



LÄGE FÖR KONTORSLOKALER



| **SPACESCAPE** | evidens: |

Ett underlag till kommande översiktsplan för Mölndals stad

Mars 2018

SAMMANFATTNING

Utifrån Mölndals mål om hållbar stadsutveckling som ska vara vägledande i arbetet med ny översiktsplanen för 2040 är en mer blandad och tätare stad en viktig förutsättning. Studier i Göteborgregionen visar också på att en hög blandning av boende och arbetande inom gångavstånd stärker såväl attraktiviteten för nya kontor och för bostäder (Göteborgs stad et al 2017). Blandningen bidrar till en mer levande stadsmiljö, att fler får potentiellt närmare sin arbetsplats vilket minskar bilberoendet och att det lokala serviceutbudet stärks.

Som underlag till den nya översiktsplanen är det därför viktigt att få kännedom om det finns det finns tillräckligt med attraktiva förtättningsytor inom Mölndal stad för att den skattade kontorstillväxten ska anses vara realistisk.

Med denna bakgrund har utredningen haft följande huvudsyften:

1. Undersöka sysselsättningstillväxten i kontorsbranschen och uppskatta den förväntade kontorsvolymen fram till 2040 inom Mölndal stad
2. Identifiera lägen för nyproduktion av kontor genom skattad kontorshyra och begränsningar för kontorsförtätning fram till 2040
3. Ge rekommendationer om lämpliga lägen för nyproduktion av kontor samt lokaler med utåtriktade verksamheter längs gatuplan för att både matcha uppskattad sysselsättningstillväxt och bidra till en levande och attraktiv stad

I det inledande kapitlet "Tillväxt i kontorsbranschen" skattas tillväxten i kontorsbranschen inom Mölndal till 500 kontorsplatser per år. Detta motsvarar en kontorsvolym på ca 9 000 m² lokalarea (LOA) årligen. Utifrån den planerade kontorsförtätningen i Pedagogen Park och Forsåker så uppstår då ett behov av ytterligare 6 500 kontorsplatser fram till 2040.

Kartläggningen av kontorspotential visar på att det framför allt är centrala Mölndal som såväl idag och 2040 är det område som besitter potential för nyproduktion utifrån dess lägeskvaliteter (serviceutbud, närhet till kollektivtrafik och närhet till andra kontorskluster). Vid sidan av centrala Mölndal kan givetvis också enskilda mycket storskaliga kontors-etableringar inom en specifik bransch skapa potential för nyproduktion, exempelvis det planerade Life Science-klustret intill Astra Zeneca. Denna satsning är emellertid mycket specifik för en viss bransch och kan därmed sägas ligga vid sidan av den förväntade mer allmänna kontorstillväxten i Mölndal.

Sett till de begränsningar som finns för kontorsförtätning (såväl juridiska och fysiska) och utifrån de sedan tidigare identifierade lämpliga lägen för bostäder visar det sig att den stora kontorspotentialen finns i de enligt staden omvandlingsbara verksamhetsområdena längs Göteborgsvägen och delvis även inom Mölndals Centrum.

Kartläggningen visar dessutom att den totala byggbara ytan med marknadspotential (en skattad kon-

torshyra på över 2 200 kr) inom de omvandlingsbara verksamhetsområdena räcker till för att med rimlig tomtexploatering (2,5) skapa minst 6 500 kontorsplatser.

Innebär detta då en risk för att kommande kontorsförtätning tränger ut andra verksamheter med lägre betalningsförmåga? Svaret är troligtvis nej då en stor del av Mölndals nuvarande lokaler även fortsättningsvis kommer ha en låg lokalhyra. Med fler kontor uppstår snarare än större mångfald av kontorshyror, vilket i sin tur ger förutsättningar för ett dynamiskt och varierat verksamhetsutbud.

Med skattad tillväxt av såväl lokaler och bostäder fram till 2040 behövs också ett betydande tillskott av lokaler för olika former av service. För att inte minska serviceutbudet per capita behövs exempelvis 125 nya förskoleavdelningar, 120 lokaler för café och restaurang och 13 lokaler för utåtriktad kultur.

REKOMMENDATIONER

- Prioritera vidare kontorsutbyggnad till de omvandlingsbara verksamhetsområdena längs Göteborgsvägen och i Lackarebäck
- Planera för utåtriktade lokaler - i synnerhet där gångflödena förväntas var höga
- Värna ett dynamiskt utbud av lokaler i olika prisnivåer - för en mångfald av företag och verksamheter

INNEHÅLL

INLEDNING	4	Referens: faktisk och Skattad kontorshyra i pedagogen park.....27
TILLVÄXT I KONTORSBRANSCHEN FRAM TILL 2040	6	Juridiska och fysiska Begränsningar i centrala Mölndal...28
Hur ser tillväxten ut inom olika branscher i Mölndal?7		Områden med kontorspotential 2040 29
Vilka branscher efterfrågar kontorslokaler?8		Summerade ABC-lägen för kontor i Mölndal.....30
Hur ser tillväxtprognosen ut för kontorsbranschen i Sverige?9		Planlab: kontorshyra med life science-kluster intill Astra zeneca31
Förväntad kontorstillväxt i Mölndal till 204011		Slutsatser om kontorspotential 2040..... 32
Kontorsvolym för att möta sysselsättningstillväxt till 2040 12		SKATTAT TILLSKOTT AV SERVICE TILL 2040
Sysselsättningstillväxt i andra branscher i Mölndal..... 13		33
		Stråk med lokalpotential i gatuplan inom centrala Mölndal 2040.....34
ATTRAKTIVA KONTORSLÄGEN 2040	15	REKOMMENDATIONER
Attraktiva lägen för kontor 16		35
Befintliga kontorshyror i Mölndal18		KÄLLOR
Omfattande rivningsbehov minskar kontorspotential.....21		37
Konkurrenssituationen fram till 2040..... 22		Skattat tillskott av urbana verksamheter och service till 2040.....40
Metod för att skatta attraktiva kontorslägen..... 23		
Drivkrafter för kontor: Regional tillgänglighet..... 24		
Drivkrafter för kontor: Utbud av urbana verksamheter ... 25		
Drivkrafter för kontor: Kontorskluster..... 26		

BESTÄLLARE

MÖLNDAL STAD

Kontaktperson: Elisabet Börlin

E-post: elisabet.borlin@molndal.se

KONSULTER

Tobias Nordström, Spacescape (ansvarig)

Joel Hernbäck, Spacescape

Thomas Sandberg, Evidens

INLEDNING

BAKGRUND

Att ha tillgång till många bostäder, arbetsplatser och urbana verksamheter inom nära gångavstånd har visat sig vara viktigt för stadsdelars attraktivitet i Göteborg och Mölndal (Göteborg stad et al 2017). En tätare och mer blandad stad, i de delar av Mölndal som har förutsättningar för detta, är också en viktig strategi för att uppnå mål om en mer hållbar stadsutveckling i Mölndals nya översiktsplan. Inte minst kan en ökad blandning av bostäder och arbetsplatser leda till mindre avstånd mellan bostad och arbete, vilket ökar förutsättningarna för mer gång- och cykeltrafik. En ökad blandning kan också öka tryggheten i stadsmiljön.

Det finns därför stora incitament för att planera för lägen för arbetsplatser i samband med förtätning.

Spacescape och Evidens har i samarbete med bl.a. Mölndals stad analyserat vilka stadskvaliteter som skapar värden på bostads- kontors- och handelsmarknaden i det sammanhängande stadsområdet i Göteborg och Mölndal. Utredningen, "Värdeskapande stadsutveckling" (Göteborg stad et al 2017), har nyligen offentliggjorts och också använts som ett underlag i den förtätningsanalys för bostäder i Mölndal som Spacescape genomförde under 2017.

Som komplement till förtätningsanalysen av bostäder och som underlag till ny översiktsplan har Mölndals stad nu efterfrågat en utredning om potential för nyproduktion av kontor fram till 2040. Utredningen ska både undersöka förväntad sysselsättningstillväxt inom kontorsbranschen men också med bakgrund i studien "Värdeskapande stadsutveckling, kartlägga lämpliga lägen för denna tillväxt inom Mölndals stad.

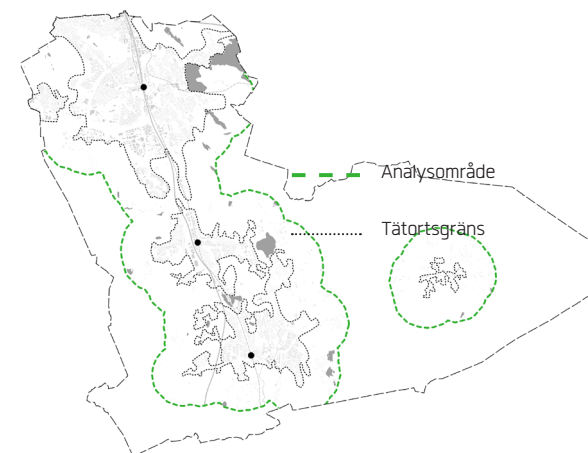
Framöver kommer en allt större del av arbetsmarknaden ske inom branscher som efterfrågar kontorslokaler. Det är också inom kontorssegmentet som det förväntas ske en större utbyggnad av nya arbetsplatser i Mölndal.

Som underlag till den nya översiktsplanen är det därför viktigt att få kännedom om det finns det finns tillräckligt med attraktiva förtätningssytor inom Mölndal stad för att den skattade kontorstillväxten ska anses vara realistisk.

Som tidigare nämnts är en av de stora fördelarna med en tät och blandad stad att den även genererar ett attraktivt serviceutbud. För att uppmärksamma detta och för att även skatta det konkreta behovet av nya lokaler för några av de vanligaste servicekategorierna har en skattning av servicetillskott fram till 2040 även utförts.

SYFTE

1. Undersöka sysselsättningstillväxten i kontorsbranschen och uppskatta den förväntade kontorsvolumen fram till 2040 inom Mölndal stad
2. Identifiera lägen för nyproduktion av kontor genom skattad kontorshyra och begränsningar för kontorsförtätning fram till 2040
3. Ge rekommendationer om lämpliga lägen för nyproduktion av kontor samt lokaler med utåtriktade verksamheter längs gatuplan för att både matcha uppskattad sysselsättningstillväxt och bidra till en levande och attraktiv stad



GEOGRAFISK AVGRÄNSNING FÖR ANALYS AV KONTORSPOTENTIAL

TILLVÄXT I KONTORS- BRANSCHEN FRAM TILL 2040

En avgörande fråga i denna rapport är hur stor sysselsättningstillväxten i kontorsintensiva branscher kan förväntas bli de närmaste åren, samt hur stor lokalyta den tillväxten kräver. För att svara på denna fråga undersöks här grundläggande tillväxtfaktorer för verksamheter med kontorsbehov med hjälp av genom prognoser och trendframskrivningar.

HUR SER TILLVÄXTEN UT INOM OLIKA BRANSCHER I MÖLNDAL?

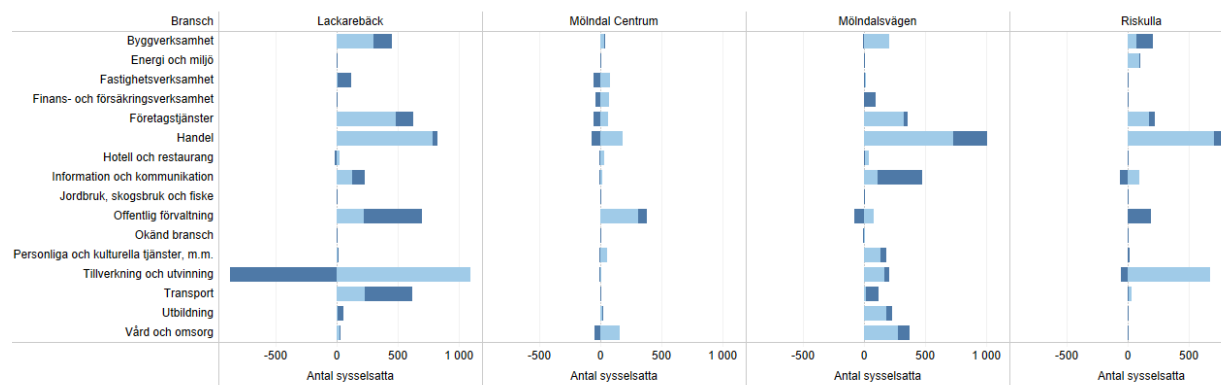
SCB:s registerbaserade arbetsmarknadsstatistik mellan 2010 och 2016 möjliggör analys på små geografiska enheter, så kallade SAMS-områden. Dessa enheter har till höger summerats till olika företagsområden i Mölndal. Här har Lackarebäck, Centrum, Göteborgs-/Mölnsdalsvägen och Riskulla studerats.

TILLVERKNING OCH UTVINNING MINSKAR MEDAN HANDELN OCH TJÄNSTESEKTORN ÖKAR

Statistiken visar att offentlig förvaltning idag är den dominerande branschen i framförallt Mölndal centrum, medan handeln är viktigast i övriga existerande områden. Tillverkning och utvinning minskar till förmån för handel och tjänstesektorn. Detta är ett mönster som går igen i hela landet.

TILLVÄXTEN SKER IDAG FRÄMST INOM SMÅFÖRETAG

Likväl växer främst arbetsställen med mindre än 10 anställda, med ett visst undantag för Mölnsdal centrum.



FÖRÄNDRING I ANTAL SYSSELSATTA PER BRANSCH MELLAN 2010 OCH 2016

Källa: SCB och Evidens.

VILKA BRANSCHER EFTERFRÅGAR KONTORSLOKALER?

Det finns ingen officiell statistik för vilka branscher som har sin huvudsakliga sysselsättning i kontor. För att närmare kunna identifiera hur stor kontorsysselsättningen är måste man därför först identifiera samtliga branscher i regionen med hjälp av Statistiska Centralbyråns branschregister. I registret har varje bransch en särskild så kallad SNI-kod som ytterst definierar vilken näringsgren branschen tillhör. Hur många som är sysselsatta i varje bransch mäter SCB månatligen i sin arbetskraftsundersökning (AKU). I ett andra steg måste man sedan bedöma om branschen i huvudsak har kontor som arbetsmiljö eller om sysselsättningen framförallt sker i andra typer av lokaler.

En komplicerande faktor är att exempelvis dotterbolag och huvudkontor till tillverkningsföretag, som utför tjänster, kan vara registrerade som tillverkning och inte tjänster. I analysen har de största arbetsgivarna i kommunen studerats särskilt och i de fall där dotterbolag eller huvudkontor (exempelvis f.d. SCA Hygiene Products) i tillverkningsindustrin de facto är kontorssysselsatta har dessa förts till branschgruppen kontorssysselsatta. Trots detta råder det en del osäkerhet kring data över kontorssysselsättningen, viktigt att ha i minne är dock att denna del av analysen är framåtsyftande det vill säga ska ge ett underlag kring hur mycket efterfrågan på moderna kontor växer framgent.

Till höger framgår vilka branscher som i denna studie identifierats som kontorsbranscher.

Förlag • Forsknings- och utvecklingsinstitutioner • Radio- och TV-bolag
• Reklam- och marknadsföringsbyråer • marknadsundersökningsbyråer
• Telekommunikationsbolag • Andra företag inom juridik, ekonomi, vetenskap och teknik • Programvaruproducenter datakonsulter o.d. • Arbetsförmedlingar, rekryteringsföretag, personaluthyrningsföretag o.d.
Informationstjänstföretag • Företag för bevakning och säkerhetstjänst, detektivbyråer • Banker och andra kreditinstitut • Företag för fastighets-service samt skötsel och underhåll av grönytor • Försäkrings- och återförsäkringsbolag, pensionsfonder • Kontors- och andra företagstjänstföretag
• Serviceföretag till finans- och försäkringsverksamhet • Civila myndigheter och försvaret • Fastighetsbolag och fastighetsförvaltare Intresseorganisationer och religiösa samfund • Juridiska och ekonomiska konsultbyråer
• Andra konsumenttjänstföretag • Huvudkontor; konsultbyråer inom PR och kommunikation samt företags organisation Internationella organisationer, utländska ambassader o.d. • Arkitektkontor, tekniska konsultbyråer, tekniska provnings- och analysföretag

IDENTIFIERADE KONTORSBRANSCHER

Källa: SCB och Evidens.

HUR SER TILLVÄXTPROGNOSEN UT FÖR KONTORSBRANSCHEN I SVERIGE?

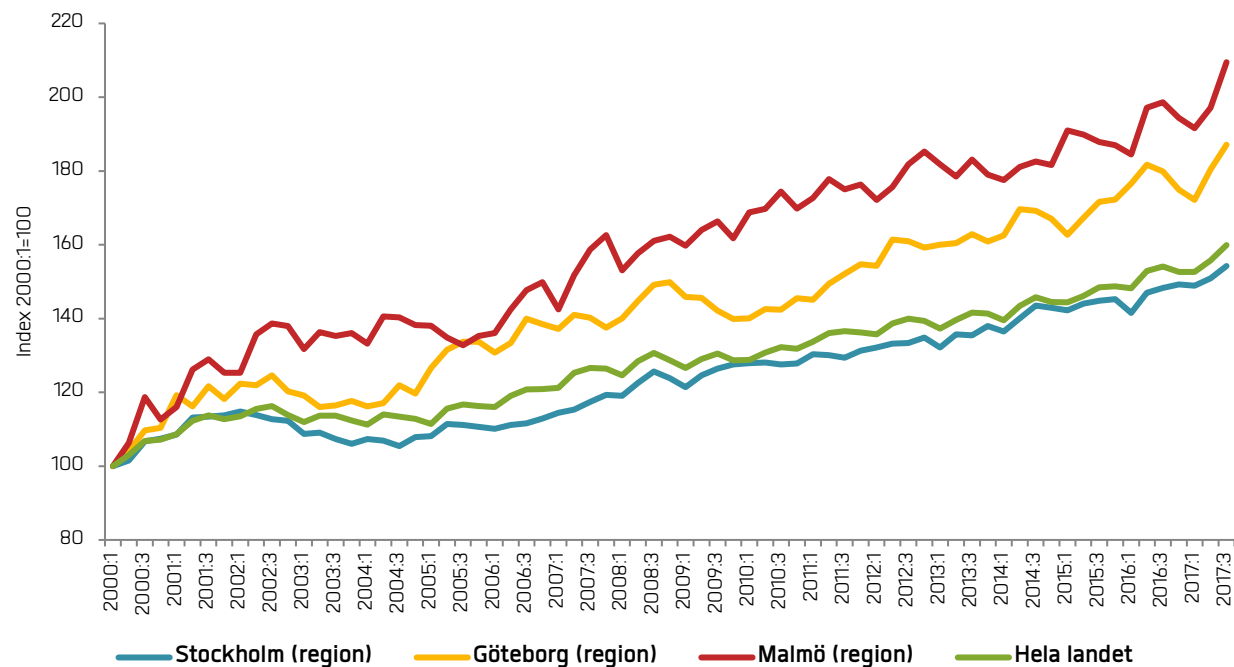
ANDELEN KONTORSSYSSELSATTA HAR FÖR- DUBBLATS DE SENASTE 30 ÅREN

Den totala sysselsättningen i regionen växte från cirka 500 000 sysselsatta år 1990 till ca 550 000 sysselsatta år 2012. Analyserna visar att det år 1990 fanns ca 75 000 sysselsatta i kontorsbranscher i regionen, att antalet föll med ca 10 000 under 1990-talskrisen för att sedan successivt öka till ca 147 000 år 2012.

Det är också tydligt att andelen kontorssysselsatta successivt ökar, från ca 15 procent av den totala sysselsättningen i regionen i början av 1990-talet till knappt 30 procent år 2012. Malmöregionen redovisar en liknande utveckling medan Stockholmsregionen redan 1990 redovisade en hög andel kontorssysselsatta.

Av kvartalsdata framgår också att ökningstakten de senaste åren sedan finanskrisen varit mycket snabb, se figur till höger. Det är således tydligt att Göteborgsregionen*, med sin stora andel industriföretag, också har en snabbt växande tjänstesektor och kraftigt stigande kontorssysselsättning.

*När det i denna rapport refereras till Göteborgsregionen avses den lokala arbetsmarknadsregionen enligt 2008 års indelning: Göteborg, Varberg, Kungälv, Härryda, Partille, Öckerö, Stenungsund, Orust, Ale, Lerum, Bollebygd, Lilla Edet, Mark, Mölndal, Kungälv, Alingsås, Falkenberg, Tjörn, Vårgårda



PROGNOS FÖR FÖRÄNDRING AV ANTAL SYSSELSATTA INOM OLIKA KONTORSNÄRINGAR

Källa: SCB och Evidens.

REGIONENS LÖNESUMMA OCH PRODUKTIVITETSUTVECKLING FÖRKLARAR SYSSÄTTNINGSTILLVÄXT

Det är framförallt två faktorer som kan förklara utvecklingen av antalet kontorssysselsatta i regionen. För det första handlar det om i vilken takt ekonomin växer. Normalt mäts detta med BNP. Erfarenheter visar emellertid att BNP ofta blir ett problematiskt mått på regional nivå. Bäst passning mot den faktiska sysselsättningsutvecklingen får man istället genom att använda Göteborgregionens samlade lönesumma.

För det andra måste man ta hänsyn till produktivitetens utvecklingen, dvs. hur förädlingsvärdet per anställd utvecklas. Denna påverkas exempelvis både av förändringar av utbildningsnivån och av teknologi som IT-användning mm. Tillsammans kan tillväxt i lönesumman och produktivitetens utvecklingen i tjänstesektorn förklara en stor del av sysselsättningsutvecklingen i storstadsregionerna över tid. Den förra variabeln mäts på kvartalsbasis av SCB och den senare av Konjunkturinstitutet, också på kvartalsbasis.

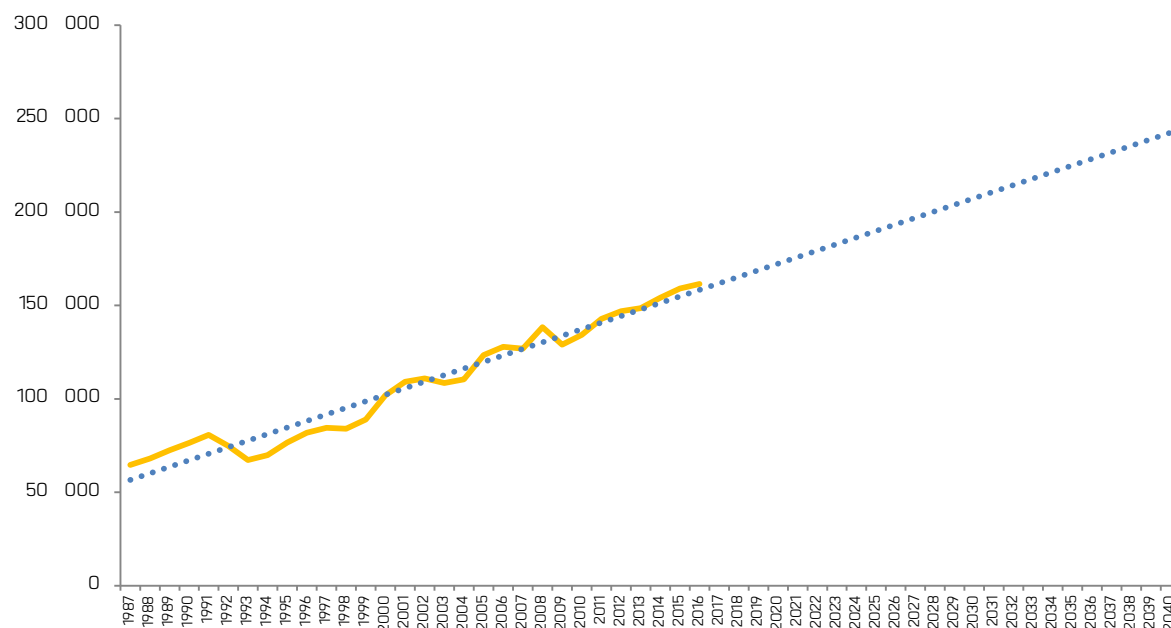
För att kunna bedöma hur stor tillväxten i kontorssysselsättningen sannolikt blir på lång sikt måste man därför göra ett antagande om den långsiktiga tillväxttakten i den regionala lönesumman och anta en långsiktig genomsnittlig produktivitetens utveckling för tjänstesektorn.

På grund av den genuint långa tidsperioden råder det emellertid en stor osäkerhet kring hur regionen kommer att växa under de närmaste 20-25 åren.

I scenariot för 2040 antas den genomsnittliga årliga tillväxten i lönesumma bli 2,7 procent, vilket motsvarar den genomsnittliga tillväxttakten sedan år 1990. Antagandet inrymmer två mycket kraftiga kriser, 90-talskrisen och finanskrisen. På motsvarande sätt antas produktivitetens utvecklingen i genomsnitt utvecklas som de senaste dryga 20 åren, med en årlig produktivitetens utveckling på 1,4 procent. Helt enkelt ett scenario enligt trend.

KONTORSBRANSCHEN I GÖTEBORGSREGIONEN KAN FÖRVÄNTAS VÄXA MED 80 000 FRAM TILL 2040

Under antagandet att kontorssysselsättningen växer trendmässigt i samma utsträckning som tidigare skulle det innebära en sysselsättningstillväxt i regionen på 3 300 personer årligen, vilket motsvarar en tillväxt på 80 000 personer fram till år 2040.



KONTORSSYSSÄTTNING I GÖTEBORGSREGIONEN 1987-2016 SAMT TREND 2017-2040

Källa: SCB och Evidens.

FÖRVÄNTAD KONTORSTILLVÄXT I MÖLNDAL TILL 2040

Trendframskrivningen på föregående sida baseras på data för hela Göteborgsregionens utveckling. Studerar man olika delar av regionens totala kontorssysselsättning kan man uttala sig om förväntad tillväxt i de olika kontorsmiljöerna, och här med ett fokus på Mölndals kommun.

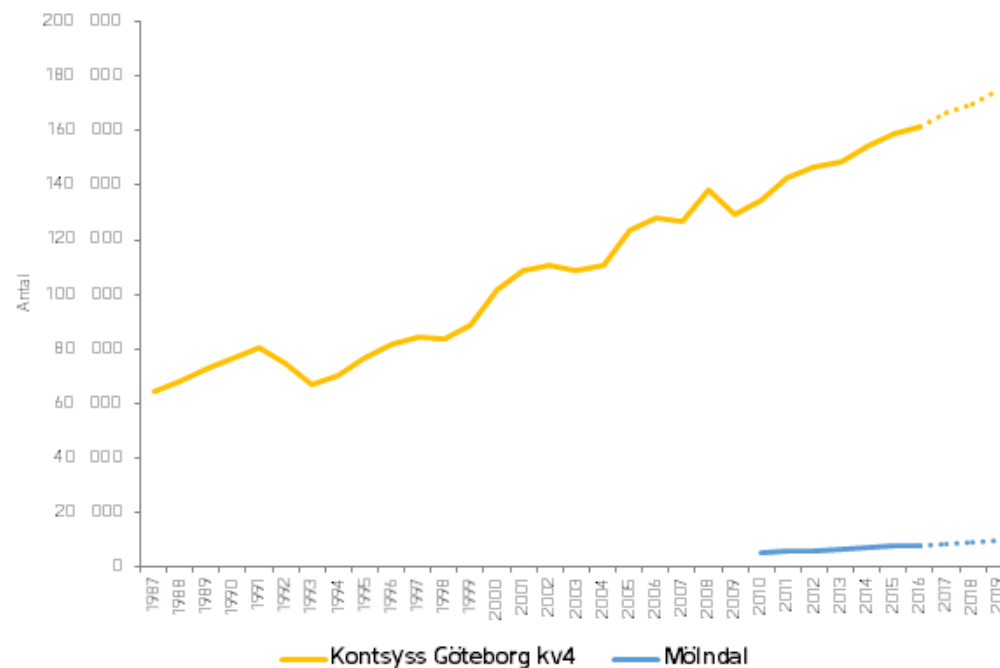
För att analysera kontorssysselsättningen i olika delar av regionen används här både scb:s registerbaserade arbetsmarknadsstatistik (RAMS) och arbetskraftsundersökningen (AKU). Av RAMS-statistiken från år 2015, vilket när denna rapport togs fram är den senast tillgängliga statistiken, framgår det att kontorssysselsättningen i hela Göteborgsregionen var drygt 160 000 personer. Hälften av dessa återfanns i Göteborgs stad. Vidare visar denna statistik att Mölndal redovisar knappt 8 000 kontorssysselsatta.

MÖLNDAL FÖRVÄNTAS FÅ 11 000 FLER KONTORSSYSSELSATTA FRAM TILL 2040

Ökar kontorssysselsättningen i regionen på kort sikt enligt prognos och Mölndals marknadsposition fortsätter att förbättras kan det innebära en ökning i antalet kontorssysselsatta i Mölndal med i genomsnitt drygt 500 personer under de kommande åren. Det innebär att antalet kontorssysselsatta i Mölndal kan förväntas öka med 11 000 mellan 2018 och 2040. Detta antagande kan ske på goda grunder med tanke på den strukturomvandling som successivt sker. Med en allt större andel anställda i kontorsintensiva

tjänstbranscher, innebär det att de centrala miljöerna, varav åtminstone de centrala delarna av Mölndal kan sägas vara en del av, ökar sin marknadsandel av total sysselsättning. Analyser av sysselsättningsutvecklingens geografi under perioden 2006-2010,

som genomförts av BRG och GR, visar också att den centrala delen av Göteborgsregionen och de så kallade stråken successivt ökat sin andel av total sysselsättning.



KONTORSSYSSELSÄTTNING I GÖTEBORGSREGIONEN 1987-2016 SAMT PROGNOIS 2017-2019

Källa: SCB och Evidens.

BEHOV AV KONTORSVOLYM FÖR ATT MÖTA FÖRVÄNTAD SYSSÄTTNINGSTILLVÄXT TILL 2040

Utifrån en bedömning om hur stor sysselsättnings-tillväxten blir i kontorsbranscherna fram till år 2040 beräknas här hur stor den tillkommande kontorsvolym, mätt i kvadratmeter lokalarea, behöver vara för att matcha förväntad tillväxt.

LOKALAREA PER NY KONTORSSYSSÄTT KAN BERÄKNAS TILL 18 KVM

I den mest kontoriserade miljön i regionen (Göteborgs stadskärna) fanns totalt i början av 2010-talet knappt 25 000 kontorssysselsatta, fördelade på en uthyrd yta på ca 800 000 kvm lokalarea (LOA) kontor. Det innebär att varje kontorsanställd i genomsnitt absorberade runt 30 kvm lokalarea. Men absorption av vakanser och krav på mer yteffektiva lokaler innebär att åtgångstalen för nya kontorssysselsatta blir lägre. Studerar man volymen ny uthyrd lokalyta i relation till antalet nya kontorssysselsatta under senare år blir kvoten 24 kvm/anställd. Och studerar man de senast byggda kontorsprojekten och intervjuar arkitekter som nyligen utvecklat nya kontor visar det sig att projekteringen inriktats mot nyckeltal på ca 14-15 kvm per anställd eller lägre.

I vårt scenario används därför ett långsiktigt genomsnitt på 18 kvm lokalarea per ny kontorssysselsatt.

BEHOV AV 220 000 KVM LOKALAREA FRAM TILL 2040

Med åtgångstal på ca 18 kvm LOA per anställd krävs ca 1,5 miljoner kvm lokalarea nya kontor till år 2040 för att rymma de drygt 80 000 fler kontorssysselsatta i Göteborgsregionen. För Mölndals del skulle det innebära knappt 10 000 nya kvm lokalarea årligen och totalt 220 000 kvm fram till 2040. Detta skulle innebära att ungefär 15 procent av regionens totala produktion av nya kontor tillkommer i Mölndal.

Avräknat de ca 5 500 planerade kontorsplatserna i Pedagogen Park och Forsåker behövs alltså ett tillskott på 120 000 m² lokalarea för att ge plats till ytterligare 6 500 kontorsplatser i Mölndal.

BERÄKNAD EFTERFRÅGAN FÖREFALLER RIMLIG SETT TILL DEN HISTORISKA UTVECKLINGEN

Ett sätt att validera det beräknade behovet av nya kontorsytor är att studera den historiska utvecklingen. Med hjälp av fastighetsregistret går det att identifiera hur stor produktionen av nya kontor varit mellan åren 2000 och 2015. Statistiken visar att den genomsnittliga nyproduktionen av renodlade kontor (rensat för fastigheter med stora inslag av industri) under en 15 års period uppgått till drygt 100 000 kvm i centrala Mölndal och angränsande områden. Enligt trendframskrivningen på föregående sida och åtgångstal på ca 18 kvm för nya kontorssysselsatta,

blir den genomsnittliga bedömda efterfrågan här ca 10 000 kvm per år. Det betyder en beräknad årlig genomsnittlig ökad efterfrågan och produktion av nya kontor med ca 30 procent.

Slutsatsen är således att behovet av nyproduktion av kontor i Mölndal sannolikt ökar jämfört med vad som faktiskt byggts de senaste femton åren.

Den pågående ökade geografiska koncentrationen av arbetsplatser till regionens kärna ställer samtidigt rimligen krav på att kontorsstocken ska växa något snabbare än det senaste decenniet. Den beräknade efterfrågan förefaller därför rimlig jämfört med den historiska utvecklingen.

Nästa intressanta fråga är vilka områden som sannolikt möter den största efterfrågan. Och kommer några av de planerade områdena möta en alltför svag efterfrågan och där en marknadsdriven utveckling därför riskerar att utebli?

ATTRAKTIVA KONTORSLÄGEN 2040

För att avgöra om det finns tillräckligt med attraktiv byggbar yta för att möta sysselsättningstillväxten genomförs här en kartläggning av modellerad kontorshyra i byggbara lägen av kommunen.

NUVARANDE HYRESNIVÅER PÅ KONTORSMARKNADEN I MÖLNDAL

Hyres- och vakansnivåerna på kontorsmarknaden påverkas över tid av hur efterfrågan och utbudet av nya kontor utvecklas. Den viktigaste efterfrågevariabeln är hur sysselsättningen i kontorsintensiva branscher växer och utbudet påverkas av nyproduktion av kontorsytor.

Kontorsmarknaden i Göteborgsregionen består av ett fyrtiotal olika kontors- och företagsområden, från renodlade kontorsmiljöer i centrala Göteborg till företagsområden längre ut i regionen med ett större inslag av lokaler för lager och lätt industri.

När sysselsättningen växer ökar den totala uthyrda kontorsytan, vilket i sin tur pressar ner vakansnivån. När vakanserna faller stiger hyresnivån. När vakanserna är tillräckligt låga och hyresnivån tillräckligt hög motiverar det nyproduktion av kontorsytor. Nyproduktionen innebär då att vakanserna, allt annat lika, åter stiger och ytterligare sysselsättningstillväxt krävs för att vakans- och hyresnivåer åter ska stimulera nyproduktionen.

I MÖLNDALS KONTORS- OCH FÖRETAGSOMRÅDEN LIGGER KONTORSHYRAN PÅ MELLAN 1 200 OCH 2 000 KR/KVM/ÅR

Hyresnivåerna i Mölndals mest attraktiva lägen håll-

er hög nivå. Framförallt är det relativt stor skillnad mellan genomsnittshyran och nyproduktionshyran i både Mölndals centrum och området kring Mölndalsvägen/Göteborgsvägen, vilket ger en indikation om att det finns en relativt hög betalningsvilja för moderna produkter inte bara i de mest centrala delarna av regionen utan även i Mölndal.

I stort sett är dock hyresnivåerna i Mölndal i genomsnitt lägre än i centrala delarna av Göteborg.

Observationerna i Mölndal gav ett medelvärde om knappt 1 200 kr/kvm/år med toppnivåer upp emot 2 000 kr/kvm/år, vilket kan jämföras med centrala Göteborg med en snittnivå om drygt 1 900 kr/kvm/år.

NYPRODUKTION KRÄVER I REGEL EN GENOMSNITTSHYRA PÅ 2 000 KR/KVM I OMGIVANDE MILJÖ

Med nuvarande produktionskostnadsnivåer är tumregeln den att genomsnittshyrorna i ett område bör närma sig ca 2 000 kr/kvm/år för att nyproduktion ska komma till stånd. Nyproduktionen har då hyresnivåer som är högre eftersom betalningsviljan för moderna, yteffektiva kontorsprodukter är högre än för genomsnittet i det äldre beståndet. Analyser av skillnaden mellan nyproduktionshyror och genomsnittshyror i det äldre beståndet för Göteborgsregionens kontorsområden indikerar att denna effekt är i genomsnitt cirka 500 kronor högre per kvm.

Något högre för de mest attraktiva lägena i regionen och något lägre för mer perifera områden. I slutändan beror givetvis potentialen för nyproduktion på markvärden och byggkostnader, vilket innebär att hyresnivån i särskilda fall kan avvika från de 2 500 som diskuteras här. Mer om detta på sid 29.

Givetvis finns det samtidigt undantag från den normala marknadsmekanismen. Det finns exempel på investeringar i nya kontor i miljöer med lägre genomsnittliga hyresnivåer. En enskild investerare kan av olika skäl göra andra avvägningar än en genomsnittlig aktör på marknaden. Omfattning av sådana investeringar blir dock sannolikt liten.

Samtidigt finns också exempel på så kallade "singeltenant"-kontrakt vid nyproduktion. Det betyder att en enskild hyresgäst, exempelvis ett stort företag, eller kanske vanligare, en statlig eller kommunal myndighet, behöver en stor mängd nya lokaler på samma ställe och den aktuella miljön av något skäl passar just denna hyresgäst särskilt väl. I sådana fall kan en investering komma till stånd även i miljöer med lite lägre hyresnivåer. Hyresgästen måste då normalt antingen själv vara byggherre eller teckna ett långt hyreskontrakt för att kompensera fastighetsägaren för risken att stå med tomma lokaler i en svag lokal hyresmarknad.

LITEN RISK FÖR OMFATTANDE KONVERTERING TILL KONTOR I MÖLNDAL

Analyseras hyresnivåerna i en rad företagsområden i Mölndal är det tydligt att det än så länge finns ett betydande utbud av lokaler för många näringsidkare och serviceföretag. Studeras de lägsta hyrorna i samtliga miljöer i Mölndal finner vi ett spann mellan 800 och 1 250 kr/ kvm/år, dvs. relativt låga nivåer (se tabell till höger). För verksamheter som kan inrymmas i lager- och industrilokaler är hyrorna än lägre.

Låga nivåer idag innebär inte per automatik att de kommer att vara låga för alltid. En intressant fråga är om det är lönsamt att konvertera en del av dessa ytor till en standard i paritet med nyproduktion. Ett sätt att utvärdera om det med dagens villkor är lönsamt att konvertera äldre lokaler till en högre standard är att studera hur stor hyresskillnad som föreligger mellan äldre lokaler och lokaler med högre standard. Med en stor hyresskillnad kan en större investering motiveras och förräntas. Men skillnaderna mellan nyproduktionshyror och de lägsta hyrorna är idag inte så stora så att de motiverar konvertering i många av företagsområdena i Mölndal.

Med undantag för Mölndals centrum och Mölndals-/Göteborgsvägen där differensen mellan topp- och bottennoteringar på kontorshyresmarknaden kan motivera investeringar i större skala (drygt 20 000 kr/kvm är motiverat att investera i dagsläget).

I andra områden är investeringsmöjligheterna betydligt mindre. Differensen i dessa områden antyder att det skulle vara motiverat att investera cirka 10 000 kr/ kvm – en nivå som sannolikt inte gör det möjligt att ta ut några nyproduktionshyror.

Område	Lokaltyp	Hyresnivåer kr/kvm/år	Vakansnivåer, procent
Mölndal C	Kontor	1 350- 2 500	5
	Butiker	1 500 - 4 000	3
Göteborgs- / Mölndalsvägen	Kontor	1 350 - 2 200	5
Lackarbäck	Kontor	1 100 - 1 850	7
	Industri/lager	550 - 800	5
Abro	Kontor	1 300 - 1800	5
	Industri/lager	550 - 900	5
Riskulla	Kontor	1 200 - 1 800	7
	Industri/lager	550 - 900	5

TABELL. LOKALHYROR OCH VAKANSER I MÖLNDAL. KÄLLA: NEWSEC.

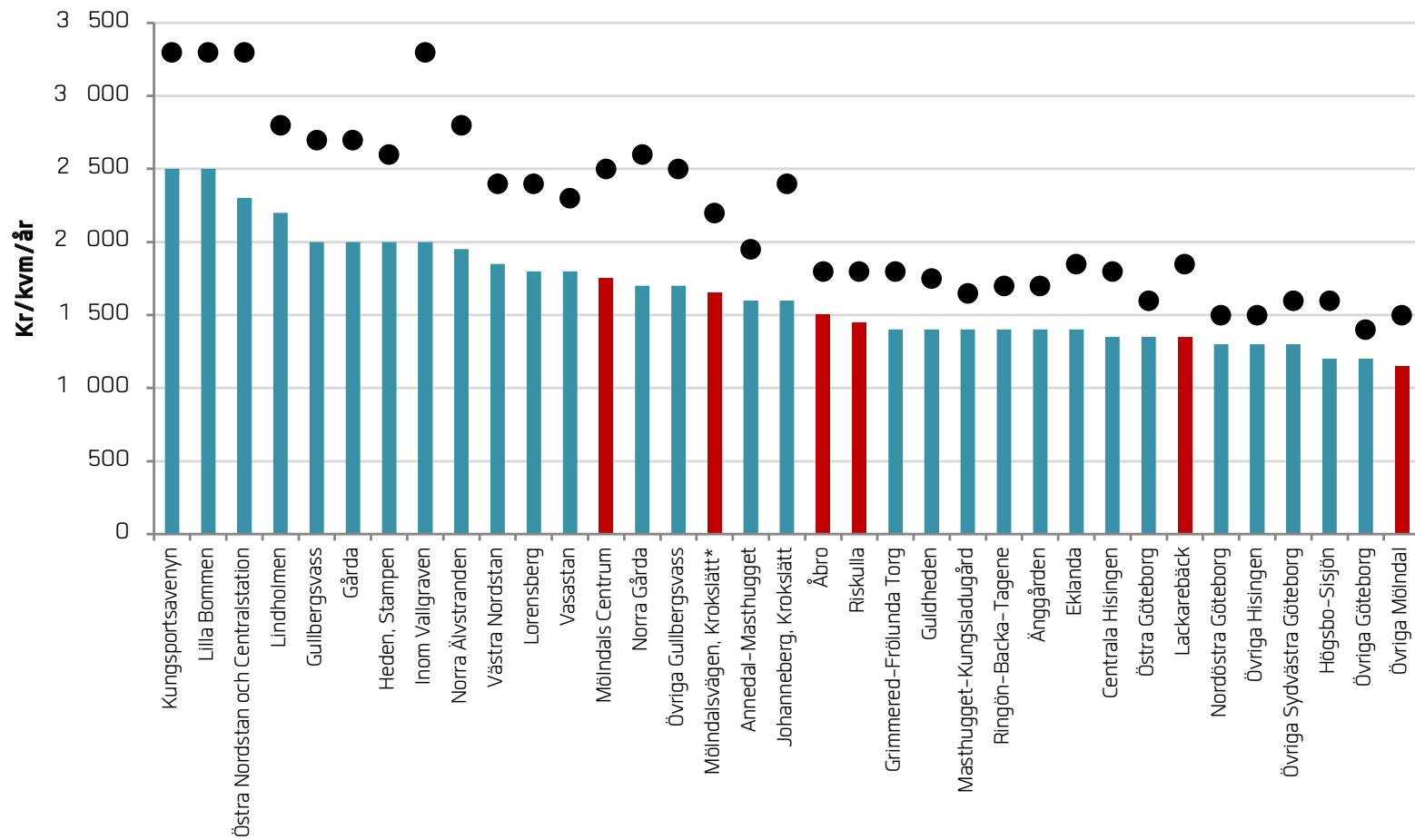
I exempelvis Lackarbäck är skillnaden mellan lägsta hyror och högsta hyror ca 750 kr/kvm/år. Med ett avkastningskrav på ca 6 procent innebär det ett investeringsutrymme på ca 12 500 kr/kvm (750/0,06). Men investeringar som möter nyproduktionsstandard kan antas kräva större investeringskostnader.

Slutsatsen är således att det på marknadsmässiga grunder inte finns anledning att tro att konvertering till kontor kommer att vara lönsamt i stora delar av Mölndal. Det förefaller i stora delar av Mölndal sammantaget vara mer ekonomiskt fördelaktigt att behålla, i så lång utsträckning som möjligt, nuvarande hyresgäster till nuvarande hyresnivåer.

Således kommer det inom åtminstone den närmaste framtiden finnas tillgängliga lokaler för den del av näringslivet som växer men inte fullt ut har möjlighet att efterfråga lokaler till nyproduktionshyror.

Problemet för fastighetsägarna är snarare i en sådan situation möjligheterna att hyra ut produkter som är av lägre kvalitet den dag då det uppstår vakanser. För många av de hyresgäster som idag verkar i kommunen är det troligt att situationen för de flesta företag kommer att utvecklas på ungefär samma sätt oavsett en förtätning av kommunen eller inte, så länge denna utbyggnad sker på marknadsmässiga grunder.

Tidigare i rapporten har vi sett hur sysselsättningen utvecklats både sett till branscher och företagsstorlekar. Många av företagare med lägre hyresbetalningsförmåga återfinns i den grupp med relativt få anställda, en grupp som växer både i Mölndal och i samhället i stort. Däremot när branschstrukturen studeras är de som arbetar inom det som kallas personliga och kulturella tjänster relativt få, men värt att notera är att denna grupp växer i ett par av företagsområdena i Mölndal.



HYRESNIVÅER PÅ KONTORSMARKNADEN I GÖTEBORGSREGIONEN

Genomsnittliga hyresnivåer samt topphyror för olika områden på Göteborgs kontorsmarknad. Områden i Mölnald i rött Källa: Newsec och Evidens. Kontorsområdet benämns i värderarsammanhang för Mölnaldsvägen men är de facto Göteborgsvägen

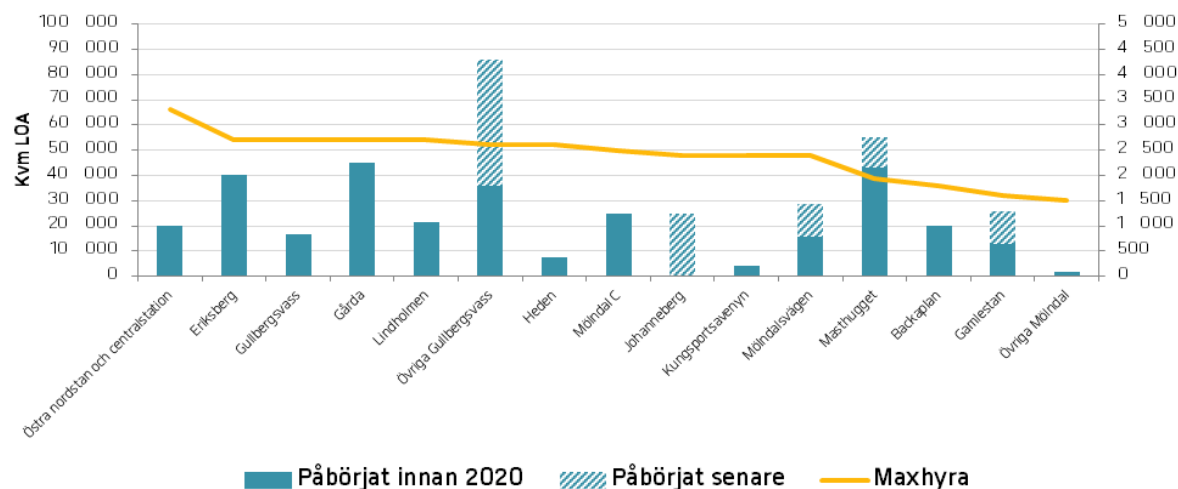
KONKURRENSSITUATIONEN FRAM TILL 2040

Evidens beräkningar över förändringen i kontors-
sysselsättning visar på stora förändringar fram till
2040. Samtidigt finns det en konkurrenssituation
mellan olika större framtida projekt. En kontors-
marknad med fallande och låga vakanstal, som i Gö-
teborgsregionen, tenderar att karaktäriseras av en
rad projektstarter då fallande vakanser trycker upp
hyresnivåer till nivåer som motiverar nyproduktion.

På kort sikt påverkas inte förtätningen i Mölndal av
de projekt som planeras till 2020. Men uppenbart
finns det ett antal projekt i planeringsfas i Mölndals
direkta omland.

På sida 15 argumenteras det för att modellerade ny-
produktionshyror i Mölndal bör uppgå till någon-
stans runt 2 500 kr/kvm/år för att kunna motivera
nyproduktion, i större volymer. Detta är något som
blir tydligt när de projekt som planeras för under en
kort framtid studeras – det är i få områden där nivån
inte är i närheten av 2 500 kr/kvm/år som det plane-
ras för nyproduktion av kontor, se graf.

På lång sikt är den tydligaste konkurrenten till
stadsutveckling i Mölndal "Vision Älvstaden". Gö-
teborgsregionens (GR) förbundsfullmäktige antog
2013 mål- och strategidokumentet Hållbar tillväxt.
Enligt detta ska befolkningsökningen inom GR vara
minst 10 000 invånare per år. Göteborgs arbets-
marknad ska år 2030 omfatta 1,75 miljoner invånare.
Kärnan ska stärkas med ytterligare 45 000 boende
och 60 000 arbetsplatser till 2030. Det samman-
hängande stadsområdet, huvudstråken och kustzo-
nens större tätorter ska till samma tidpunkt stärkas
med 135 000 boende och 50 000 arbetsplatser. En



PLANERAD NYPRODUKTION PER KONTORSOMRÅDE

Källa: Evidens, Newsec och Axling Marknadsinfo

sysselsättningstillväxt på kort sikt fram till 2019
på cirka 14 000 personer ska ställas mot tillväxten
i kontorslokaler som uppskattas till drygt 200 000
kvm LOA. Åtgångstalet på kort sikt summerar till
cirka 15 kvm per ny sysselsatt vilket indikerar att
marknaden på kort sikt är i balans.

Under antagandet att kontorssysselsättningen väx-
er trendmässigt i samma utsträckning som tidigare
skulle det innebära en tillväxt i regionen om drygt
3 300 personer årligen, vilket motsvarar cirka 81
000 personer fram till år 2040. På längre sikt är det
mer tveksamt om sysselsättningen bland anställda i
kontorsnäringar kan balansera den ökade kontors-
produktionen, särskilt om Vision Älvstaden når upp

till 1,3 miljoner kvm LOA kontor. Detta skulle kunna
innebära att förtätningen av Mölndal riskerar att ta
längre tid att realisera än förväntat.

Samtidigt finns utmaningar i många av "Vision Älv-
stadens" utvecklingsmiljöer, att etablera exempelvis
Frihamnen och Backaplan som stora kontorsmiljöer
är riskfyllt eftersom en framgångsrik kontorsmiljö
kräver att relativt stora kontorsvolymer tillkommer
snabbt. Frågan är då vem som ska produceras dessa
initialt när villkoren är betydligt gynnsammare i de
nuvarande mest attraktiva områdena, dit exempel-
vis Mölndals Centrum och Mölndalsvägen/Göte-
borgsvägen kan räknas.

OMFATTANDE RIVNINGSBEHOV MINSKAR KONTORSPOTENTIAL

I många verksamhetsområdena finns möjligheten att både bygga på outvecklad mark och konvertera redan bebyggd mark till kontor. Kostnaderna och därmed byggrättsvärden för dessa olika möjliga exploateringar skiljer sig givetvis åt. Till att börja med är det rimligt att anta att redan bebyggd mark innefattar rivning. Kostnaderna för rivning kan givetvis variera kraftigt beroende på byggnad.

För att göra en mer realistisk skattning av kontorspotential har därför en byggrättsvärdeskalkyl för tre olika scenarier genomförts. I kalkylen utgår vi från ett exempel där hyresnivån sätts till 2 500 kr/kvm/år och direktavkastningskravet till 6,00%, vilket skulle kunna vara ett exempel på nyproduktion i Mölndals Centrum. Kalkylen visar att effekterna av att inkludera rivning i konvertering kan bli problematiskt. Negativa byggrättsvärden innebär givetvis svårigheter att konvertera alternativt producera nya kontor. Kalkylen pekar då på problemet med allt för omfattande rivningar i denna miljö – hyresnivåer kring 2 500 kr/kvm/år klarar helt enkelt inte av att väga upp kostnaderna för en omfattande rivningskostnad.

Givet att sysselsättningsbehovet fram till 2040 ska mötas krävs mark som inte kräver omfattande konvertering. Alternativt att vissa ytor ändå kan vara aktuella om befintlig bebyggelse är mindre omfattande och den skattade nyproduktionshyran efter avdrag för mindre rivning (- 200 kr) på skattad kontorshyra per månad ändå visar på nyproduktionspotential.



BYGGBAR MARK I FORSÅKER MED OLIKA GRADER AV RIVNINGSBEHOV

VAD SKAPAR ATTRAKTIVA LÄGEN FÖR KONTOR?

FYRA STADSKVALITETER FÖRKLARAR TILLSAMMANS 88 % AV KONTORSHYRORNA

En grundläggande förutsättning för att planerade kontorsvolymerna byggs är att betalningsviljan bland företag som ska hyra kontor överstiger de kostnader, inklusive rimliga avkastningskrav, som investeringar i nybyggda kontor medför.

I studien "Värdeskapande stadskvalitet" analyserades företagens betalningsvilja för kontor i relation till olika stadsbyggnadsvariabler. Det är här uppenbart att företagen i Göteborgsregionen värderar miljöer mycket olika. Spridningen i hyresnivå mellan de mest attraktiva områdena i centrala delar med hyresnivåer om ca 2 500 kr/kvm och de mer perifera områdena med hyror på drygt 1 100 kr/kvm är stor.

Analysen visade att det främst är fyra variabler som styr attraktiviteten för kontor. Tillsammans visade sig dessa förklara en stor del av prisvariationen mellan de sammanställda genomsnittshyror.

REGIONAL TILLGÄNGLIGHET

Kontorsföretag värdesätter att lokalisera sig nära många boende, det vill säga potentiella anställda och kunder. Måttet är en sammanslagning av antalet boende som nås inom 30 minuter med bil och kollektivtrafik. Variabeln visar att kontorsföretagen föredrar att lokalisera sig nära Göteborgs stadskärna. Att det geografiska läget spelar stor roll för att förklara variationer i hyresnivåer mellan olika miljöer är up-

penbart. Centrala lägen har högre hyror än miljöer längre ut från centrum i de flesta regioner.

NÄRHET TILL URBANA VERKSAMHETER

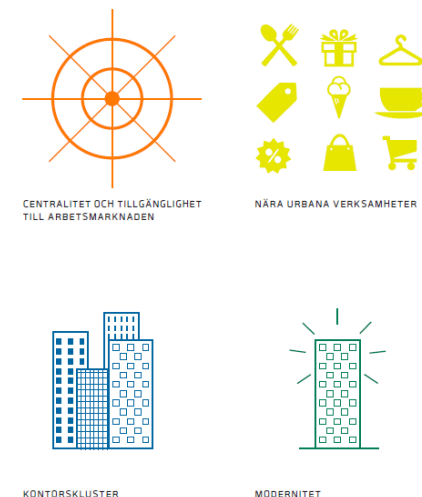
Att ha nära handel och service är viktigt för kontorsföretag. Det är föga förvånande att många uppskattar att kunna göra ärenden och äta lunch i nära anslutning till arbetet. Utbudet av urbana verksamheter, det vill säga handel, caféer och restauranger etcetera mäts som antalet etableringar som nås inom en kilometers avstånd via gatunätet.

KONTORSKLUSTER

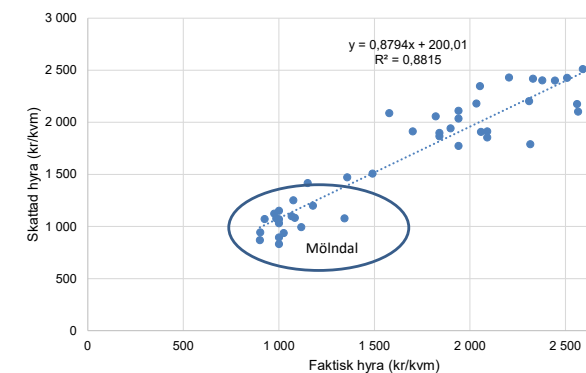
Kontor attraheras av andra kontor. Med många kontor inom 250 meter så ökar hyresnivåerna. Det innebär att det är kluster inom förhållandevis små avstånd som fungerar bäst för kontorsmarknaden. I modellen mäts koncentrationen av kontorsanställda som ett index där andelen och antalet kontorssysselsatta inom 250 meter väger lika.

MODERNITET

Tidigare studier har visat att modernitet påverkar hyresnivåerna för kontor. I "Värdeskapande stadskvalitet" bekräftas det genom att kontorsbyggnadens byggår visar sig påverka hyresnivåerna. Varför är då moderna kontor så mycket mer attraktiva? En viktig skillnad mellan moderna och mindre moderna kontor är möjligheterna till yteffektiv användning.



FYRA VARIABLER SOM FÖRKLARAR KONTORSHYRORNA MED 90 PROCENT

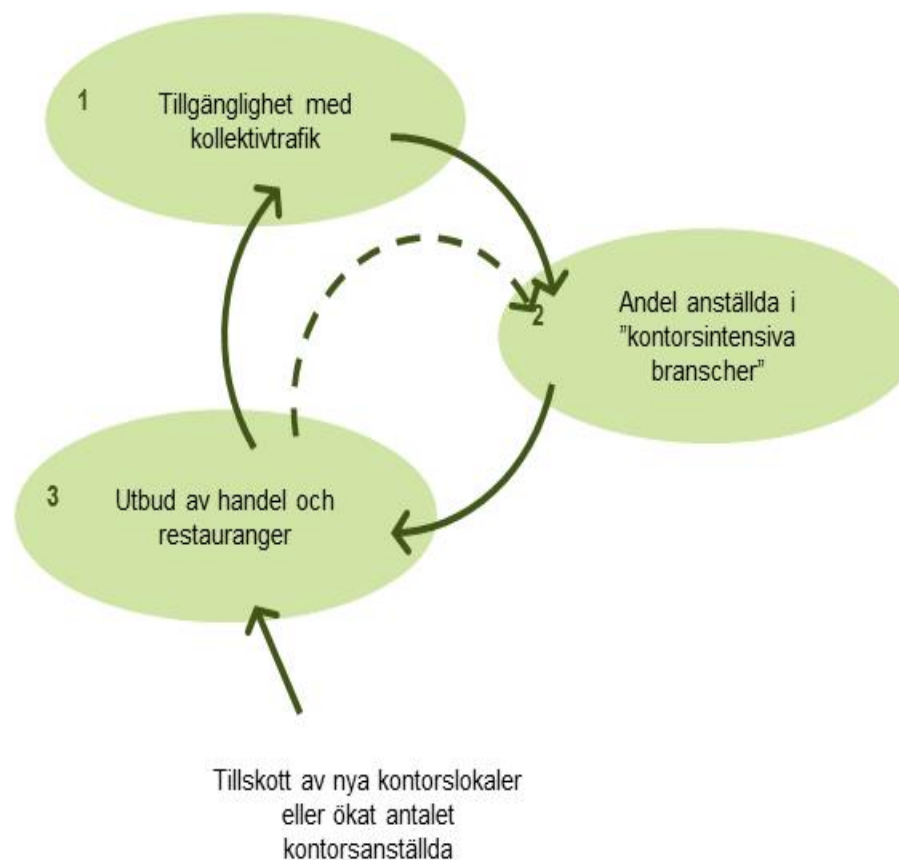


FAKTISK OCH SKATTAD HYRA I GÖTEBORGSREGIONEN

Med hjälp av Evidens och Spacescapes kontorsmodell

MODELLEN FÖRKLARAR HUR FÖRÄNDRINGAR AV STADSMILJÖN PÅVERKAR FÖRETAGENS BETALNINGSVILJA FÖR KONTOR

Om exempelvis tillgängligheten med kollektivtrafik, eller bil också för den delen, till ett område ökar, det vill säga fler når området inom 30 minuter, stiger betalningsviljan (hyresnivån) allt annat lika. Men det finns då samtidigt antagligen också en större marknad för service och handel vilket betyder att betalningsviljan ökar ytterligare. Om då fler kontorsintensiva företag väljer att lokalisera sin verksamhet till området ökar andelen kontorsanställda vilket i sin tur driver upp nivån lite till. På så sätt sker en dynamisk utveckling av ett områdes attraktivitet på kontorsmarknaden. På samma sätt kan kontorsmarknaden dra fördel av en förtätning med bostäder eller utbyggnad av handeln i ett område. Båda dessa faktorer innebär att efterfrågan på service i närmiljön stiger vilket successivt ökar serviceutbudet och därmed driver upp även kontorshyresnivån.



HUR FÖRÄNDRINGAR I STADSKVALITET PÅVERKAR HYRESNIVÅER PÅ KONTORSMARKNADEN

Källa: Evidens

METOD FÖR ATT SKATTA ATTRAKTIVA KONTORSLÄGEN

DRIVKRAFTER OCH BEGRÄNSNINGAR FÖR KONTOR

För att kartlägga kontorspotentialen 2040 har en GIS-modell byggts upp som inkluderar en bedömning av den framtida regionala tillgänglighet med kollektivtrafik, utbud av service, baserat på sambandet med boende och arbetande och närheten till andra kontor. En mer utförlig trafikmodell som beräknar hur många arbetsplatser som nås inom ett visst avstånd med bil och kollektivtrafik inom regionen hade avsevärt ökat modellens precision.

Hur mycket mark som anses möjlig att bygga på avgörs även av olika fysiska och juridiska begränsningar. I kartläggningen av kontorspotential 2040 har därför ytor som anses ej byggbara sorterats bort. I ett nästa steg har byggbara tomter med visst rivningsbehov fått en merkostnad på 180 kr/kvm/år (vilket då minskar kontorspotentialen). Ytor med stort rivningsbehov har helt sorterats bort då dessa utifrån byggrättsvärdeskalkylen inte anses vara ekonomiskt lönsamma i något läge överhuvudtaget i Mölndal.

KATEGORISERING ABC-LÄGEN FÖR KONTOR

Resultatet av kartläggningen har sedan summerats i en karta som visar lämpliga markytor för nyproduktion av kontor, kategoriserade i ABC-lägen. A-lägen

ger i detta fall mycket stabila ekonomiska förutsättningar för nyproduktion. I B-lägen och i synnerhet i C-lägen finns en lägespotential men den kräver i sin tur att fler kontor tillskapas i nära omgivning och att även andra kvaliteter vid sidan av de fyra som här använts för att skatta kontorshyra optimeras. Framför allt med tanke på den tuffa konkurrens som kommer råda på kontorsmarknaden då en stor mängd kontorsyta kommer tillkomma i Älvstaden.

Givetvis finns det samtidigt undantag från den normala marknadsmekanismen. Det finns exempel på investeringar i nya kontor i miljöer med lägre genomsnittliga hyresnivåer. En enskild investerare kan av olika skäl göra andra avvägningar än en genomsnittlig aktör på marknaden. Samtidigt finns exempel på så kallade "singel-tenant"-kontrakt vid nyproduktion. Det betyder att en enskild hyresgäst, exempelvis ett stort företag, eller kanske vanligare, en statlig eller kommunal myndighet, behöver en stor mängd nya lokaler på samma ställe och den aktuella miljön av något skäl passar just denna hyresgäst särskilt väl. I sådana fall kan en investering komma till stånd även i miljöer med lite lägre hyresnivåer. Hyresgästen måste då normalt antingen själv vara byggherre eller teckna ett långt hyreskontrakt för att kompensera fastighetsägaren för risken att stå med tomma lokaler i en svag lokal hyresmarknad. Omfattning av sådana investeringar blir dock sannolikt liten.

Markytor med kontorspotential

(Baserat på kontorsmodell från "Värdeskapande stadsutveckling")



Juridiska och fysiska begränsningar

(Ej byggbar mark tas bort: Ex värdefullt naturområde, skyddszon och ytor tidigare. Rivningsbehov innebär merkostnad i byggkostnadskalkyl)



Byggbara ytor med kontorspotential

(Byggbara markytor med mer än 2 000 kr/kvm skattad kontorshyra identifieras)



Rivningsbehov

(Inventering av mindre eller större rivningsbehov)



ABC-lägen för nyproduktion

(A: >2 350 kr/m², B: 2 350–2 200 kr/m², C: 2 200–2 000 kr/m²)



Totalt skattad kontorsvolym

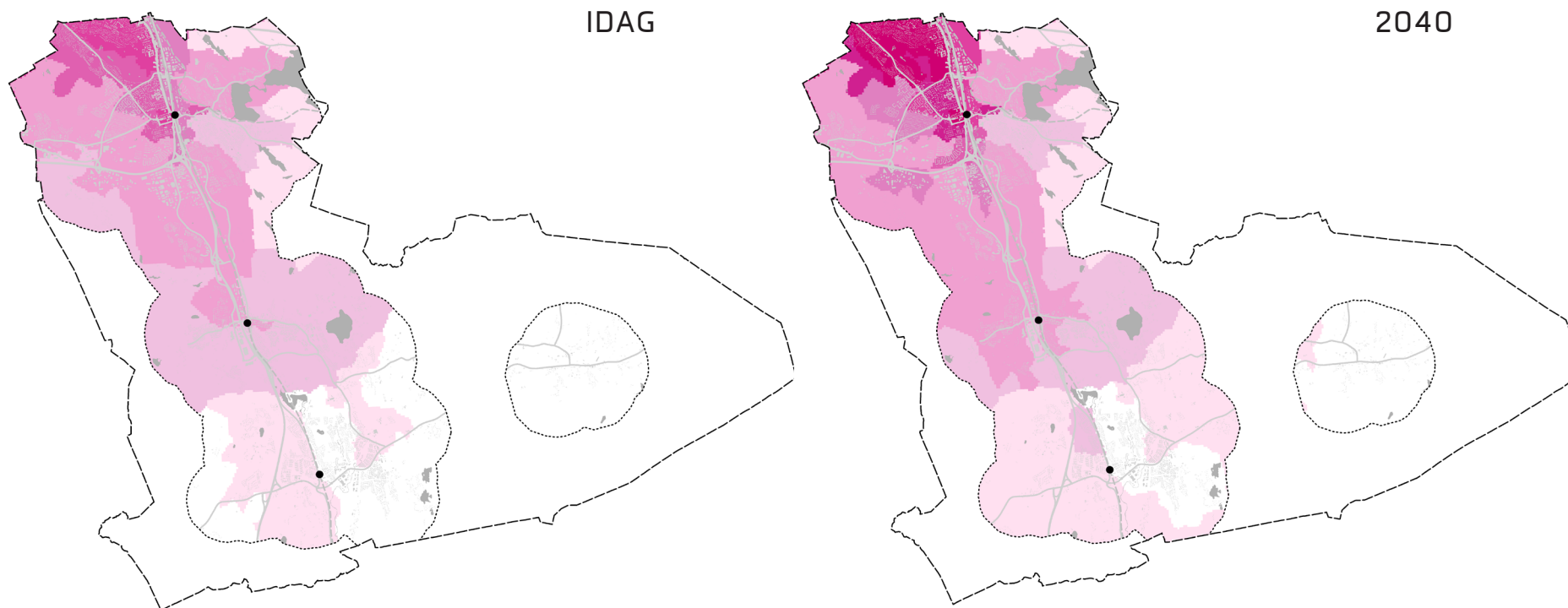
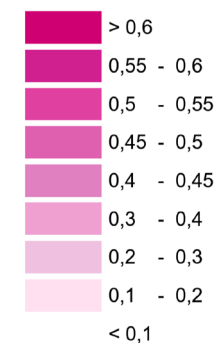
(Byggbara ytor x tomtexploatering 3)

DRIVKRAFTER FÖR KONTOR: REGIONAL TILLGÄNGLIGHET

REGIONALT TILLGÄNGLIGHETSINDEX

Kontorsföretag värdesätter att lokalisera sig nära många boende. På kartorna nedan redovisas nivåer av regional tillgänglighet idag och 2040. Kartläggningen av regional tillgänglighet idag baseras på ett index som summerar hur många arbetsplatser som nås inom 30 minuter med kollektivtrafik och bil. Motsvarande data för 2040 har inte modellerats. Istället har en enklare bedömning om hur denna

kan tänkas förändras med grund i Koll 2035 (Västra Götalandsregionen et al 2017). Bedömningen om förändringar i regional tillgänglighet har alltså här avgränsats till kollektivtrafik. Den regionala tillgängligheten stiger framför allt i de centrala och norra delarna av Mölndal. Relativt sett minskar då också drivkraften i de mindre centrala delarna av kommunen som här får oförändrad tillgänglighet.

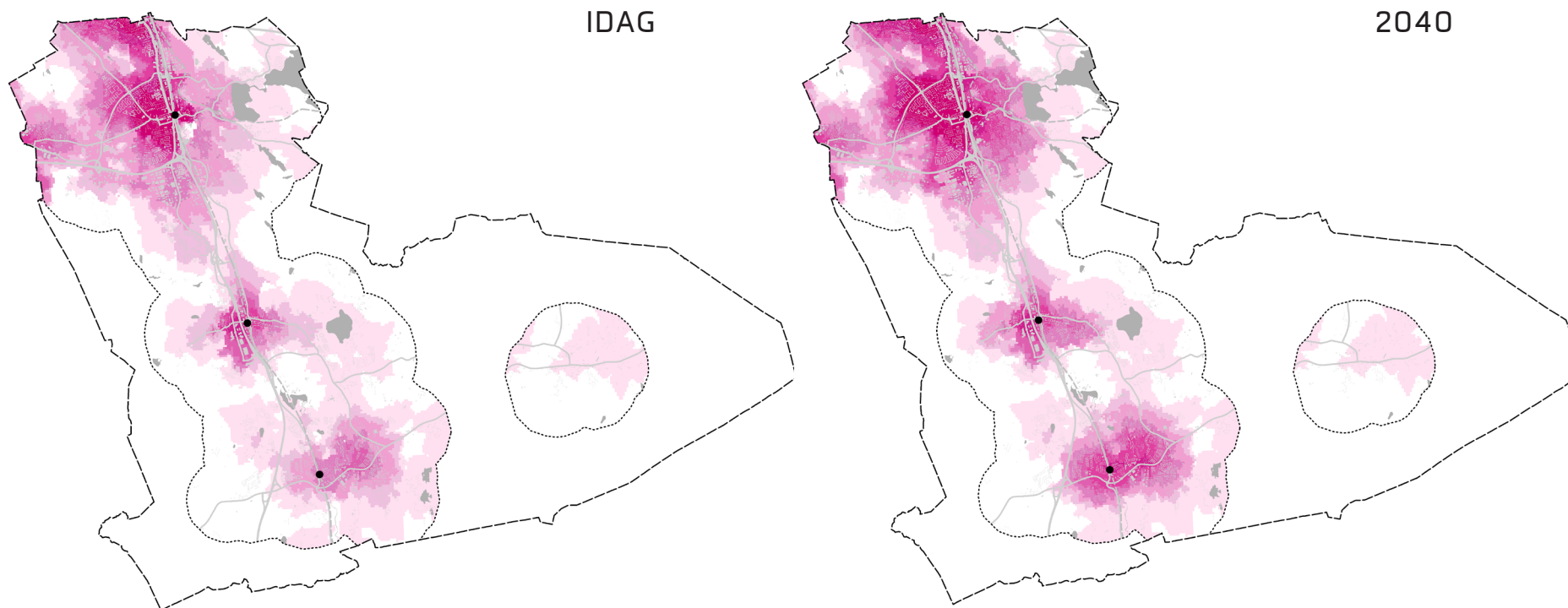
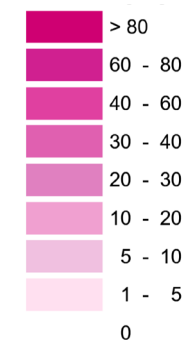


DRIVKRAFTER FÖR KONTOR: UTBUD AV URBANA VERKSAMHETER

URBANA VERKSAMHETER INOM
1 KM GÅNGAVSTÅND

Att ha nära till handel och service är viktigt för kontorsföretag. På kartorna nedan redovisas utbudet av urbana verksamheter (handel, restauranger och kulturverksamheter) inom 1 km via gångnätet. Skattningen av framtida utbud baseras på nuvarande antal boende och arbetande samt antal bostäder och arbetsplatser i antagna planer och Mölndals

förtättningsanalys som sträcker sig fram till 2040. (Mölndal stad 2017). Studier utförda inom ramen för "Mervärdeskapande stadsutveckling" (Göteborgs stad et al 217) visar på att sambandet mellan boende och arbetande och utbudet av urbana verksamheter är 90 %. Utbudet av urbana verksamheter förutsätts stiga rejält i såväl centrala Mölndal som i Lindome.

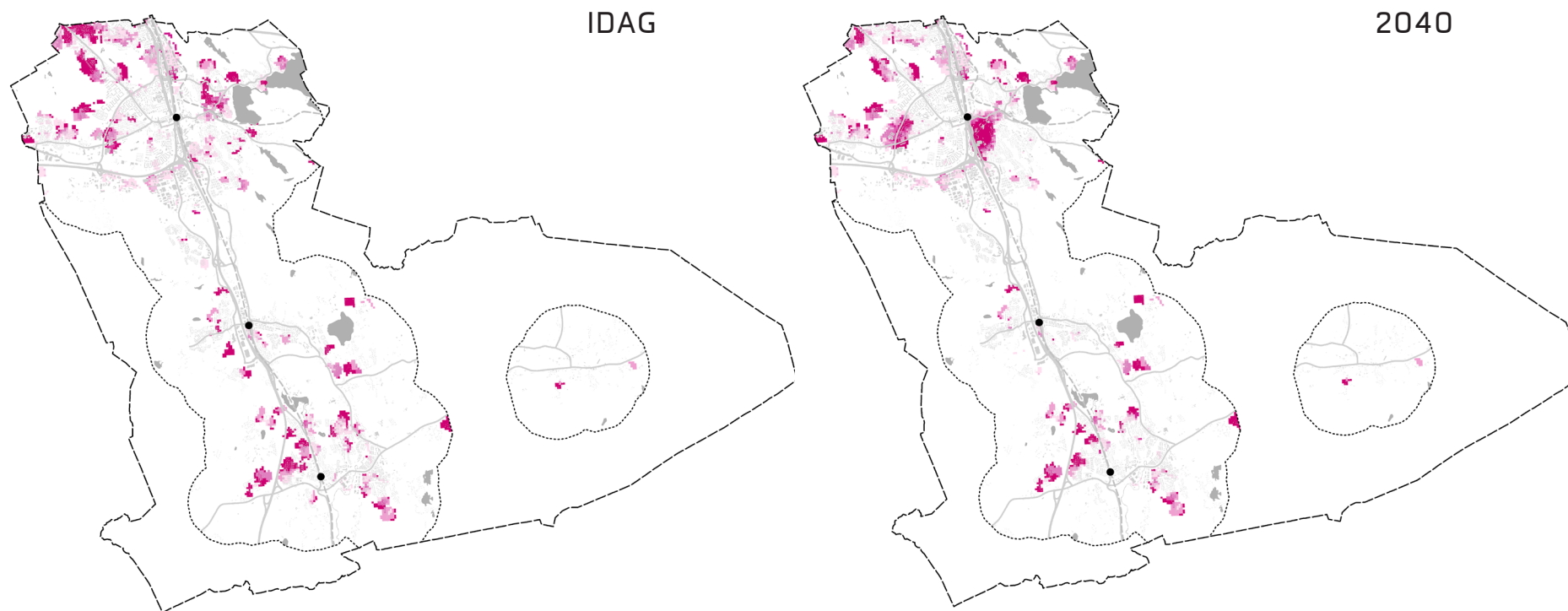
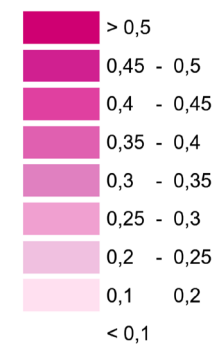


DRIVKRAFTER FÖR KONTOR: KONTORSKLUSTER

Många kontorsplatser och hög andel kontor inom nära avstånd ökar kontorshyran. På kartorna nedan redovisas andelen och antalet kontorsplatser inom 250 meter i ett index från 0-1. Andel och antal väger lika. Skattningen av det framtida utbudet av kontor 2040 utgår från det befintliga utbudet samt planerad utbyggnad i Pedagoger park och Forsåker.

I scenariot för 2040 sker den planerade nyproduktionen av kontor till största del i Forsåker. Vid en storskalig vidare kontorsutbyggnad vid Åbromotet ger för effekter på den skattade kontorshyran har särskilt undersökts på sidan 30.

KONTORSKLUSTERINDEX



SUMMERING AV DRIVKRAFTER: SKATTAD KONTORSHYRA I MÖLNDALS STAD

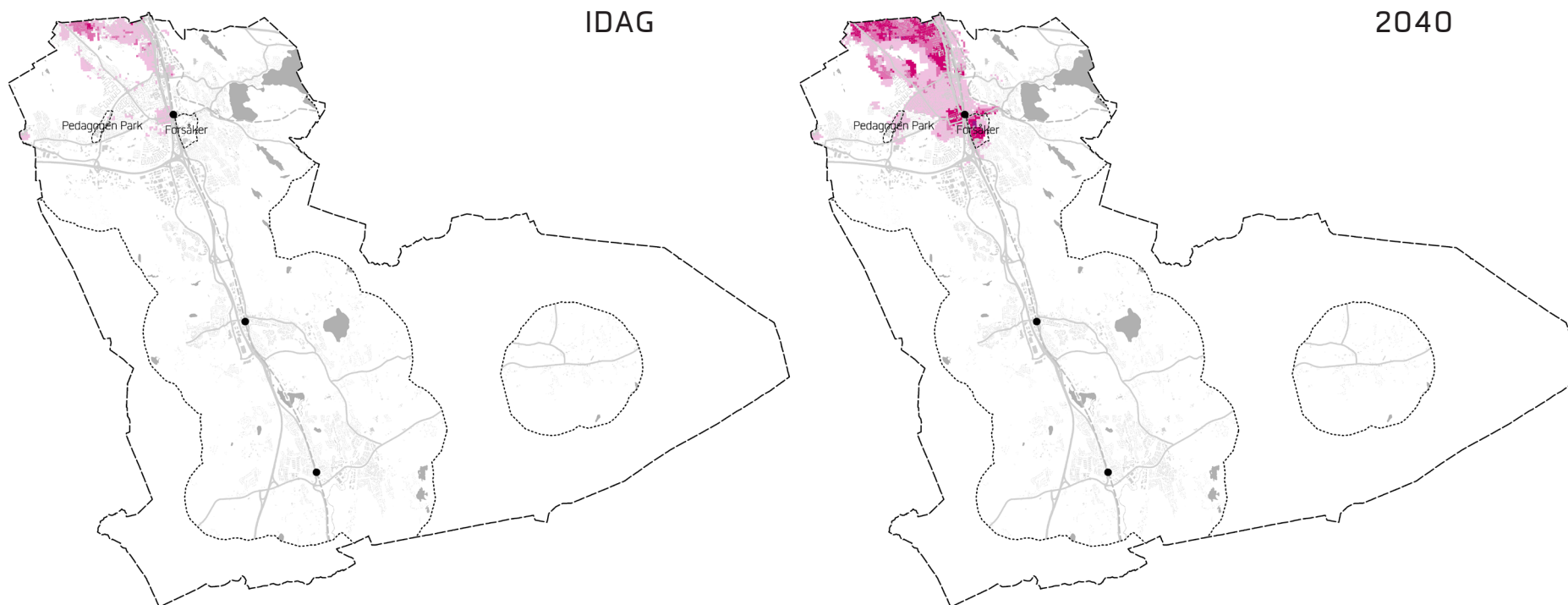
KONTORSPOTENTIALEN 2040 KONCENTRERAS TILL CENTRALA MÖLNDAL

På kartorna nedan redovisas hur den skattade kontorshyran förändras mellan idag och 2040. Ökningen sker här framförallt i centrala Mölndal. Det är resultatet av såväl ökat serviceutbud, förbättrad regional tillgänglighet och den ökade närheten till kontor genom planerad utbyggnad i Pedagoger Park och Forsåker.

Summeringen av drivkrafter genom skattad kontorshyra visar på en mycket begränsad potential att få till kontorskonvertering eller nyproduktion av kontor i andra delar av Mölndal än i de mest centrala delarna. Här ligger spannet mellan 2 000 - 2 500 kr. I den vidare studien om var det finns kontorspotential begränsas därför kartläggningen till centrala Mölndal.

SKATTAD KONTORSHYRA VID NYPRODUKTION 2040

- Mer än 2 500 kr
- 2 500 - 2 350 kr
- 2 350 - 2 200 kr
- 2 200 - 2 000 kr



SUMMERING AV BEGRÄNSNINGAR I CENTRALA MÖLNDAL

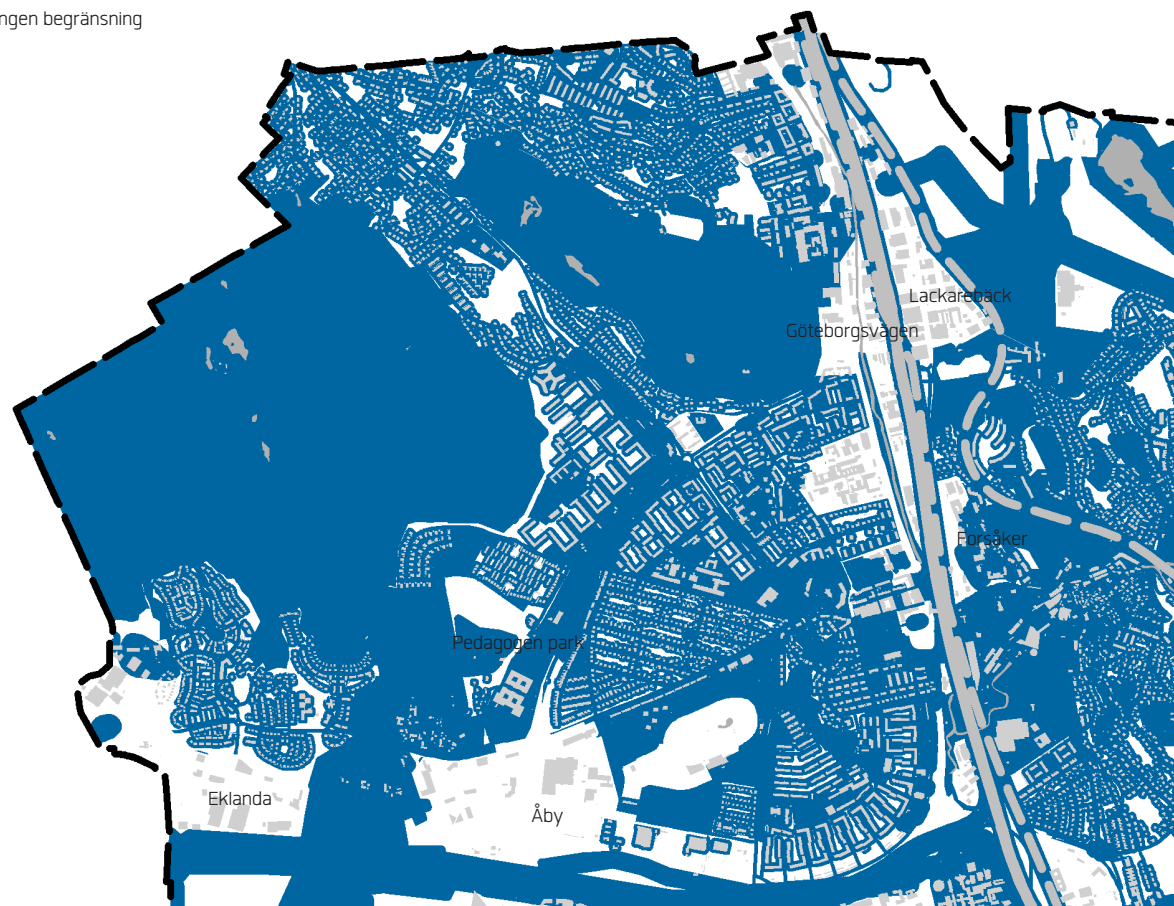
STORA BYGGBARA YTOR INOM DE OMVANDLINGSBARA VERKSAMHETSOMRÅDEN

Juridiska och fysiska begränsningar för nyproduktion av kontor har identifierats utifrån gällande översiktsplan och i samråd med kommunens tjänstemän. De fysiska begränsningarna handlar till exempel om att marken redan är bebyggd eller att det saknas infrastruktur. Det är faktorer som gör byggandet svårare.

EJ BYGGBART:

- Höga naturvärden
- Värdefulla rekreationsområden
- Byggnadsminnen
- Strandskydd
- Skyddsområden 1
- Verksamhetsområden behålls
- Bebyggd mark (vägar, järnvägar och buffert 15 m runt byggnader)
- Planering pågår (Redan planlagd mark)
- Mark avsedd för vidare bostadsförtätning (Förtättningsanalys 2017)
- Värdefull jordbruksmark R9 enl ÖP
- Naturvärden (stor begränsning)
- Kulturresevat och fornlämningar
- Mark

- Ej byggbart/redan planerad mark
- Ingen begränsning



BEGRÄNSNING FÖR NYPRODUKTION AV KONTOR 2040

På kartan redovisas de ej byggbara ytorna.

KONTORSPOTENTIAL I CENTRALA MÖLNDAL 2040

GODA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR NYPRODUKTION AV KONTOR I FORSÅKER – MÅTTLIG POTENTIAL FÖR NYPRODUKTION AV KONTOR I PEDAGOGEN PARK

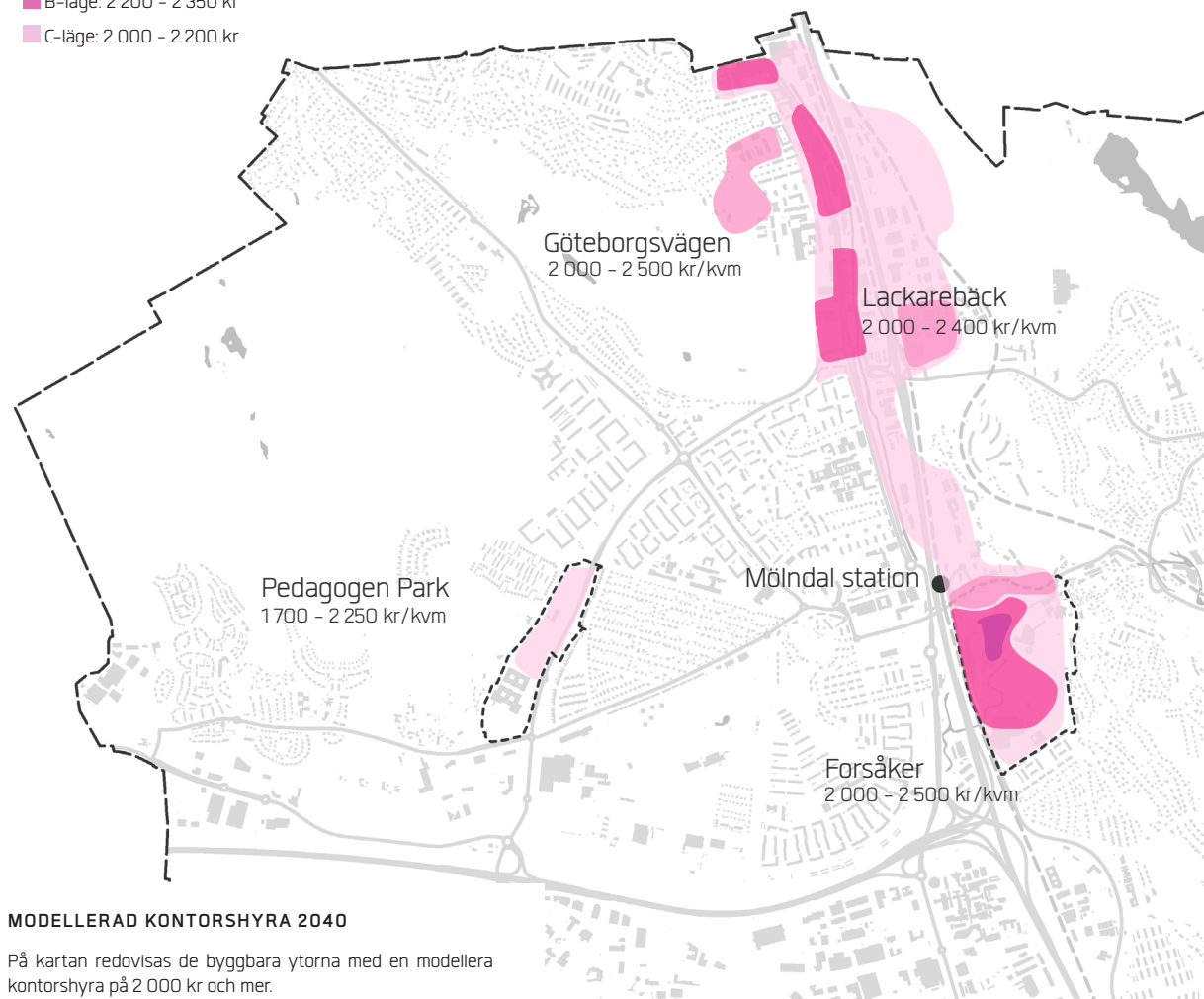
Forsåkers kombination av god regional tillgänglighet, stor omvandlingspotential med litet rivningsbehov, ett stort antal planerade kontorsplatser i närheten och ett stort potentiellt utbud av urbana verksamheter ger förutsättningar för nya kontor. I Pedagoger park är den modellerade kontorshyran lägre. Den södra delen har här en modellerad kontorshyra på ca 1 700 kr, vilket ger låg potential för nyproduktion. Däremot kan det fortfarande finnas en marknadspotential genom konvertering av befintliga tidigare högskolelokaler och uthyrning av dessa till en lägre hyra än vad som skulle vara fallet vid nyproduktion. Detta ger också en större variation av kontorshyror vilket gagnar Mölndals mångfald av verksamheter.

ÖVRIG KONTORSPOTENTIAL FINNS I LACKAREBÄCK OCH LÄNGS GÖTEBORGSVÄGEN

Vid sidan av de planerade kontorsområdena Forsåker och Pedagoger park finns potential för ytterligare kontorsförtätning främst längs Göteborgsvägen och i Lackarebäcksområdet (främst det södra). Dvs här finns både betalningsvilja och tillgång till byggbar mark. Emellertid är en stor andel här B och C-lägen. Det innebär en stor känslighet för rivningsbehov och ett behov av fler kontor i närheten för att åstadkomma mer ekonomiskt hållbara ramar för nyproduktion. A-lägen är mindre beroende av ytterligare förstärkta förutsättningar.

ABC-LÄGEN (BASERAD PÅ MODELLERAD KONTORSHYRA)

- A-läge: 2 350 - 2 500 kr
- B-läge: 2 200 - 2 350 kr
- C-läge: 2 000 - 2 200 kr





JÄMFÖRELSE MELLAN FAKTISK OCH MODELLERAD
KONTORSHYRA I PEDAGOGEN PARK

KONTORSHYRA

1 634

KR/KVM

MODELLERAD KONTORSHYRA

1 600-1 700

KR/KVM

ILLUSTRATION FRÅN PEDAGOGEN PARK.SE

MATCHNING MELLAN KONTORSBEHOV OCH KONTORSPOTENTIAL TILL 2040

I Forsåker och Pedagogen Park förväntas ca 4 500 kontorsplatser tillkomma fram till 2040. Utifrån den förväntade sysselsättningstillväxten på 11 000 (se sidan 11) inom Mölndals kontorsbransch uppstår alltså ett behov av ytterligare 6 500 arbetsplatser (ca 120 000 kvm lokalarea). För att beräkna hur många kontorsplatser som kan tillskapas på de byggbara ytor som här kategoriserats i ABC-lägen har tomtexploateringen 3 använts. Det innebär att lokalarean beräknas genom att tomtytan multipliceras 3.

Utifrån kartlagda drivkrafter och begränsningar i Mölndal visar det sig att det inte finns tillräckligt med byggbara ytor i A-lägen (dvs med en modellerad hyra på över 2 500 kr för nyproducerade kontor) för att möta förväntad sysselsättningstillväxt. Att tillskapa tillräckligt med A-lägen kan här ses som av avgörande betydelse för att få till en tillräcklig kontorsutbyggnad då konkurrensen med andra kontorlägen i regionen är hård. Om däremot även B-lägen inkluderas (med en modellerad hyra på mer än 2 350 kr/kvm) räcker de byggbara ytorna mer än väl i Mölndal. B-lägen har i sin tur stor potential att omvandlas till A-lägen om vidare kontorsutbyggnad sker koncentrerat. Ett ökat antal kontor i näromgivningen leder till ökad betalningsvilja.

I analysen av kontorspotential har ett direktavkastningskrav på 6 % använts (nuvarande genomsnitt av värderarna i Mölndal). Direktavkastningskravet har en avgörande betydelse på vilka hyresnivåer som krävs för att nyproduktion och uppgradering eller renovering ska vara ekonomisk möjlig för fastighets-

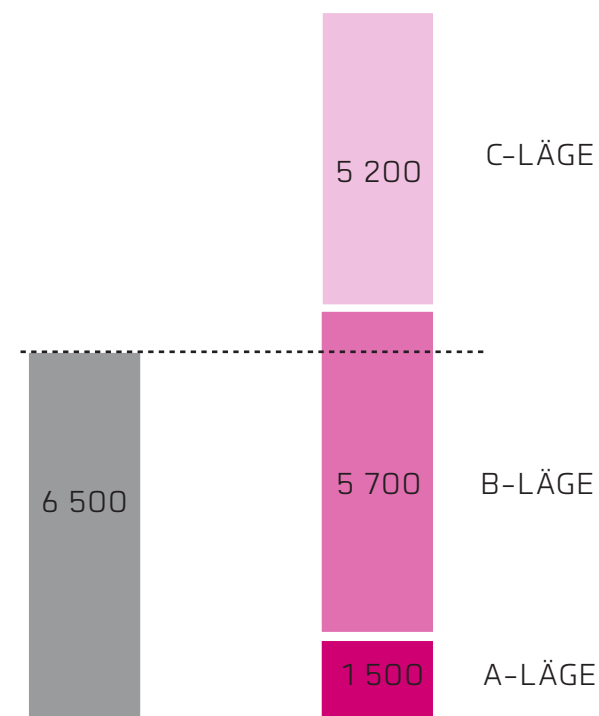
Läge	Definition	Antal kontorsplatser
A-läge	> 2 500 kr/kvm och ej befintlig hög exploatering (men lägre bebyggelse, typ handel/ mindre industriverksamhet rivs ev.) eller > 2 350 och ingen rivning krävs (eller rivning av mycket låg bebyggelse, typ skjull).	1 500
B-läge	> 2 350 kr/kvm och ej befintlig hög exploatering (men lägre bebyggelse, typ handel/ mindre industriverksamhet rivs ev.) eller > 2 200 och ingen rivning krävs (eller rivning av mycket låg bebyggelse, typ skjull).	5 700
C-läge	> 2 000 och ingen rivning krävs (eller rivning av mycket låg bebyggelse, typ skjull).	5 200

KONTORSPOTENTIAL I DE CENTRALA OMVANDLINGSBARA VERKSAMHETSOMRÅDEN

Utifrån ett direktavkastningskrav på 6 %.

ägarna. En känslighetsanalys med beräkningar där direktavkastningskravet istället sänks till 5 procent innebär att samtliga ytor som klassas som B-lägen kan ses som A-lägen. Detta skulle i praktiken innebära att det skattade kontorsbehovet fram till 2040 matchar kontorspotentialen i A-lägen.

Intressant är att det inom de centrala omvandlingsbara verksamhetsområdena längs Göteborgsvägen och i Lackarebäck finns tillräckligt med mark i A- och B-läge för att möta sysselsättningstillväxt.



KONTORSBEHOV

Vid sidan av planerad utbyggnad i Forsåker och Pedagogen Park

KONTORSPOTENTIAL*

I omvandlingsbara verksamhetsområden

* Utifrån ett direktavkastningskrav på 6 %. Vid krav på 5 % kan även B-lägen anses vara A-lägen

PLANLAB: MODELLERAD KONTORSHYRA MED LIFE SCIENCE-KLUSTER INTILL ASTRA ZENECA 2040

MARKNADSPOTENTIALEN ÖKAR RADIKALT MED PLANERAD TÄTHET

Intill Astra Zeneca planeras ett omfattande Life Science-kluster med ca 5 000 tillkommande kontorsplatser. För att undersöka hur en sådan etablering påverkar potentialen för nyproduktion av kontor har tillskottet av kontor och ett skattat tillskott av serviceutbud som följer av den ökade tätheten använts för att modellera fram en alternativ kontorshyra för tomten i ett 2040-scenario.

Med planerat tillskott av kontor uppstår en lokal täthet av kontorsplatser (inom 250 meter) som vida överstiger den mest kontorstäta delen av centrala Göteborg idag. Utbudet av kontorsplatser blir här nästan dubbelt så högt som vid Nordstan. Statistiskt finns därmed också en viss osäkerhet då vi inte vet om tätheten över det nuvarande max-värdet i modellen har ett linjärt samband med ökad kontorshyra, eller om betydelsen planar ut. Med det sagt har kontorshyran för nyproduktion inom Life Science-klustret här beräknats till 2 740 kr/kvm, vilket indikerar en mycket stor potential. Samtidigt visar modellen på att denna potential är i hög grad beroende av en tillräckligt omfattande förtätning.

PLANERAT
LIFE SCIENCE-KLUSTER

MODELLERAD KONTORSHYRA 2040:
1 700 KR/KVM

MODELLERAD KONTORSHYRA 2040 MED
PLANERAT LIFE SCIENCE-KLUSTER:
2 740 KR/KVM

SLUTSATSER OM KONTORSPOTENTIAL 2040

STOR POTENTIAL ATT MÖTA SYSSÄTTNINGSTILLVÄXTEN AV KONTOR GENOM KON-CENTRERADE ETABLERINGAR I DE OMVAND-LINGSBARA VERKSAMHETSOMRÅDENA

Sysselsättningstillväxten inom kontorsbranscher i Mölndal har bedömts till 11 000 fram till 2040 (500 per år). I och med de redan planerade kontorsplatserna i omvandlingsområdena Forsåker och Pedagoger Park, uppstår ett behov av ytterligare 6 500 kontorsplatser. Dessa kan till stor del få plats inom de omvandlingsbara verksamhetsområdena längs Göteborgsvägen och i Lackarebäck. Här finns potential för ca 7 200 kontorsplatser. Men då en betydande del av dessa ytor hamnar i B-lägen skulle en koncentrerad kontorsförtätning behöva ske för att därigenom omvandla dessa till A-lägen. Genom ökad närhet till andra kontor stiger betalningsviljan.

Mer kontorsplatser inom det centrala Mölndal är positivt utifrån stadens mål om mer blandad stad. Även om andelen boende i Lackarebäck och längs Göteborgsvägen idag är låg så befinner sig ändå stadsdelarna nära många boende och de centrala delarna av Mölndal. Konsekvenserna av en sådan utveckling är alltså en fortsatt funktionsseparering lokalt, samtidigt som närheten till en stor mängd bostäder och arbetsplatser inom gångavstånd ökar.

”SINGLE-TENNANT”-MARKNADEN SAMT STÖRRE BRANSCHKLUSTER KAN GE YTTER-LIGARE MÖJLIGHETER

Denna rapport analyserar tillväxten i kontorssysselsättning ur ett statistiskt perspektiv. Modelle-rad tillväxt i kontorssysselsättning i regionen och i Mölndal förväntas därmed främst påverkas av ekonomiska variabler ur ett marknadsmässigt perspektiv.

Vid sidan av detta finns givetvis alltid en potential för kontor genom enskilda storskaliga kontorssatsningar. Finns stora företag som av något skäl vill etablera sig i dessa områden? Finns företag som av olika skäl kan dra fördelar av närhet till dessa miljöer? Kan nya lokaliseringar av statliga eller kommunala myndigheter åstadkommas? Ett exempel på detta är Life Science-klustret som i genomförd planlaboration visat sig kunna skapa höga marknadshyror även i mindre centrala lägen på grund av en stor-skalig satsning.

”FLASKHALSAR” I GÖTEBORG KAN GE YT-TERLIGARE KONTORSPOTENTIAL I MÖLNDAL

Dagens låga vakansgrad i Göteborgsregionen talar för att om det inte är möjligt att starta större nyproduktion i de mest efterfrågade områdena, dvs. de centrala delarna av Göteborgs stad, så kommer fler att kunna byggas i de mindre centrala miljöerna, som exempelvis Mölndal. Således är god planberedskap i Mölndal viktigt för att attrahera investeringar.

På längre sikt riskerar dock den totala nyproduktionsvolymen i regionen bli lägre än vad som skulle vara fallet om byggandet kunde starta i de mest centrala miljöerna. Men för Mölndals stad kan det

vara en möjlighet att på kort sikt attrahera projekt som annars skulle lokaliseras till centrala Göteborg. Detta kommer inte påverka utvecklingen i de mest centrala delarna av Göteborg men möjligen i andra delar av den framtida innerstaden.

LITEN RISK FÖR OMFATTANDE BORTTRÄNGNING AV BEFINTLIGA VERKSAMHETER

När farhågor ställs kring att vissa verksamheter riskerar att trängas undan i större skala är det viktigt att påminna sig om att det idag är mycket få platser som är tillräckligt attraktiva för att antingen konverteras eller för att nyproduktion ska ske på marknadsmässig grund. Det är helt enkelt mer ekonomiskt fördelaktigt att behålla, i så lång utsträckning som möjligt, nuvarande hyresgäster. Problemet för fastighetsägarna är snarare möjligheterna att hyra ut lokaler som är av lägre kvalitet den dag då det uppstår vakanser.

Låga hyresnivåer idag innebär emellertid inte per automatik att de kommer att vara låga för alltid. En intressant fråga att studera är därför om det är lönsamt att konvertera dessa ytor till en standard i paritet med nyproduktion. Emellertid visar det sig att skillnaden mellan skattad nyproduktionshyra och de lägsta hyrorna idag inte är tillräckligt stora för motivera konvertering. Möjligtvis med undantag för Mölndals centrum och Göteborgsvägen där differensen mellan topp- och bottennoteringar på kontorshyresmarknaden kan motivera investeringar i viss skala.

SKATTAT TILLSKOTT AV SERVICE TILL 2040

Parallellt med fortsatt utbyggnad av bostäder och kontor uppstår också potential för fler urbana utåtriktade verksamheter, så som restauranger, handel och kultur. Samtidigt finns också tillväxtbranscher som efterfrågar andra typer av lokaler än kontor, där ibland byggföretag. Med förtätning av bostäder uppstår också behovet av tillkommande offentlig service, såsom skolor och vårdcentraler. Olika verksamheter har helt enkelt olika lokalbehov, rimliga önskemål om läge och betalningsförmåga.

SKATTAT TILLSKOTT AV SERVICE TILL 2040 I MÖLNDAL

Det finns ett starkt samband mellan boende- och arbetandtäthet och utbudet urbana verksamheter (handel, restauranger och kulturverksamheter). I följande beräkning har det sannolika tillskottet av såväl urbana verksamheter och kommunal service räknats upp linjärt med den totala beräknade ökningen av boende och kontorssysselsatta till 2040. Utifrån förtätningsanalysen för bostäder så förväntas 14 500 bostäder byggas till 2040. Antalet tillkommande kontorsplatser är 11 000.

BEHOV AV ÖVER 600 LOKALER FÖR URBAN SERVICE

Skattningen visar på en omfattande tillväxtpotential inom handel, restauranger och i viss mån även kulturverksamheter. Om färre lokaler byggs än vad som här skattas minskar alltså utbudet relativt dagens situation.

URBAN SERVICE FÖRUTSÄTTER ATTRAKTIVA LOKALER I GATUPLANET

Tillskottet av dessa lokaler kommer givetvis till största del komma i de nya bostads- och kontorshusens botten- och entréväningar. För att förvalta denna tillväxtpotential och ge långsiktiga ekonomiska förutsättningar krävs också att lokaler tillkommer längs gatustråk med stor gångflödespotential. Här kan stadsplaneringen bidra genom ett tillräckligt välintegrerat gatunät och en tillräcklig täthet och attraktiv stadsmiljö. I annat fall finns en stor risk att utbudet av urban service



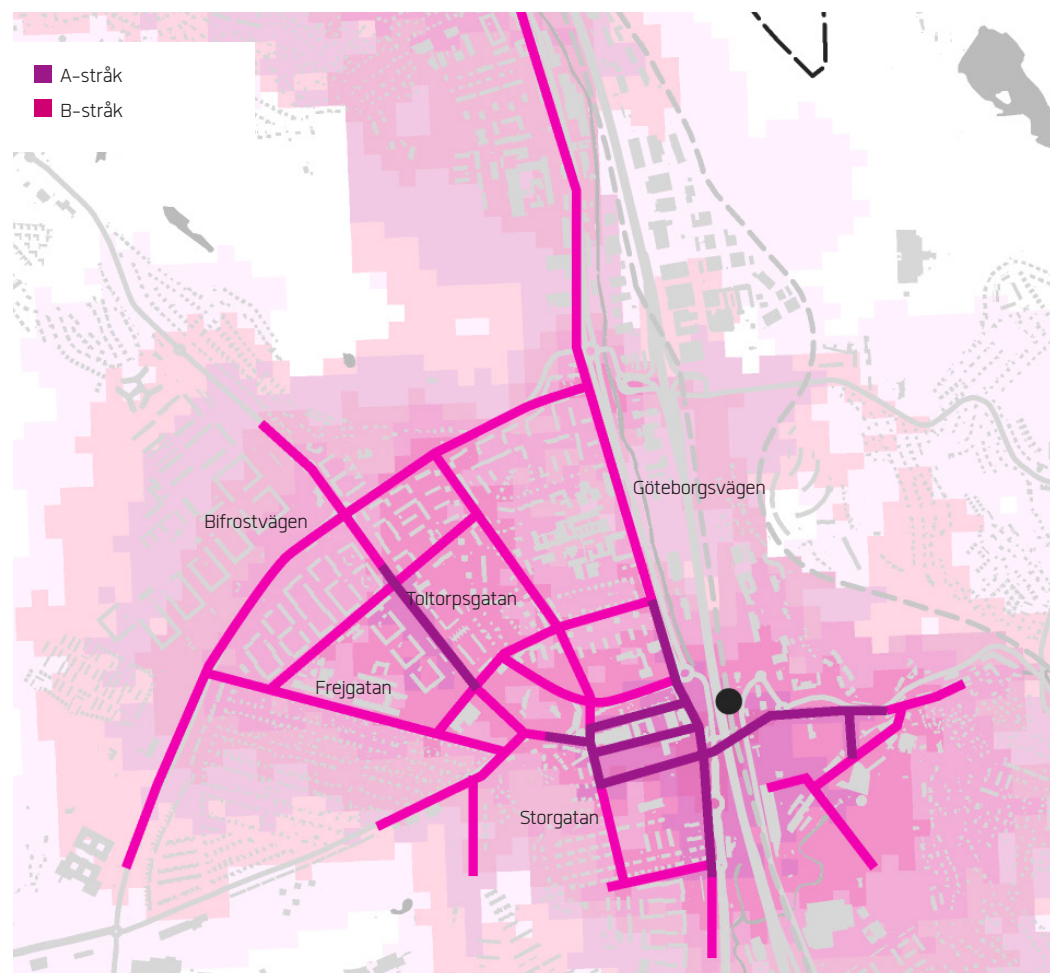
SKATTAT TILLSKOTT AV SERVICE TILL 2040 I MÖLNDAL

På kartan redovisas de byggbara ytorna med en modellera kontorshyra på 2 000 kr och mer.

STRÅK MED POTENTIAL FÖR LOKALER I GATUPLAN I CENTRALA MÖLNDAL 2040

Att genom planering skapa attraktiva lägen för lokaler i gatuplan och förvalta denna potential genom en attraktiv stadsmiljö är i sin tur en viktig en viktig förutsättning för att skapa stadskvalitet på såväl kontorsmarknaden och bostadsmarknaden. Det lokala utbudet av handel, restauranger och kultur har visat sig ha stor betydelse för upplevelsen av stadskvalitet (Göteborg stad et al 2017). Lokalerna har också i sig stor betydelse för social trygghet och levande stadsmiljö. Samtidigt är det inte alltid självklart att intresset för att bygga lokaler längs gatuplanet är stort bland byggaktörerna. Det kan dröja innan kundunderlaget är tillräckligt stort och den nuvarande stadsmiljön kan också i många fall minska lägesattraktiviteten för exempelvis handel. Sist men inte minst är det givetvis så att potentialen för handel skiljer sig markant åt då graden av genomströmning av gående naturligen skiljer sig åt mellan olika gator.

För att underlätta för framtida urbana verksamheter och därigenom också för en mer levande och trygg stadsmiljö har framtida stråk med stor potential för utåtriktade verksamheter i gatuplan här identifierats. Så kallade "A-stråk" har 2040 en mycket hög täthet av boende och arbetande inom nära gångavstånd, samtidigt som stråken längs utpekade delsträckor får en betydande potential för genomströmning genom hög tillgänglighet i gatunätet. "B-stråk" har en något lägre täthetsnivå men har fortfarande en robust grund för utåtriktade verksamheter genom hög täthet och tillgänglighet. Det är viktigt att påpeka att en närmare studie av de olika sträckornas stadsmiljö och dess lämplighet för lokaler vid sidan av täthet och tillgängligt inte har genomförts.



LÄMPLIGA STRÅK FÖR LOKALER MED UTÅTRIKTADE VERKSAMHETER

I bakgrunden syns täthet inom 1 km gångavstånd 2040. I underlaget till täthetsanalysen finns både befintlig och tillkommande täthet av boende (Mölndals stad 2017). Denna har kompletterats med följande studies rekommenderade kontors-tillskott till 2040.

REKOMMENDATIONER

Prioritera vidare kontorsutbyggnad till de omvandlingsbara verksamhetsområdena längs Göteborgsvägen och i Lackarebäck

Attraktiva lägen för kontor är en bristvara relativt den skattade sysselsättningstillväxten. Särskilt byggbara markytor som klassats som A-lägen bör därför fredas för kontor i framtiden. För att på sikt omvandla övriga B-lägen och därmed öka Mölndals konkurrenskraft på kontorsmarknaden bör en medveten klusterplanering av kontor i dessa områden ske. Utredningen visar att om detta är möjligt så finns tillräckligt med ytor i dessa områden för att matcha Mölndals förväntade del av Göteborgsregionens sättningsstillväxt inom kontorsbranschen.

Mer kontor i de utpekade områdena kan dessutom bidra till ökad stads kvalitet för boende genom såväl bulleravskärmning och ökat utbud av urbana verksamheter. Dessutom kan den sociala tryggheten öka i områdena då blandningen av boende och arbetande ökar. För att minska risken för alltför funktionsseparerade områden bör emellertid även bostadsförtätning prövas inom de omvandlingsbara verksamhetsområdena. I föregående förtättningsanalys om bostadspotential ingick inte en omfattande kontorsförtätning som förutsättning. Med bulleravskärmning och ökad täthet och service kan de omvandlingsbara verksamhetsområdena säkerligen på

motsvarande sett som Forsåker utvecklas med både ett tillräckligt antal kontorsplatser och tillräckligt attraktiva bostäder för att svara upp mot kommunens mål om mer levande stadsmiljö och blandstad.

Planera för utåtriktade lokaler – i synnerhet där gångflödena förväntas vara höga

Evidens och Spacescapes stadskvalitetsmodell för bostäder visar att företag och verksamheter inom servicebranscher som restaurang, handel och kultur är av stor betydelse för både boende och kontorshyresgästers attraktivitet.

Med en skattad tillväxt på närmare 600 fler urbana verksamheter (handel, restauranger och kultur) fram till 2040 ges en stor potential för en mer levande stadsmiljö, såvida stadsplaneringen förmår skapa lokaler i gatuplanet längs de stråk som har de förmodat högsta gångflödena. Lokaler kan här också öka den sociala tryggheten genom sin informella övervakning av det offentliga rummet. Dessutom innebär ett stort utbud av urbana verksamheter och annan kommunal service inom gångavstånd ett minskat bilberoende som i sin tur kan stödja Mölndals trafikstrategi om minskad bilandel. Det omvända kan sägas gälla om ytterligare andelar av handeln förflyttas till externa handelsetableringar.

Värna ett dynamiskt utbud av lokaler i olika prisnivåer – för en mångfald av företag och verksamheter

Mölndal har idag ett stort utbud av lokaler som varken är satta under tryck för bostadsförtätning eller konvertering till kontor. På längre sikt kan emellertid en del av dessa tänkas bli intressanta för konvertering eller rivning inför nyproduktion. Fram till 2040 förutsätts ändå stora delar av det nuvarande utbudet av lokaler med lägre hyror finnas kvar.

I sin tur ger detta goda förutsättningar för ett stort och varierat utbud av branscher i Mölndal. Utredningen har visat att det inte bara är kontorsbranschen som växer utan även flera andra branscher, så som exempelvis byggbranschen.

Vid sidan av tillväxtbranscherna är det av stort värde för Mölndal som helhet att det också finns ett utbud av lokaler där hyran är så pass låg att även fler kulturella näringar och olika föreningar får plats. Kulturella verksamheter har i studien Mervärdeskapande stadsutveckling (Göteborgs stad et al 2017) visat sig öka attraktiviteten för boende och ett väl utvecklat föreningsliv kan öka den sociala sammanhållningen och delaktigheten i samhället. Att frigöra mer utrymme för dessa verksamheter i samband med att befintliga lokaler frigörs (där samtidigt marknadspotentialen för kontor är låg) torde vara en viktig strategi för ett mer levande Mölndal.

KÄLLFÖRTECKNING

Axling Marknadsinfo, 2017, Planerad kontorsbebyggelse

Göteborgs stad, GR, Mölndals stad, 2017 (kommande), Värdeskapande stadsutveckling.

IPCC, 2015. Climate change 2014: Mitigation of Climate Change

LEED, 2009. For Neighborhood Development: Rating System

Mölndals stad, 2016. Budget plan 2016-2018.

Mölndals stad, 2013. Framtidens Mölndal - Vision 2022.

Mölndals stad, 2006. ÖP 2006

Mölndals stad, 2017, Förtättningsanalys och förslag till förtättningsstrategi

Newsec, 2017, Hyresnivåer

SCB, 2017, Arbetskraftundersökningen

SCB, 2016, Sysselsättningsregistret,

SCB, 2015, Fastighetsregistret

TMR, 2012. Värdering av stadskvaliteter i Stockholmsregionen.

UN Habitat, 2012. Urban Planning for City Leaders.

SPACESCAPE

Spacescape AB / Östgötagatan 100 / Box 4700 / SE-116 92 Stockholm / Sweden
Tel +46 8 452 97 67 / www.spacescape.se / info@spacescape.se

evidens:

Evidens / Sibyllegatan 32 / SE-114 43 Stockholm / Sweden
Tel +46 8 599 05 170 / www.evidensgruppen.se / info@evidensgruppen.se