

UNITED  
BY OUR  
DIFFERENCE



## UNDERLAGSRAPPORT

### Fördjupad översiktsplan för förbindelse över Fyrisån

Analys av kommersiella förutsättningar för kontor och  
handel

2013-03-20



# Konsulter inom samhällsutveckling

WSP Analys & Strategi är en konsultverksamhet inom samhällsutveckling. Vi arbetar på uppdrag av myndigheter, företag och organisationer för att bidra till ett samhälle anpassat för samtiden såväl som framtiden. Vi förstår de utmaningar som våra uppdragsgivare ställs inför, och bistår med kunskap som hjälper dem hantera det komplexa förhållandet mellan människor, natur och byggd miljö.

Titel:  
Redaktör:  
WSP Sverige AB  
Besöksadress: Arenavägen 7  
121 88 Stockholm-Globen  
Tel: 08-688 60 00, Fax: 08-688 69 99  
Email: [info@wspgroup.se](mailto:info@wspgroup.se)  
Org nr: 556057-4880  
Styrelsens säte: Stockholm  
[www.wspgroup.se](http://www.wspgroup.se)  
Foto: Joachim Lundgren, Carl Swensson



**Analys & Strategi**



# Innehåll

1.	INLEDNING.....	1
2.	SAMMANFATTNING.....	1
2.1.	KONTOR OCH VERKSAMHETER.....	1
2.2.	HANDEL OCH SERVICE .....	2
3.	KONTORSMARKNADEN I UPPSALA.....	3
3.1.	TILLGÄNGLIGHET.....	6
4.	NÄRINGSLIVSSTRUKTUR.....	7
5.	HANDEL.....	8



# 1. Inledning

WSP har fått i uppdrag av Uppsala kommun att analysera de kommersiella förutsättningarna för etablering av kontor och handel i Sävja söder om Uppsala. Analysen är en del av arbetet med fördjupad översiktsplan för förbindelse över Fyrisån.

## 2. Sammanfattning

### 2.1. Kontor och verksamheter

Enligt analysen av näringslivsstrukturen är det främst brancherna Utbildning och Konsultverksamhet som har haft starkast tillväxt de senaste åren. I kombination med att dessa branscher är betydande i Uppsala är det därmed troligtvis företag framför allt inom dessa branscher som skulle kunna etablera verksamhet i det aktuella området.

Den planerade bostadsbebyggelsen ger upphov till nya utbildningsplatser i form av skolor och barnomsorg, samt eventuellt vård, som adderar ytterligare arbetsplatser inom branscherna Utbildning samt Hälso – och sjukvård.

Tillgänglighetsanalysen visar att den potentiella arbetskraften för detta område är lika stor som den för Uppsala Science park. För en företagsetablering skulle det därmed kunna vara lika attraktivt ur ett tillgänglighetsperspektiv i det tänkta lokaliseringsområdet som i Uppsala Science park. Dock har Science park andra fördelar som närhet till staden, akademiska sjukhuset, servicefunktioner, samt en större storlek på företagsområdet, tillgång till närservice etc. som bidrar till en högre attraktivitet.

Detta tillsammans med ett inarbetat varumärke och status bidrar sannolikt till att hyresnivån är högre där än vad den skulle vara i det tänkta lokaliseringsområdet.

Utan förbättringen i tillgänglighet, d.v.s. som området är idag, skulle hyresnivån för befintliga kontorslokaler sannolikt hamna inom samma spann som ”Uppsala övriga kommunen” (enligt den geografiska indelningen efter marknadsförutsättningar). Hyresnivån för detta geografiska läge är ca 500 -700 kr/kvm och år.

För Uppsala Science park är hyresnivån för kontorslokaler mellan 1 100 och 1 800 kr/kvm och år, med toppnivåer på mellan 1 800 och 2 000 kr/kvm för nyproducerade kontor i de bästa lägena. Hyresnivåerna för nyproducerade kontorslokaler i det tänkta området bedöms hamna något lägre än i Uppsala Science park. Vår bedömning är att hyresnivåerna skulle vara ca 1 500 kr/kvm och år.

Vid nyproduktion av kontorslokaler behöver hyran för de nya lokalerna uppgå till en viss nivå, oftast till minst ca 2 000 kr/kvm och år för att projektet ska vara lönsamt att genomföra.

Vår samlade bedömning är att det inte finns någon marknad för nybyggnation av kontor i det aktuella läget. Givet den bedömda marknadshyran är det svårt att få lönsamhet i ett nybyggnadsprojekt och byggrättsvärdet för kontor blir därmed nära noll.

## 2.2. Handel och service

Utbudet av dagligvarubutiker är i dag begränsat i det tänkta lokaliseringsområdet.

Den planerade bostadsbebyggelsen beräknas generera en tillkommande köpkraft om drygt 90 MSEK för dagligvaror i området, vilket skapar en efterfrågan på nya dagligvarubutiker.

Vår bedömning är att en butiksetablering om ca 1 300 -1 500 kvm dagligvaruhandel - i storleksordningen en ICA Supermarket - inryms inom den tillkommande köpkraften från bostadsetableringen. Hyresnivån för en sådan dagligvarubutik i detta läge bedöms vara ca 2 000 kr/kvm och byggrättsvärdet beräknas till ca 2 800 kr/kvm BTA.

En utbudsökning av dagligvaruhandeln kan ske genom nyetablering, alt. genom en kraftig utbyggnation och effektivisering av befintlig butik i Sävja.

Övrig handel så som mindre serviceenheter, bedöms kunna inrymmas inom bostadsdelen av projektet. Förutsättningarna för lyckade etableringar av service förstärks om även platsen kring pendeltåget blir huvudlokalisering för områdets livsmedelshandel.

### Marknadsförutsättningar kontor och Handel

	Byggrättsvärde kr/kvm	Antal kvm BTA	Bedömd marknadshyra kr/kvm och år
<b>Kontor</b>	Nära noll	n/a	1 500
<b>Handel</b>	2 800	1 500	2 000

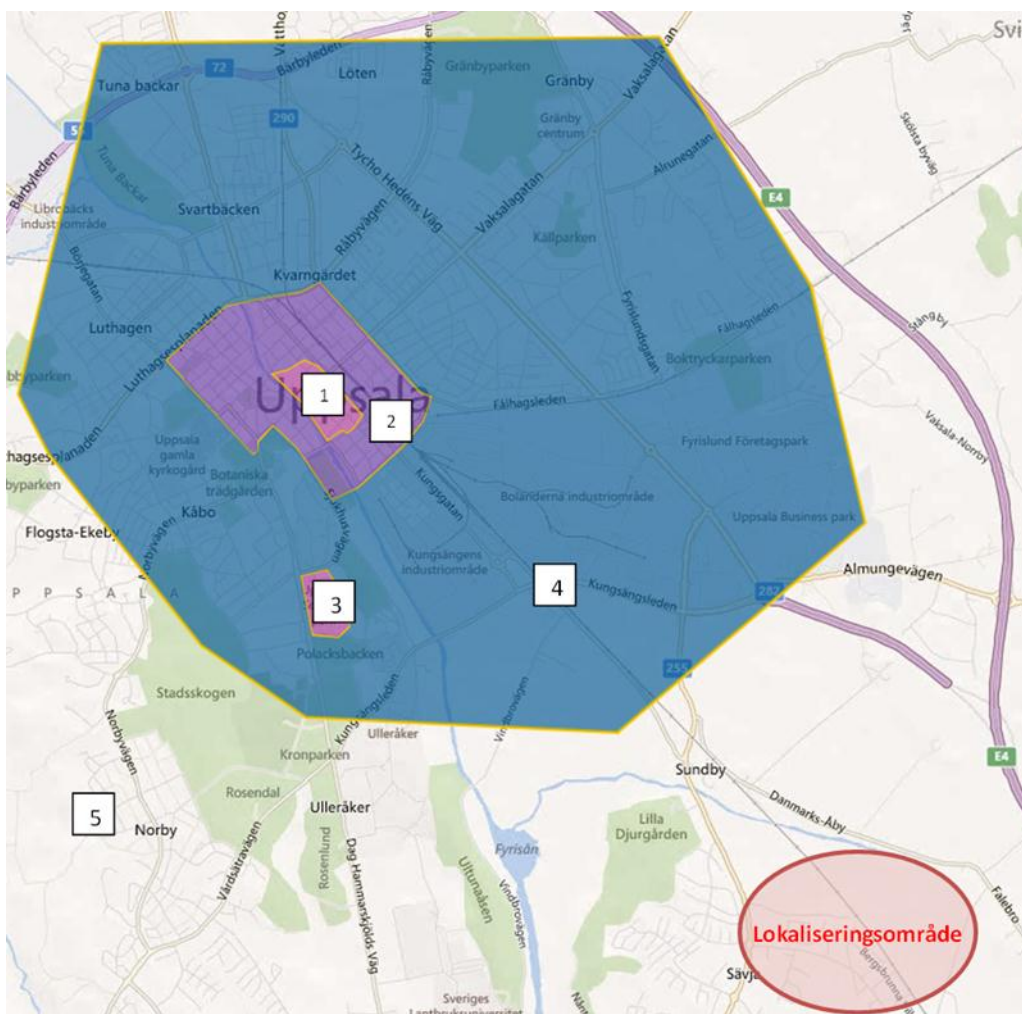


### 3. Kontorsmarknaden i Uppsala

Kontorsmarknaden i Uppsala kan delas in i olika geografiska områden efter marknadsförutsättningar.

Indelningen kan göras på följande sätt:

1. Centrala Uppsala
2. Innerstaden
3. Uppsala Science park
4. Uppsala tätort
5. Övriga kommunen



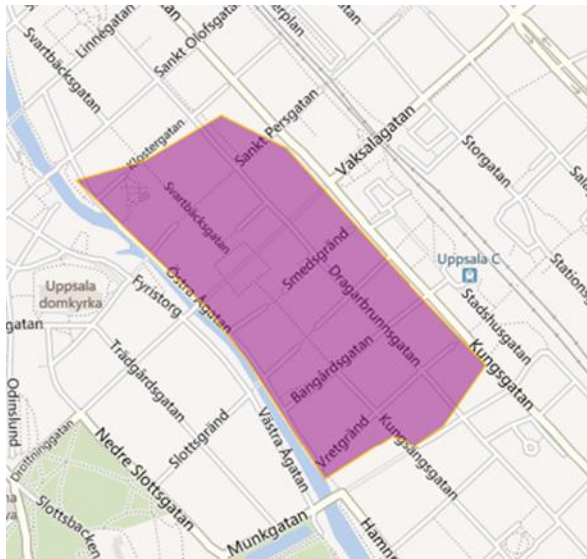
Källa Datscha

Bedömning av hyresnivåer för olika lägen har gjorts utifrån Datscha, samt samtal med fastighetsägare.

## 1. Centrala Uppsala

De centrala delarna av Uppsala utgör det mest attraktiva läget för kontorsfastigheter. Hyresnivåerna för kontorslokaler är mellan 1 200 och 1 800 kr/kvm och år. För de mest attraktiva kontorslokalerna kan hyresnivån uppgå till 2 500 kr/kvm och år.

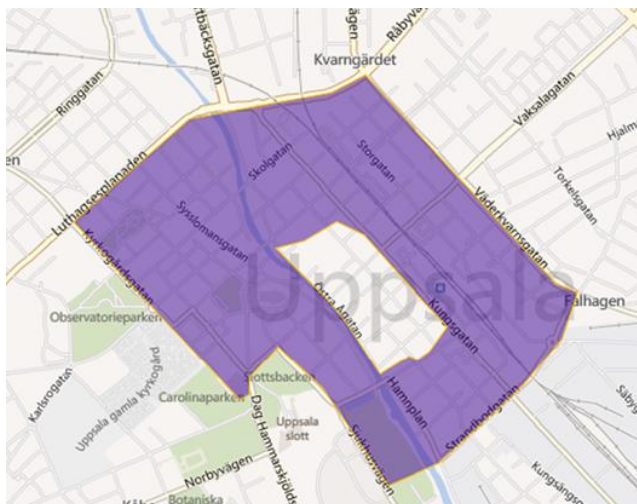
Vakansgraden, d.v.s. hur mycket kontorsytor som är outhyrt, uppgår till mellan 4 och 10 %.



Källa: Datscha

## 2. Innerstaden

För innerstadslägen i Uppsala uppgår hyresnivåerna till mellan 750 och 1 400 kr/kvm och år. Vakansgraden, d.v.s. hur mycket kontorsytor som är outhyrt, uppgår till mellan 7 och 16 %.



Källa: Datscha

### 3. Uppsala Science park

Uppsala Science park är ett företagsområde med relativt nybyggda kontorsfastigheter där teknikintensiva företag är lokaliserade. Området ligger strax söder om Akademiska sjukhuset, ca 3 km från centrala Uppsala. Här uppgår hyresnivåerna till mellan 1 100 kr/kvm och 1 800 kr/kvm. För de bästa nyproducerade kontorslokalerna kan hyresnivån uppgå till mellan 1 800 och 2 000 kr/kvm. Vakansgraden, d.v.s. hur mycket kontorsytor som är outhyrt, uppgår till mellan 4 och 11 %.



Källa: Datscha

### 4. Uppsala tätort

Kontorslägen utanför innerstaden klassificeras geografiskt som Uppsala tätort. I dessa lägen uppgår hyresnivån för kontorslokaler till mellan 600 och 900 kr/kvm och år. Vakansgraden d.v.s. hur mycket kontorsytor som är outhyrt uppgår till mellan 7 och 18 %.

### 5. Övriga kommunen

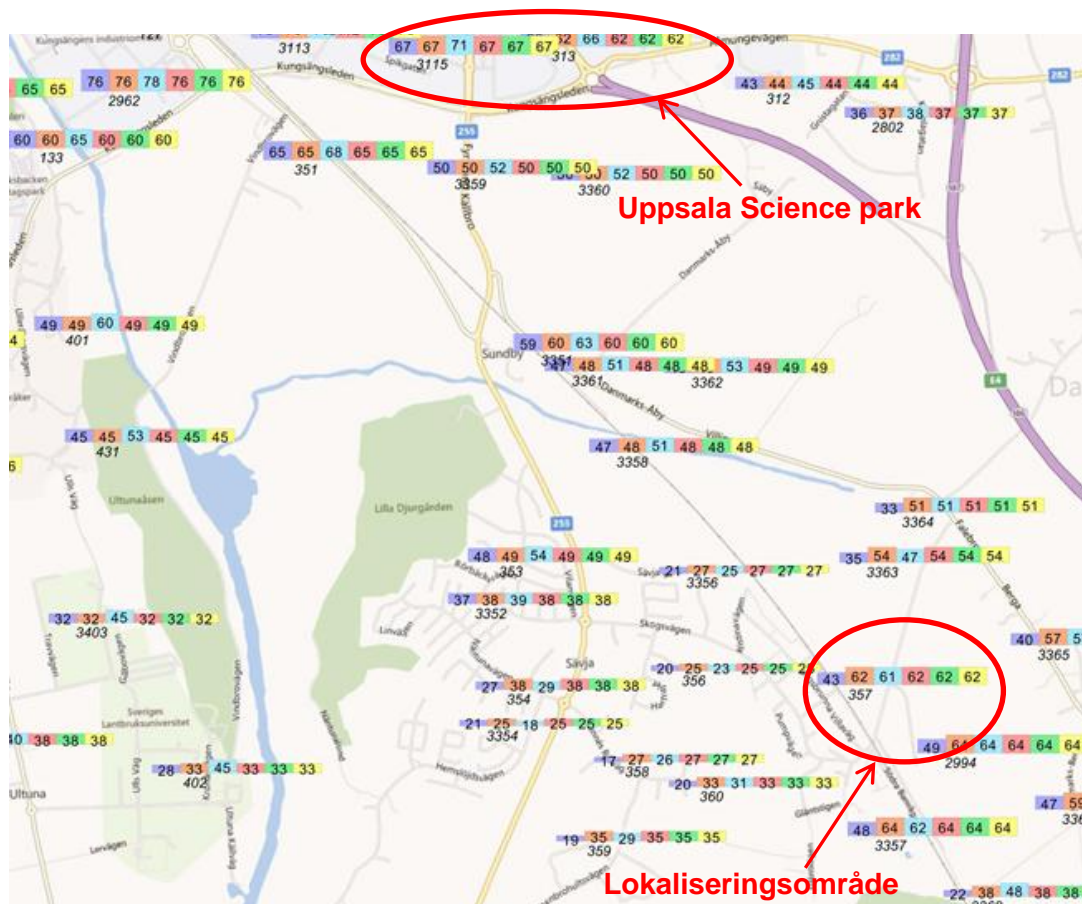
För kontorslägen i övriga kommunen, utanför Uppsala tätort, uppgår hyresnivåerna för kontor till mellan 500 och 700 kr/kvm och år. Vakansgraden, d.v.s. hur mycket kontorsytor som är outhyrt, uppgår för dessa lägen till mellan 11 och 23%.

### 3.1. Tillgänglighet

En analys av tillgängligheten som WSP utfört som en del av uppdraget för det tänkta lokaliseringsområdet visar att resenärer som reser kollektivt skulle nå Uppsalas centrala delar inom 25 minuter med en ny pendeltågsstation, samt nya stombusslinjer.

För resande med bil kan ingen effekt utläsas, varför igen förbättring relativt sker för det färdmedlet.

En analys har även genomförts över hur mycket arbetskraft som potentiellt skulle nås inom 20 minuters resa med kollektivtrafik från det tänkta lokaliseringsområdet. Resultatet visar att den potentiella arbetskraften för detta område är lika stor som den för Uppsala Science park. Potentiellt skulle därmed en företagsetablering kunna vara lika attraktiv i det tänkta lokaliseringsområdet som i Uppsala Science park, utifrån ett tillgänglighetsperspektiv. Dock har Uppsala Science park andra fördelar som närhet till staden, akademiska sjukhuset, servicefunktioner, samt en större storlek på företagsområdet som bidrar till en högre attraktivitet.



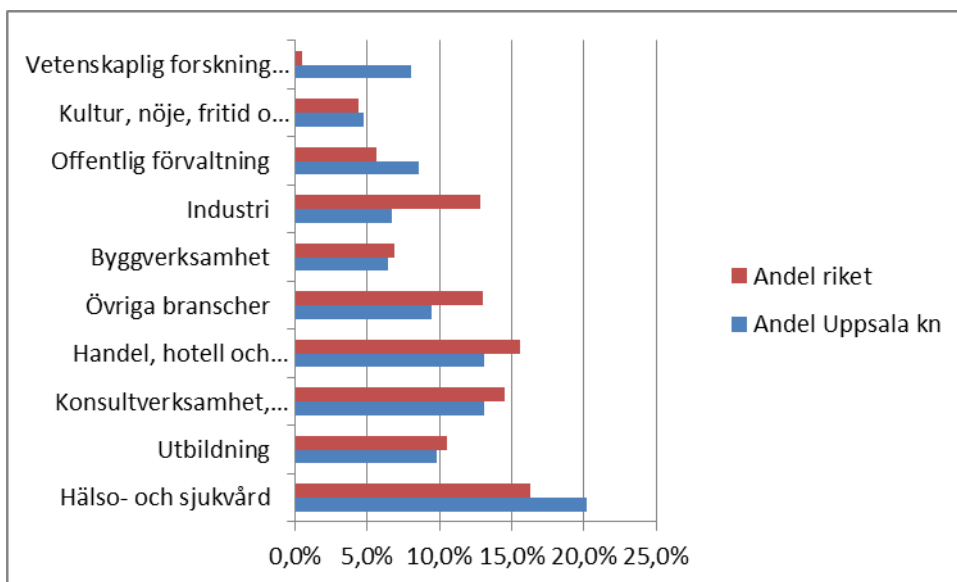
Källa: WSP

De olika färgalternativen visar de sex olika alternativen som belysts i systemanalysen och hur mycket arbetskraft (i tusental) som nås inom respektive alternativ.

Förutom ovan nämnda attribut finns även andra drivkrafter för företagsetableringar, så som utbud och konkurrens på kontorsmarknaden, status och varumärke för ett område, samt möjlighet att tillskapa effektiva kontorslokaler.

## 4. Näringslivsstruktur

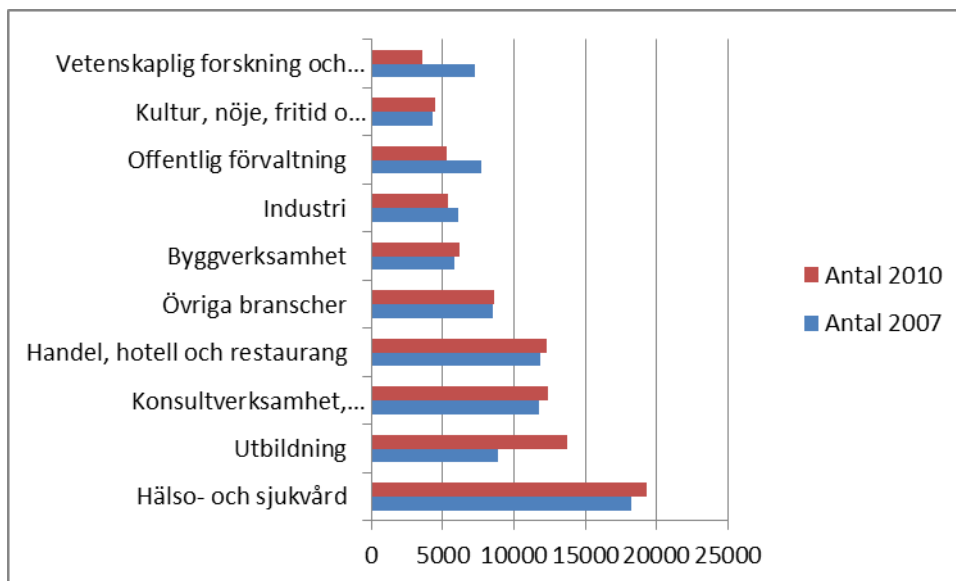
I Uppsala finns fyra branschgrupper med en större andel sysselsatta jämfört med riket. Dessa är Vetenskaplig forskning, Kultur – nöje- fritid, Offentlig förvaltning och Hälso- och sjukvård. Den vetenskapliga forskningen är kopplad till universitetet och till läkemedelsindustrin som är en stor industribransch i kommunen.



Källa SCB

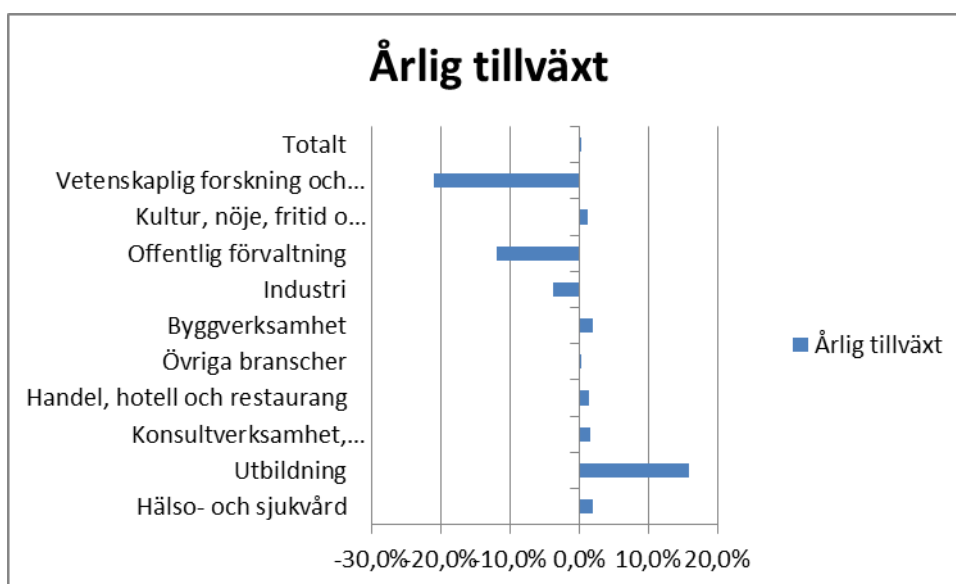
Mellan år 2007 och 2009 har branscherna Utbildning och Hälso- sjukvård haft den största tillväxten i absoluta tal. Offentlig förvaltning och vetenskaplig forskning har minskat relativt kraftigt.





Källa SCB

Den bransch som har haft den största procentuella tillväxten sedan 2007 är Utbildning, följt av Konsultverksamhet. Vetenskaplig forskning och utveckling har haft den största procentuella minskningen.



Källa SCB

## 5. Handel

En planerad bostadsbebyggelse om 5 000 nya bostäder innebär ett tillskott på ca 10 000 personer till lokaliseringsområdet. Tabellen nedan visar en beräkning av

vad detta tillskott av boende genererar i form av efterfrågad yta dagligvaruhandel.

#### **Beräkning av antal kvm efterfrågad yta dagligvaruhandel**

Antal personer	10 000
Köpkraft/person - dagligvaruhandeln	29 500
Bedömd marknadsandel	30 %
Total köpkraft	88 500 000
Bedömd omsättning/kvm - dagligvaruhandeln	65 000
<b>Antal efterfrågade kvm dagligvaruhandel</b>	<b>1 362</b>

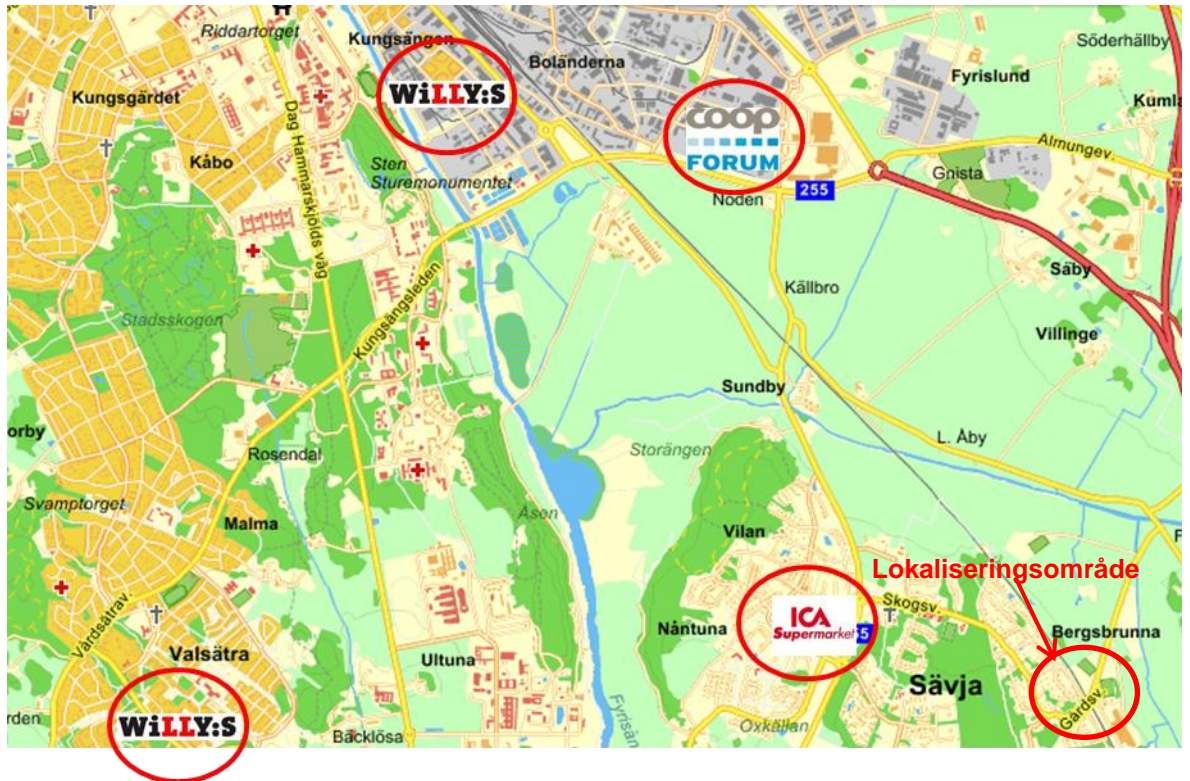
Det nya tillskottet av boende genererar en tillkommande köpkraft för området - som för dagligvaror motsvarar ca 90 MSEK per år. Denna motsvarar en efterfrågan om mellan 1 300 och 1 500 kvm dagligvaruhandel.

Hyresnivån för en dagligvarubutik i detta läge och i storleksordningen 1 300-1 500 kvm bedöms vara ca 2 000 kr/kvm och byggrättsvärdet beräknas vara ca 2 800 kr/kvm BTA.

En utbudsökning av dagligvaruhandeln kan ske genom nyetablering, alt. genom en kraftig utbyggnation och effektivisering av befintlig butik i Sävja.

Övrig handel så som mindre serviceenheter, bedöms kunna inrymmas inom bostadsdelen av projektet. Förutsättningarna för lyckade etableringar av service förstärks om även platsen kring pendeltåget blir huvudlokalisering för områdets livsmedelshandel.

Utbudet av dagligvarubutiker i närheten av lokaliseringsområdet är i dag begränsat. I närområdet finns en butik med ICA Supermarket i Sävja. På längre avstånd, mer än 4 km bort, finns det en Coop Forum-butik i Boländerna, samt två Willys-butiker, en i Valsätra-Ultuna och en i Kungsängen.



Marknaden för sällanköpsvaror bedöms ha låg potential i studerat läge och med inriktning på närområdet. Områdets potential som regional handelsplats har inte studerats.

Bedömning av hyresnivåer har gjorts utifrån samtal med fastighetsägare. Byggrättvärden har beräknats utifrån WSP:s kalkylmodeller med hänsyn tagen till intäktpotential, produktionskostnad, finansiering och avkastningskrav.