

Marknadsanalys



Analys av lokalefterfrågan i Kungälv

Fastighetsägarna GFR & Kungälvs kommun

Innehållsförteckning

1	Uppdragsbeskrivning.....	3
2	Sammanfattning	4
3	Marknadsförutsättningar	6
3.1	Befolkningsutveckling	6
3.2	Åldersfördelning	7
3.3	Flyttströmmar.....	8
3.4	Befolkningsprognos	9
3.5	Utbildning	11
4	Arbetsmarknad och näringsliv	12
4.1	Göteborgsregionen.....	12
4.2	Kungälv.....	14
5	Fastighetsmarknaden.....	21
5.1	Nuvarande markanvändning	21
5.2	Pågående och planerade projekt.....	22
6	Marknaden för kommersiella lokaler.....	24
7	Lokalhyresmarknaden.....	28
8	Efterfrågeanalys	31
9	Projekt- och byggrättsvärden	33
9.1	Generella marknadsförutsättningar	33
9.2	Projekt- och byggrättsvärden i centrala Kungälv	36

1 Uppdragsbeskrivning

UPPDRAGSGIVARE

Uppdragsgivare är Fastighetsägarna GFR och Kungälv kommun.

SYFTE

Kungälv kommun har en vision om att utveckla den centrala tätorten och dess omgivning till en mer levande stadskärna genom att exploatera området med bostäder och verksamheter.

Rapporten syftar till att ligga till grund för en lokalstrategi för centrala Kungälv. Strategin ska innehålla rekommendation avseende optimalt fastighets- och byggrättsinnehåll samt tydliggöra projekt- och byggrättsvärden för respektive ändamål. Vidare ska strategin identifiera vilka de huvudsakliga målgrupperna är samt belysa framgångsfaktorer och fallgropar vid utvecklingen av området.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Följande material och information har inhämtats som underlag för analysen:

- Information om stadens planerade utveckling från Kungälv kommuns hemsida.
- Statistik från Arbetsförmedlingen, SCB, Kungälv kommun och Göteborg Business Region.
- Fastighetsrelaterade uppgifter från Datscha och NAI Svefas egna databaser.
- Kartor från Datscha och Google Maps.
- Resultat från intervjuer med marknadsaktörer.

2 Sammanfattning

Kungälvs stadskärna står inför stora förändringar och de närmaste åren ska det byggas bostäder, kontor, handel och infrastruktur. Området för Kongahälla är under uppförande med ett nytt köpcentrum, resecentrum samt bostäder. Den befintliga stadskärnan utgörs av ett äldre bestånd som idag möter en ökad konkurrens från nybyggnationen. I arbetet att ta ett samlat grepp om stadskärnan har Kungälvs kommun arbetat fram en vision om att utveckla den centrala tätorten där Kungälv ska vara en unik tillgång i Göteborgsregionen med en tät och levande stadskärna. Analysen är en del i det fortsatta arbetet att skapa goda förutsättningar för den fortsatta utvecklingen och ska kartlägga efterfrågan och betalningsviljan ut för olika lokaltyper samt belysa eventuella framgångsfaktorer och fallgropar.

Att skapa en tät och levande stadskärna innebär en utmaning att åstadkomma en självbärande kombination av kontor, bostäder, service och handel som inrymmer en blandning av dag- och nattbefolkning. I nuläget finns den höga boendetätheten i framförallt Komarken väster om E6:an men beaktande den planerade utvecklingen förväntas en allt högre boendetäthet inom stadskärnan. Förutsättningarna för handel har varit svaga under de senaste åren vilket avspeglat sig i ett lågt handelsindex för sällanköpsvaror samt att flertalet butiker valt att omlokalisera från centrala Kungälv till det nya köpcentrumet i Kongahälla. Marknaden för kontorslokaler inom kommunen återfinns huvudsakligen i centrala Kungälv och i verksamhetsområdet Rollsbo.

En levande stadskärna eller en urban miljö med hög grad av blandning såväl funktionellt med olika funktioner som socialt med olika grupper av människor inom samma byggnad eller kvarter samt estetiskt med varierande arkitektur och olika typer av bebyggelse innebär en ekonomisk utmaning i genomförandet som tar sin början redan i prissättningen av marken. För att inte hindra utvecklingen måste byggrätter för blandstadsbyggande prissättas på ett riktigt sätt och utifrån en analys av marknadens efterfrågan och betalningsvilja samt utifrån lönsamhetsbedömningar i ett tidigt skede.

Sett ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv indikerar de översiktligt bedömda projekt- och byggrättsvärdena utifrån rådande marknadsparametrar i centrala Kungälv på en varierande lönsamhet för de olika lokalslagen kontor, handel och restauranger/kaffer. De lokala förutsättningarna för att skapa lönsamhet vid nyproduktion av kontor är förhållandevis svaga, vilket bland annat bottnar i en låg efterfrågan och betalningsvilja till följd av att kommunen har en relativt svag kontorsmarknad sett till antal företag i de kontorsintensiva branscherna.

Ett led i att skapa bättre förutsättningar för en blandad stad är att aktivt arbeta med att förbättra företagsklimatet inom kommunen och på längre sikt skapa en ökad efterfrågan samt betalningsvilja för kontorslokaler. Ett positivt företagsklimat är en god förutsättning för att företag ska välja kommunen som bas för etablering och expansion. I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, har Kungälvs kommun placerat sig mellan plats 119 och 210 under de senaste nio åren. För året 2017 placerar sig kommunen på plats 199 av 290.

Vid nyetablering och omflyttning varierar företagens lokaliseringspreferenser och betalningsvilja med flertalet faktorer där de huvudsakliga faktorerna är tillgänglighet, modernitet, service och kluster. För att ett kontorsområde skall fungera behövs en kritisk massa. Fler företag attraherar ytterligare företag och skapar ett bra underlag för service, handel och kommunikationer. Både stora och små företag är väsentliga i näringslivets utveckling och de lever oftast i symbios med varandra. Sammantaget har nyproduktion av kontor bäst förutsättningar i miljöer med hög tillgänglighet till kollektivtrafik, hög boendetäthet och med ett stort utbud av urbana verksamheter.

Tänkbara åtgärder för att förbättra företagsklimatet inom kommunen:

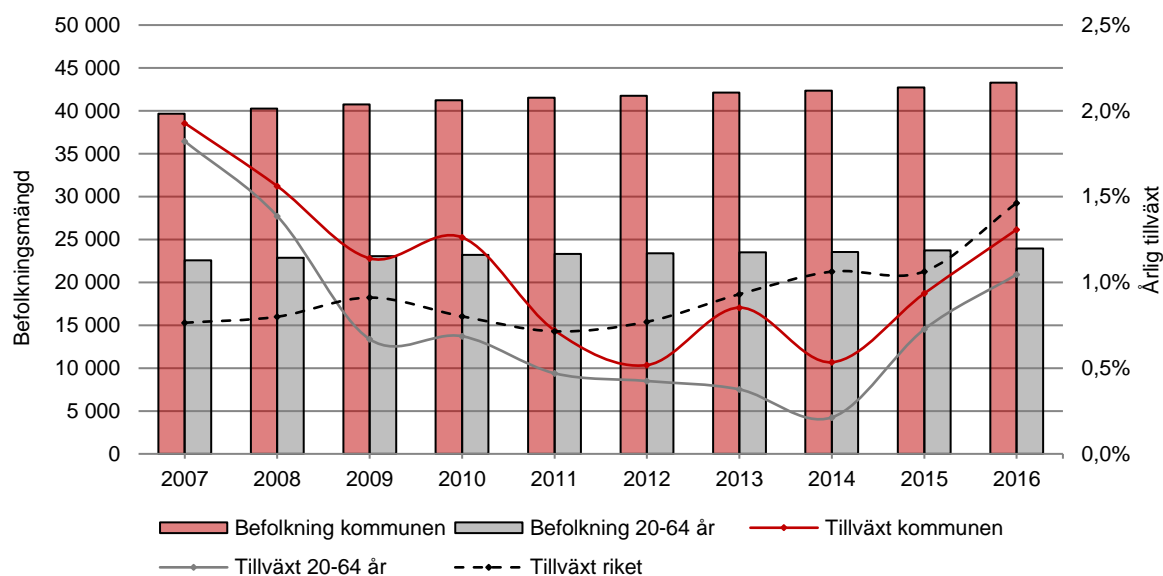
- Ett sätt att stärka företagsklimatet är att strategiskt arbeta med näringslivsfrågor i kommunen. Flertalet av de kommuner inom regionen som placerar sig högt i Svenskt Näringslivs kommunranking har tillsatt en näringslivschef som ansvarar för näringslivsfrågorna och ska verka för ett bra företagsklimat och en positiv utveckling för näringslivet i kommunen. Att vara aktiv och drivande samt ta regionalt ansvar i näringspolitiska frågor skapar goda förutsättningar till ett bättre företagsklimat.
- Kungälv kommun är en del av Göteborgsregionen som växer till antalet invånare, i näringslivet samt som arbetsmarknad och prognosen framöver indikerar på en fortsatt god tillväxt. När regionen växer skapas både utmaningar och möjligheter för dess kommuner. Genom att arbeta för ett gott samarbete i regionen tillsammans med bland annat Business Region Göteborg ökar förutsättningarna att ta tillvara på de möjligheter som ges när företag söker platser för att växa eller vid nyetablering.
- I takt med att regionen växer ökar behovet av bostäder och till följd av ökade bostadspriser i Göteborg har många av kranskommunerna, såsom Kungälv, blivit attraktiva orter för unga par och barnfamiljer att flytta till. Dessa orter erbjuder attraktiva kvalitéer såsom prisvärt boende och bra skolor. Denna demografiska sammansättning har generellt en god utbildningsnivå vilket bedöms vara attraktiv kompetens för flertalet företag. Denna kategori av inflyttare har dock vant sig vid de bekvämligheter som storstaden har att erbjuda och ett ökat utbud av butiker, nöje och service i Kungälv kan stärka kommunens attraktivitet.

3 Marknadsförutsättningar

3.1 Befolkningsutveckling

Under den gångna tioårsperioden har antalet invånare i Kungälv kommun ökat med 4 390 individer och vid utgången av 2016 uppgick den totala befolkningens mängden i kommunen till 43 289 personer. Den årliga befolkningstillväxten har varierat mellan 0,5 och 1,9 procent med ett medelvärde om cirka 1,1 procent per år och en total befolkningsökning om 11,3 procent under perioden. Detta kan jämföras med befolkningstillväxten i Sverige som helhet som under samma period varierat mellan 0,7 och 1,5 procent per år med ett genomsnitt kring 0,9 procent och en total tillväxt om 9,7 procent. Tillväxttakten bland invånare i arbetsför ålder har, i förhållande till den totala tillväxten, varit lägre. Under perioden har ålderskategorin vuxit med 1 793 personer, motsvarande en ökning om 8,1 procent.

Omkring 31 procent av befolkningstillväxten beror på ett positivt födelsenetto, medan resterande andel utgörs av ett flyttningsöverskott från såväl utlandet som andra kommuner i riket.



Befolkningsutveckling i Kungälv kommun, 2007-2016. Källa: SCB

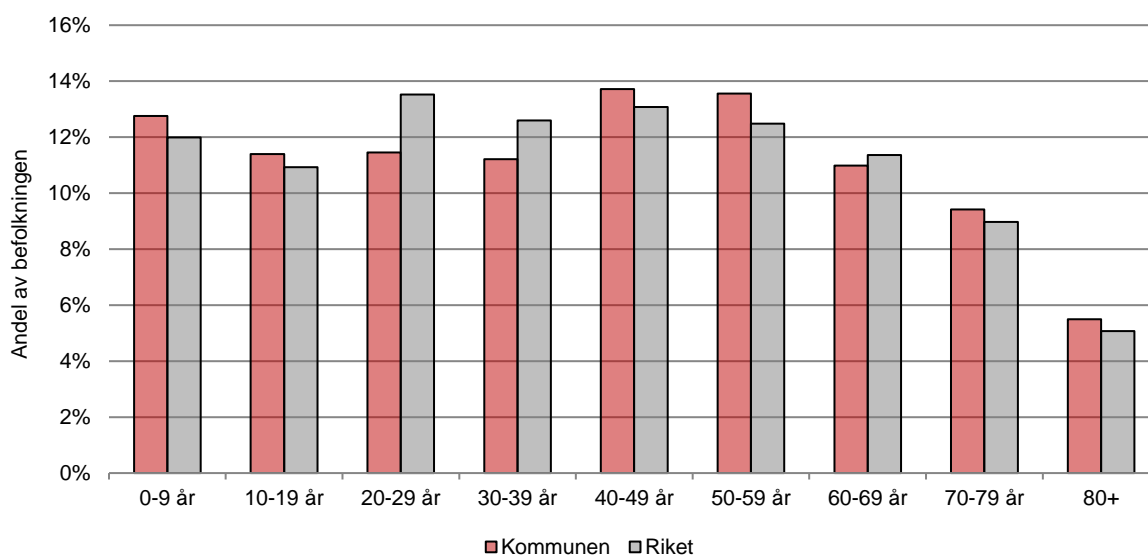
Differensen avseende tillväxttakt åldersgrupperna emellan är förhållandevis stor. Störst reell tillväxt återfinns i åldersgrupperna 20-29, 70-79 år samt 0-9 år, vilka vuxit med 1 309, 1 188 respektive 1 076 personer, vilket motsvarar en procentuell tillväxt om 35,9 och 41,1 samt 24,2 procent. Högst procentuell tillväxt återfinns i åldersgruppen 70-79 år. Trenden är den motsatta inom åldersgrupperna 10-19 år samt 30-39 år som minskat med 14,1 respektive 3,4 procent, motsvarande 810 samt 171 personer.

	Antal 2006	Antal 2016	Förändring (antal)	Förändring (procent)
0-9 år	4 447	5 523	1 076	24,2%
10-19 år	5 745	4 935	-810	-14,1%
20-29 år	3 647	4 956	1 309	35,9%
30-39 år	5 027	4 856	-171	-3,4%
40-49 år	5 860	5 939	79	1,3%
50-59 år	4 962	5 868	906	18,3%
60-69 år	4 610	4 757	147	3,2%
70-79 år	2 890	4 078	1 188	41,1%
80+	1 711	2 377	666	38,9%
Totalt	38 899	43 289	4 390	11,3%

Befolkningsutveckling i Kungälv kommun, 2006-2016. Källa: SCB

3.2 Åldersfördelning

Kungälv kommun består, jämfört med riket som helhet, av en förhållandevis stor andel invånare inom åldersgruppen 50-59 år, 13,6 procent jämfört med motsvarande andel i riket som helhet om 12,5 procent. I kommunen återfinns, i relation till riket, en mindre andel invånare inom åldersgrupperna 20-29 år, 30-39 år samt 60-69 år.



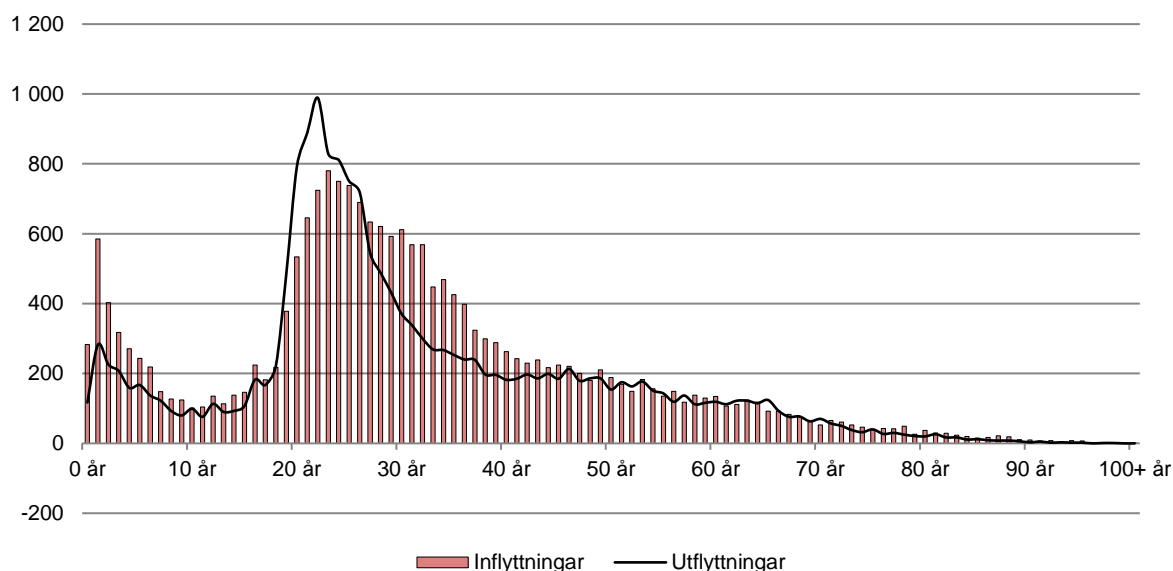
Åldersfördelning i Kungälv kommun, 2016. Källa: SCB

3.3 Flyttströmmar

De senaste tio åren har det skett totalt 21 063 inflyttningar till Kungälv kommun samt 18 050 utflyttningar, vilket generar ett positivt flyttnetto om 3 013 individer aggregerat under perioden, eller i genomsnitt cirka 301 personer per år.

Största delen av de som flyttar till kommunen är mellan 20 och 34 år och åldersgruppen står tillsammans för cirka 45 procent av det totala inflödet under perioden. Vanligaste åldern att flytta från kommunen är i liknande åldrar, mellan 19 och 30 år, vilket även påvisas i diagrammet nedan. Åldersgruppen står för cirka 45 procent av alla utflyttningar under de senaste tio åren.

Störst positivt flyttnetto har åldersgruppen 29 till 36 år haft i vilken åldersgrupp antalet inflyttningar överstigit antalet utflyttningar med 1 613 personer. Samtidigt har åldersgruppen 19 till 22 år haft ett negativt flyttnetto motsvarande 874 personer under den senaste tioårsperioden.



Antal in- och utflyttningar till och från Kungälv kommun per ettårsklass, 2007-2016. Källa: SCB

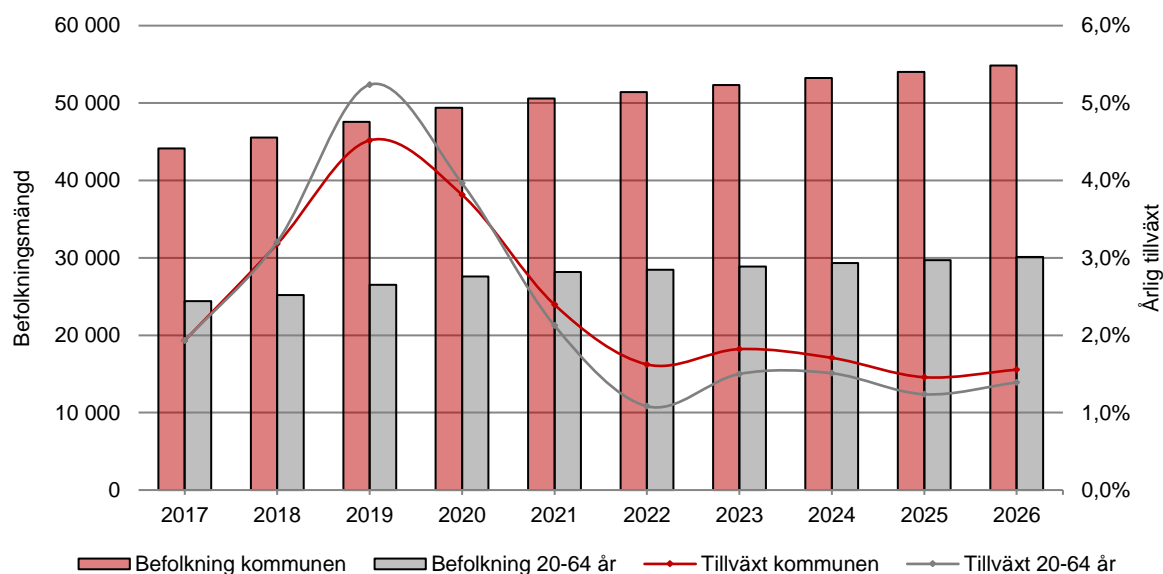
I tabellen nedan redovisas antalet in- och utflyttningar uppdelat på inrikes respektive utrikes in- och utflyttningar till och från Kungälv kommun under de senaste tio åren. Av det totala flyttningsöverskottet under de tio senaste åren utgörs cirka 75 procent av inrikes flyttningsöverskott och cirka 25 procent av invandringsöverskott.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totalt	Andel
Invandringar	157	194	193	158	172	162	191	234	177	218	1 856	9%
Inrikes inflyttningar	2 145	1 952	1 767	1 850	1 845	1 658	1 812	1 909	2 119	2 150	19 207	91%
Inflyttningar, totalt	2 302	2 146	1 960	2 008	2 017	1 820	2 003	2 143	2 296	2 368	21 063	
Utvandringar	112	142	99	123	113	112	105	111	117	76	1 110	6%
Inrikes utflyttningar	1 567	1 523	1 579	1 566	1 745	1 643	1 665	1 926	1 901	1 825	16 940	94%
Utflyttningar, totalt	1 679	1 665	1 678	1 689	1 858	1 755	1 770	2 037	2 018	1 901	18 050	
Invandringsöverskott	45	52	94	35	59	50	86	123	60	142	746	25%
Inrikes flyttningsöverskott	578	429	188	284	100	15	147	-17	218	325	2 267	75%
Flyttningsöverskott	623	481	282	319	159	65	233	106	278	467	3 013	

Antal in- och utflyttningar till och från Kungälv kommun, 2007-2016. Källa: SCB

3.4 Befolkningsprognos

Enligt kommunens egen befolkningsprognos väntas befolkningen i kommunen fram till utgången av 2026 öka med cirka 25,7 procent, motsvarande cirka 11 550 invånare. Under 2018 och 2019 prognostiseras den årliga befolkningstillväxten uppgå till 3,2 respektive 4,5 procent. Därefter väntas tillväxten successivt avta och ligga omkring 1,5 procent vid prognostidens slut. I jämförelse med den totala befolkningen förväntas antalet invånare i arbetsför ålder, 20 till 64 år, öka i en högre takt till en början för att sedan avta i en något lägre takt mot prognostidens slut.



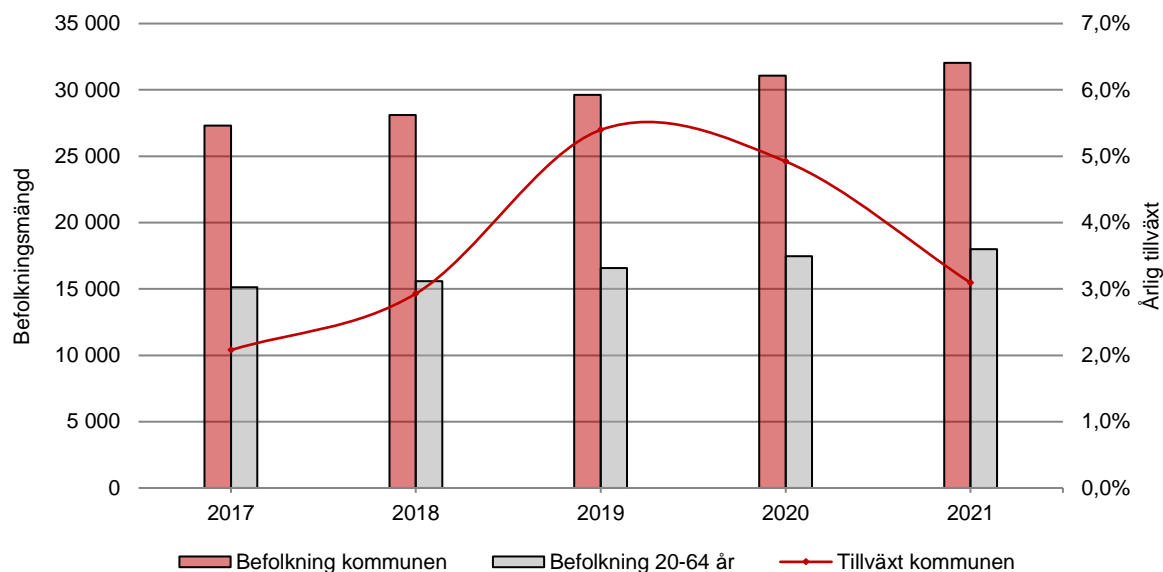
Befolkningsprognos för Kungälv kommun, 2017-2026. Källa: Kungälv kommun

Störst reell ökning väntas inom åldersgrupperna 0-9 och 30-39 år, vilka prognostiseras öka med ungefär 1 940 respektive 2 630 personer, motsvarande omkring cirka 35 samt 54 procent. Den procentuella ökningen inom åldersgruppen 30-39 år utgör även den största procentuella ökningen bland samtliga åldersgrupper.

	Antal 2016	Antal 2026	Förändring (antal)	Förändring (procent)
0-9 år	5 523	7 461	1 938	35,1%
10-19 år	4 935	6 573	1 638	33,2%
20-29 år	4 956	5 844	888	17,9%
30-39 år	4 856	7 483	2 627	54,1%
40-49 år	5 939	6 718	779	13,1%
50-59 år	5 868	6 765	897	15,3%
60-69 år	4 757	5 961	1 204	25,3%
70-79 år	4 078	4 566	488	12,0%
80+	2 377	3 480	1 103	46,4%
Totalt	43 289	54 851	11 562	26,7%

Befolkningsprognos för Kungälv kommun, 2016-2026. Källa: Kungälv kommun

Enligt kommunens egen befolkningsprognos för de centrala delarna av Kungälv, Kungälv-Ytterby, väntas befolkningen fram till utgången av 2021 öka med cirka 19,8 procent, motsvarande knappt 5 290 invånare. Under 2018 och 2019 prognostiseras den årliga befolkningstillväxten uppgå till 2,9 respektive 5,4 procent. Detta kan jämföras med kommunens prognostiserade årliga befolkningstillväxt för hela Kungälvs kommun, 3,2 respektive 4,5 procent.



Befolkningsprognos för Kungälv-Ytterby, 2017-2021. Källa: Kungälvs kommun

Störst reell och procentuell ökning väntas inom åldersgruppen 30-39 år, vilken prognostiseras öka med ungefär 900 personer, motsvarande omkring cirka 39 procent.

	Antal 2016	Antal 2021	Förändring (antal)	Förändring (procent)
0-9 år	3 430	4 152	722	21,0%
10-19 år	3 041	3 761	720	23,7%
20-29 år	3 418	4 261	843	24,7%
30-39 år	3 063	4 258	1 195	39,0%
40-49 år	3 575	3 939	364	10,2%
50-59 år	3 463	3 967	504	14,6%
60-69 år	2 684	2 959	275	10,2%
70-79 år	2 589	2 793	204	7,9%
80+	1 668	1 954	286	17,1%
Totalt	26 931	32 044	5 113	19,0%

Befolkningsprognos för Kungälvs kommuns centrala delar, Kungälv-Ytterby, 2016-2021. Källa: Kungälvs kommun

3.5 Utbildning

Nedan följer utbildningsnivån för Kungälvvs kommun i jämförelse med genomsnittet för kommunerna i Göteborgsregionen, länet och riket för 2016.

	Kungälv	Göteborgsregionen	Länet	Riket
Eftergymnasial utbildning	34%	41%	35%	35%
Gymnasial utbildning	47%	39%	43%	44%
Förgymnasial utbildning	17%	16%	18%	18%
Forskarutbildning	1%	2%	1%	1%
Uppgift saknas	1%	2%	2%	2%

Utbildningsnivå 16-74 år, 2016. Källa: SCB

Vad gäller utbildningsnivå 2016 sett till andelen med eftergymnasial utbildning ligger Kungälvvs kommun i paritet med genomsnittet för länet och riket, samt under den genomsnittliga nivån i Göteborgsregionen. I regionens kommuner har huvudsakligen Göteborg följt av Mölndal, Lerum, Partille, Härryda och Kungsbacka en andel med eftergymnasial utbildning som överstiger Kungälvvs. I sammanhanget ska det nämnas att andelen med gymnasial utbildning är förhållandevis hög i Kungälvvs kommun och andelen med enbart förgymnasial utbildning ligger i nivå med genomsnittet för regionen, länet och riket. Att uppgift saknas innebär ofta att utbildning är genomförd utomlands och därför inte kan bekräftas.

Sett till den senaste tioårsperioden har andelen med eftergymnasial utbildning ökat inom samtliga jämförelseområden. Kungälvvs kommun följer utvecklingen i stort och har under samtliga år haft en andel som ligger strax under genomsnittet i Göteborgsregionen och länet.

4 Arbetsmarknad och näringsliv

4.1 Göteborgsregionen

Tillväxten i Göteborgsregionen är stark och regionen rankas högt i jämförelse med andra europeiska tillväxtregioner. Regionen har ett bra strategiskt läge i Skandinavien med en internationell flygplats och Skandinaviens största hamn. De dominerande branscherna i regionen är framförallt fordonsindustrin och logistik, informations- och kommunikationsteknik och läkemedelsindustrin. Andra stora näringar är maritima näringar samt turism och handel.

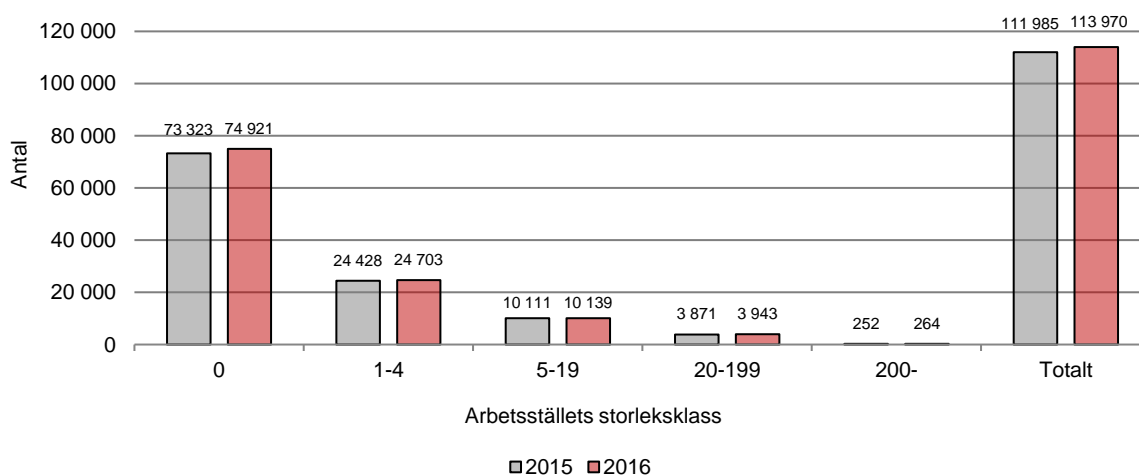
I syfte att möta näringslivets behov och stärka regionens konkurrenskraft har en strategi arbetats fram för hållbar tillväxt. År 2030 ska den lokala arbetsmarknaden omfatta 1,75 miljoner invånare jämfört med dagens 1,17 miljoner. Detta medför att bostäder samt kontor ska byggas och att kollektivtrafiken ska stärkas genom satsningar på infrastruktur. Framöver ska miljarder investeras i bland annat Västsvenska paketet, som ska knyta samman Västsverige, samt en höghastighetsjärnväg mellan Borås och Göteborg.

Beaktande utvecklingen med stora investeringar som Göteborgsregionen är inne i finns det ett växande behov av arbetskraft med hög kompetens inom flertalet områden. En annan av regionens utmaningar är att skapa fler växande små och medelstora företag. Stora och små företag lever i symbios och den ekonomiska hållbarheten i regionen skulle stärkas av att fler små och medelstora företag startas och utvecklas.

En lokal arbetsmarknadsregion varierar med avseende på boendetaethet samt pendlingsmönster och därav tillgängligheten mellan olika områden och kommuner. När pendlingen mellan kommuner blir tillräckligt stor anses de vara så beroende av varandra att en arbetsmarknadsregion bildas.

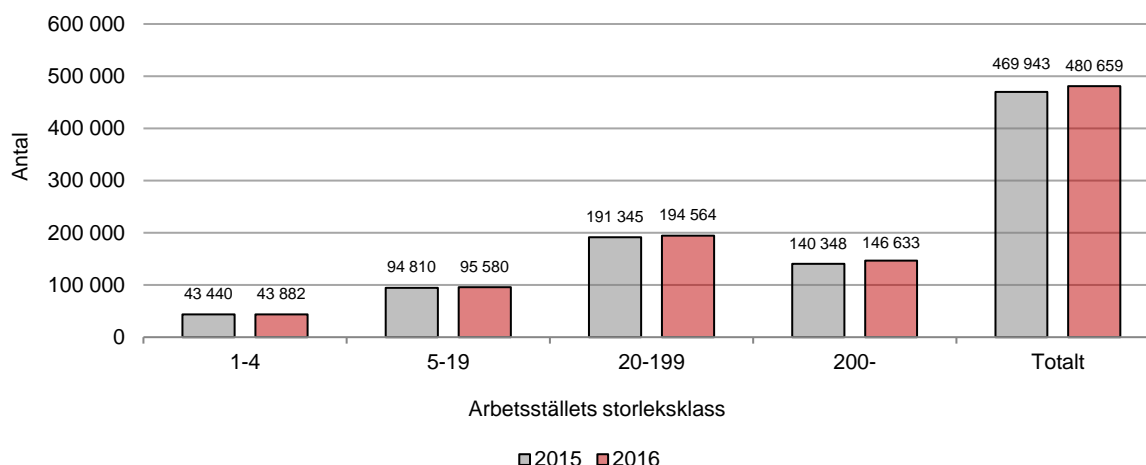
Enligt Business Region Göteborg omfattas Göteborgs arbetsmarknadsregion av kommunerna Göteborg, Kungälv, Mölndal, Kungälv, Alingsås, Lerum, Härryda, Partille, Stenungsund, Ale, Tjörn, Öckerö och Lilla Edet.

I Göteborgsregionen finns det cirka 107 000 företag som har cirka 114 000 arbetsställen i regionen. Större delen av arbetsställena är mindre då cirka 75 000 arbetsställen inte har några anställda, följt av arbetsställen med 1-4 anställda som uppgår till 24 700 arbetsställen. Dessa företag är verksamma inom 750 olika branscher.



Antal arbetsställen i Göteborgsregionen 2015 och 2016 fördelat på arbetsställets storleksklass. Källa: SCB & BRG

Flest antalet anställda i Göteborgsregionen finns huvudsakligen inom arbetsställen inom storleksklassen 20-199 anställda med cirka 195 000 anställda. Små och medelstora arbetsställen inom storleksklassen 1-200 anställda utgör drygt två tredjedelar av Göteborgsregionens anställda.



Antal anställda i Göteborgsregionen 2015 och 2016 fördelat på arbetsställets storleksklass. Källa: SCB & BRG

Sett till arbetsställets belägenhet återfinns majoriteten i Göteborgs kommun med cirka 63 000 arbetsställen, motsvarande cirka 56 procent av samtliga arbetsställen i regionen. Kungsbacka kommun har näst flest arbetsställen i regionen med cirka 10 500 stycken. Kungälv är den kommun som har fjärde flest arbetsställen i kommunen med cirka 5 150 stycken. För antalet anställda återfinns de flesta i Göteborg, Mölndal och Kungsbacka, följt av Kungälv med cirka 16 175 anställda år 2016.

Kommun	Arbetsställen		Anställda	
	2015	2016	2015	2016
Göteborg	62 219	63 464	315 696	323 639
Kungsbacka	10 467	10 724	23 355	24 176
Mölndal	6 782	6 802	38 520	38 053
Kungälv	5 113	5 153	15 687	16 175
Alingsås	4 921	4 955	14 130	14 439
Lerum	4 223	4 242	8 844	8 734
Härryda	4 055	4 103	13 358	14 322
Partille	3 394	3 471	10 805	11 453
Stenungsund	3 102	3 161	11 704	11 943
Ale	2 568	2 636	6 079	6 076
Tjörn	2 216	2 246	4 336	4 406
Öckerö	1 531	1 599	3 027	3 131
Lilla Edet	1 394	1 414	4 129	4 112
Göteborgsregionen	111 985	113 970	469 943	480 659

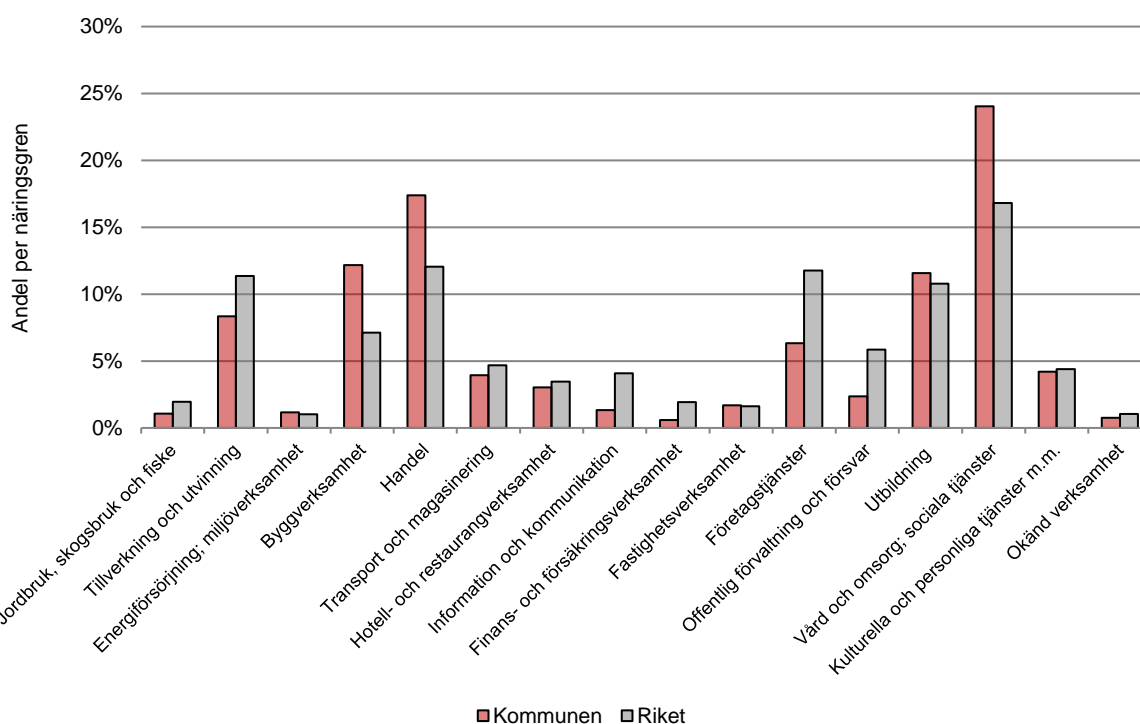
Antalet arbetsställen och antalet anställda, per kommun i Göteborgsregionen. Källa: Tillväxtnalys & BRG

4.2 Kungälv

Göteborgsregionen utgörs av 13 kommuner, var och en med ett varierande näringsliv. Utöver det regionala perspektivet redogörs det här för de lokala förutsättningarna i Kungälvs kommun.

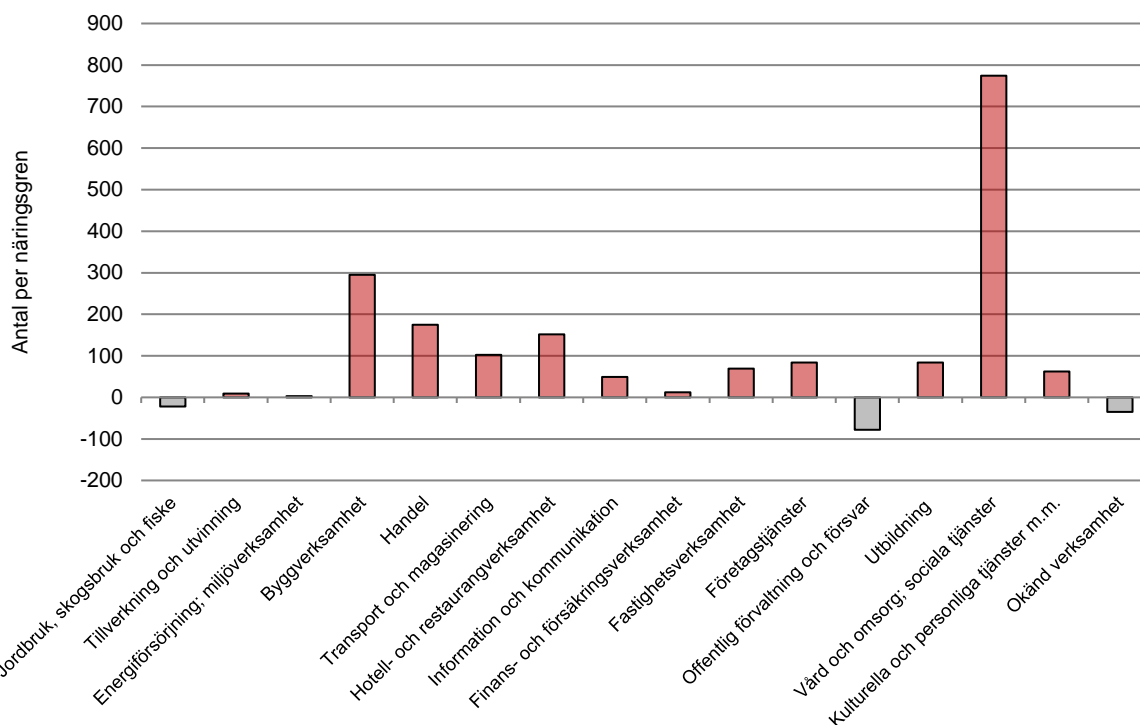
NÄRINGSLIVSSTRUKTUR

De företag och verksamheter som är belägna i Kungälvs kommun sysselsätter en förhållandevis stor andel personer inom vård och omsorg samt handel samtidigt som andelen anställda är lägst inom finans- och försäkringsverksamhet, jordbruk, skogsbruk och fiske, samt energiförsörjning.



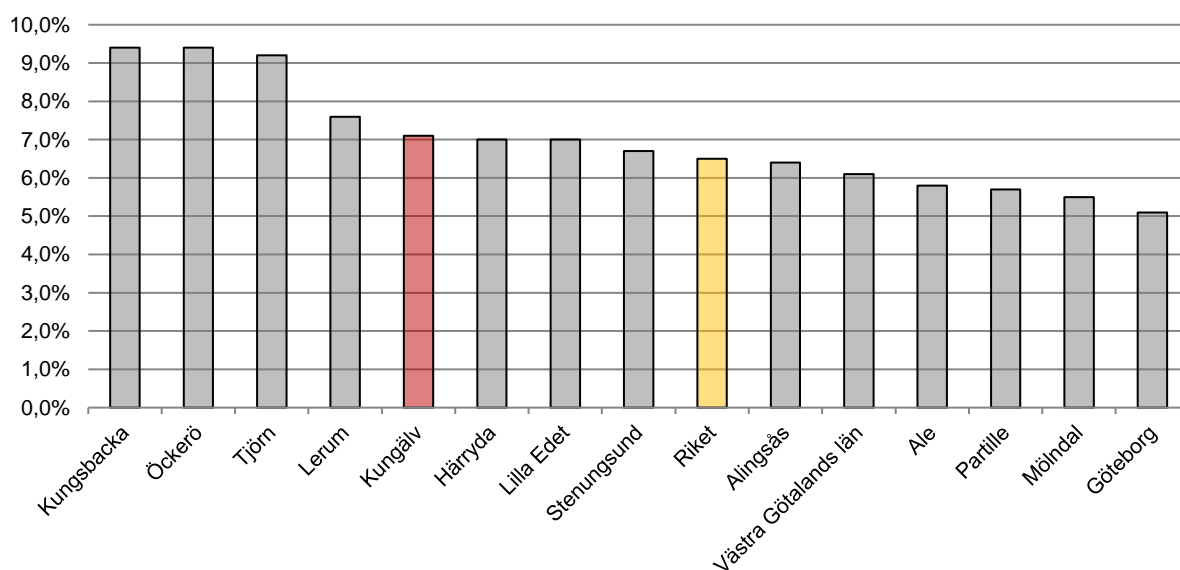
Andel arbetstillfällen per näringsgren (SNI 2007) i Kungälvs kommun, 2016. Källa: SCB

Under den senast uppmätta femårsperioden har 1 735 arbetstillfällen tillkommit inom kommunen och det totala antalet arbetstillfällen uppgick 2016 till 18 184. Andelen nyttillkomna arbetstillfällen under perioden uppgår till 10,5 procent, att jämföra med snittet för Sverige som helhet om 7,2 procent. Flest arbetstillfällen, 774 respektive 295, har tillkommit inom näringsgrenarna vård och omsorg samt byggverksamhet. Procentuellt återfinns den största ökningen inom hotell- och restaurangverksamhet som vuxit med 37,9 procent och branschen sysselsatte vid utgången av 2016 drygt 150 personer. Näringsgrenarna jordbruk, skogsbruk och fiske, samt offentlig förvaltning och försvar sysselsatte alla färre under 2016 jämfört med 2011.



Antal tillkomna arbetstillfällen i Kungälv kommun, 2011-2016. Källa: SCB

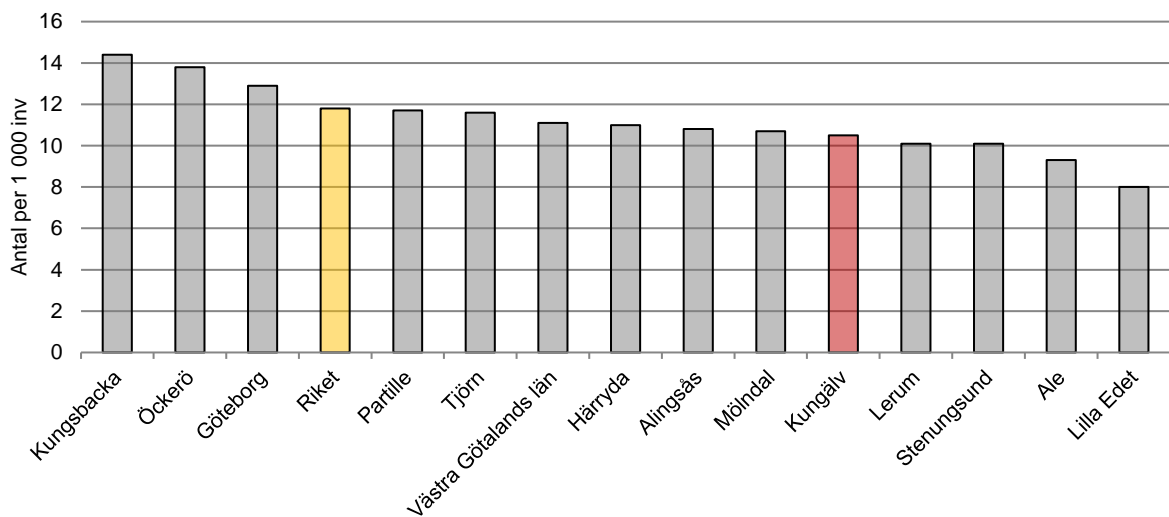
I diagrammet nedan illustreras hur stor andel av befolkningen i åldern 20-64 år som driver eget företag. I Kungälv kommun uppgår denna andel till 7,1 procent, vilket är högre än genomsnittet i riket och i länet. Även sett till övriga kommuner i Göteborgsregionen har Kungälv kommun en förhållandevis hög andel egenföretagare.



Andel av befolkningen 20-64 år som driver eget företag, 2016. Källa: Ekonomifakta

Nedanstående diagram visar etableringsfrekvensen för nystartade företag. Denna variabel visar antalet nya företag, inklusive kommunägda företag, per 1 000 invånare. Företagen som ingår är de företag som registrerats och fått ett organisationsnummer. Företagen är dessutom registrerade i antingen arbetsgivarregistret eller skatteregistret. Företag betraktas om nystartade om verksamheten är helt nystartad eller att den har återupptagits efter att ha varit vilande i minst två år. Företag som har nyaktiverats på grund av ägarbyte, ändring i juridisk form eller annan ombildning ingår inte. Denna variabel ger en indikation om hur entreprenörskapet ser ut i respektive kommun och region.

I jämförelse med såväl genomsnittet i riket och länet, samt övriga kommuner i Göteborgsregionen hade Kungälv kommun en relativt låg etableringsfrekvens år 2016. Trenden i kommunen under senare år är något avtagande samtidigt som genomsnittet i riket och länet legat på en förhållandevis jämn nivå.



Etableringsfrekvens, 2016. Källa: Ekonomifakta

Ett positivt företagsklimat är en god förutsättning för att företag ska välja kommunen som bas för etablering och expansion. I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, har Kungälv kommun placerat sig mellan plats 119 och 210 under de senaste nio åren. För året 2017 placerar sig kommunen på plats 199, vilket är 18 placeringar sämre än föregående år. Nedanstående tabell visar placeringen för kommunen samt övriga kommuner i Göteborgsregionen.

Kommun	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Härryda	7	8	12	14	9	9	14	24	4
Partille	59	40	27	57	58	30	20	15	18
Öckerö	46	54	61	33	67	26	70	49	23
Stenungsund	90	75	88	82	70	66	73	53	61
Mölndal	11	27	62	41	31	35	44	48	84
Ale	141	168	227	241	163	61	43	55	88
Kungsbacka	35	41	43	19	37	110	96	141	128
Tjörn	148	142	163	158	101	72	85	93	134
Lerum	98	62	77	101	108	75	146	183	141
Kungälv	147	119	141	181	210	182	150	181	199
Alingsås	21	23	50	116	153	173	185	198	200
Göteborg	100	70	97	127	150	167	182	168	206
Lilla Edet	267	229	232	216	230	255	232	209	248

Kommunernas rankingplacering, 2009-2017. Källa: Svenskt Näringsliv

Kommunens störta arbetsplatsområde är Rollsbo som är strategiskt belägen med god tillgänglighet till E6. Inom området finns 350-400 olika företag representerade med cirka 3 500 anställda. Flertalet transportintensiva företag har valt att etablera sig här då området har goda kommunikationsmöjligheter med närhet till Göteborgs hamn och Landvetter flygplats. Exempel på detta är ICA:s distributionscentral och Michelins däckdepå. Den största privata arbetsgivaren i kommunen är ICA Sverige AB med 925 anställda.

PENDLING

Nedanstående tabell redovisar pendlingsstatistik för samtliga kommuner i Göteborgsregionen. Med undantag för Göteborg och Mölndal uppvisar samtliga kommuner ett negativt pendlingsnetto, det vill säga ett lägre antal inpendlare än utpendlare. Relativ nettoinpendling beräknas genom antalet inpendlare subtraherat med antalet utpendlare och ställs i relation till antalet förvärvsarbetsboende i kommunen.

Kommun	Inpendlare över kommungräns	Utpendlare över kommungräns	Bor och arbetar i kommunen	Relativ nettoinpendling
Kungsbacka	7 912	22 457	18 705	-35,3%
Härryda	9 935	13 144	5 906	-16,8%
Partille	7 861	14 375	4 479	-34,5%
Öckerö	889	3 421	2 929	-39,9%
Stenungsund	6 536	6 667	6 544	-1,0%
Tjörn	1 540	4 240	3 616	-34,4%
Ale	2 929	10 335	4 697	-49,3%
Lerum	3 919	13 883	6 704	-48,4%
Lilla Edet	1 477	3 976	2 773	-37,0%
Göteborg	117 026	53 087	227 348	22,8%
Mölndal	28 581	22 425	11 363	18,2%
Kungälv	8 211	12 260	9 973	-18,2%
Alingsås	4 323	8 185	11 612	-19,5%

Förvärvsarbetsboende över kommungräns, 2016. Källa: SCB

MEDELINKOMST

Medelinkomsten i Kungälvs kommun uppgick under 2015, vilket är det senaste uppmätta året, till cirka 313 000 kronor, vilket är klart högre än såväl riksgenomsnittet som snittet för Västra Götalands län. Jämfört med länet betingtar samtliga åldergrupper en högre medelinkomst i kommunen.

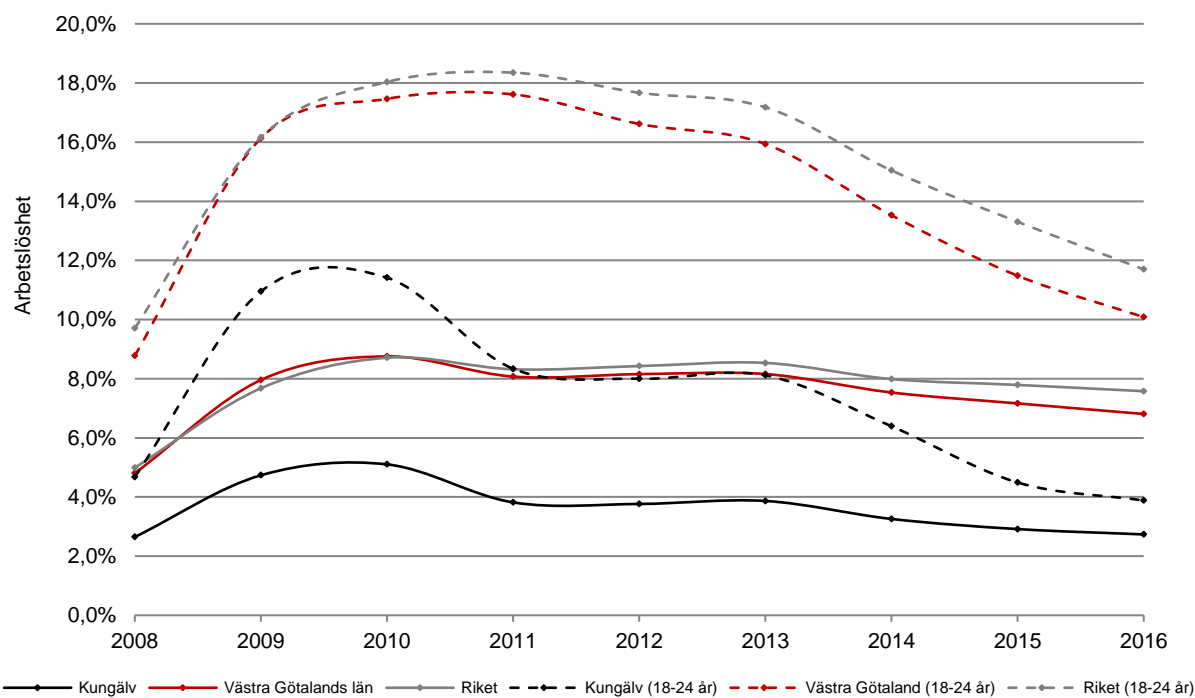
Ålder	Kungälv	Västra Götaland	Riket
20-24 år	171,9	144,2	139,8
25-29 år	247,5	219,0	218,2
30-44 år	350,1	312,8	320,2
45-64 år	389,2	356,1	361,3
65+ år	243,5	230,0	234,7
Totalt 20+ år	313,0	282,4	286,8

Medelinkomst (tkr), 2015. Källa: SCB

ARBETSLÖSHET

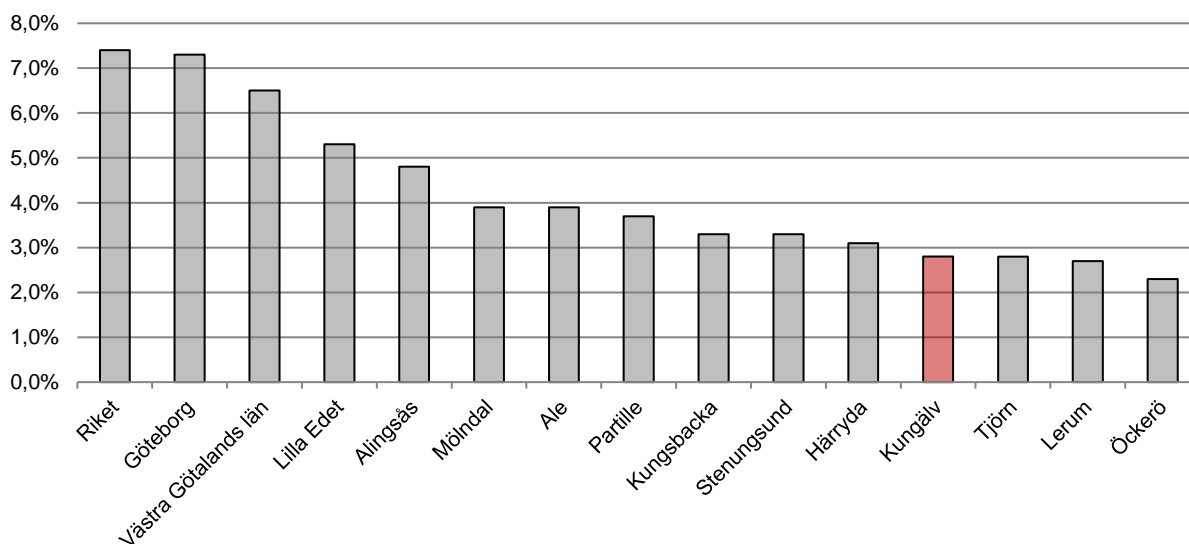
Andelen arbetslösa i Sverige, mätt som andel öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i förhållande till den registerbaserade arbetskraften, har under de senaste åren minskat och uppgick i november 2017 till 7,4 procent, att jämföra med utgången av 2015 samt 2016 då andelen uppgick till 7,8 respektive 7,6 procent.

Arbetslösheten i Kungälv kommun uppgick i år 2016 till cirka 2,7 procent, enligt Arbetsförmedlingens statistik, vilket är klart lägre än såväl riksgenomsnittet som snittet för Västra Götalands län. Även ungdomsarbetslösheten är på relativt låga nivåer i jämförelse med riket och länet. Trenden för såväl total arbetslöshet som ungdomsarbetslöshet är en sjunkande arbetslöshet. Det bör i sammanhanget poängteras att nedan statistik skiljer sig från de arbetskraftsundersökningar (AKU) som SCB redovisar samt Arbetsförmedlingens alternativa redovisning där öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd ställs i relation till hela befolkningen.



Arbetslöshet som andel av den totala registerbaserade arbetskraften, 2008-2016. Källa: Arbetsförmedlingen

Diagrammet nedan illustrerar månadsstatistiken avseende andel öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i förhållande till den registerbaserade arbetskraften för samtliga kommuner inom Göteborgsregionen för november 2017. Sett till regionen har Kungälv kommun en relativt låg arbetslöshet och enbart kommunerna Tjörn, Lerum och Öckerö har lägre.



Arbetslöshet som andel av den totala registerbaserade arbetskraften, november 2017. Källa: Arbetsförmedlingen

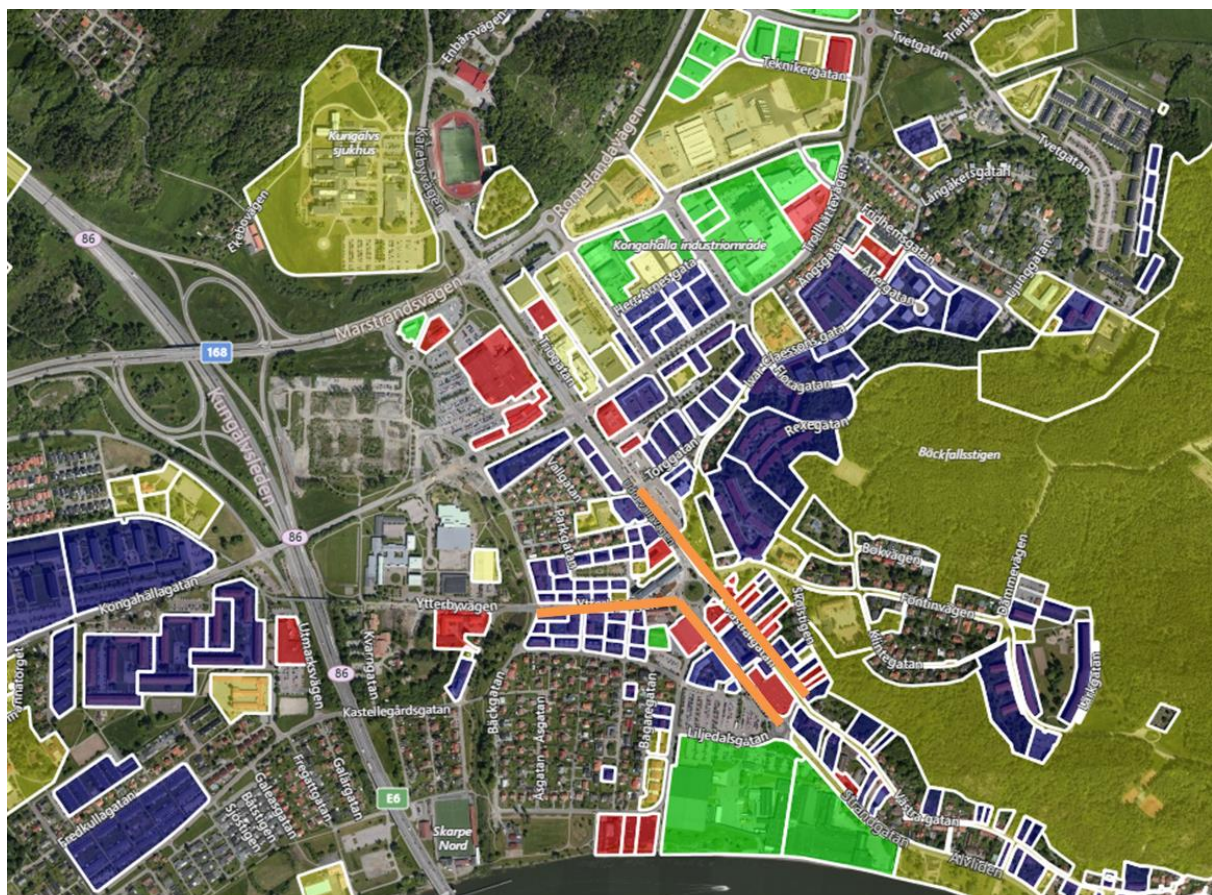
Enligt Arbetsförmedlingen kommer den svenska arbetsmarknaden fortsätta utvecklas mycket starkt de närmaste åren med en ökad sysselsättning och minskad arbetslöshet. Prognosen visar att både inrikes och utrikes födda kommer få ta del av de nya jobben. Den höga aktiviteten i näringslivet innebär dock att arbetsgivarna får det allt svårare att få tag i personal. Bristen på arbetskraft kommer fortsätta att stiga, vilket väntas bromsa jobbtillväxten kommande år.

5 Fastighetsmarknaden

Kungälv's stadskärna består av flera delområden med olika karaktär och bebyggelse typer. Dagens centrum upplevs som utspritt med långa avstånd mellan de olika områdena samt deras centrumfunktioner. I de centrala delarna finns det även förhållandevis få bostäder. Stadskärnan står inför stora förändringar och ett helhetsgrepp har tagits kring dess utveckling med fokus på att alla delar ska hänga ihop. De närmaste åren ska det byggas både bostäder, lekplatser, handel och infrastruktur.

5.1 Nuvarande markanvändning

För att skapa en överblick av vilka fastigheter och verksamheter som finns i Kungälv's stadskärna visar kartan nedan färgkodade fastighetsgränser. Färgkoderna är fördelade på bostäder (exklusive småhus), lokaler, industri, samt specialfastigheter och baseras på respektive fastighets typkod. Flertalet fastigheter kan innefatta både lokaler och bostäder där avgör lokalslag med störst yta färg.



■ Bostäder (flerbostadshus)
 ■ Lokaler
 ■ Industri
 ■ Specialfastigheter
 ■ Stråk med verksamheter i bottenplan

Fastigheter i centrala Kungälv efter ändamål och typkod. Källa: Datscha

I centrala Kungälv finns idag en blandning av olika fastighetstyper och verksamheter. I de norra delarna finns högre koncentration av industrier och verksamhetsfastigheter med ICA Maxi, Mimers Hus samt Kongahälla industriområde. I söder ligger ett annat större industriområde med Göteborgs Kex. De fastigheter som inte är färgkodade utgörs huvudsakligen av småhusbebyggelse och består följaktligen av bostäder. Flerbostadshusen är huvudsakligen koncentrerade till Ytterbyvägen och området strax söder om Trollhättevägen samt öster om Nytorget. Längst med Strandgatan och Uddevallavägen finns en variation av bostäder och verksamhetslokaler.

INFRASTRUKTUR OCH ALLMÄNNA KOMMUNIKATIONER

Allmänna kommunikationer finns i form av tåg från Ytterby, cirka 4,5 kilometer väster om centrala Kungälv, och buss som i dagsläget angör vid bussterminalen vid Nytorget med täta bussförbindelser till övriga delar av kommunen, till Göteborg och andra delar av regionen. Med buss och bil från centrala Göteborg tar det cirka 25 minuter till Kungälv tätort.

5.2 Pågående och planerade projekt

För de centrala delarna av Kungälv finns det planer och visioner om hur staden ska utvecklas med målet att stadskärnan ska vara full av kraft och rörelse. Sammanlagt planeras det för cirka 2 000 nya bostäder, nya kontor och verksamhetslokaler fram till 2025. I visionen för Kungälv och stadskärnan står det:

Kungälv ska vara en unik tillgång i Göteborgsregionen med en tät och levande stadskärna. Stadskärnans identitet präglas av historia och tradition med räds inte ett modernt uttryck. Trivsel, trygghet och tillgänglighet kring mötesplatser och stråk skapar en god livsmiljö.

I kartan nedan illustreras de större utvecklingsområdena i centrala Kungälv



Utvecklingsområden i centrala Kungälv. Källa: Kungälvs kommun

Enligt kommunens översiktplan, antagen 2012, ska centrala Kungälv utvecklas till en blandstad med hög täthet. För att uppnå visionen om en levande stadskärna ska antalet invånare i stadskärnan ska fördubblas från 3 500 till 7 000 personer. Nedan följer en närmare beskrivning av de olika utvecklingsområdena.

LILJEDAL

Genom att bebygga de öppna parkeringsytorna och riva eller bygga på de befintliga handelsbyggnaderna ska stadsdelen ska förtätas och omvandlas. Inom området planeras det för cirka 650 nya bostäder och de befintliga fastigheterna ska utvecklas med butiker och verksamheter i bottenvåningarna. Västra Tullen, i stadsdelens norra del, är utpekad som stadskärnans mittpunkt. Området beräknas vara klart för inflyttning 2019 och 2020.

NYTORGSSTADEN

Kungälv utvecklas till en stad med olika stadsdelar varav Nytorgsstaden är en och området ska få en egen karaktär/identitet. Inom området ska det utvecklas bostäder, kontor och andra verksamheter. Vid behovs ska det också finnas tillgång till kommunal service i den utsträckning den behövs. Sammanlagt beräknas det uppföras cirka 300 bostäder.

MIMERSTADEN

Vid Mimers Hus planeras det för en ny stadsdel som idag är ett kvarter med lastbilsparkering, industribyggnader och verksamheter. Området ska bebyggas med cirka 450 bostäder med blandande boendeformer. Utvecklingen av området är i ett tidigt skede och kommunen har tillsammans med befintliga fastighetsägare lämnat in en planansökan och om några år räknar man med att bygget ska kunna starta.

KONGAHÄLLA

Vid Kungälvsmotet uppförs Kongahälla innehållandes köpcentrum, handelsplats och bostäder. Visionen för området är att skapa en modern stadsdel med blandade boendeformer och alla bekvämligheter inom räckhåll. Totalt planeras det för cirka 1 100 bostäder och cirka 37 000 kvadratmeter handel, restauranger samt verksamheter i den nya handelsanläggningen Kongahälla shopping. Köpcentrumet kommer även inrymma cirka 3 500 kvadratmeter kontor.

I bottenvåningarna på bostadsfastigheterna utmed de så kallades strövgatorna, Kongahällagatan och vid evenemangstorget, planeras det för småskalig service, handel och kontor.

RESECENTRUM

I anslutning till den nya stadsdelen Kongahälla pågår byggnationen av ett nytt resecentrum som beräknas stå klart under våren 2018 och ska bli ett nav för kollektivtrafiken i kommunen. I samband med uppförandet flyttas den befintliga bussterminalen vid Nytorget som ska förtätas med bostäder, kontor och verksamheter.

I anslutning till det nya resecentrumet planeras det för ett tillskott av bostäder samt en byggnad med kontor och viss annan handel och service, vilket är en del i kommunens ambition att skapa fler centrala arbetsplatser i kollektivtrafikhärlägen.

6 Marknaden för kommersiella lokaler

KONTOR

På kontorsmarknaden har yteffektivisering varit en stark trend de senaste åren med en ökad efterfrågan på moderna och flexibla, men även miljöriktiga lokaler i framför allt kommunikationsnära lägen. Hyresgästerna överger till stor del cellkontor till förmån för mindre men mer effektiva lokaler, i form av öppna kontorslandskap eller aktivitetsbaserade arbetsplatser, och ytan per anställd minskar således. Samtidigt ställer hyresgästerna allt oftare högre krav på tekniska installationerna, exempelvis avseende inomhusklimat och ventilation.

Efterfrågan på kontor bedöms generellt som god, särskilt inom tillväxtregioner (i huvudsak storstadsregioner och regionstäder) samtidigt som fastigheter i ”mellanläge” vad gäller teknisk standard, flexibilitet och belägenhet bedöms vara mindre intressanta på hyresmarknaden med konkurrerens från såväl nyproduktion, med modern utformning och hög flexibilitet, som från det äldre beståndet, som konkurrerar med en låg hyresnivå. Denna typ av objekt kan kräva betydande investeringar i form av ombyggnation och moderniseringar för att vara intressanta för en potentiell hyresgäst.

De företag som bedöms bedriva sin huvudsakliga verksamhet i kontorslokaler är främst verksamma inom tjänstesektorn, vilken haft en god sysselsättningsutveckling i både riket som helhet och i Kungälv kommun under de senaste åren. I syfte att översiktligt uppskatta ett framtida lokalbehov för kontorsändamål inom kommunen har i tabellen nedan förvärvsarbete i utvalda delar av tjänstesektorn, vilka bedöms bedriva övervägande del av sin verksamhet i kontorslokaler, valts ut. De verksamhetsgrenar, kategoriserade enligt SNI 2007, som inbegrips är information och kommunikation, finans- och försäkringsverksamhet, företagstjänster, fastighetsverksamhet samt offentlig förvaltning och försvar. I tabellen har ett schablonmässigt lokalbehov om 15 kvadratmeter per anställd antagits. Tio anställda inom någon av sektorerna innebär således ett uppskattat ökat lokalbehov om 150 kvadratmeter kontorsyta.

Utifrån tabellen och ovan resonemang ger alltså ett stadigt ökande antal förvärvsarbete inom tjänstesektorn upphov till ett större behov av lokaler för kontorsändamål. I tabellen nedan har antalet förvärvsarbete samt antalet förvärvsarbete i utvalda tjänstesektorer antagits öka i motsvarande takt som respektive kategori ökat de senaste fem åren. Utifrån gjorda antagande indikerar analysen ett bedömt tillskottsbehov av kontorslokaler om cirka 730 kvadratmeter per år fram till 2025. Resonemanget bör ses som en hypotetisk uppskattning eller ett kalkylerat behov, då hela det ökade lokalbehovet sannolikt inte genererar någon form av ny förhyrning och det råder således en skillnad mellan behov och efterfrågan. Dessutom innefattar respektive näringsgren även viss verksamhet som inte bedriver verksamhet i kontorslokaler och därmed inte heller genererar något förändrat lokalbehov. Antagandet utgår även från en marknad utan större vakanser och det redovisade kalkylerade behovet bör sammantaget beaktas med försiktighet. Det bör även poängteras att stora delar av det uppskattade behovet kan tillgodoses i form av yteffektivisering i det befintliga beståndet.

	2012	2013	2014	2015	2016	2020	2025
Antal förvärvsarbete i kommunen	16 831	17 139	17 076	17 637	18 184	19 344	20 899
Antal förvärvsarbete i utvalda tjänstesektorer	2 031	2 147	2 140	2 083	2 243	2 428	2 682
Andel förvärvsarbete i utvalda tjänstesektorer	12,1%	12,5%	12,5%	11,8%	12,3%	12,6%	12,8%
Förändring lokalbehov per period	-	1 740	-105	-855	2 400	2 781	3 802
Förändring lokalbehov per år	-	-	-	-	-	695	760

Kalkylerat framtida behov av kontorslokaler i Kungälv kommun. Källa: SCB

Efterfrågan för kontorslokaler varierar med befintliga företags lokalbehov och ortens förmåga att locka till sig nyetableringar. Lokalbehovet hos företag har en stark koppling till dess storlek och hur många kontorsarbetare de sysselsätter, följaktligen har den lokala kontorsefterfrågan en stark koppling till sysselsättningsutvecklingen hos de kontorsintensiva branscherna. Nyetableringar utgörs av företag som är nybildade och företag som vill etablera ett kontor på orten. Befintliga företags lokalbehov varierar huvudsakligen med antalet anställda och först vid ett tillräckligt stort förändrat behov sker en eventuell omflyttning.

Vid nyetablering och omflyttning varierar företagets lokaliseringspreferenser och betalningsvilja med flertalet faktorer. Betydelsen av dessa faktorer varierar i sin tur med avseende på företag samt område. Vad som bedöms som attraktiva egenskaper för ett kontorsområde har förändrats över tid. För inte så länge sedan var till exempel tillgången till parkering av större vikt än närhet till allmänna kommunikationer. Nuförtiden är goda kommunikationer avgörande för många företag. Trafiken skall helst vara spårbunden och de kontorsanställda ska göra så få byten som möjligt. En stor fördel för ett läge är om det finns en kommunikationspunkt inom gångavstånd.

Utifrån tidigare studier och genomförda efterfrågeanalyser har följande faktorer bedömts ha störst vikt för företags lokalisering samt betalningsvilja för kontor.

- Tillgänglighet** En god tillgänglighet är avgörande för kontorsefterfrågan i olika lägen och i teorin ökar betalningsviljan med antal förvärvsarbetande som når området inom en viss tid. God infrastruktur och hög boendetäthet i både närområdet och kollektivtrafiknära lägen har även det påverkan på efterfrågan och betalningsviljan för kontor.
- Modernitet** Den positiva utvecklingen som vi ser på lokalhyresmarknaden i våra storstäder samt i starka regionstäder bedöms till större del vara driven av en moderniseringstrend och yteffektivisering än av en ökad underliggande efterfrågan. När den genomsnittliga kontorsarean per anställd minskar uppstår, allt annat lika, en motsvarande potential till hyresökning för fastighetsägaren och en kostnadsänkning för hyresgästen.
- Service** Servicen i närområdet är viktig och framförallt lunchrestauranger. I områden med ett begränsat restaurangutbud kan fastighetsägaren vara tvungen att tillse att lunchrestaurang finns genom att erbjuda operatören en lägre hyra. Krav på god service syftar på närhet till restauranger och butiker samt eventuellt andra funktioner som bankkontor, vård, etc.
- Kluster** För att ett kontorsområde skall fungera behövs en kritisk massa. Fler företag attraherar ytterligare företag och skapar ett bra underlag för service och kommunikationer. Sammansättningen av verksamheter kan vara betydelsefull för att kunna ta del av eventuella klustereffekter.

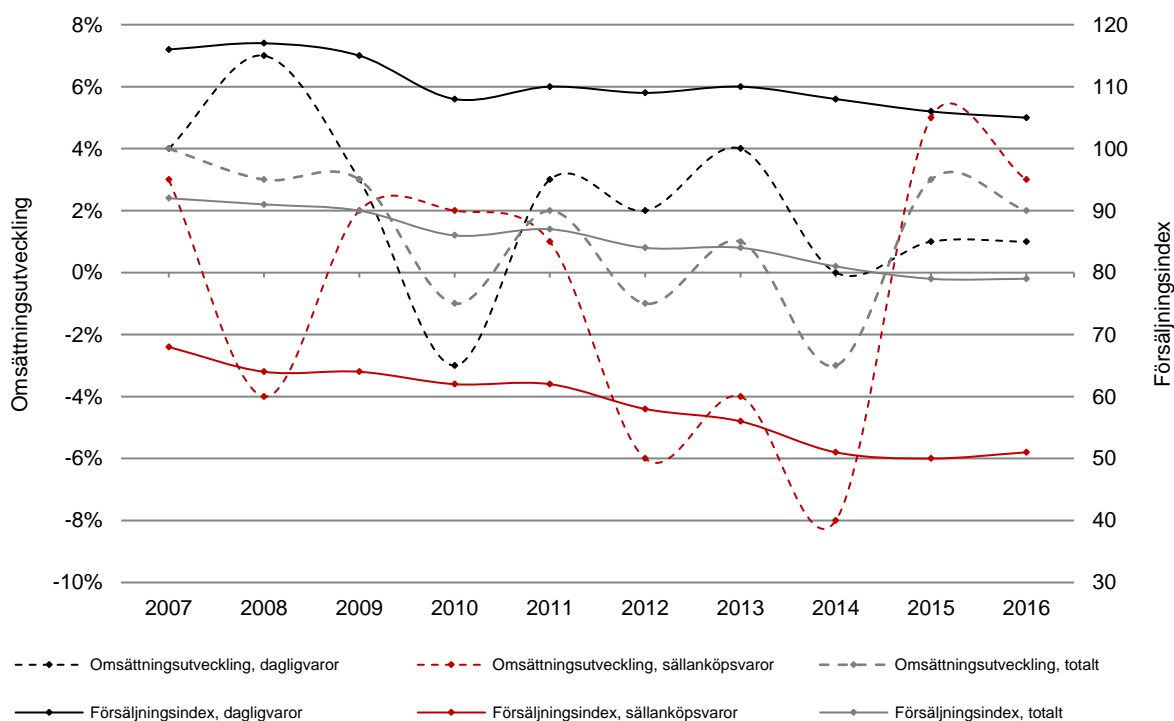
Vid begränsad efterfrågan av kontor är kontorshotell något som ofta tillämpas. Att då etablera kontorshotell i en vakant byggnad kan vara ett sätt att snabbt sänka vakansgraden. Ofta konverteras kontorshotellet tillbaka till ett traditionellt kontor när marknaden så tillåter. Historiskt byggs kontorshotell i regel i befintliga kontorsfastigheter och det är mycket sällsynt att en kommersiell aktör initierar en byggnation av en ny byggnad med kontorshotell på spekulation. Under senare år har antalet kontorshotell i form av co-workingkoncept ökat i storstäderna och då bedrivs hotellet av en operatör med ett helhetskoncept som upplåter kontorsplatser genom medlemskap. Exempel på detta är Conventum och United Spaces som nyligen etablerat sig i centrala Göteborg. I mer petrifierade lägen är efterfrågan på dessa koncept mer begränsat, dock finns ett exempel i Nya Hovås med co-workingkontoret The House.

BUTIKER

Som ovan nämnt utgör handeln en procentuellt sett stor del av den totala sysselsättningen i kommunen, jämfört med riket som helhet. Antalet anställda inom näringsgrenen har också ökat under den senast redovisade femårsperioden.

Kommunens försäljningsindex avseende den totala detaljhandeln har utvecklats svagt negativt under de senaste åren och uppgick år 2016 till 79. Indexet är ett mått på hur väl handeln förmår att ta tillvara det befolkningsmässiga försäljningsunderlag som finns i kommunen och om handeln dessutom förmår att locka kunder från andra kommuner. Försäljningsindex 100 innebär att handeln omsätter lika mycket som det befolkningsmässiga underlaget medger. Index över 100 innebär att handeln attraherar kunder från andra kommuner och index under 100 innebär ett utflöde till andra kommuner. Som jämförelse placerade sig Strömstads kommun på en överlägsen förstaplats 2016, med ett index om 949. Längst ner på listan hamnade Boxholms kommun, där indexet enbart uppgick till 26. Ett högt respektive lågt index torde också, till viss del, kunna bero på en generellt hög eller låg konsumtionsnivå hos invånarna i kommunen, vilket i sin tur påverkas av invånarnas disponibla inkomst.

Försäljningsindexet för dagligvaror respektive sällanköpsvaror i kommunen skiljer sig något åt och ett lägre index kan konstateras i sällanköpsvaror. Index för denna kategori uppgick 2016 till 51, samtidigt som indexet för dagligvaror uppgick till 105. Mellan perioden 2007 till 2016 har omsättningsutvecklingen hos dagligvaror varit positiv samtidigt som omsättningen för sällanköpsvaror har minskat. 2016 uppgick omsättningsutvecklingen för såväl dagligvaror som sällanköpsvaror till lägre nivåer jämfört med 2015.



Utveckling avseende försäljningsindex och omsättning inom detaljhandeln, 2007-2016. Källa: HUI

Enligt HUI:s rapport "Kampen om köpkraften" har de etableringar av externa handelsområden som genomförts i landet de senaste åren varit mycket framgångrika. Generellt bedöms, enligt rapporten, etableringarna främst ha haft negativ inverkan på övrig handel utanför stadskärnorna. Det poängteras även att centrumhandeln förändrats och att ett utflöde av större dagligvarubutiker skett till förmån för exempelvis restauranger och sällanköpsbutiker. Räknat som totala marknadsandelar har e-handel och handel i köpcentrum ökat från 2 respektive 33 procent 2005 till 8 procent respektive 37 procent 2016. I en helt färsk rapport, Svenska Köpcentrum 2017, är prognosen för köpcentrumhandels tillväxt 1 procent 2017 att jämföra med 5 procent 2016, marknadsandelar som köpcentrumen tappar till e-handeln.

När det gäller butiker så kommer sättet vi ser på butiken sannolikt att ändras framöver. E-handeln är här för att stanna och innebär hård konkurrens för fysiska butiker och befintliga butikskedjor. Det kommer enligt HUI ställas högre krav på butikägarna att differentiera sig gentemot e-handlarna och leda till att nya butikskoncept införs. Service och närhet kommer bli två viktiga konkurrensfördelar för fysiska butiker i takt med att e-handeln mognar genom bättre och snabbare transporter, utbud och priser. Det kommer också att innebära en översyn över handelsstruktur och innehåll för de flesta svenska kommuner.

Allt fler strategiska stadsutvecklingsområden, i framförallt stadskärnor, bygger på blandstadskoncept. Viktigt att beakta i planeringsprocessen är de ägarförhållanden som finns i stadskärnan. Som exempel brukar jämförelse göras mellan köpcentrum och city, där den förstnämnda har en fördel framför den klassiska staden då alla lokaler har en och samma ägare. Detta skapar möjligheten att lättare ge plats för "icke kommersiella" funktioner som toalett och skötrum. Mindre lönsamma verksamheter, såsom kaféer och restauranger kan fortleva, eftersom dessa fungerar som magneter och lockar kunder. I den traditionella staden är ägarbilderna mer splittrade och en enskild fastighetsägare kan se fördelen med att inrymma en sådan verksamhet i området, men är samtidigt inte beredd att inrymma den inom sin egen fastighet.

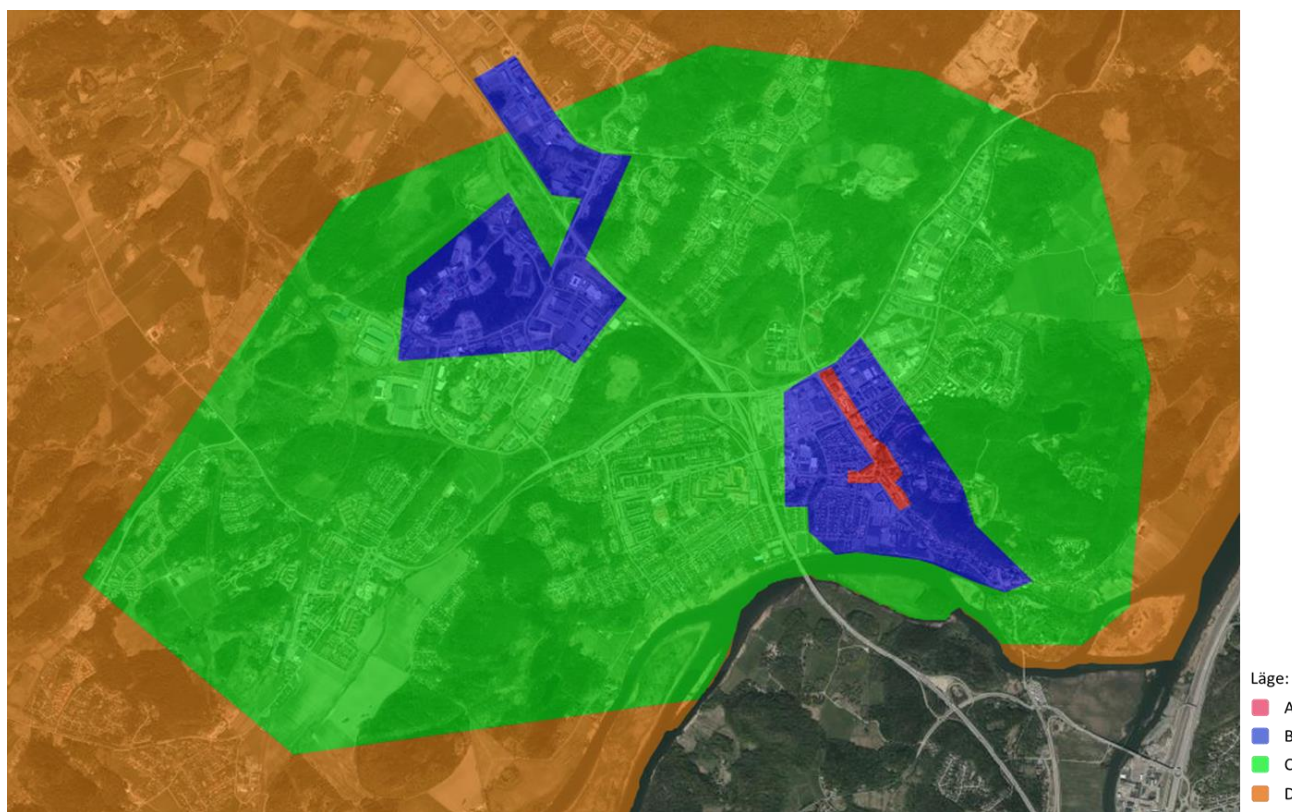
I det avseendet bedöms en viktig utveckling vara stadskärnans förmåga att komplementera det nya köpcentrumet och handelsområdet. Genom att samtliga aktörer tar ett helhetsgrepp för alla lokaler går det att landa en utvald mix av butiker och verksamheter som stärker hela stråk.

7 Lokalhyresmarknaden

Nedan redovisas det närmare för lägesindelning och marknadsparametrar avseende ändamålen kontor samt butiker i Kungälv kommun. Den framtida lägesindelningen kommer att påverkas av de större stadbyggnadsprojekten som kommer att ske framöver. Till exempel kommer området för det nya köpcentret i Kongahälla utvidga lägesindelningen för butiker vid färdigställande.

KONTOR

Nedanstående karta visar lägesindelningen för Kungälvs tätort med omnejd. Indelningen av områdena baseras på respektive områdes attraktivitetsnivå för kontorsändamål enligt NAI Svefas bedömning. I de mest centrala delarna av Kungälv ligger inom vad som bedöms som ett A- och B-läge för kontorsändamål.



Lägesindelning av Kungälvs tätort med omnejd för kontor. Källa: NAI Svefa Real Estate

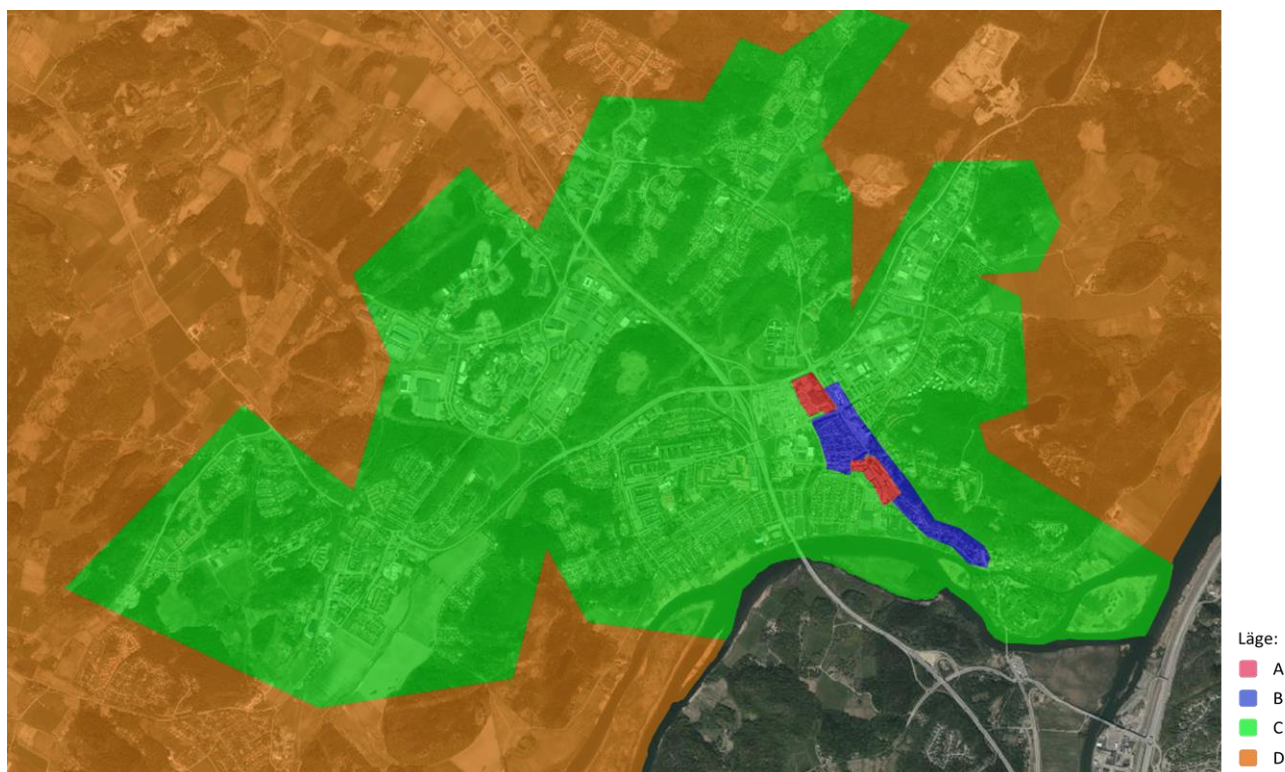
I nedan tabell redogörs för bedömda hyres- och vakansnivåer samt direktavkastningskrav för kontor. Angivna min- och maxnivåer speglar ett genomsnitt av de lägre respektive högre noteringarna och ska således inte ses som lägsta- respektive högstanivåer. Hyresmarknaden för kontor i centrala Kungälv varierar mellan 650 – 1 400 kronor per kvadratmeter och vakansgraden bedöms generellt ligga mellan 5 – 12 procent.

Bedömt läge	Hyra (kr/kvm/år)			Vakans (%)			Direktavkastningskrav (%)		
	Min	Median	Max	Min	Median	Max	Min	Median	Max
A - Centrum -2000	750	1 000	1 200	6	9	11	7,00	7,50	8,00
A - Centrum 2001-	850	1 100	1 400	5	7	10	6,50	7,00	8,00
B - Kungälv -2000	650	850	1 000	7	9	12	7,25	7,75	8,25
B - Kungälv 2001-	750	950	1 100	5	6	8	7,25	7,75	8,25
B - Rollsbo/Solbräcke -2000	500	650	1 050	4	7	10	7,50	8,00	8,50
B - Rollsbo/Solbräcke 2001-	700	850	1 250	5	8	11	6,75	7,55	8,00
C - Marstrand -2000	650	800	950	7	8	10	7,25	7,75	8,25
C - Marstrand 2001-	750	900	1 050	7	8	10	7,25	7,75	8,25
C - Övriga Kungälv -2000	600	800	950	8	10	12	7,25	7,75	9,00
C - Övriga Kungälv 2001-	750	900	1 050	8	10	12	7,25	7,75	9,00
D - Övriga kommunen -2000	400	700	800	8	10	12	7,75	9,00	10,00
D - Övriga kommunen 2001-	550	800	1 000	8	10	12	7,50	8,75	9,75

Marknadspåparameterar för kontor. Källa: NAI Svefa Real Estate

BUTIKER

Nedanstående karta visar lägesindelning för Kungälv's tätort med omnejd för butiker. Även i detta fall baseras indelningen av områden på respektive områdes attraktivitetsnivå enligt NAI Svefas bedömning. De mest centrala delarna av Kungälv utgörs av ett A- och B-läge avseende butiksändamål.



Lägesindelning av Kungälv's tätort med omnejd för butiker. Källa: NAI Svefa Real Estate

I nedan tabell redogörs för bedömda hyres- och vakansnivåer samt direktavkastningskrav för butiker. Likt ovan speglar angivna min- och maxnivåer ett genomsnitt av de lägre respektive högre noteringarna och ska därför inte ses som lägsta- och högstanivåer. Hyresmarknaden för butiker i centrala Kungälv varierar mellan 800 – 2 500 kronor per kvadratmeter och vakansgraden bedöms generellt ligga mellan 2 – 5 procent.

Bedömt läge	Hyra (SEK/kvm/år)			Vakans (%)			Direktavkastningskrav (%)		
	Min	Median	Max	Min	Median	Max	Min	Median	Max
A - Kongahälla	800	1 400	2 500	2	3	4	5,25	6,00	6,75
A - Kungälv Centrum	900	1 600	2 100	2	3	4	5,50	6,50	7,50
A - Marstrand kaj	1 500	2 500	4 500	2	3	4	4,50	5,50	6,50
B - Övriga Kungälv	800	900	1 300	3	4	5	6,25	7,00	7,75
C - Marstrand/Kungälv	700	900	1 300	4	5	6	6,25	6,75	7,75
C - Övriga Kungälv	700	1 000	1 300	5	6	8	6,50	7,00	7,75
D - Övriga kommunen	400	650	1 000	6	8	10	6,75	8,00	9,00

Marknadsparemetrar för butiker. Källa: NAI Svefa Real Estate

8 Efterfrågeanalys

Som ytterligare underlag till analysen har intervjuer genomförts med fastighetsägare, lokalmäklare och andra lokala marknadsaktörer verksamma i Kungälv kommun. Intervjuerna syftar till att komplettera den övriga analysen med kvalitativa bedömningar från lokalt förankrade aktörer med god kännedom om lokalk marknaden.

KONTOR

Sett till hela Göteborgsregionen har Kungälv idag en förhållandevis svag kontorsmarknad och efterfrågan på kontor kan variera inom kommunens olika områden. Mycket av det befintliga beståndet i Rollabo dras med vakanser och är svåruthyrda. Samtidigt är efterfrågan i centrala Kungälv bättre med lägre vakansnivåer.

Företag som söker lokaler inom kommunen utgörs främst av små och mindre kunskapsintensiva företag inom till exempel sälj och revision. De som söker lokaler utgörs av såväl fåmansbolag som söker mindre ytor och företag med flera anställda som söker lokaler uppemot 300 till 500 kvadratmeter. Större och mer kunskapsintensiva företag söker sig i större utsträckning till etablerade kontorsområden närmare och/eller i Göteborg för att kunna attrahera personer med rätt kompetens.

I dagsläget söker sig egenföretagarna som efterfrågar ett kontor främst till kontorshotell i de fall de inte har ett hemmakontor. Möjligheterna till att sitta i en arbetsmiljö med andra och få tillgång till konferensrum samt övrig kontorsservice anser de tillfrågade vara viktiga parametrar för denna målgrupp. Jämfört med traditionella kontorslokaler omfattas kontorshotell av mer flexibla hyresavtal, med i allmänhet kortare kontraktstider och kortare uppsägningstider. Samtidigt erbjuder de ofta en helhetslösning och vad som ingår i en upplåtelse varierar, men ofta ingår möbler, IT-infrastruktur, tillgång till kök, restaurang, mötes- och konferensrum samt bemannad reception.

För företag som söker mer traditionella kontorslokaler bedöms flexibla lokaler, gärna med öppna kontorlandskap, tillgång till konferens- och grupprum samt välkomnande sällskapsytor som attraktivt. Eftersom hyresavtal för kontorslokaler ofta sträcker sig över en period om minst tre till fem år, efterfrågar företagen kontor som kan tillgodose deras behov såväl idag som framgent.

I huvudsak varierar efterfrågan på kontorslokaler med avseende på deras storlek, läge och standard. Det kommer troligtvis finnas en efterfrågan på moderna och yteffektiva kontor i hela stadskärnan, men det är oklart om den kan tillgodoses av den nyproduktion som sker i Kongahälla Shopping. Som tänkbara hyresgäster för mindre kontor nämns mäklare, föreningar, intresseorganisationer eller kommunal verksamhet. Emellertid är betalningsviljan låg bland flertalet av dessa hyresgäster.

HANDEL OCH SERVICE

Området med ICA Maxi och utvecklingen av Kongahälla Shopping anses vara ett välkommet tillskott i staden av de tillfrågade, samtidigt framhåller de även att detta kommer medföra en ökad konkurrens avseende såväl dagligvaror som sällanköpsvaror i Kungälv's stadskärna. Utöver butiker kommer Kongahälla Shopping inrymma verksamheter inom hälsa, omsorg samt restauranger och kaféer som även det i viss grad kommer konkurrera med utbudet i stadskärnan. Flertalet hyresgäster som idag bedriver butiker i centrala Kungälv, såsom Systembolaget, The Body Shop, Akademibokhandeln och Life, kommer flytta till Kongahälla Shopping vid färdigställande.

Att flertalet butiker väljer att omlokalisera inom staden bedöms vara en följd av att förutsättningar för handel i stadskärnan har varit svaga under en längre tid med avseende på handelns utspriddhet och avsaknaden av en kritisk massa som skapat en destination. Vidare har butikernas lokaler i stadskärnan inte varit ändamålsenliga och varit svåra att anpassa efter kedjornas konceptkrav. För flertalet butiker som valt att omlokalisera har valet stått mellan att avveckla sin butik i staden eller flytta till Kongahälla Shopping.

I stadskärnan kommer det under den närmaste tiden finnas ett liknande utbud av butiker som idag bortsett från de större kedjorna som omlokaliseras. För att skapa goda förutsättningar för den centrala staden framöver belyser en av de tillfrågade, vikten av ett tillskott av ”starka dragare och destinationsverksamheter” förutom handel. Denne välkomnar ett tillskott av mer profilerade restauranger och lyfter fram exemplet Pinchos som ska öppna en restaurang i stadskärnan till sommaren. Förutom dessa restaurangverksamheter tror de intervjuade förförallt på enklare restauranger såsom sushi, raw food eller salladsbar med servering även utöver lunchtid.

De tillfrågade nämner att ett eventuellt restaurangtillskott kan kompletteras med ett ökat utbud av nöjesverksamheter. Detta skulle skapa en destination för besökare som till exempel kan skapa en helkväll med restaurangbesök i kombination med bio, bowling eller dylikt.

Gällande butiker lyfts förförallt mindre boendeservicebutiker fram som något som alltid fungerar i den centrala staden. Friskvård, hälsa och skönhet är enligt respondenterna något som ligger i tiden och efterfrågas i dagsläget där exempelvis frisör, fotvård, massage och liknande lyfts fram som gångbara verksamheter. Dock efterfrågar dessa typer av verksamheter relativt små lokalytor. I dagligvarusegmentet bedöms verksamheter som är i direkt konkurrens med ICA Maxi få svårt att finna bärighet, dock bör det finnas underlag för närservicebutiker med eventuellt ATG-ombud. I den äldre av stadskärnan tror de tillfrågade på verksamheter med koppling till turism som butiker med hantverk och kaféer.

Givet det ökade tillskottet av bostäder kan det finnas underlag för etablering av en gymkedja på längre sikt, vilka gärna förhär större lokaler i bottenplan. Dock belyser de tillfrågade att Nordic Wellness kommer öppna en stor träningsanläggning i Kongahälla Shopping och underlaget för ett ytterligare gym kan vara begränsat den närmaste tiden.

Samtidigt som utvecklingen av stadskärnan ska skapa goda förutsättningar för nya verksamheter bör den även ta vara på och utveckla de befintliga verksamheterna. I utvecklingen bör lokalerna tillskapas med bra skyltplats och tillgänglighet vad avser både besökare och leverans av varor.

9 Projekt- och byggrättsvärden

9.1 Generella marknadsförutsättningar

ALLMÄNT OM MARK FÖR BLANDSTADSBYGGANDE

Att skapa blandstad eller en urban miljö med hög grad av blandning såväl funktionellt med olika funktioner som socialt med olika grupper av människor inom samma byggnad eller kvarter samt estetiskt med varierande arkitektur och olika typer av bebyggelse innebär en ekonomisk utmaning i genomförandet som tar sin börjar redan i prissättningen av marken. För att inte hindra utvecklingen av blandstad måste byggrätter för blandstadsbyggande prissättas på ett riktigt sätt och utifrån en analys av marknadens efterfrågan och betalningsvilja samt utifrån lönsamhetsbedömningar i ett tidigt skede.

Näst efter planförutsättningar påverkas investerings- och betalningsviljan för mark med bebyggelseförväntningar starkt av efterfrågan på och prisnivån för motsvarande nyproducerade objekt på delmarknaden. Marknadens vilja att genomföra nybyggnadsprojekt påverkas av möjligheterna till lönsamhet. Allt för långtgående detaljstyrning och krav på bebyggelsen som inte svarar mot en efterfrågan och betalningsvilja på marknaden leder i slutändan till minskad investeringsvilja och ett minskat byggande.

I exemplet nedan redovisas hur lönsamheten i ett nybyggnadsprojekt för bostäder upplåtna med bostadsrätt påverkas av ett krav på butikslokaler i bottenplan beroende på hur attraktivt läget är för butiker i det aktuella området. Exemplet avser en byggnad i fem våningsplan med butiker i bottenplan och fyra våningsplan bostäder och är tänkt att åskådliggöra prisnivåer i en större svensk stad.

Som framgår av exemplet kan butikslokaler i bottenplan bidra positivt till betalningsviljan för mark, om de planeras som en del i en blandad byggrätt i vad marknaden bedömer utgör ett attraktivt läge för butiker. Tvärtom kan det dock stjälpa hela projektekonomin om det planeras för butikslokaler i bottenplan på ett bostadshus i ett läge som är mindre attraktivt för butiker. En hyra för butikslokalen om 2 000 kronor per kvadratmeter ger med antagna projektkostnader att betalningsviljan för en blandad byggrätt minskar kraftigt. Från ett bedömt värde om 2 700 kronor per kvadratmeter BTA för den renodlade bostadsbyggrätten i samma läge och 3 500 kronor per kvadratmeter BTA för en blandad byggrätt i samma läge om butiksläget bedöms utgöra ett A-läge, till cirka 200 kronor per kvadratmeter. Om läget är än mindre attraktivt för butiker gör ett krav på butikslokaler i bottenplan på bostadshuset att projektet inte blir ekonomiskt genomförbart.

Exploateringskalkyl	Flerbostadshus Bostadsrätt	Butiker A	Butiker B	Butiker C	Blandat A**	Blandat B**	Blandat C**
Hyra, kr/kvm BOA resp. LOA		3 500	2 000	1 200			
Vakans/hyresrisk, %		1%	3%	5%			
DoU och skatt, kr/kvm BOA resp. LOA		275	275	275			
Direktavkastning, %		5,50%	6,00%	7,00%			
Marknadsvärde efter, kr/kvm BOA resp. LOA	45 000	58 000	27 800	12 400	47 600	41 600	38 500
Omräkningstal BOA resp. LOA/BTA	1,25	1,2	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3
+ Projektvärde efter, kr/kvm BTA	36 000	48 300	23 200	10 300	36 600	32 000	29 600
* Projektkostnad, kr/kvm BTA	21 500	24 000	23 000	23 000			
Moms, kr/kvm BTA	4 500						
- S:a projektkostnader, kr/kvm BTA	26 000	24 000	23 000	23 000	25 600	25 400	25 400
= Netto (kr/kvm BTA)	10 000	24 300	200	-12 700	11 000	6 600	4 200
- Projektvinst / risk (%)	20%	25%	0%		20%	20%	20%
= Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	2 700 kr	11 900 kr	200 kr	Negativt	3 500 kr	200 kr	Negativt

Viktigt att beakta i planeringsprocessen är hur efterfrågan och attraktiviteten för olika ändamål ser ut för att så långt som möjligt skapa en ekonomisk genomförbarhet för blandstad. Genom att kommunens planeringsambitioner anpassas efter vad som är lönsamt att genomföra ges förutsättningar för att detaljplanens innehåll och utformning realiserar.

NEDSKALAD FASTIGHETSINDELNING

Att utveckla områden med verksamheter i bottenplan av flerbostadshus med bostadsrättsföreningar har i flertalet fall visat sig svårt på grund av ett antal faktorer:

Låg avkastning på investering i lokaler

För projektutvecklaren/byggherren är det oftast mer lönsamt att bygga bostäder, vilket gör att det från bostadsrättsföreningen är svårt att få ut investeringen i verksamhetslokalen, vilket i sin tur innebär att lokalerna oftast byggs på bekostnad av bostäderna.

Oprofessionell uthyrare och förvaltare

Bostadsrättsföreningen ägs och förvaltas oftast av medlemmarna som är en grupp privatpersoner som varken har intresse eller kunskap om förvaltning eller uthyrning.

Dålig samverkan

Mellan professionella fastighetsägare och förvaltare finns oftast god samverkan för att skapa rätt innehåll och volym av verksamheter, handel och service som kompletterar varandra, något som kan vara svårare för en bostadsrättsförening.

Risk för oäkta BRF

För att bostadsrättsföreningen skattemässigt skall anses som äkta får högst 40% av intäkterna komma från lokaler, hyreslägenheter och juridiska personer. En oäkta bostadsförening beskattas som en näringsfastighet, som affärsdrivande företag, vilket i detta sammanhang blir ofördelaktigt.

Med nedskalad fastighetsindelning kan byggnaderna delas upp vertikalt med en fastighet för verksamhetslokaler och en fastighet för bostäder. Genom att en professionell fastighetsägare som ser det kommersiella värdet äger och förvaltar verksamhetslokalerna skapas bättre förutsättningar för verksamheten i området. Med en och samma ägare som förvärvar lokalerna i flera hus kan det ge en bättre helhetssyn och uthyrningsmöjlighet för området. Bostadsrättsföreningarna slipper samtidigt lokalerna som oftast ses som något ”nödvändigt ont” och risken för oäkta förening försvinner.

9.2 Projekt- och byggrättsvärden i centrala Kungälv

I nedanstående exploateringskalkyl dras slutsatser om kvartersmarkens värde utifrån projektvärdet efter en färdigställd exploatering. Exploateringskalkylen bör ses som ett stöd till ett bedömt marknadsvärde av byggrätterna och inte som en självständig värderingsmetod då förhållandevis små förändringar av ingående parametrar leder till relativt stora förändringar av kalkylresultatet. Förutsättningarna i bedömningarna för respektive lokalslag finns på nästa sida.

Kalkylens intäktssida, projektvärdet, bedöms normalt utifrån ortprismaterial. Då detta underlag är begränsat eller saknas bedöms värdet med ledning av marknadsmässiga indata och genom en 1-årig evighetskapitalisering av ett bedömt, normaliserat, marknadsmässigt driftnetto.

Nedanstående ingående marknadsparametrar förutsätter att lokalerna i ett gott läge inom stadskärnan i bedömda A-lägen. Utgångspunkten i bedömningen av projektvärdet är nytecknade hyror avseende så långt som möjligt jämförbara moderna lokaler samt noterade direktavkastningskrav vid försäljningar av nyproducerade och moderna objekt i så långt som möjligt jämförbara lägen.

Projektkostnaderna är schablonmässigt bedömda med ledning av statistik och erfarenhetstal.

Entreprenadkostnaderna utgår från normal bebyggelse. Kostnader enligt exploateringsavtal eller motsvarande ingår inte.

Exploateringskalkyl	Kontor	Butiker	Närbutik (livsmedel)	Restaurang/kafé
Hyra (kr/kvm LOA)	1 900	2 000	1 700	1 600
Vakans/hyresrisk (%)	5%	8%	10%	0%
DoU (kr/kvm LOA)	250	225	175	175
Skatt (kr/kvm LOA)	0	0	0	0
Dir.avk (%)	5,75%	6,00%	6,00%	6,00%
Marknadsvärde efter (kr/kvm LOA)	27 000	26 900	22 600	23 800
Omräkningstal LOA/BTA	1,2	1,2	1,2	1,2
+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)	22 500	22 417	18 833	19 833
- S:a projektkostnader (kr/kvm BTA)	22 000	18 000	15 000	16 500
= Netto (kr/kvm BTA)	500	4 417	3 833	3 333
- Projektvinst / risk (%)	12%	12%	12%	12%
- Projektvinst / risk (kr/kvm BTA)	2 700	2 700	2 300	2 400
- Avsättning/Genomsnittlig tid till färdigställande (år)	0	0	0	0
= Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	-2 200 kr	1 700 kr	1 500 kr	900 kr

KONTOR


Vad gäller etablering av kontorslokaler visar kalkylen, ett negativt resultat på -2 200 kr/kvm BTA. Detta trots att såväl redovisade hyresnivåer som avkastningskarv i exploateringskalkylen ovan överträffar vad som enligt NAI Svefas egna databas, Real Estate, bedöms som mest troliga för området. De relativt höga ingångsparametrarna motiveras med att utbyggnaden av stadskärnan ökar områdets attraktivitet samt förutsätter små lokaler, med högre hyrespotential som följd. I realiteten skulle etablering av lokaler i bottenplan i flerbostadshus innebära att bostäderna ”subventionerar” viss del av byggkostnaderna för dessa lokaler. Med en offentlig hyresgäst som tecknat ett lånhyresavtal bedöms förutsättningarna för ett högre byggrättsvärde vara mer gynnsamma.

BUTIKER

För etablering av butiksverksamhet och närbutiker erhålls, med ovan antagna ingångsparametrar, ett positivt byggrättsvärde om 1 700 respektive 1 500 kr/kvm BTA. Med hänsyn till senare tids negativa trend, med en minskad centrumhandel i kommunen, har vakansnivån satts till en något högre nivå än vad som tidigare varit aktuellt för området. Likaså har hyresnivåer och avkastningskrav bedömts med viss försiktighet. Byggrättsvärdena som redovisas ovan förutsätter en mindre tillkommande volym av butiker i stadskärnan eller att det finns en tagare för en större yta.

RESTAURANG & KAFÉ

Gällande etablering av restaurang- och kaféverksamhet erhålls, med ovan antagna ingångsparametrar, ett positivt byggrättsvärde om 900 kr/kvm BTA. Med hänsyn till att förutsättningarna för dessa verksamheter bedöms som mest gynnsamma har kalkylen åsatts relativt fördelaktiga ingående parametrar för hyresnivå och avkastningskrav. Byggrättsvärdena som redovisas ovan förutsätter en mindre tillkommande volym av restauranger och kaféer i stadskärnan.



Jacob Geijer

Fastighetsanalytiker



Andreas Strömberg

Fastighetsanalytiker