

Barkarby handelsutredning
Delrapport 1


Utkast

PATRIZIA

3 OKTOBER 2019

Innehåll

1	Uppdrag	3
2	Utbyggnad av outleten	3
2.1	Utbyggnad av handel och servering	3
2.2	Bedömd försäljningsökning - handel	3
2.3	Bedömd försäljningsökning - servering	3
3	Marknadsunderlag år 2018 och 2022	4
4	Upptagningsområde och konkurrens	5
5	Påverkan av en tänkt etapp 1 år 2022	8
6	Påverkan av en tänkt etapp 2 år 2025	8
7	Tillväxten kompenserar	8
8	Påverkan på befintliga serveringar	9
8.1	Påverkan av 300 kvm serveringar år 2022 respektive år 2025	9



1 Uppdrag

NIRAS har av Patrizia via Johan Lagerdahl fått i uppdrag att bedöma konsekvenserna för omgivande handel av en utökning av Stockholm Quality Outlet (SQO) med ca 2 500 kvm år 2022 och ytterligare 2 500 kvm år 2025.

Utredare hos NIRAS är Thomas Hellström med ca 25 års erfarenhet av handels- och stadskärneutredningar och Emelie Krantz med 5 års erfarenhet av handelsutredningar.

All omsättning är inklusive moms och i 2018 års priser, om inte annat anges.

2 Utbyggnad av outleten

2.1 Utbyggnad av handel och servering

NIRAS har räknat med att av utbyggnaden på ca 2 500 kvm år 2022 så kommer ca 2 200 kvm att utgöras av handel och ca 300 kvm utgöras av restaurang och café.

NIRAS har räknat med samma fördelning mellan handel och restaurang i andra etappen år 2025.

2.2 Bedömd försäljningsökning - handel

NIRAS bedömer att en utbyggnad på 2 200 kvm år 2022 kan sälja för ca 70 Mkr efter ett par år. En ytterligare utbyggnad med 2 200 kvm år 2025 kan sälja för ytterligare ca 70 Mkr efter ett par år.

2.3 Bedömd försäljningsökning - servering

NIRAS bedömer att en utbyggnad på 300 kvm år 2022 kan sälja för ca 10 Mkr efter ett par år. En ytterligare utbyggnad med 300 kvm år 2025 kan sälja för ytterligare ca 10 Mkr efter ett par år.

3 Marknadsunderlag år 2018 och 2022

Efter samtal med fastighetsägaren bedömer NIRAS att en utbyggnad kommer fördelas ungefär efter nuvarande branscher, dock kommer det bli högre andel restaurang och café än i dagsläget.

Fördelningen i försäljning i dagsläget är i grova drag följande (NIRAS har gjort uppskattningen utifrån antalet verksamheter i SQO. Bedömningen kan vid behov preciseras):

Varukategori	Andel
Mode (inkl för barn och accessoarer)	60%
Sport och outdoor	<15%
Skor	15%
Hem	>5%
Restaurang	5%

NIRAS bedömer att den totala svenska efterfrågan på varor som säljs i SQO är ca 13 000 kr per capita och år (år 2018). NIRAS bedömning är att efterfrågan per capita inte ökar fram till år 2022/2025, främst på grund av ökande konkurrens från näthandeln. Som en jämförelse är hela efterfrågan per capita på sällanköp ca 30 000 kr per år.

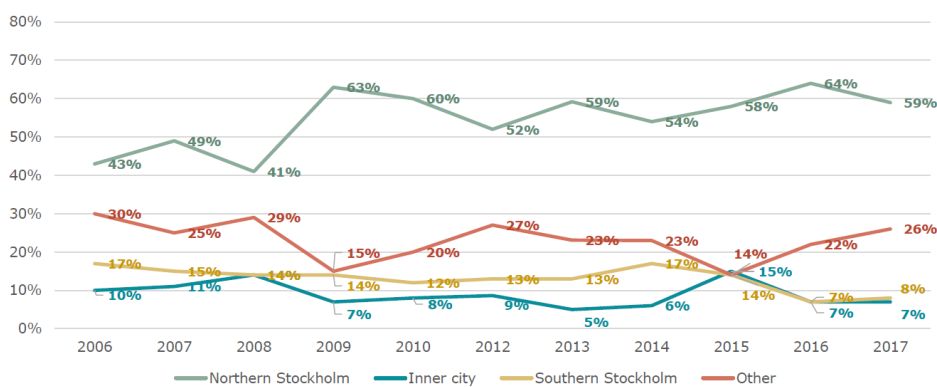
Restaurangefterfrågan var ca 12 400 kr per capita år 2018. Den väntas öka till 13 600 kr per capita år 2022 och ca 14 600 kr per capita år 2025.

4 Upptagningsområde och konkurrens

SQO är det enda stora outletcentret i östra och norra Sverige (det finns flera singeletablerade outlets, exempelvis Stadium outlet).

Outletcentra skiljer sig erfarenhetsmässigt från ett kommuncentrum (till exempel Jakobsbergs centrum) genom att upptagningsområdet är mycket större. Den s k influenskurvan är flackare, det innebär att marknadsandelarna är högre på långa avstånd än för ett kommuncentrum. I gengäld bedömer NIRAS att SQO har betydligt lägre andelar i närområdet än ett kommuncentrum. SQO har låtit företaget HKL Research undersöka marknaden.

LIVING AREA



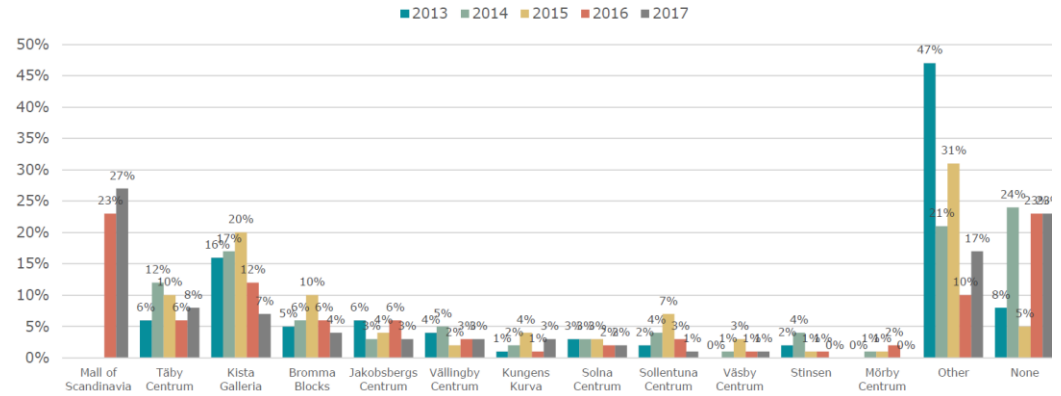
- 59% comes from the surrounding area. (2016: 64%, 2015: 58%).
- 26% comes from outside of Stockholm. (2016: 22%, 2015: 14%).
- 7% comes from the Inner city and 8% comes from Southern Stockholm, which is the same as last year.

Källa: HKL Research år 2017

Huvudkonkurrenter till SQO är i HKLs undersökning Mall of Scandinavia, Täby centrum och Kista galleria samt högst troligt Stockholm city (som ingår i kategorin Other ovan). 3 % av besökarna angav Jakobsbergs centrum som sitt förstahandsval.

FIRST HAND SHOPPING MALL

What other shopping mall do you visit in the first place?

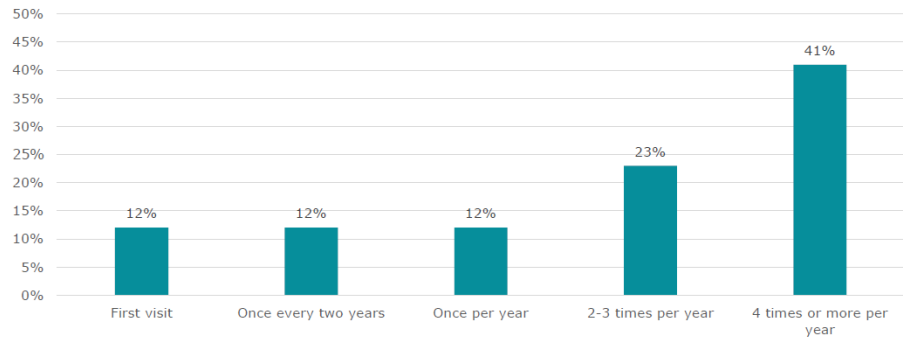


Källa: HKL Research år 2017

Ca 60% av besökarna var, enligt HKL, där för första gången eller kom högst tre gånger per år.

VISITING FREQUENCY

How often do you visit SQO?



- The visitors are loyal – 76% comes once per year or more often.
- 41% are very loyal and comes 4 times per year or more.
- 12% visit SQO for the first time.

	2013	2014	2015	2016
Comes once per year or more often	83%	75%	72%	82%
4 times per year or more	46%	30%	33%	37%
First time visitors	9%	12%	19%	9%

Källa: HKL Research år 2017

NIRAS bedömer att outletens upptagning kan delas in i fyra områden:

1. Järfälla, Sundbyberg, Solna, Sollentuna och Västerort i Stockholms stad med en befolkning år 2022 på ca 550 000 personer och en efterfrågan enligt indelningen ovan på drygt 7 000 Mkr.
2. Övriga Stockholms län, samt Uppsala län och Västmanlands län med en befolkning år 2022 på ca 2 500 000 personer och en efterfrågan på ca 33 000 Mkr.
3. Resterande delar av Mälardalen med en befolkning år 2022 på ca 600 000 personer och en efterfrågan på upp mot 8 000 Mkr.
4. Övriga Sverige samt utländska turister.

5 Påverkan av en tänkt etapp 1 år 2022

NIRAS bedömer att påverkan på omgivande handel år 2022 blir följande:

1. Sundbyberg, Solna, Sollentuna och västerort i Stockholms stad. Påverkan kan bli i genomsnitt ca 0,5 %. I Järfälla kan påverkan bli ca 1 %, möjligen upp mot 2 %, bla har boende i Barkarbystaden nära till SQO. Dock räknar NIRAS med att handeln i själva Barkarbystaden (kring t-baneuppgångarna) mest kommer att vara dagligvaruhandel och service som inte konkurrerar direkt med SQO.
2. Övriga Stockholms län, samt Uppsala län och Västmanlands län: Påverkan blir nära noll.
3. Resterande delar av Mälardalen. Påverkan blir nära noll.

6 Påverkan av en tänkt etapp 2 år 2025

NIRAS bedömer att påverkan på omgivande handel i en andra utbyggnad av outleten år 2025 blir ungefär som år 2022, dvs 1-2 % i Järfälla, 0,5 % i Sundbyberg, Solna, Sollentuna och Västerort i Stockholms stad. I övriga områden blir påverkan nära noll.

7 Tillväxten kompenserar

Nuvarande befolkningsprognos för Järfälla förutspår en årlig befolkningsökning om ca 3 % år 2018 till och med år 2028. Barkarby väntas få snabbast tillväxt, ca 20 % per år.

I tabellen nedan sammanfattas den prognostiserade utvecklingen över tiden av folkmängden i kommunen och dess delområden.

Folkmängd i kommunens delområden

Delområde	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Stäket	2 007	2 010	2 013	2 049	2 086	2 142	2 162	2 183	2 203	2 213	2 223
Kallhäll	13 300	13 351	13 831	14 044	14 143	14 219	14 313	14 313	14 313	14 313	14 314
Västra Jakobsberg	7 728	7 910	8 025	8 144	8 604	9 013	9 582	10 151	10 490	10 590	10 589
Norra Jakobsberg	11 811	11 827	12 252	12 580	12 577	12 575	12 910	12 909	12 909	12 908	12 907
Södra Jakobsberg	10 436	10 456	10 866	10 939	11 340	11 543	12 009	12 672	12 671	12 672	12 672
Barkarby	9 317	9 756	10 310	11 935	13 229	15 158	16 877	18 810	21 257	23 948	26 726
Viksjo	15 875	15 892	15 914	15 915	16 115	16 314	16 314	16 314	16 314	16 314	16 313
Skälby	7 860	7 897	7 910	7 923	8 291	8 658	8 659	8 660	8 660	8 661	8 661
Restområde	146	179	252	251	251	251	251	251	251	251	251
TOTALT	78 480	79 279	81 373	83 782	86 637	89 874	93 078	96 262	99 068	101 869	104 656

Befolkningsprognos. Källa: Järfälla kommun.

Räknar vi bort Barkarby väntas Järfällas befolkning - och därmed efterfrågan på sällanköp - öka med ca 1,2 % per år fram till år 2028. Det skulle betyda att outletens negativa påverkan på Järfällas befintliga handel skulle kompenseras inom 1-2 år efter outletens utbyggnad.

8 Påverkan på befintliga serveringar

8.1 Påverkan av 300 kvm serveringar år 2022 respektive år 2025

NIRAS bedömer att påverkan på omgivande serveringar blir mycket lokal. Oftast går man maximalt 5 minuter enkel väg till en lunchkrog (om vädret är bra, annars kortare). Till en kvällskrog går man sällan mer än 10 minuter enkel väg.

NIRAS har ovan räknat med att nya restauranger kan omsätta 10 plus 10 Mkr, några år efter öppnandet. En stor del av försäljningen går till besökare utifrån.

Den totala restaurangefterfrågan från boende och arbetande i den framtida Barkarbystaden bedöms bli 500-600 Mkr per år, räknat på 18 000 lägenheter och 10 000 arbetsplatser år 2030-2035.

Efterfrågan i Barkarbystaden väntas efter år 2030/2035 växa med 10-15 Mkr varje år.

NIRAS slutsats är att påverkan på restauranger i Barkarby och övriga Järfälla blir liten. Enskilda krogar i det direkta närområdet kan självklart känna av konkurrensen.