

VÄSBY ENTRÉ

KOMMERSIELLA YTOR

OKTOBER 2011

INNEHÅLL

1	Bakgrund	1
2	Frågeställningar	1
3	Upplands Väsby	2
3.1	Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2010)	2
3.2	Befolkningsprognos	2
3.3	Näringsliv	4
3.4	Arbetsmarknad	4
3.5	Efterfrågan på kontor	4
4	Upplands Väsby kontorsmarknad	5
4.1	Nuläge	5
4.2	Trender på kontorsmarknaden	6
4.3	Konkurrensanalys	7
5	Kontorshyresgäster	8
5.1	Värdeskapande faktorer	8
5.2	Kontorsbundna företagstyper	8
5.3	Framtidens arbetsplats	10
6	Framtidens boende	11
7	Etablering av kontor vid Väsby Entré	13
7.1	SWOT-analys	13
7.2	Etablering av kontor vid Väsby Entré	13
8	Förslag på kommersiell verksamhet i Väsby Entré	15
8.1	Vision 1 – Storföretag	15
8.2	Vision 2 – Vård, service och utbildning	15
8.2.1	Vård	15
8.2.2	Kommunal service	15
8.2.3	Utbildning	16
8.2.4	Sammanfattning vision vård, service och utbildning	16

1 Bakgrund

Skanska Sverige AB, Skanska Nya Hem AB, Veidekke Bostad AB och AB Väsbyhem har ingått ett samarbetsavtal med Upplands Väsby kommun som godkändes i Kommunstyrelsen 2011/05/02. Samarbetsavtalet avser en förstudie av utveckling av stationsområdet i Upplands Väsby med tyngdpunkt på den västra sidan (området närmast stationen och järnvägen), samt hur östra och västra sidan skall kunna sammankopplas genom ett utvecklat resecentrum. Visionen är att knyta samman sidorna genom en bro över alternativt en passage under järnvägen. Förstudien skall mynna ut i en rapport om möjligheten till utveckling av bostäder och kommersiell verksamhet på västra sidan om järnvägen. Denna rapport behandlar framförallt kontor samt annan kommersiell verksamhet. Handel samt resecentrum behandlas i en separat rapport. Newsecs del i detta projekt är uppdelat i två faser. I fas ett skall frågeställningarna behandlas översiktligt. I fas två - denna rapport - sammanställs en fullständig rapport.



Flygfoto över Väsby station samt närliggande bebyggelse (Källa: Upplands Väsby kommun)

2 Frågeställningar

Rapporten syftar till att besvara följande frågeställningar:

- Underliggande drivkrafter i marknaden, hur påverkar de tillväxt och dynamik?
- Hur utvecklas delmarknader, prisnivåer och volymer?
- Hur kan den regionala utvecklingen komma att påverka Upplands Väsby kommun?
- Vilka är de konkurrerande delmarknaderna?
- Vad är en attraktiv arbetsplats 2020?
- Hur kommer människor leva och arbeta år 2020?
- Vilken typ av verksamhet och i vilken omfattning är motiverat att utveckla på den västra sidan om järnvägen i Upplands Väsby kommun?

Rapporten behandlar även följande:

- SWOT-analys baserat på regionala parametrar.
- Jämförelse mellan konkurrerande delmarknader och Upplands Väsby.
- Analys av:
 - Marknadsstorlek, tillväxt, trender, etableringshinder, substitut samt värdeskapande parametrar.

3 Upplands Väsby

Upplands Väsby har fem kommundelar; Runby, Vilunda, Smedby, Vik/Fresta och Odenslunda/Bollstanäs. Runby ligger i den västra kommundelen medan Vilunda och Smedby finns i centrala Väsby, mellan järnvägen och E4:an. Öster om motorvägen ligger Vik/Fresta och Odenslunda/Bollstanäs.

Upplands Väsby har länge haft ett bostadsbestånd bestående av mestadels hyresrätter och småhus. Sedan 2007 har en förändring skett i bostadsbeståndet genom ombildningar av hyresrätter till bostadsrättsföreningar. Det har även skett en utförsäljning av hyresrätter till andra hyresvärdar. I kommunen finns det cirka 17 600 bostäder varav 1/3 består av småhus, 1/3 av hyresrätter och 1/3 av bostadsrätter.

2010 ökade befolkningen i Upplands Väsby kommun med 648 personer från 38 641 till 39 289 invånare. Kommunen visade på en relativ tillväxt på 1,7 procentenheter vilket var i nivå med länets tillväxt. Senast kommunen hade liknande tillväxttakt var år 2000 då befolkningen växte med 1,2 procentenheter. Under första halvåret 2011 ökade befolkningen i Upplands Väsby kommun med 528 personer vilket motsvarar en tillväxt på 1,34 procentenheter, en mycket hög siffra historiskt sett.

3.1 Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFSS 2010)

I Stockholms läns landstings regionala utvecklingsplan för Stockholmsregionen från 2010 (RUFSS 2010) är Upplands Väsby centrala delar omnämnd som en regional stadsbygd med utvecklingspotential. Den regionala stadsbygden med utvecklingspotential omfattar områden med hög regional tillgänglighet såsom stråk och områden, som människor kan nå med matarbus, på cykel eller till fots inom cirka 1 200 meter från stationer i spårsystemen eller från större bussterminaler.

Förhållningssättet till denna typ av område beskrivs enligt följande; huvuddelen av regionens nya bostäder och lokaler bör tillkomma i dessa områden. Stadsutvecklingen bör här stimuleras så att stadsbygden blir sammanhängande och tät, med blandade funktioner och varierande urbana kvaliteter för olika grupper. Det bör finnas goda kollektiva förbindelser till de regionala stadskärnorna. Det bör också finnas god tillgång till grönstruktur och stränder. Förutsättningar för att utnyttja och utveckla effektiva tekniska försörjningssystem bör tas tillvara.

Om Upplands Väsby istället valts ut som en regional stadskärna hade förhållningssättet inkluderat; den höga tillgängligheten i kollektivtrafiksystemet ska värnas och marken omkring stationerna bör användas för stadsbebyggelse med mycket hög täthet.

Upplands Väsby omnämns på ytterligare ett antal ställen i rapporten. Förutom prognoser för bostadsbyggande och befolkningsökning så ska ett busskörfält anläggas på sträckan Upplands Väsby – Arlanda (E4) vilket beräknas vara klart före år 2020.

3.2 Befolkningsprognos

Upplands Väsby kommun gör årligen en befolkningsprognos som innehåller en kommunprognos och en delområdesprognos uppdelad efter Upplands Väsby's olika kommundelar. Prognosen skapas efter ett antal antaganden som tas efter de förutsättningar och den information som finns till hands vid det aktuella tillfället.

Nytt för 2011 är att kommunen har valt att göra tre tänkbara prognoser för att se vad som kan tänkas ske beroende på olika antaganden om nybyggnation. Anledningen till detta är att kommunen befinner sig i ett nytt läge med en högre befolkningstillväxt än tidigare. Huvudprognosen är den prognos som referensgruppen anser vara rimligast utifrån den demografiska analys som gjorts och den kunskap som finns gällande bostadsmarknaden och bostadsplanerna i kommunen.

De största förändringarna fram till 2021 är att Upplands Väsby beräknas få en kraftig ökning av antalet pensionärer samtidigt som barnafödandet förväntas ligga kvar på ungefär samma nivåer sett till hela perioden. En åldrande befolkning skapar nya utmaningar och förutsättningar för planeringen av det framtida Upplands Väsby.

De tre prognoserna presenteras med respektive antaganden och tänkt befolkningsutveckling. Gemensamt för de tre är att befolkningsutvecklingen 2011 och 2012 är samma då bostadsbyggandet för dessa två år är ganska säkra. Från och med 2013 ses förändringar i antaganden om flyttströmmar och bostadsbyggande.

Scenario 1 – Huvudscenario

I huvudprognosen ökar befolkningen från 39 289 år 2010 till 47 056 år 2021. Tillväxten ökar och kommunen förväntas växa med cirka 1,8 procentenheter per år de närmaste tio åren. Nybyggnationen beräknas bli ungefär 275 bostäder per år. Den kumulativa förändringen är 19,8 procent under perioden 2010-2021.

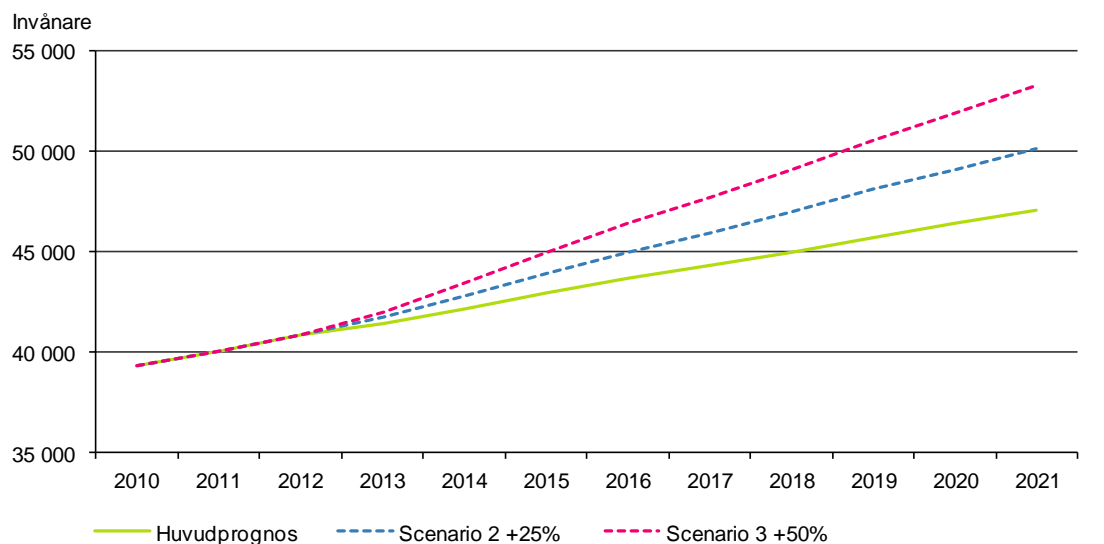
Scenario 2 - plus 25 procent

I alternativ 2 är nybyggnationen högre med i snitt 375 bostäder per år. Med detta alternativ förväntas befolkningen öka till 50 166 år 2021 vilket visar på en relativ ökning på 2,51 procentenheter per år eller cirka 1 000 personer per år. Den kumulativa förändringen är 27,7 procent under perioden 2010-2021.

Scenario 3 – plus 50 procent

Den tredje prognosen visar en eventuell utveckling med en nybyggnation som är väldigt hög, cirka 480 bostäder per år. Befolkningsutvecklingen skulle med detta byggnationstempo kunna öka till 53 240 invånare år 2021 vilket ger en tillväxt på cirka 3,2 procentenheter per år. Den kumulativa förändringen är 35,5 procent under perioden 2010-2021.

Befolkningsprognos - Upplands Väsby kommun



3.3 Näringsliv

I Upplands Väsby kommun var i mitten av februari nära 3 300 företag registrerade varav strax över 1 400 företag var verksamma. Upplands Väsby kommun har ett av landets mest internationella näringsliv. På de 183 utlandsägda arbetsställen som fanns i Upplands Väsby arbetade cirka 30 procent av den totala arbetsföra befolkningen. Flera stora internationella koncerner har valt att lägga sina svenska eller nordiska huvudkontor i Upplands Väsby, bland andra Siemens, Kraft Foods och Cederroths.

I Svenskt Näringslivs kommunranking gällande företagsklimat som publicerades i maj 2011 hamnar Upplands Väsby på plats tio bland Sveriges kommuner. Upplands Väsby klättrade därmed nio placeringar från plats 19 bland landets 290 kommuner jämfört med året innan. Det gemensamma målet som näringslivet och kommunen hade arbetat fram uppfylldes därmed för första gången.

Upplands Väsby kommun klättrade sju placeringar i årets undersökning av den årliga servicemätningen som kommunen deltar i och hamnade på plats sju bland regionens 50 kommuner och plats 12 totalt bland de 166 deltagande kommunerna. I årets mätning ger företagen Väsby 73 i Nöjd-Kund-Index, NKI. Snittet för samtliga 50 kommuner i stockholmsregionen ligger på NKI 67 och för samtliga 166 kommuner från landet som deltog i undersökningen blev resultatet NKI 66.

3.4 Arbetsmarknad

År 2009 var cirka 78 procent av invånarna mellan 20-64 år förvärvsarbetade vilket var något högre än i både länet och riket. Näringsgrenarna handel och byggverksamhet som har låg kontorsbundenhet är överrepresenterade jämfört med Sverige som helhet. Flera kontorsbundna näringsgrenar såsom offentlig förvaltning och försvar är däremot underrepresenterade.

Newsec har bedömt kontorsbundenheten per näringsgren genom en välbeprövad modell som sedan appliceras på antalet förvärvsarbetade inom varje näringsgren. Till följd av att flera näringsgrenar med låg kontorsbundenhet är överrepresenterade i kommunen och vice versa så återfinns kontorsbundenheten bland dagbefolkningen i Upplands Väsby kommun på cirka 37 procent. Denna siffra är låg jämfört med motsvarande siffra för Sverige som helhet, cirka 42 procent, och för Storstockholm, cirka 49 procent.

3.5 Efterfrågan på kontor

Efterfrågan på kontor är kopplad dels till befolkningstillväxten i kommunen och dels till makroekonomiska indikatorer som påverkar sysselsättningstillväxten. Då tidshorisonten för efterfrågeberäkningen sträcker sig ända till 2020 kan svängningar i efterfrågan till följd av konjunkturcykler bortses då upp- och nedgångar i stort sett tar ut varandra. Istället används kommunens befolkningsprognos (huvudscenariot) som underlag.

I huvudprognosen ökar befolkningen, kumulativt, med cirka 20 procent under perioden 2010-2021. Om den kontorsbundna förvärvsarbetande dagbefolkningen ökar i samma takt skulle detta innebära en ökning med cirka 1 100 personer. Dessa kontorsarbetare behöver cirka 20 kvm per anställd vilket skulle absorbera cirka 25 000 kvadratmeter kontorsyta.

4 Upplands Väsby kontorsmarknad

4.1 Nuläge

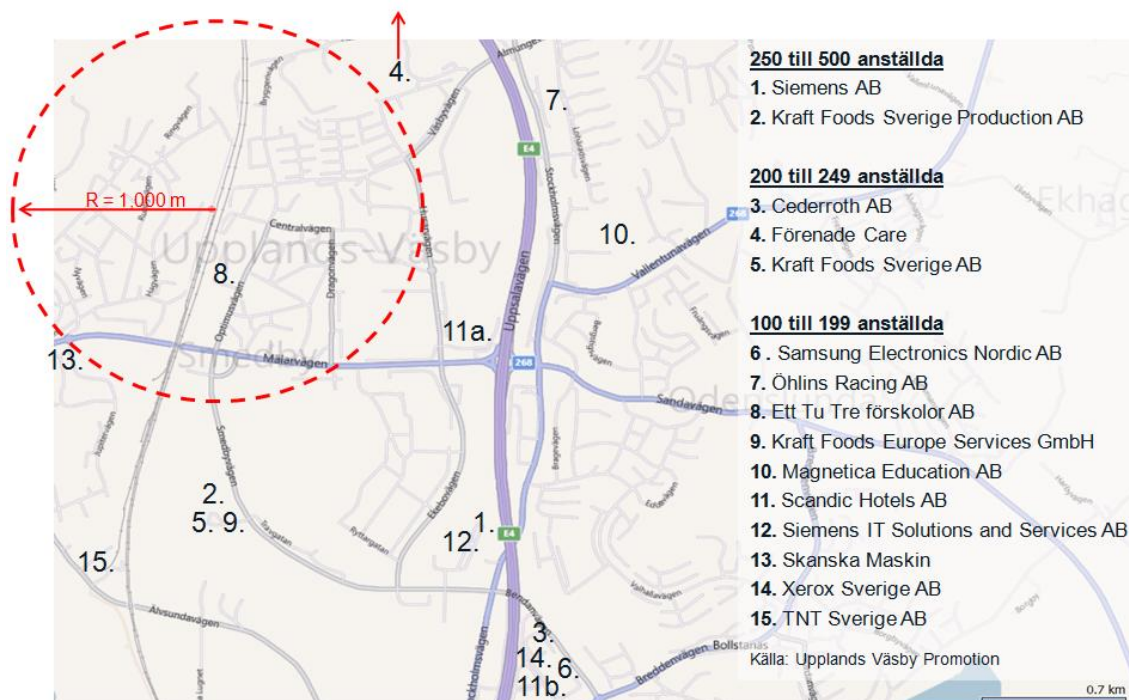
Upplands Väsby har en tudelad kontorsmarknad där det å ena sidan finns en kommersiell marknad som till största delen utgörs av Infra City. Å andra sidan finns en marknad där brukaren äger den egna fastigheten och där kontoren generellt sett är komplement till tillverknings- och/eller utvecklingsverksamhet.

Den kommersiella kontorsmarknaden är som nämnts dominerad av Infra City som omfattar totalt 190 000 kvadratmeter kontor och handel. I kontorsdelen finns stora vakanser.

Newsec bedömer att den absorberade kontorsstocken i kommunen är cirka 130 000 kvadratmeter. Till detta tillkommer vakant kontorsyta om nära 50 000 kvadratmeter vilket summerar kontorsstocken i Upplands Väsby till cirka 180 000 kvadratmeter.

I kommunen finns alltså idag stor tillgång på vakanta lokaler. En trend som har uppmärksammats av Upplands Väsby Promotion (UVP) är att allt fler företag söker mark i kommunen i syfte att uppföra egna byggnader. Historiskt sett har också större företag producerat byggnader på fastigheter de själva äger i Upplands Väsby kommun.

Förutom Infra City finns det i kommunen inga renodlade kontorsdelmarknader. I de centrala delarna av Upplands Väsby finns viss kontoryta insprängd bland bostadsbebyggelse och handel. Utspritt över kommunen finns också ett antal större företag som har kontorsytor i anslutning till övrig verksamhet. Endast ett av de 15 största företagen är beläget inom en kilometers avstånd från Upplands Väsbyns pendeltågsstation vilket illustreras nedan.



4.2 Trender på kontorsmarknaden

Den trend på kontorsmarknaden i Storstockholm som påverkar kontorssegmentet mest är att företag tenderar att flytta närmare de centrala delarna av Stockholms innerstad där goda kommunikationer finns tillgängliga. Flera exempel finns där större företag på senare tid har kommunicerat flyttplaner från ytterförort till närförort. Bland dessa kan nämnas Vattenfall som lämnar Råcksta till förmån för Arenastaden och SEB som lämnar Rissne (Sundbyberg) till förmån för Värtahamnen. Även Telia som nu har sin verksamhet i Farsta har gått ut med en lokalsökning avseende lokaler närmare centrala Stockholm.

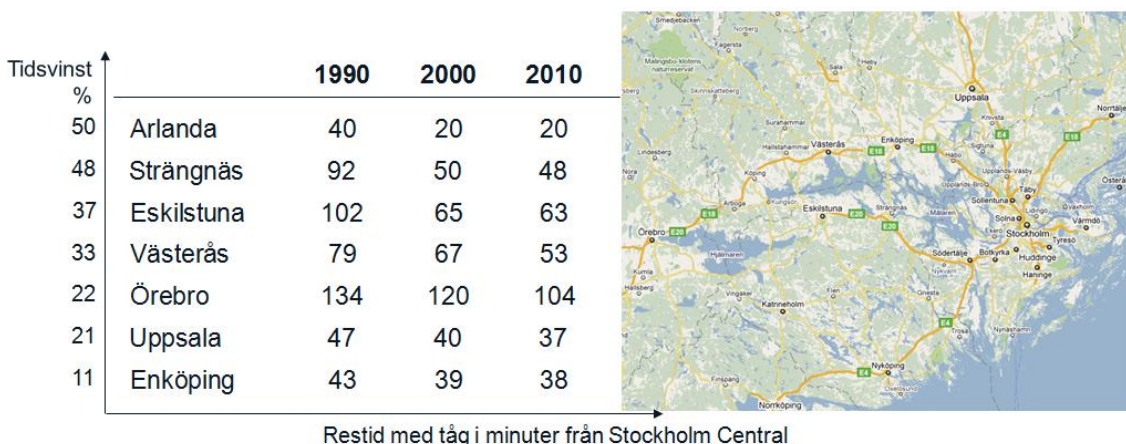
Även det omvända förhållandet existerar där större företag lämnar de mest centrala delarna av Stockholm till förmån för närförort och en lägre hyra. Swedbank kommer att lämna stora delar av de lokaler som nu hyrs i centrala Stockholm för att istället flytta dessa verksamheter till nybyggda lokaler i Sundbyberg där lokalkostnaden per anställd kan pressas ytterligare genom att de får moderna yteffektiva lokaler. Även Skatteverket som nu hyr stora ytor i Fastigheten Fatburen på Södermalm och Försäkringskassan som hyr 34 000 kvadratmeter i city avser att lämna sina ytor till förmån för lokaler med en lägre kostnad när deras hyreskontrakt löper ut.

Företag efterfrågar idag i allt högre utsträckning moderna och yteffektiva kontorslokaler där personalen till största del kan sitta i landskap. I stället för att lägga fokus på kostnaden per kvadratmeter och år har detta förskjutits till kostnaden per anställd och år. Moderna och yteffektiva lokaler är då att föredra. Detta har ökat skillnaden mellan moderna och omoderna kontor både när det gäller hyres- och vakansnivåer.

Till följd av den låga efterfrågan på äldre omoderna kontorslokaler ökar konverteringsbehovet av denna typen av bebyggelse. I Stockholm innerstad och i Stockholm när- och ytterförort finns ett stort antal exempel på konvertering av denna typ av byggnader till främst bostäder.

Avtalslängden för kontorshyreskontrakt varierar beroende på hyresgästanpassningens omfattning. Större investeringar i lokalerna brukar generellt sett resultera i ett avtal som sträcker sig över en period om fem till sju år, eller längre. Om endast mindre anpassningar utförs är ofta kontraktslängden tre till fem år. En trend som Newsec observerat under senare tid är att hyresgästerna föredrar flexibilitet och därmed kortare kontrakt, optioner om att minska de förhyrda ytorna eller möjlighet att lämna lokalerna i förtid.

I takt med att residerna minskar för pendlare som bor i orter runt Stockholm sprider sig bostadsbebyggelsen ut från de centrala delarna av Stockholm. Till skillnad från kontoren som flyttas från ytterförort mot närförort flyttas alltså nyproduktionen av bostäder utåt där det finns gott om exploateringsmöjligheter. Utbyggnaden, och förbättringen, av tåg- och vägnätet ger år för år nya orter goda förutsättningar för att etableras som en pendlarort. Nedan presenteras tidsbesparingen med tåg från Stockholm central under åren 1990 till 2010.



4.3 Konkurrensanalys

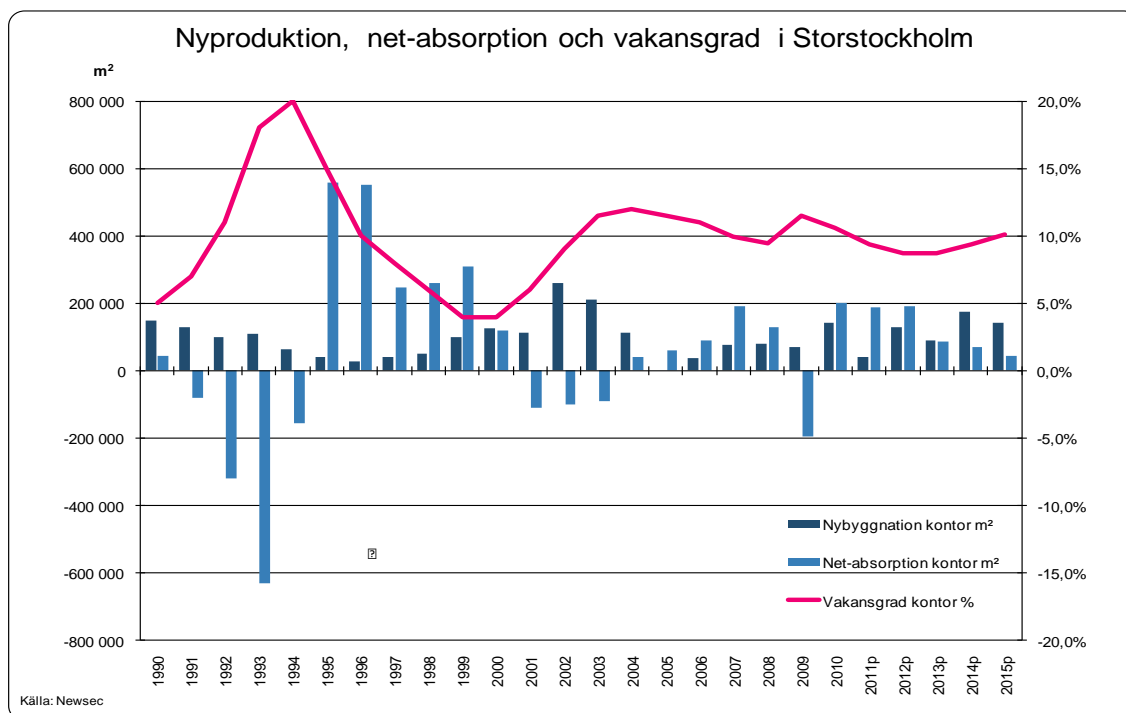
Hyresmarknaden för kontor drivs till stor del av sysselsättningsutvecklingen inom den kontorsbundna servicesektorn. De senaste årens starka tillväxt har gynnat kontorssegmentet. Uppgången har varit störst i storstadsregionerna och i synnerhet i centrala Stockholm som är den mest volatila marknaden. Hyresmarknaden för kontor i universitets- och regionstäder är desto mer stabil. Nybyggnation sker i mycket liten utsträckning på dessa marknader då kontorshyran generellt sett inte är tillräckligt hög för att nyproduktion ska bli lönsamt.

Till följd av att kontorsbundna företag idag främst efterfrågar kontor i kommunikationsnära lägen så växer kontorsmarknaden runt de centrala delarna av våra större svenska städer. I Stockholm är denna trend extra tydlig där företagen söker sig till kommunikationsnära och yteffektiva kontor i de centrala delarna av Stockholm och de bättre delarna av närförort.

Mycket få spekulativa kontorsprojekt gällande nyproduktion pågår i dagsläget i Storstockholm. Av de större nyproduktionsprojekt som är produktionsstartade är det endast i byggnaden "Sjökvarteret" inom Fabeges fastighet Uarda 1 som kontrakt tecknats och uthyrningsgraden i detta projekt är idagsläget cirka 60 procent. Ytterligare två projekt som pågår är Skanskas Lustgården på Västra Kungsholmen och NCCs Torsplan. Ingen uthyrning av kontorsytor har kommunicerats i dessa två projekt.

Vakansnivåerna på delmarknaderna inom närförort är överlag höga i det omoderna beståndet medan moderna och yteffektiva byggnader har betydligt lägre vakans, förutsatt att delmarknaden har goda kommunikationer till centrala Stockholm. Den använda kontorsytan i Storstockholm har befunnit sig på en relativt stabil nivå under 2000-talet trots en kraftig ökning av antalet sysselsatta. Forsatt effektivisering av ytanvändningen samt mer flexibla lösningar och att många jobbar på andra ställen än på kontoret kommer leda till att äldre omoderna kontor kommer att konverteras eller renoveras om det är möjligt och om de är belägna nära goda kommunikationer till Stockholm city.

Till följd av finanskrisen 2008-2009 senarelades ett stort antal nybyggnadsprojekt och denna förskjutning har bidragit till att en stor volym av nyproducerad kontorsyta beräknas tillföras marknaden under de närmaste 5 åren. I kombination med en avmattning i den svenska ekonomin så leder detta till stigande vakanser på längre sikt.



Om kontor byggs i Väsby Entré skulle dess största konkurrent vara Infra City som idag kan erbjuda mycket stora kontorslokaler till hyresnivåer runt 1 500 kronor per kvadratmeter och år. Även närförortsdelmarknader närmare centrala Stockholm såsom Kista är konkurrenter. I Kista finns idag stora valmöjligheter för en kontorshyresgäst i form av modernitetsgrad, storlek och hyresnivå. Flera fastighetsägare har även möjlighet att nyproducera kontor på dessa delmarknader.

5 Kontorshyresgäster

5.1 Värdeskapande faktorer

När ett företag utvärderar kontorslokaler som de eventuellt avser lokalisera sin verksamhet till görs detta med utgångspunkt i ett antal olika värdeskapande faktorer. Newsec har identifierat nio stycken nyckelfaktorer som kontorsbundna företag generellt sett främst utgår från.

1. **Närhet till Stockholm City** - tiden det tar att färdas med bil från kontorslokalerna till centrala Stockholm.
2. **Goda kommunikationer (kollektivt)** - restiden med kollektiva färdmedel från T-centralen till kontorslokalernas närmaste kollektivhållplats. Till restiden med kollektiva färdmedel räknas även promenaden från hållplatsen till kontorslokalen in.
3. **Parkering** - parkeringsmöjligheter i kontorslokalernas närhet.
4. **Kommersiell service (affärer)** - det befintliga, och det inom den närmaste framtiden planerade, utbudet av - livsmedelsbutiker, restauranger, butiker, apotek, systembolag, bank etc. Bedömningen görs även med hänsyn till avstånd till närcentrum och närliggande service.
5. **Lokalernas effektivitet** - definieras utifrån hur modern samt yteffektiv (antal kvadratmeter per anställd) kontorslokalen är. En yteffektiv lokal ger en lägre lokalkostnad per anställd.
6. **Skyltläge** - hur väl området syns från större väg, järnväg eller kollektiva färdmedel.
7. **Representerbarhet/Status** - definieras utifrån hur väl ansedd delmarknaden är i kombination med den arkitektoniska utformningen av den genomsnittliga kontorsbyggnaden. Även kontorsyta som planeras tillföras delmarknaden genom nyproduktion inom den närmaste framtiden beaktas.
8. **Möjlig nyproduktion** – möjligheten för ett företag att expandera lokalbehovet genom tilläggsförhyrning eller nybyggnation.
9. **Kunskapskluster** - med kunskapskluster avses en samlad kompetens inom ett speciellt kunskapsområde. Mer specifikt avses att flera kunskapsintensiva och/eller forskningsinriktade företag inom samma bransch är lokaliserade på delmarknaden.

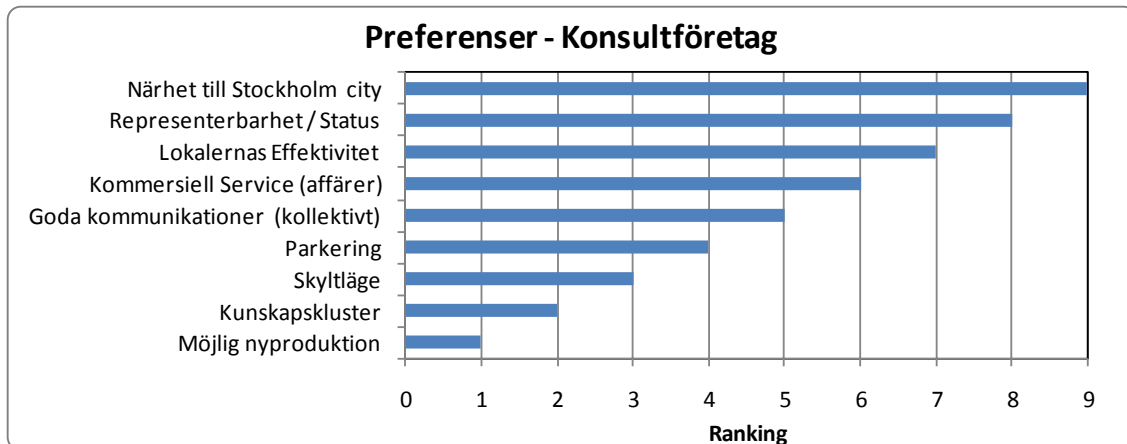
5.2 Kontorsbundna företagstyper

Ett företag som söker kontorsytor kan tillhöra en av ett stort antal branscher. Newsec har delat in dessa i tre olika kategorier av företagstyper. Dessa listas nedan och deras preferenser med hänsyn till de värdeskapande faktorerna redovisas.

Konsultföretag

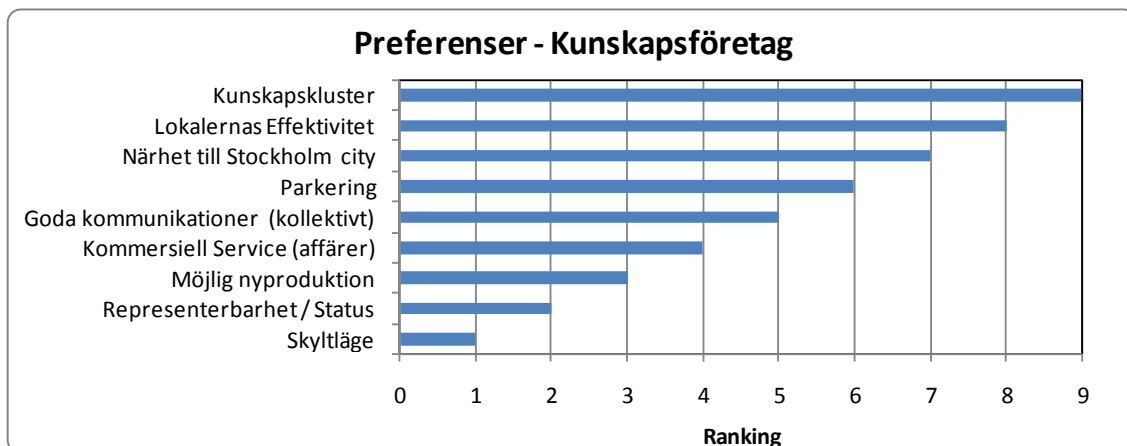
- Företagstypen bedöms värdera attributen 'Närhet till Stockholm city' och 'Representerbarhet/Status' högt då det är viktigt att vara nära sina kunder samt att attrahera/behålla medarbetare och kunder
- Lokalkostnaderna är generellt sett en stor kostnadspost för företagstypen, vilket gör att attributet 'Lokalernas Effektivitet' bedöms som viktigt

- 'Skyltläge' är mindre viktigt då konsultföretag ofta inte har samma behov av att visa upp sig för allmänheten som konsumentföretag (konsulter är generellt sett business-to-business företag)
- 'Möjlig nyproduktion' bedöms vara mindre viktigt då konsultföretag oftast efterfrågar relativt små lokaler



Kunskapsföretag

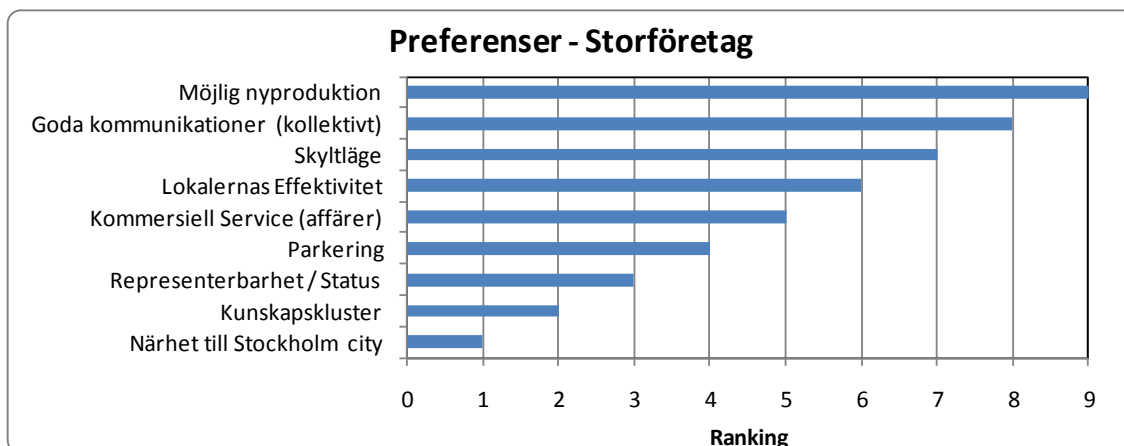
- 'Kunskapskluster' bedöms som den viktigaste faktorn då kunskapsintensiva/forskningsinriktade företag ofta har ett stort behov av utbyte av information
- Lokalkostnaderna är generellt sett en stor kostnadspost för företagstypen, vilket gör attributet 'Lokalernas Effektivitet' viktigt
- 'Representerbarhet/Status' bedöms vara mindre viktigt då kunskapsföretag ofta inte behöver profilera sig genom sina lokaler
- 'Skyltläge' anses vara mindre viktigt då kunskapsföretag inte har samma behov av att visa upp sig för allmänheten som konsumentföretag



Storföretag

- 'Möjlig nyproduktion' bedöms vara viktigt då de större företagen hyr större ytor och ofta är i behov av att öka/förändra sin lokalyta antingen genom tilläggsförhyring eller nybyggnation
- 'Skyltläge' bedöms vara viktigt då företagen ofta är kopplade till konsumentmarknaden

- 'Goda kommunikationer (kollektivt)' bedöms vara viktigt för att attrahera medarbetare
- 'Kunskapskluster' bedöms vara mindre viktigt då stora företag ofta själva har en kritisk kunskapsmassa



5.3 Framtidens arbetsplats

Kontoren kommer inte bara att vara väggar, golv och tak i framtiden utan blir en del av företagets varumärke. Det handlar om trovärdighet då varumärket följer med företagen in i lokalerna. Att hitta både "rätt" läge och "rätt" typ av lokal kommer få ökad betydelse för att förmedla företagets värdegrund. På sikt, med stora pensionsavgångar, kommer konkurrensen att öka om arbetskraften och där kommer lokalerna att bli ett konkurrensmedel. Employer branding är ett begrepp som börjar användas allt mer frekvent. Det handlar om en arbetsgivares varumärke gentemot potentiella, nuvarande och tidigare anställda. Ett arbetsgivarvarumärke innehåller precis som ett konsumentvarumärke en mängd olika associationer och genom att påverka dessa associationer kan man modifiera sitt employer brand. Lokalerna blir en del i kommunikationen om vem man är och vad man står för som arbetsgivare. Vill man uppfattas som ett hållbart företag är det självklart att det ska gå att ta sig effektiv till arbetsplatsen med kollektiva kommunikationer och att byggnaden är miljötekniskt hållbar.

Hållbarhet kommer att vara en självklarhet, en hygienfaktor. Detta gäller både byggnaden, inredning, arbetssätt och transporter. Här har både byggbolagen och fastighetsägarna kommit en god bit på väg, en relativt ny produkt är så kallade gröna hyreskontrakt. Gröna hyreskontrakt innebär att hyresgästen aktivt deltar i att minska energianvändningen, gör aktiva materialval och ökar återvinningsgraden vid ombyggnationer. Den ökade miljömedvetenheten innebär samtidigt att den som hyr lokaler får minskade energikostnader. På sikt kommer gröna hyreskontrakt att vara standard på hyresmarknaden liksom miljömärkt kontorspapper är idag.

Kontoret som mötesplats

I en allt flexiblare och rörligare värld kommer kontoret utvecklas till en mötesplats. Det är en parameter att ta hänsyn till vid utveckling av nya kontor. På sikt kommer många att arbeta friare med andra krav på arbetsmiljön. Kontoret behöver också innehålla olika zoner för att fungera. En bra central mötesplats för alla delar i företaget kommer bli hjärtat. Andra viktiga komponenter är utrymmen för spontana möten bokningsbara konferensrum, tysta rum för till exempel inläsning. Det är nödvändigt att det finns plats för att kunna dra sig undan och jobba ostört ibland. Detta finns även idag men kommer att utvecklas ytterligare.

Kontorslandskapen är här för att stanna men kommer att utvecklas för att motsvara morgondagens behov. Idag är nästan alla kontorslandskap likadant utformade oavsett vilka arbetsuppgifter medarbetarna har. Det finns stora möjligheter att anpassa arbetsplatserna utifrån olika behov inom ett företag. Detta är något som kan tas tillvara bättre. Ekonomiavdelningar kanske behöver mer förvaring nära sina arbetsplatser medan en utvecklingsavdelning kanske behöver tillgång till mer väggyta där till exempel whiteboards finns. Större flexibilitet i användningen av lokalerna kommer att uppskattas. Det ska vara lätt att möblera om för en projektgrupp där deltagarna har vinster av att sitta tillsammans under en period för att sedan jobba vidare i någon annan del av lokalerna. Rum för inspiration, "inspiratorium" kommer också att efterfrågas.

Många företag är globala och arbetar distribuerat redan idag. Istället för att resa för att ha teammöten finns redan bra tekniska lösningar. Dessa lösningar för videomöten och gemensamma projektplatser kommer att utvecklas ännu mer.

Att åstadkomma och underlätta för det flexibla kontoret i ständig utveckling är en utmaning för bygg- och fastighetsbolagen. I dag finns det oftast begränsningar i hur elförsörjningen, nätverk och ventilationslösningar är konfigurerade i lokalerna. Fastighetsbolagen har ytterligare en utmaning i flexibla kontraktformer då företagen förändras allt snabbare.

Inredningen i kontoren kommer bli allt mer anpassad efter företagets arbetssätt. Vid etablering av nytt kontor eller vid ombyggnation är det ett gyllene tillfälle för företaget att även se över arbetsprocesser och arbetssätt. Lokaler ska vara ett medel för att underlätta i genomförandet av själva arbetet och inte bara vara golv, väggar och tak.

Ljud, ljus, färg och form känns kanske som självklarheter men inom dessa områden finns stor utvecklingspotential. Det finns en tydlig koppling mellan den fysiska arbetsmiljön och välbefinnandet på en arbetsplats. Det är sedan länge känt att en bullrig och rörig miljö påverkar arbetet och medarbetare negativt. Ett mål är att skapa smarta flöden som underlättar för kommunikation och stimulerar till kontaktskapande mellan medarbetare. Design kommer därför att få ökat fokus.

Många kommer på sikt att kunna ha en flexibla arbetsplats med teknikens hjälp samtidigt som många arbeten fortfarande kommer att kräva närvaro på plats. Att flytta med arbetet till ett café eller jobba under restiden görs redan idag av många och detta kommer att öka. Faktorer till att personer ska se vinster med att till exempel jobba mellan ett par möten på annat ställe än kontoret är dels tidsbesparing man kan göra beroende på kontorets läge, dels att man vill uppleva en annan miljö. För att skapa attraktiva miljöer krävs ett stort flöde av människor.

För att kunna lyckas med det framtida kontoret är utmaningen att kunna engagera flera olika discipliner vid utveckling och produktion av byggnader och lokaler. Arkitekter, byggare och fastighetsbolag kommer behöva samarbeta med andra kompetenser, till exempel organisationsutvecklare och ergonomer för att kunna ta fram nya, smarta produkter för kontorsmarknaden. Planeringen behöver också utgå från människorna som ska nyttja lokalerna. Alla företag är inte medvetna om dynamiken som kan åstadkommas med nya lokaler och arbetssätt. Här finns en ny sektor att tas sig an.

6 Framtidens boende

Hållbarhet och flexibilitet är något som även gäller för privatlivet. Att bygga om och bygga nytt med energieffektivitet och hållbara byggmaterial kommer vara en självklarhet. Ny teknik som kan styra resursförbrukningen kommer att efterfrågas, till exempel som att tvättmaskinen startas automatiskt när elpriset är som lägst på natten. Vi kommer också få se nya tekniska lösningar för hur hus förses med bredband, TV och annan kommunikation.

I Sverige, och främst i storstäderna, är antalet singelhushåll stort. Nya familjekonstellationer kommer också ta form. Idag tas det inte speciellt stor hänsyn till dessa parametrar vid planering av bostäder och bostadsområden. Ett undantag är att det återigen har börjat byggas kollektivhus men med lite annat innehåll och större valfrihet än på 1970-talet. Man vill både kunna vara privat och kunna umgås på ett enkelt och bekymmersfritt sätt.

Många yngre har en annan syn på sin tid och kommer vara beredda att köpa tjänster som rör boendet och livspusslet i större utsträckning än idag. Det är inte bara barnfamiljer som har svårt att få tiden att räcka till. Morgondagens pensionärer jobbar allt längre än förut och kommer också efterfråga tjänster kopplat till boendet i högre utsträckning än idag. Hyresrätten är redan det mest flexibla boendet men har starka begränsningar beroende på hyressättningsystemet och vad man får ta betalt som hyresvärd för individuella val av lägenhetens utformning. På sikt kommer hyresgäster vara beredda på att betala för individuell utformning av sitt boende.

Bristen på bostäder för unga kommer att bli ännu större när den stora gruppen 90-talister ska ta klivet in på bostadsmarknaden. I andra länder är det många unga som delar lägenhet i början av bostadskarriären. Något som säkert skulle vara populärt i Sverige också men som är ovanligt på grund av regelverk och stelbenthet. Det är endast några få bostadsföretag som tillåter detta idag. "Kompiskontrakt" är något som kan möjliggöra att fler unga får ett boende.

Funderingar kan också göras kring hur en "god bostad" ska se ut i framtiden. Är en lägenhet sämre för att bänkskivan i köket är något kortare än vad BBR föreskriver eller att sovutrymmet inte har fönster? Med en god och balanserad ventilationsteknik i byggnaden behöver inte fönster vara en källa till frisk luft. Dagsljus kanske har större prioritet i kök och vardagsrum. Något som också kommer att efterfrågas är ett flexibelt boende där man kan ha möjlighet att krympa eller växa antalet rum över tiden. Till exempel kan man tänka sig en villa eller ett radhus/parhus som går att dela upp i två enheter på ett enkelt sätt då barnen flyttar hemifrån, eller lägenheter med en del som går att avskilja till en mindre enhet som på så sätt kan hyras ut separat.

Många uppskattar balkonger eller uteplatser men bland främst unga och äldre finns tankar om att en större balkong per våningsplan eller en takterrass skulle vara attraktivare. Detta kan bli en samlingspunkt för våningsplanet/byggnaden. En ökad efterfrågan på yteffektiva lägenheter finns redan. Krymper man den dagliga bostadsytan kommer det finnas ett ökat önskemål om någon form av lättillgänglig samlingslokal för till exempel barnkalas, födelsedagsfirade med mera. Naturliga samlingspunkter i ett nyplanerat bostadsområde kommer även att efterfrågas.

Servicejänster kopplat till boendet som tidigare nämnts är en sektor att utveckla. Ett exempel på en typ av tjänst är bilpooler som oundvikligen kommer att öka. För att dessa ska vara attraktiva bör de ligga nära bostaden eller arbetsplatsen. De mest effektiva bilpoolerna är de där företag nyttjar bilarna på dagarna och privatpersoner under kvällar och helger. Andra tjänster kan vara tillsyn av boendet vid semester eller jobbresor, hjälp med hämtning och lämning av barn samt hjälp med mottagandet av leveranser av nätbeställda varor och matkassar. De flesta av tjänsterna finns redan idag men paketeringen och erbjudandet kan utvecklas ytterligare. Om tjänsterna tillhandahålls av en trygg leverantör, till exempel hyresvärden (kontor eller bostad), kommer fler personer att vara villiga att köpa dem.

7 Etablering av kontor vid Väsby Entré

7.1 SWOT-analys

Styrkor

- Närhet till pendeltåg och regionaltåg
- Närhet till Arlanda
- Relativt stort flöde av människor, främst via kollektivtrafiken
- Närhet till nya gymnasiet

Svagheter

- Bristfällig tillgänglighet till E4an med bil
- Avståndet till Väsby centrum, promenadtiden uppgår till cirka 10 minuter
- Järnvägen som barriär, effektiv överbrygning saknas i dagsläget
- Okänt område, ej etablerat område för varken handel eller kontor
- Upplands Väsby är inte vald som regional stadskärna i RUFSS vilket bedöms missgynna kommunen
- Kraftig konkurrens från andra delmarknader, främst Infra City

Möjligheter

- Möjlighet att profilera ett nytt område avseende kontor och/eller handel
- Närhet till nya gymnasiet, samutnyttjande av lokaler och dylikt
- Möjlighet till ytterligare etablering av storföretag
- Förstärka vårdutbudet i kommunen

Hot

- Efterfrågan på kontor på längre sikt absorberas till följd av höga vakanser i dagens bestånd
- Kontorsstocken i Stockholm centraliseras kring Stockholm city/Närförorterna
- Stort beroende av enskilda företag i Upplands Väsby
- Stort beroende av utländska bolag i vilka besluten tas utanför Sveriges gränser

7.2 Etablering av kontor vid Väsby Entré

Nyproduktion av kontorslokaler i Väsby Entré, endast avsett att erbjudas den kommersiella marknaden, bedömer Newsec som vara fel väg att gå till följd av nedanstående skäl:

Liten tillkommande efterfrågan

En relativt låg kontorsbundenhet bland den förvärvsarbetande dagbefolkningen har bidragit till att utbudet av vakant kontorsyta idag är stor i Upplands Väsby. Trots en prognostiserat stark befolkningstillväxt fram till 2021 bedöms efterfrågan på kontorslokaler endast uppgå till cirka 25 000 kvadratmeter. Detta ska ställas i relation till dagens vakanta kontorsyta som bedöms uppgå till cirka 50 000 kvadratmeter av en totalt bedömd kontorsstock om 180 000 kvadratmeter.

Stort utbud av valmöjligheter på konkurrerande delmarknader

Väsby Entrés främsta konkurrent är Infra City, också beläget i Upplands Väsby, som idag kan erbjuda mycket stora kontorslokaler Även närförortsdemarknader närmare centrala Stockholm såsom Kista är konkurrenter. I Kista finns idag stora valmöjligheter för en kontorshyresgäst i form av modernitetsgrad, storlek och hyresnivå. Flera fastighetsägare har även möjlighet att nyproducera kontor på delmarknaden.

Nybyggnationshyran avsevärt högre än den för konkurrerande lokaler

För att investeringskalkylen avseende kontor i Väsby Entré ska gå ihop krävs hyresnivåer strax under 2 000 kronor per kvadratmeter och år. Konkurrerade utbud kan erbjuda relativt moderna och yteffektiva lokaler till en kostnad kring 1 500 kronor per kvadratmeter. Newsec bedömer att spannet dem emellan är för stort för att kunna attrahera en kritisk massa av hyresgäster som ger lönsamhet i kontorsprojektet. Den idag mycket höga vakansgraden i Infra City bedöms inte sjunka avsevärt på längre sikt och kommer även i fortsättningen utgöra den främsta konkurrenten.

Storföretag efterfrågar egen mark

Majoriteten av storföretagen som är etablerade i Upplands Väsby har forskning/utveckling och/eller tillverkning i anslutning till kontorslokalerna. En stor del av dessa företag äger dessutom fastigheten/-arna de brukar. Företag som söker etablering i kommunen vill gärna ha egen mark att bygga på av den anledningen att de vill kunna utforma sina lokaler med tanken på kombinationen av forskning/utveckling och/eller tillverkning i anslutning till kontorslokalerna. Detta talar emot att ett större företag av den typen som nu är etablerade, eller söker etablering, i kommunen skulle välja Väsby Entré.

Kontorshyresgäster efterfrågar goda kommunikationer

Den trend på kontorsmarknaden i Storstockholm som påverkar kontorssegmentet mest är att företag tenderar att flytta närmare de centrala delarna av Stockholm city där goda kommunikationer finns tillgängliga. Anställda med boende i alla väderstreck om centrala Stockholm ska kunna ta sig till sin arbetsplats inom skäligen tid. Newsec bedömer med utgångspunkt i denna trend att det inte är idealt att förlägga nyproducerade kontor ämnat för den kommersiella marknaden i Upplands Väsby.

Spekulationsbyggande är sällsynt

Av de tre större nyproduktionsprojekt som sker på spekulation och som är produktionsstartade är det endast i byggnaden "Sjökvarteret" inom Fabeges fastighet Uarda 1 som kontrakt tecknats och uthyrningsgraden i detta projekt är idagsläget cirka 60 procent. Fabege har i uthyrningsprocessen gynnats av ett mycket stort kontaktnät mot hyresmarknaden till följd av dess stora bestånd av kontorsfastigheter. Svea ekonomi som kommer att hyra strax över 10 000 kvadratmeter kontor då Sjökvarteret färdigställts kommer att flytta sin verksamhet från en annan av Fabeges fastigheter samtidigt som deras förhyrda yta ökar väsentligt.

En kontorsdelmarknad uppstår inte över en natt

Till följd av läget har inte Väsby Entré möjlighet att utvecklas till en ny kontorsdelmarknad såsom de mer etablerade områdena Kista, Solna med flera. Detta beror på att det är oerhört svårt att skapa ett helt nytt kontorsområde utan att ha en mycket stor satsning där en kritisk massa uppfylls och/eller ett projekt som knyter till sig en större ankarhyresgäst. Även om en större ankarhyresgäst knyts till projektet så kan projektet ändå falla vilket Silverdal är ett exempel på. Utvecklarna bakom Infra City trodde högst troligen att de uppnått en kritisk massa men området har idag mycket stora vakanser och dessa bedöms inte sjunka under den närmaste framtiden. Mycket liten andel nybyggnation sker idag på spekulation och i det fall det sker så byggs det i etablerade kontorsområden.

8 Förslag på kommersiell verksamhet i Väsby Entré

8.1 Vision 1 – Storföretag

Många företag söker sig inåt medan boendet flyttar utåt, detta talar till Upplands Väsby nackdel för etablering av ett större företag. Om en hög kontorsvolym ska uppnås behöver en myndighet eller huvudkontor attraheras, till exempel såsom Sundbyberg och Solna lyckats med när det gäller flytten från Råckstaanläggningen. Vattenfall valde Solna och Svenska Kraftnät valde Sundbyberg. För båda lägena gäller att de har en restid på cirka tio minuter från T-centralen samt flera kommunikationsmedel. Trots att Väsby Entré är beläget i direkt anslutning till spårbunden trafik är läget inte optimalt kommunikationsmässigt, trots Arlanda, är det långt för många.

Utländska företag som etablerar sig i Sverige gör det främst genom uppköp av företag eller så sker etablering av säljkontor eller supportkontor. Då rör det sig om cirka fem till sju personer till en början och man vill vanligen sitta centralt eller nära sina kunder, till exempel i Kista för teknikföretag.

För myndigheter med mycket kopplingar ute i Sverige som söker mer prisvärda lokaler skulle Upplands Väsby kunna vara ett alternativ. Lokalkostnaden för statligt förhyrda lokaler har ökat med nära sex miljarder eller 36 procent under perioden 1998-2008. Denna ökning kommer på sikt att föranleda krav på effektivisering och lägre hyreskostnader för myndigheter. Ett förslag är att lansera ett "myndighetshus" där mindre myndigheter kan hyra lokaler och dela på service, reception och mötesavdelning.

Om ett huvudkontor eller en myndighet om cirka 200 till 300 personer etableras motsvarar det cirka 4 000 till 6 000 kvadratmeter.

8.2 Vision 2 – Vård, service och utbildning

8.2.1 Vård

Befolkningsutvecklingsprognoserna för Upplands Väsby fram till 2021 visar att Upplands Väsby beräknas få en kraftig ökning av antalet pensionärer samtidigt som barnafödandet förväntas ligga kvar på ungefär samma nivåer som idag. En åldrande befolkning skapar nya utmaningar, och förutsättningar för planeringen av det framtida Upplands Väsby.

Idag finns akut närsjukvård i kommunen vid Löwenströmska sjukhuset. En ny, modern och förbättrad primärvård med närakut är mycket lämpligt att etablera i Väsby Entré. Till sjukvården skulle träningsmöjligheter för olika behov kunna knytas både i form av märkesgym och sjukgymnastik. Läget är också attraktivt för tandläkare med tanke på kommunikationsläget.

8.2.2 Kommunal service

Väsby Entré är ett mycket gott läge för kommunal service. Med etablering av Upplands Väsby nya kulturhus Messingen på östra sidan av järnvägen ger Väsby Entré invånarna en ytterligare besökspunkt. Dessa verksamheter ger ringar på vattnet för den kommersiella servicen.

8.2.3 Utbildning

På östra sidan har Väsby nya gymnasium startat sin verksamhet höstterminen 2011. En ökande befolkning ger ett högre tryck på utbildningsväsendet. Väsby Entré har god möjlighet att erbjuda lokaler för kommunal vuxenutbildning och påbyggnadsutbildningar efter gymnasiet, till exempel KY-utbildningar eller yrkeshögskola. Här finns också samarbetsmöjligheter och samordningsvinster med Väsby nya gymnasium att ta till vara. Vi rekommenderar att öka utbildningsmöjligheterna i samarbete med de företag som verkar inom kommunen och de utbildningsaktörer som redan finns, till exempel Teknologiskt Institut. För att underlätta för flera aktörer är en idé att starta ett "utbildningshotell" där flera olika utbildningsinstanser kan samutnyttja lokaler såsom pausytor, skrivsalar, aula etc.

Med läget nära stationen är det också attraktiv utbildningsplats för invånare utanför kommunen. Ett samarbete med mindre kommuner såsom Sigtuna, Knivsta och Vallentuna kan öka möjligheterna för en ny typ av utbildningscentrum i norra delen av Storstockholm.

8.2.4 Sammanfattning vision vård, service och utbildning

Om denna vision förverkligas helt bedöms lokalåtgången till cirka:

Vård/träning	2 500 – 3 000 kvadratmeter
Kommunal service	3 000 – 4 000 kvadratmeter
Utbildning	2 000 – 3 000 kvadratmeter