgluggen



Källa: SCB och Evidens

Nästan 8 500 boende i området idag – största gruppen utgörs av 30-39 åringar (och deras barn)



Antal per åldersgrupp, 2020

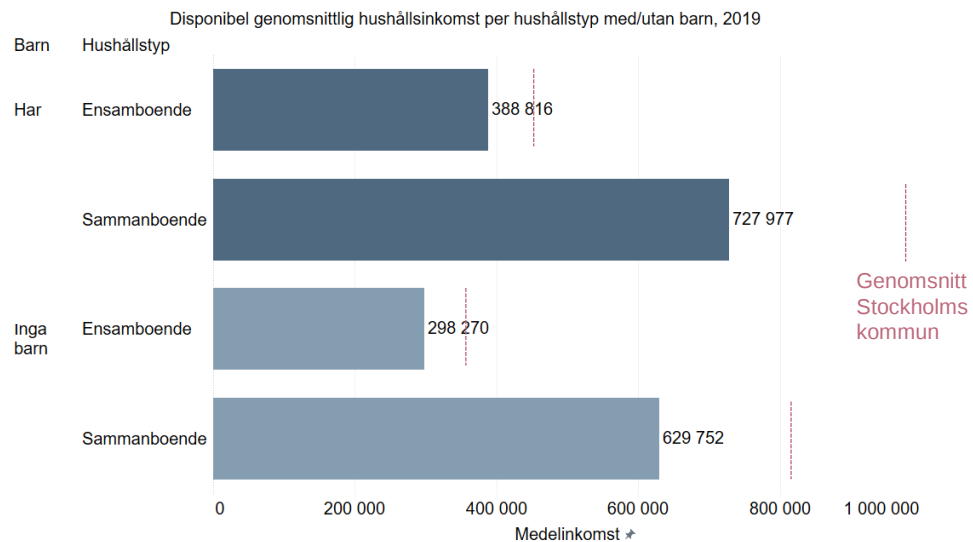
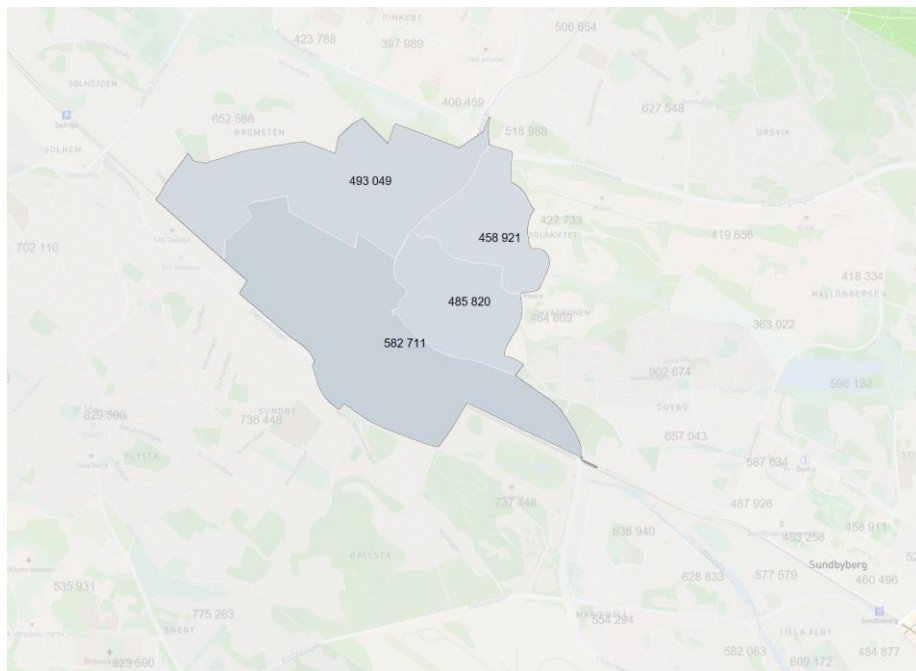
Alder	Antal
0-4 år	525
5-9 år	545
10-14 år	562
15-19 år	510
20-24 år	483
25-29 år	610
30-34 år	710
35-39 år	711
40-44 år	639
45-49 år	632
50-54 år	564
55-59 år	515
60-64 år	437
65-69 år	304
70-74 år	270
75-79 år	196
80- år	181
Summa	8 394

Andel per åldersgrupp, 2020

Alder	Andel
0-4 år	6,3%
5-9 år	6,5%
10-14 år	6,7%
15-19 år	6,1%
20-24 år	5,8%
25-29 år	7,3%
30-34 år	8,5%
35-39 år	8,5%
40-44 år	7,6%
45-49 år	7,5%
50-54 år	6,7%
55-59 år	6,1%
60-64 år	5,2%
65-69 år	3,6%
70-74 år	3,2%
75-79 år	2,3%
80- år	2,2%
Summa	100,0%

Källa: SCB och Evidens

Genomsnittliga disponibelinkomster i närmiljön



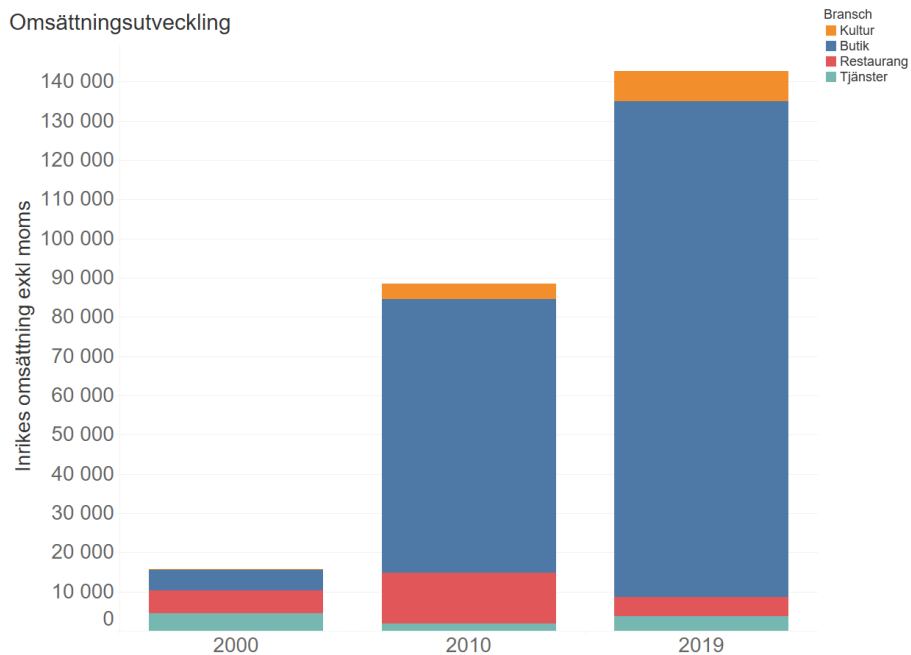
Källa: SCB och Evidens

Ökad omsättning i närmiljön men fallande restaurangomsättning



Källa: SCB och Evidens

Omsättningsutveckling



Källa: SCB och Evidens

Innehåll

Bakgrund

Handel och kommersiell service

Bromstensgluggen idag

Bromstensgluggen i framtiden

Sammanfattning och slutsatser



Upplägg – beräkning ny yta



Genomförda analyser har genomförts i följande steg:



1. Mått och nyckeltal



2. Antal ny befolkning



3. Köpkraftsmått



4. Köpkraft per scenario



5. Köpkraft (kronor) till lokalyta (kvm)



6. Syntes och slutsatser

Stadsutvecklingen i området motiverar att cirka 1 000 kvm LOA kommersiell service utvecklas

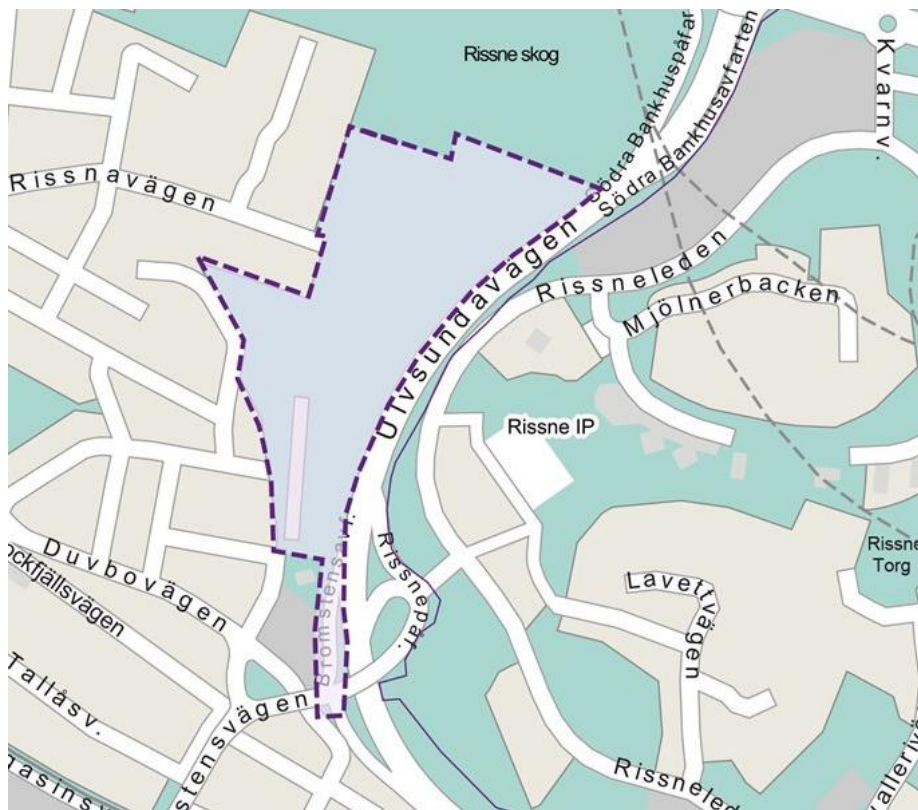


Bild: Stockholms Stad

Bromstensgluggen (Färdigutvecklat)	Antal nya bostäder	Antal nya boende		
Nya boende	800	1 600		

Bromstensgluggen (Färdigutvecklat)	Omsättningsökning, Mkr			
	Dagligvaror	Sällanköpsvaror	Restaurang	Övrigt
Nya boende	18,4	1,1	9,0	5,2

Antal nya kvm LOA som det finns marknadsunderlag för	369*	44	318	614
--	------	----	-----	-----

- Nya Bromstensgluggen kommer att ha cirka 1 600 fler boende efter att stadsutvecklingen har genomförts.
- Idag finns tre dagligvarubutiker i närområdet. Det är Willys i Madendalen, Hemköp vid Rissne torg och Coop i Bromsten. Det finns således en risk att cirka 400 kvm (18 Mkr) försvinner då det inte finns möjlighet att tillföra en dagligvarubutik i området.
- Det totala marknadsunderlaget som stadsutvecklingen ger underlag för är således cirka 1 000 kvm handel, restaurang och övrig kommersiell service.
- Det nya marknadsunderlaget motiverar också en eller två nya restauranger om ca 300 kvm och tre till fyra lokaler med övrig kommersiell service såsom kemptvätt, frisör och gym.

* ICA nära 400-800 kvm med upptagningsområde på 2 500-4 000 personer

Handel och kommersiell service ska klustras i markerat gaturum



Bild: White

- Evidens bedömning är att lokalytorna med fördel bör placeras i knutpunkten mellan Rissnevågen och GC-bron över till Rissne, den streckade cirkeln i bilden till vänster.
- 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.
- I dagsläget planerar Bonava (kvarter A+B) och Sveafastigheter (kvarter G+H) för lokaler i bottenvåningarna i deras respektive kvarter.
- Bonava utvecklar cirka 370 kvm och Sveafastigheter 320 kvm BTA. Dessa ytor svarar väl upp mot det marknadsunderlag som stadsutvecklingen i Bromstensgluggen ger upphov till.

Nuvarande hyresnivåer ligger en bit under nyproduktionshyror



- Hyresnivån för attraktiva butikslokaler i Bromstensgluggen 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 2 500 kr/kvm/år eller mer.
- De tänkta verksamheterna i Bromstensgluggen tillhör kategorin hyresgäster som normalt sett har en relativt hög omsättning per kvm, och således klarar av att bära nyproduktionshyror.

Värderare	Delmarknad	Låg	Medel	Hög
Cushman & Wakefield	D Övrigt Västerort	800	1 100	1 900
Forum	C Övriga Västerort	900	1 400	1 600

Källa: Datscha/ Cushman & Wakefield och Forum

Innehåll

Bakgrund

Handel och kommersiell service

Bromstensgluggen idag

Bromstensgluggen i framtiden

Sammanfattning och slutsatser



Sammanfattning och slutsatser

- Detaljhandeln växer men tillväxten sker online. Det enda undantaget är livsmedel som fortsätter att växa i fysisk butik, men pandemin kan ha ändrat framtida köpmönster för livsmedel.
- Klustrad handel tar över – stadskärnorna utmanas. Konsumenterna vill kunna handla och uträtta ärenden på en plats med stort utbud för att spara tid.
- Restaurangbranschen växte snabbt innan pandemin. Det är troligt att restaurangnäringen återhämtar sig när covid-19 kan hanteras (exempelvis genom vaccin).
- Området innehåller endast ett fåtal urbana verksamheter idag. Det finns tre större livsmedelsbutiker, Coop Bromsten, Willys vid Madenvägen och Hemköp vid Rissne Torg
- Inkomsterna i närmiljön är genomsnittliga för staden som helhet och omsättningen i närmiljön har ökat. Dock är det tydligt att restaurangomsättningen minskat sedan SEB lämnat Rissne.
- Stadsutvecklingen i området motiverar att cirka 1 400 kvm LOA kommersiell service utvecklas. Handel och kommersiell service mår generellt bra av att klustras varför föreslagen placering kring en torgbildning är att föredra.
- Dock är det troligt att marknadsunderlaget för dagligvaruhandel kommer att fångas upp av de befintliga livsmedelsbutikerna i närområdet. Detta innebär att cirka 400 kvm LOA således inte utvecklas.
- Trots att området tillförs cirka 800 bostäder blir det stadsutvecklingsmotiverade tillskottet av lokaler för handel och kommersiell service endast cirka 1 000 kvm LOA.
- Anledningen till detta är att den planerade stadsutveckling inte bidrar till en ökning i den för omsättningen viktiga dagbefolkningen. Dessutom medger inte hyresnivåer i närmiljön marknadsdriven nyproduktion.
- Analysen beräknar ytor för kommersiell service. Till detta skall även ytor för eventuell offentlig service adderas.



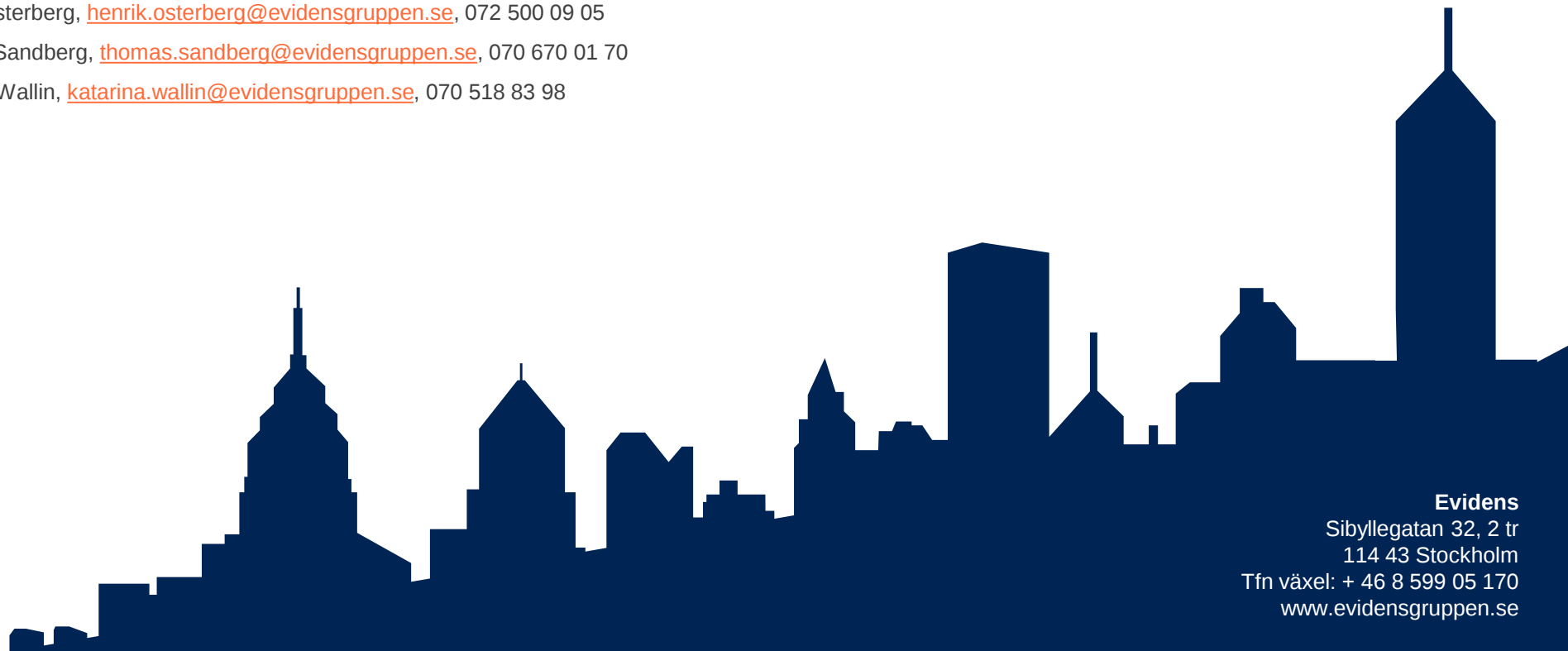
Evidens erbjuder kvalificerad analys och strategisk rådgivning åt aktörer inom samhällsbyggnadssektorn

evidens:

Henrik Österberg, henrik.osterberg@evidensgruppen.se, 072 500 09 05

Thomas Sandberg, thomas.sandberg@evidensgruppen.se, 070 670 01 70

Katarina Wallin, katarina.wallin@evidensgruppen.se, 070 518 83 98



Evidens

Sibyllegatan 32, 2 tr
114 43 Stockholm

Tfn växel: + 46 8 599 05 170

www.evidensgruppen.se