

## **Slutrapport**

### **Efterfrågan på kontorsmarknaden i Göteborg**

2015-01-27

evidens:

---

# Innehåll

Inledning .....	3
Nuläge: Göteborgs kontorsmarknad.....	4
Näringslivets efterfrågan på kontorslokaler över tid i centrala Göteborg.....	7
Efterfrågan på kontor i olika områden och miljöer .....	15
Effekter av stadsutveckling i prioriterade utvecklingsområden.....	21
Appendix – förklarande variabler.....	27

## Inledning

Göteborgs stad planerar för en ökad koncentration av arbetsplatser och bostäder i den centrala delen av staden. De största utbyggnadsområdena planeras runt centralstationen, utmed södra älvstranden samt i Frihamnen/Ringön. Tillsammans benämns dessa utbyggnadsområden "Älvstaden". Målsättningen är att stora delar av de nya områdena ska kunna vara utbyggda till år 2035.

En central fråga i arbetet med planeringen av utbygganden är hur stor efterfrågan på centralt belägna arbetsplatser, främst kontorsarbetsplatser, kan förväntas vara till år 2035? Hur stora kontorsvolymerna kommer att efterfrågas i centrala Göteborg de närmaste 20 åren? En ytterligare frågeställning är hur efterfrågan kan komma att variera mellan olika delar av den nya Älvstaden. Vilka delar kan förväntas bli mest efterfrågade och utgöra så kallade A-lägen och vilka delar kan komma att möta en svagare kontorsefterfrågan och istället bli B-lägen på kontorsmarknaden? Vidare finns frågor om hur stadens "kärna" påverkas av att det planeras kontorsfastigheter i olika delar av Göteborg samtidigt? Finns det risk att kartan över kärnan ritas om och vad innebär det i så fall för stadsutvecklingen i Älvstaden?

Denna rapport syftar till att diskutera och besvara dessa frågeställningar. För att kunna besvara frågorna har analyserna och rapporten delats in i ett antal olika delar:

### *Nuläge: Göteborgs kontorsmarknad*

Det första avsnittet ger en översiktlig bild av nuläget på Göteborgs kontorsmarknad. Viktiga frågor att besvara är vilka geografiska områden som möter den största efterfrågan på kontorslokaler, vilka hyres- och vakansnivåer som präglar olika delmarknader samt vilken efterfrågan på nyproduktion som finns på kortare sikt?

### *Näringslivets efterfrågan på kontorsfastigheter över tid i centrala Göteborg*

Med den aktuella bilden av Göteborgs kontorsmarknad som bakgrund analyseras kontorsefterfrågans utveckling över tid i Göteborg. De viktigaste frågorna rör hur sysselsättningen i kontorsintensiva branscher utvecklats och hur kontorssysselsättningen kan förväntas växa i framtiden. Med en god bild av förväntad sysselsättningstillväxt kan man bedöma vilka kontorsvolymerna som successivt behöver tillföras för att behålla rimligt låga vakansnivåer över tid. En sådan bedömning av framtida efterfrågan på kontorsvolymerna kan sedan sättas i relation till de kontorsvolymerna som totalt ryms i den nya Älvstaden. Är planerade volymer tillräckliga?

### *Efterfrågan på kontor i olika områden och miljöer*

Givet att planerade volymer möter den bedömda efterfrågan till år 2035 diskuteras i detta tredje avsnitt vilken geografisk inriktning efterfrågan sannolikt får. Vilka delar blir A-lägen? En viktig förutsättning för att planerade kontorsvolymerna byggs är att betalningsviljan hos näringslivet överstiger de kostnader som investeringar i nybyggda kontor medför.

### *Effekter av stadsutveckling i prioriterade utvecklingsområden*

Det fjärde och sista avsnittet diskuterar i vilka miljöer i Älvstaden efterfrågan kan förväntas vara så stor att framtida hyresnivåer matchar de kalkylkrav investerare har för att fatta beslut om nyinvesteringar i kontorsfastigheter? I vilka miljöer blir sannolikt betalningsviljan lägre? Vad krävs för att öka attraktiviteten och konkurrensförmågan i sådana delar av Älvstaden? Vilka strategier är nödvändiga för att stadsutvecklingen ändå ska kunna genomföras i sådana miljöer?

## Nuläge: Göteborgs kontorsmarknad

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.

Hyses- 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. 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. Med nuvarande produktionskostnadsnivåer ger en enkel tumregel 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 ca 400-500kr/kvm/år högre eftersom betalningsviljan för moderna, yteffektiva kontorsprodukter är högre än för genomsnittet i det äldre beståndet.

Näringslivets betalningsvilja för kontor med olika lägen i Göteborgsregionen framgår av figur 1. Figuren visar att betalningsviljan uttryckt i hyra per kvadratmeter och år varierar från ca 600 kr/kvm/år i perifera områden till ca 2 300 kr/kvm/år i centrala Göteborg. De högsta genomsnittliga hyrorna noteras för delar av Göteborgs CBD som Kungsporsavenyn, centrum innanför vallgraven samt området runt centralstationen/Lilla Bommen. Också Gårda, Eriksberg och Lindholmen har relativt höga hyror med genomsnittvärden på drygt eller knappt 2 000 kr/kvm/år.

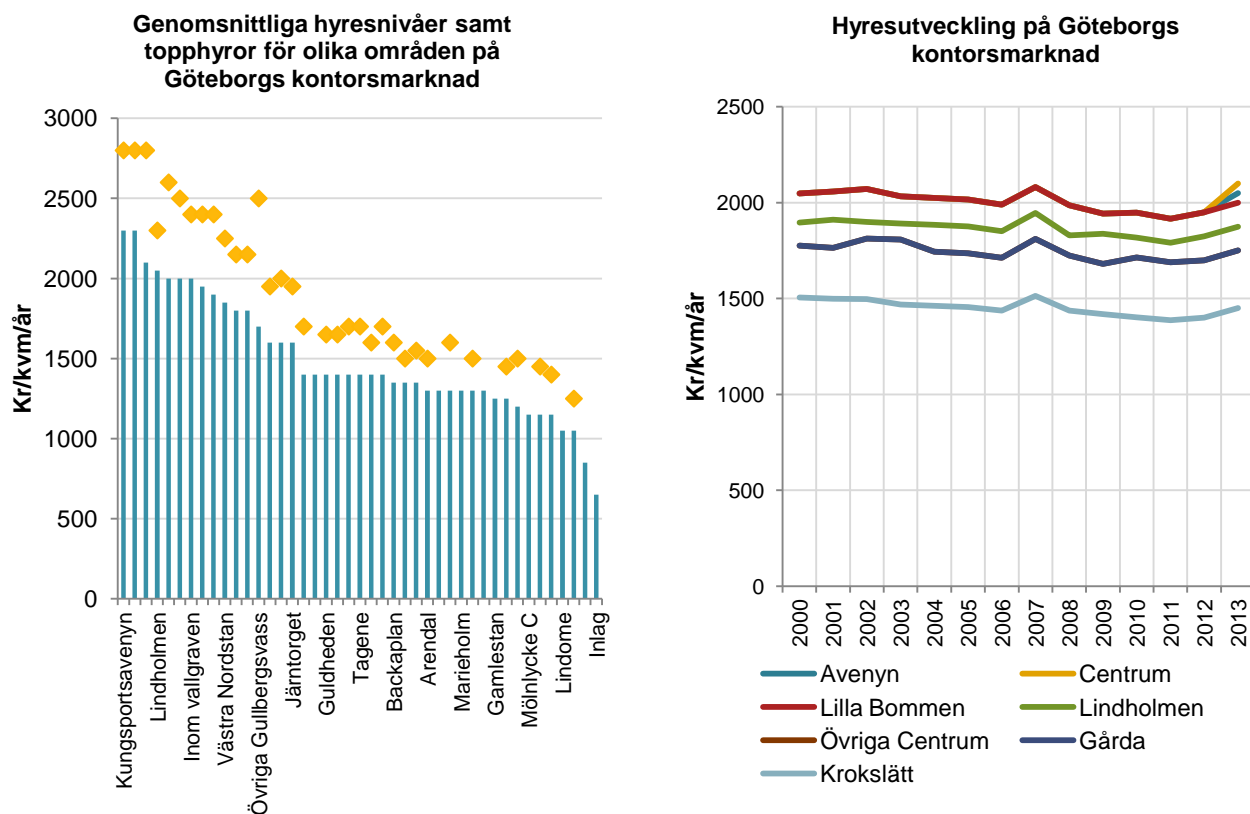
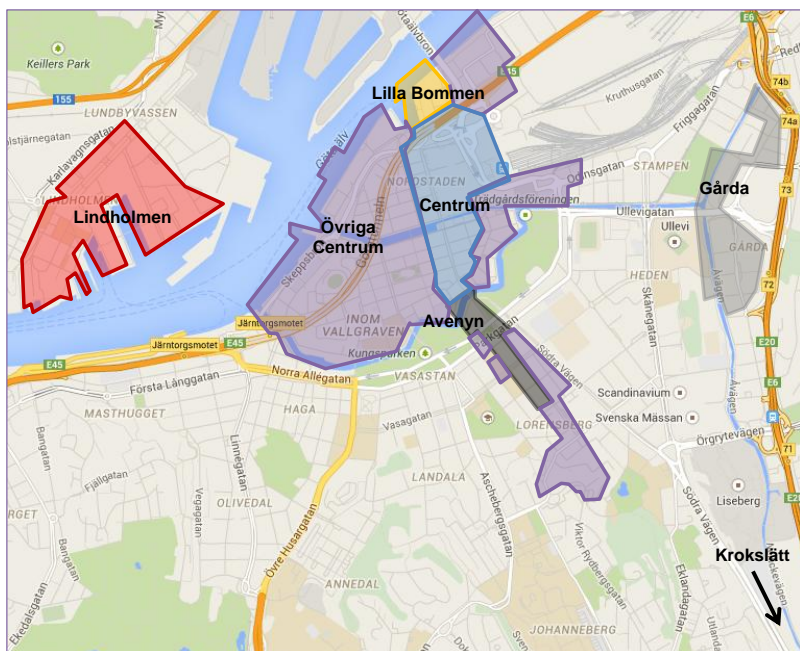


Fig. 1 och 2. Genomsnittliga hyresnivåer, topphyror samt hyresutveckling för olika områden på Göteborgs kontorsmarknad. Källa NAI Svefa och Evidens.

Toppnoteringarna för nya, moderna, A-produkter i delar av CBD, framförallt Kungssportsavenyn, Östra Nordstan, centralstationen och Lilla Bommen, uppgick våren 2014 till ca 2 800 kr/kvm/år för enskilda nytecknade kontrakt. Toppfyror över 2 500 kr/kvm noterades också för Gullbergsvass och nedre delen av Heden medan Gårda samt Eriksberg noteras för toppnivåer runt 2 300 till 2 400 kr/kvm/år.



Karta 1. Områdesindelning på Göteborgs kontorsmarknad.

Analyserna visar att hyresnivåerna uttryckta i fast penningvärde har varit relativt konstanta över tid men att hyresnivån stigit under de senaste två åren, särskilt i CBD, (figur 2 samt karta 1). Med ovanstående resonemang bör den noterade hyrestillväxten bero på att vakansgraden i dessa miljöer fallit. En närmare analys av vakansdata visar att så är fallet. Oavsett om man lutar sig mot marknadsdata från konsult- och analysföretagen JLL, NaiSvefa eller Strateg fastighetskonsult, visar vakansdata att vakanser i CBD fallit från början av år 2013 (fig. 3). Vakansgraden är hösten 2014 lägre än 4 procent.

Med ett antagande om att kontorssysselsättningen växer med knappt 20 000 personer de närmaste tre åren, vilket är något snabbare tillväxt än de senaste tre åren, och att nyproduktionen av kontorsytor under motsvarande period är noll, visar prognosen att vakanserna faller snabbt (se fig. 3). Givet att ca 10 000 kvm BTA kontor skulle färdigställas per halvår skulle vakanserna förbli i princip oförändrade. Det krävs alltså ett tillskott av kontor i CBD på minst 20 000 kvm per år för att vakansnivån inte ska falla ytterligare. Det har dock inte gått att utläsa av tillgänglig statistik att en sådan produktionsvolym skulle bli verklighet. Mycket tyder därför på att vakanserna sannolikt faller de närmaste åren.

Man kan ställa sig frågan varför vakanserna faller och hyresnivån stiger? Som konstaterats ovan beror det på att sysselsättningen i kontorsbranscher stigit snabbt i Göteborgsregionen de senaste åren, särskilt under 2012 och de två första kvartalen under år 2014 (fig. 4), samtidigt som utbudet av nya kontor i CBD varit relativt litet i förhållande till sysselsättningstillväxten.

En närmare analys av tillväxttakten i kontorssysselsättningen i Göteborgsregionen (fig. 4) visar att tillväxttakten växlat upp efter finanskrisen. Sedan slutet av 2009 växte sysselsättningen i kontorsintensiva branscher snabbt fram till inledningen av 2012. Under 2012 avtog tillväxttakten för att åter skjuta fart vid årsskiftet 2013/2014. Sedan slutet av 2009 till andra kvartalet 2014 växte kontorssysselsättningen i regionen med hela 30 procent. Det är en betydligt snabbare takt än både i Stockholms- och Malmöregionerna. Tillväxten under motsvarande period var ca 20 procent i

Malmö och endast knappt 15 procent i Stockholm. En bidragande förklaring är sannolikt att sysselsättningen i kontorsbranscher föll kraftigt i Göteborgsregionen under den första fasen av finanskrisen 2008-2009 och att en del av tillväxten de senaste åren således var en återhämtning till tidigare nivåer. Men även om en del av tillväxten var en återhämtning framstår tillväxten i kontorssysselsättning i Göteborgsregionen som både snabb och uthållig.

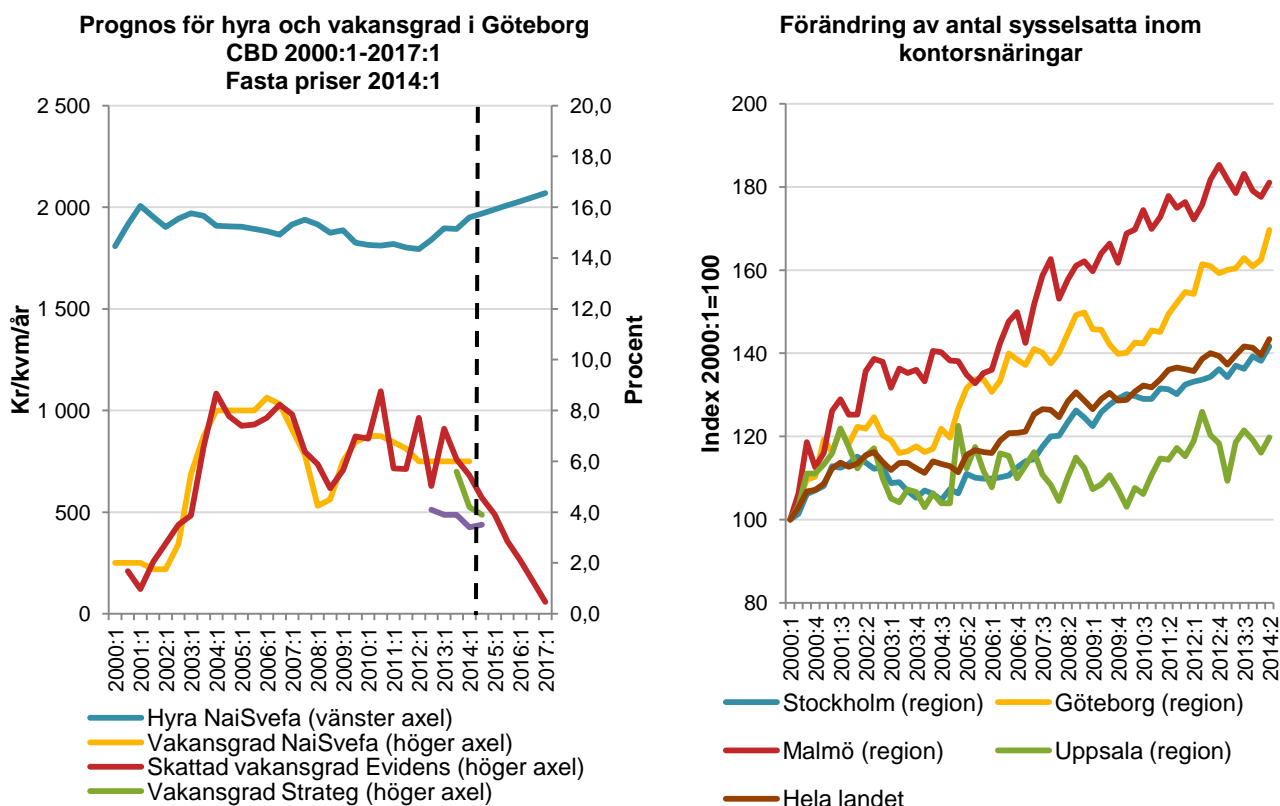


Fig. 3 och 4. Prognos för hyra och vakansgrad i Göteborg CBD samt förändring av antal sysselsatta inom kontorsnäringar. Källa: Marknadsrapporter, SCB och Evidens.

Ett litet utbud av nyproducerade kontorsytor i CBD de närmaste åren betyder att vakanserna sannolikt förblir låga eller faller ytterligare under överskådlig tid. Det uppstår därmed ett tryck på nya kontorsytor i centrala Göteborg.

Studerar man vakansutvecklingen i miljöer strax utanför CBD, som exempelvis i Gårda, Lindholmen och Krokslätt finns också i dessa miljöer en tendens till fallande vakanser. Men vakansnivåerna är betydligt högre än i CBD, runt 7 procent i början av 2014. Den stora skillnaden i vakanser mellan CBD och övriga centrala miljöer indikerar att den växande högproduktiva tjänstesektorn framförallt efterfrågar nya moderna lokaler i CBD eller i dess absoluta närmiljö – trots en högre hyresnivå. För många moderna tjänsteföretag är produktivitet fördelarna av en sådan central lokalisering större än nackdelen av högre hyra. Det talar för att den mest marknadskonforma strategin för staden är att eftersträva att tillskapa nya byggrätter för kontor i stadens absoluta centrum.

Frågan är om trycket på kontorshyresmarknaden i centrala Göteborg kan förväntas bestå och hur mycket kontorssysselsättningen kan förväntas växa de kommande 20 åren?

# Näringslivets efterfrågan på kontorslokaler över tid i centrala Göteborg

En grundläggande fråga i denna rapport är hur stor sysselsättningstillväxten i kontorsintensiva branscher kan förväntas bli de närmaste 20 åren? För att kunna svara på denna övergripande fråga måste man:

1. definiera branscher där den dominerande andelen sysselsatta har sin fysiska arbetsplats i kontor
2. bedöma vilka grundläggande tillväxtfaktorer som påverkar sysselsättningen i kontorsbranscher
3. utveckla prognoser eller scenarier för dessa faktorer framtida utveckling och därigenom skatta antalet nya kontorssysselsatta
4. analysera hur mycket lokalyta varje ny sysselsatt absorberar

Med dessa utgångspunkter kan man slutligen göra en bedömning av hur stor näringslivets efterfrågan på nya kontorsytor blir till år 2035.

## *Vilka branscher är huvudsakligen sysselsatta i kontor?*

Det finns ingen officiell statistik för vilka branscher som har sin huvudsakliga sysselsättning i kontor. För att närmare kunna identifiera hur stor kontorssysselsättningen 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.

Av vidstående tabell framgår vilka branscher enligt SCBs statistik som av Evidens identifierats med en huvudsaklig sysselsättning i kontor (tabell 1).

Kontorsbranscher	
Förlag	Forsknings- och utvecklingsinstitutioner
Radio- och TV-bolag	Reklam- och marknadsföringsbyråer; marknadsundersökningsbyråer o.d.
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 fastighetservice 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	

Tabell 1. Kontorsbranscher. Källa: SCB.

En komplicerande faktor är att exempelvis dotterbolag till tillverkningsföretag, men som utför tjänster, kan vara registrerade som tillverkning och inte tjänster. I analysen har de största arbetsgivarna i regionen studerats särskilt och i de fall där dotterbolag (exempelvis Volvo Information Technology) i tillverkningsindustrin som de facto är kontorssysselsatta har identifierats har dessa förts till branschgruppen kontorssysselsatta. Likaså har tjänsteföretag som inte är sysselsatta i kontor (exempelvis Posten meddelande AB) exkluderats från denna branschgrupp.

Med denna indelning i olika branscher kan både den totala sysselsättningsutvecklingen och sysselsättningsutvecklingen i kontorsbranscher i Göteborgsregionen studeras. Det är också möjligt att jämföra utvecklingen i de tre storstadsregionerna. Den totala sysselsättningen i regionen växte från ca 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-talskrsen för att sedan successivt öka till ca 147 000 år 2012 (fig. 5). 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 (fig. 6). Malmöregionen redovisar en liknande utveckling medan Stockholmsregionen redan 1990 redovisade en hög andel kontorssysselsatta. Av kvartalsdata enligt tidigare framgår också att ökningstakten de senaste åren sedan 2012 varit mycket snabb (fig. 4). Det är således tydligt att Göteborgsregionen, med sin stora andel industriföretag, också har en snabbt växande tjänstesektor och kraftigt stigande kontorssysselsättning.



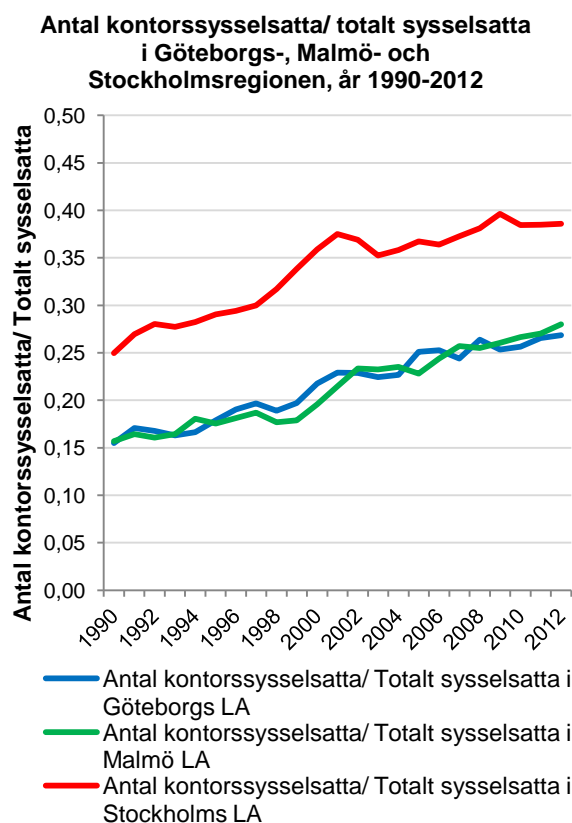
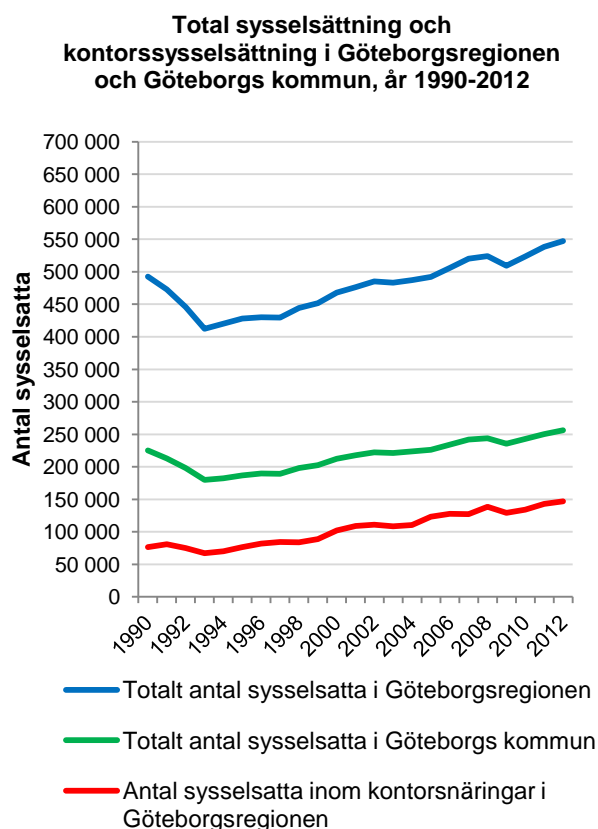


Fig. 5 och 6. Total sysselsättning och kontorssysselsättning i Göteborgsregionen och Göteborgs kommun, år 1990-2012 samt Antal kontorssysselsatta/ totalt sysselsatta i Göteborgs-, Malmö- och Stockholmsregionen, år 1990-2012. Källa: SCB och Evidens.

### Scenarier för kontorssysselsättningen till år 2035

En intressant fråga är vilka faktorer som påverkar kontorssysselsättningen. Analyserna visar att det framförallt är 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 regionens samlade lönesumma. För det andra måste man ta hänsyn till produktivitsutvecklingen, 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 produktivitsutvecklingen 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 dels göra ett antagande om den långsiktiga tillväxttakten i den regionala lönesumman och dels anta en långsiktig genomsnittlig produktivitsutveckling för tjänstesektorn. På grund av den långa tidsperioden råder det en unik osäkerhet om hur regionen kommer att växa under de närmaste 20 åren. För att någorlunda gaffla in den mest sannolika utvecklingen har därför tre alternativa scenarier formulerats.

I det första scenariot antas den genomsnittliga årliga tillväxten i lönesumman bli 2,7 procent per år, vilket motsvarar den genomsnittliga tillväxttakten sedan år 1990. Detta antagande inrymmer därmed 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. Detta scenario benämns "trend". Med dessa antagande om ekonomisk tillväxt och produktivitetens utveckling stiger antalet kontorssysselsatta från dagens knappa 150 000 sysselsatta till knappt 250 000 år 2035 – en ökning med knappt 100 000 personer (fig. 7).

I det andra scenariot antas en något långsammare ekonomisk tillväxttakt men högre produktivitet. Ett motiv för ett sådant antagande är att världsekonomin och inte minst viktiga exportmarknader i Europa kan antas växa långsammare de närmaste 10 åren på grund av kvardröjande effekter av finanskrisen och segdragna skuldsättningsproblem. Den genomsnittliga tillväxttakten antas i detta scenario vara 2,2 procent. Med en låg tillväxttakt och svag efterfrågan kan man anta att konkurrensen skärps ytterligare och att produktiviteten därför ökar något snabbare. Ett sådant antagande drar ytterligare ner tillväxten i sysselsättning något. I scenariot antas den årliga produktiviteten öka med 2,5 procent. Detta, mer pessimistiska antagande, om tillväxten ger en något lägre tillväxttakt i kontorssysselsättning – ökningen begränsas till ca 90 000 nya sysselsatta till år 2035. Skillnaden mellan de två scenarierna blir därmed ca 10 000 sysselsatta till år 2035.

I det tredje scenariot antas att den ekonomiska tillväxten istället blir något snabbare än i scenario Trend (lönesumma 3,1 procent per år) men att produktivitetens utvecklingen samtidigt blir relativt svag (0,4 procent per år). Detta scenario ger en snabbare sysselsättningstillväxt där den totala sysselsättningen växer med knappt 110 000 personer till år 2035.

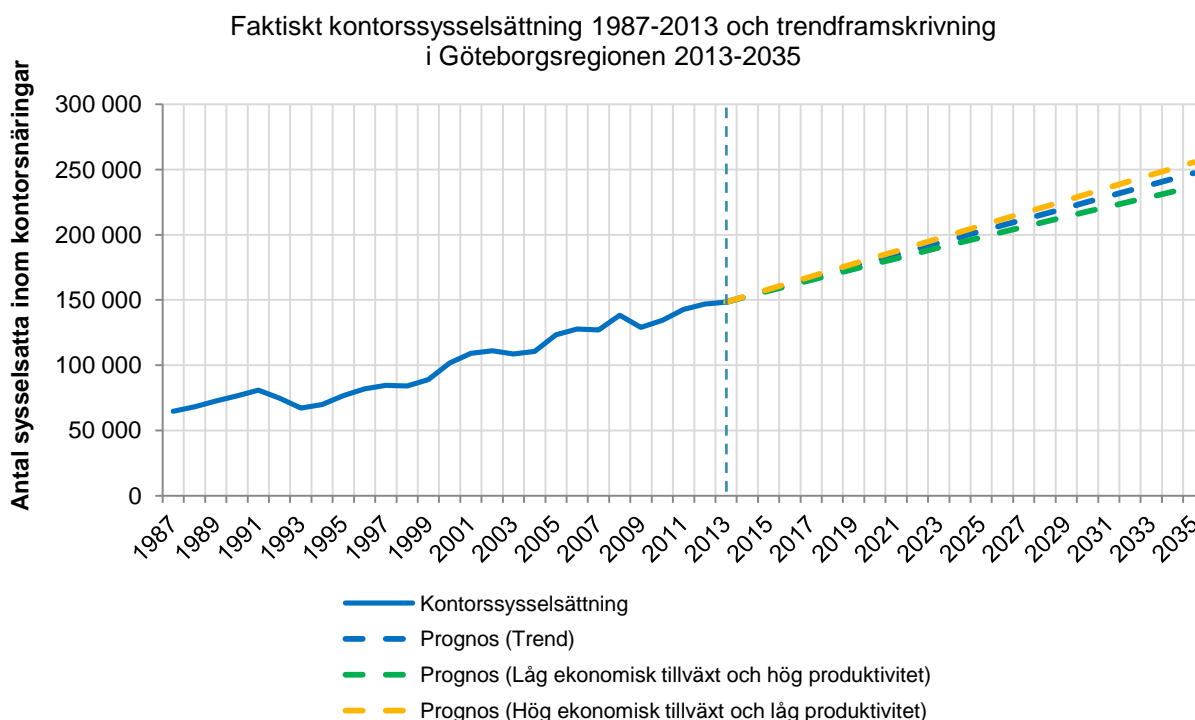
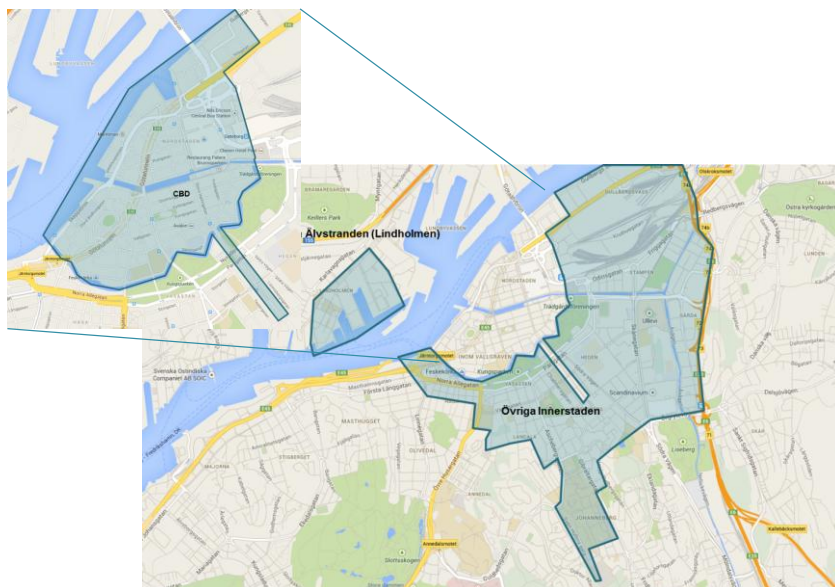


Fig. 7. Faktisk kontorssysselsättning 1987-2013 och trendframskrivning i Göteborgsregionen 2013-2035. Källa: SCB och Evidens.

### Var sker tillväxten i kontorssysselsättning?

Trendframskrivningen enligt ovan baseras på data för hela regionens utveckling. Studerar man den centrala delen av regionens totala kontorssysselsättning kan man uttala sig om förväntad tillväxt i de viktigaste centrala kontorsmiljöerna, dvs. CBD, Övriga innerstaden och Norra Älvstranden, se karta 2.



Karta 2. Centrala kontorsmiljöerna CBD, Övriga innerstaden samt Norra Älvstranden.

För att analysera kontorssysselsättningen i olika delar av regionen måste man använda SCBs registerbaserade arbetsmarknadsstatistik (RAMS). Av RAMS statistiken från år 2011 framgår att kontorssysselsättningen i hela Göteborgs kommun år 2011 var ca 75 000 personer. Hälften av regionens kontorssysselsatta finns således i Göteborgs kommun. Vidare visar statistiken att Norra älvstranden, Övriga innerstaden och CBD totalt redovisar ca 41 000 kontorssysselsatta, se karta 2. Denna centrala kontorsmarknad innehåller alltså mer än hälften av alla kontorssysselsättning i kommunen.

Med en oförändrad marknadsandel av samtliga kontorssysselsatta ökar sysselsättningen i dessa centrala miljöer med ca 26 000 personer, eller 63 procent, till knappt 67 000 sysselsatta år 2035 enligt scenariot Trend ovan (tabell 2).

Utveckling av antalet kontorssysselsatta enligt scenario "trend".			
Delmarknad	Antal kontorssysselsatta 2011	Antal nya kontorssysselsatta 2035*	Totalt antal kontorssysselsatta 2035
Norra Älvstranden	5 364	3 364	8 728
Övriga Innerstaden	11 842	7 426	19 268
CBD	23 696	14 861	38 557
<b>Summa</b>	<b>40 902</b>	<b>25 651</b>	<b>66 553</b>

Tabell. 2. Utveckling av antalet kontorssysselsatta enligt scenario "trend". Källa SCB och Evidens.

Men man kan samtidigt på goda grunder anta att den strukturomvandling som successivt sker, med en allt större andel anställda i kontorsintensiva tjänstebranscher, innebär att de centrala miljöerna ökar sin marknadsandel av total sysselsättning. Analyser av sysselsättningsutvecklingens geografi under perioden 2006-2010, som genomförts av BRG och GR, visar att den centrala delen av regionen och de så kallade stråken successivt ökat sin andel av total sysselsättning. Med dessa data som underlag kan man anta att tillväxten i kärnan blir ungefär 0,5 procentenheter snabbare. Tillämpar man effekten av denna ökande koncentration till kärnan innebär scenariot "Trend" att tillväxten i kärnan blir något större än de 26 000 nya sysselsatta enligt ovan. Den samlade effekten av ökad ekonomisk tillväxt, stigande produktivitet och ökad koncentration till centrala miljöer, är en ökning av sysselsättningen i de centrala miljöerna CBD,

Övriga innerstaden och Lindholmen med drygt 31 000 nya sysselsatta till år 2035 (tabell 3). Kontorssysselsättningen i de centrala miljöerna ökar således med i genomsnitt ca 1 500 nya sysselsatta per år de närmaste 20 åren. Totalt ökar kontorssysselsättningen med dessa antaganden till ca 72 000 kontorssysselsatta i de aktuella miljöerna. För övriga miljöer, framförallt för stråken och stationssamhällen ökar sysselsättningen mer modest med ca 30 000 nya sysselsatta. Andra delar av regionen kan mötas av fallande sysselsättning.

Utveckling av antalet kontorssysselsatta enligt scenario "Trend" med ökad marknadsandel för kärnan.			
Delmarknad	Antal kontors-sysselsatta 2011	Antal nya kontors-sysselsatta 2035	Totalt antal kontors-sysselsatta 2035
Norra Älvstranden	5 364	5 047	13 776
Övr. innerstaden	11 842	9 109	24 317
CBD	23 696	16 544	43 605
<b>Summa</b>	<b>40 902</b>	<b>30 699</b>	<b>71 601</b>

Tabell. 3. Utveckling av antalet kontorssysselsatta enligt scenario "trend" med ökad marknadsandel för kärnan. Källa: SCB och Evidens.

#### *Efterfrågan på nya kontor till år 2035*

Med en bedömning av hur stor sysselsättningstillväxten i kontorsbranscher kan förväntas bli till år 2035 kan man beräkna hur stora kontorsvolymen som sannolikt måste tillföras för att möta tillväxten. Totalt fanns år 2011 ca 24 000 kontorssysselsatta i CBD, 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 åren 2008-2011 blir kvoten endast 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.

Frågan är vilket åtgångstal som är mest lämpligt att basera beräkningen om efterfrågan på ny lokalarea på? Med låga vakanser, inte minst i CBD, kan man knappast anta att utrymmet för ytterligare lägre vakanser på lång sikt är särskilt stort. Eftersom nyproduktionen successivt innebär att stocken av uthyrd yta i allt större utsträckning består av yteffektiva kontor kommer sannolikt åtgångstalen successivt sjunka, jämfört med förändringen av antalet sysselsatta i förhållande till uthyrd yta de senaste åren, som uppgick till 24 kvm lokalarea per ny sysselsatt. Det är sannolikt mer rimligt att anta att åtgångstalen hamnar någonstans mellan 14 kvm lokalarea i nyproduktionen och de senaste årens genomsnitt för relationen mellan nya sysselsatta och ny uthyrd yta som varit 24 kvm lokalarea per sysselsatt. I huvudscenariot används därför ett långsiktigt genomsnitt på 18 kvm lokalarea per ny kontorssysselsatt.

Med åtgångstal på ca 18 kvm LOA per anställd krävs ca 550 000 kvm lokalarea nya kontor till år 2035 för att rymma de drygt 30 000 fler kontorssysselsatta enligt scenariot "trend" (tabell 4). Det motsvarar knappt 700 000 kvm BTA. Om man istället antar att den historiska relationen mellan antalet nya sysselsatta och ny uthyrd yta, som varit 24 kvm lokalarea/ny sysselsatt, också gäller under överskådlig tid, krävs ca 750 000 kvm lokalarea nya kontor, vilket motsvarar knappt 950 000 kvm BTA.

Mot bakgrund av ökad konkurrens, effektivare IT-användning och krav på högre produktivitet mm talar det mesta för att åtgångstalen snarare kommer att vara ca 18 kvm LOA än 24. Slutsatsen är därför att den framtida efterfrågan på nya kontorslokaler i de aktuella miljöerna är ca 550 000 kvm LOA eller knappt 700 000 kvm BTA.

Denna bedömning om ca 700 000 kvm BTA kan dessutom kompletteras. I trendframskrivningen ligger den historiska nyproduktionsvolymen som inte motiverats av ny sysselsättning utan av förslitning av kontorsbeståndet. Det finns anledning att tro att denna förslitning ökar något i takt med förändrad kontorsefterfrågan. Det är däremot svårt att kvantifiera hur stora volymer som motiveras av sådana skäl och har därför inte kunnat beaktas.

Efterfrågan kontorsvolym vid olika åtgångstal					
	Antal nya kontorssysselsatta 2035	Antal kvm som krävs vid 24,4 kvm per ny sysselsatt		Antal kvm som krävs vid 18,0 kvm per ny sysselsatt	
		LOA	BTA	LOA	BTA
Norra Älvstranden	5 000	123 000	154 000	91 000	114 000
Övriga Innerstaden	9 100	222 000	278 000	164 000	205 000
CBD	16 500	404 000	505 000	298 000	372 000
<b>Summa</b>	<b>30 700</b>	<b>749 000</b>	<b>936 000</b>	<b>553 000</b>	<b>691 000</b>

Tabell 4. Efterfrågan kontorsvolym vid olika åtgångstal. Källa: SCB och Evidens.

Ett sätt att validera det beräknade behovet av nya kontorsytor är att studera den historiska utvecklingen. I grunden bör inte det beräknat behovet avvika alltför kraftigt från den historiska utvecklingen eftersom scenariot "trend" baseras på historiska data över ekonomisk tillväxt och produktivitet. Samtidigt kan man förvänta sig något ökade volymer eftersom kärnans marknadsandel successivt ökar.

Hur förhåller sig då den beräknade volymen till faktiskt utfall? Med hjälp av Värderingsdata kan man identifiera hur stor produktionen av nya kontor varit mellan åren 2000 och 2012. En sådan analys visar att den genomsnittliga nyproduktionen av kontor uppgått till ca 22 000 kvm i CBD med angränsande områden, inklusive Lindholmen. Enligt scenario "trend" och åtgångstal på ca 18 kvm för nya kontorssysselsatta, blir den genomsnittliga bedömda efterfrågan ca 27 000 kvm per år. Det betyder en beräknad årlig genomsnittlig ökad efterfrågan och produktion av nya kontor med ca 23 procent. Slutsatsen är således att behovet av nyproduktion av kontor i de centrala delarna av Göteborg sannolikt ökar jämfört med vad som faktiskt byggts de senaste knappa 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.

Översiktliga beräkningar av möjliga byggnadsvolymer i de olika utvecklingsområdena i den så kallade "Älvstaden", (karta 3) visar att ca 43 000 nya arbetsplatser i kontor kan tillskapas. Med ett åtgångstal på ca 18 kvm LOA per sysselsatt summerar dessa planer således till drygt 750 000 kvm LOA, vilket motsvarar ca 1 miljon kvm BTA nya kontor.

Givet en långsiktig tillväxt och produktivitet som inte alltför kraftigt avviker från utvecklingen de senaste 20 åren och därmed kräver mellan 700 000 och högst 950 000 nya kvm BTA kontor, blir slutsatsen att kontorskapaciteten i de nya områdena är tillräcklig. Denna slutsats stärks ytterligare



av att en del av den prognostiserade tillväxten av kontorssysselsättning i de centrala delarna hamnar utanför "Älvstaden", särskilt i de kontorsmiljöer som finns i Övriga innerstaden i form av till exempel Gårda och Heden med flera miljöer. I dagsläget är framförallt Gårda och Heden mer attraktivt för kontorsetableringar än delar av "Älvstaden", och i Gårda kommer det byggas nya moderna kontor inom kort. Delar av nybyggnadspotentialen av cirka 700 00 kvm kommer därmed att absorberas i dessa miljöer. Hur stor andel redan etablerade miljöer tar beror på hur snabbt de mest attraktiva delarna av "Älvstaden" kan bebyggas. Ett annat sätt att tolka resultatet av analysen är att en sådan omfattande stadsutveckling med tillhörande mycket stora investeringar helt enkelt tar längre tid än fram till år 2035.



Karta 3. "Älvstaden".

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

## Efterfrågan på kontor i olika områden och miljöer

Enligt tidigare kapitel finns tillräckliga kontorsvolymerna i de planerade utbyggnadsområdena. De planerade kontorsvolymerna uppgår till drygt 1 miljon kvm BTA medan den uppskattade efterfrågan på ca 700 000 kvm BTA. Frågan är vilken geografisk inriktning den bedömda efterfrågan får? Vilka utbyggnadsområden blir A-lägen? Vilka riskerar bli B-lägen?

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. För att bedöma om de planerade nya kontorsmiljöernas attraktivitet och hyresnivå blir tillräcklig måste man försöka förstå vilka faktorer som skapar tillräckligt stor betalningsvilja hos företagen. Exempel på sådana faktorer är läge, tillgänglighet, utbudet av service i närmiljön mm. Det är uppenbart att företagen i Göteborgsregionen värderar olika miljöer utifrån dess egenskaper: spridningen i hyresnivå mellan de mest attraktiva områdena i centrala delar av CBD med hyresnivåer om ca 2 500 kr/kvm och de mer perifera områdena med hyror på ca 600 kr/kvm är stor (fig. 1). Frågan är vad spridningen beror på?

Det finns inga kända studier om Göteborgs kontorsmarknad som på ett mer konkret sätt diskuterar varför betalningsviljan för kontor varierar kraftigt mellan olika miljöer och vad som kännetecknar områden med hög betalningsvilja. Inom ramen för detta arbete har därför i ett första steg en modell utvecklats som kan förklara skillnaderna i hyresnivåer mellan Göteborgs olika kontorsområden.

### *Göteborgsföretagens betalningsvilja för kontor*

För att kunna uttala sig om företagets betalningsvilja för kontorslokaler måste man förstå efterfrågans omfattning och inriktning. På Göteborgsregionens kontorshyresmarknad finns ett stort utbud av kontorslokaler med varierande egenskaper och kvaliteter, inte minst olika läges- och områdesegenskaper. För beslutsfattande om nyproduktion av kontor och annan förnyelse av företagsområden gäller det att ha tillförlitliga kunskaper om vilken betalningsvilja uttryckt i kronor per kvadratmeter som motsvarar företagets värderingar av kontorslokaler med bestämda läges- eller områdesegenskaper.

I avsaknad av offentlig statistik har en systematisk sammanställning av genomsnittshyror för nytecknade kontrakt sammanställts. Nivåerna för respektive område har bedömts utifrån olika källor, främst statistikdatabasen Datscha.

### *Läge*

Att det geografiska läget spelar stor roll för att förklara variationer i hyresnivåer mellan olika miljöer torde vara uppenbart för de flesta. Centrala lägen har högre hyror än miljöer längre ut från centrum. Den grundläggande förklaringen till detta kan man återfinna i urbanekonomisk teori. Enligt urbanekonomisk teori lokaliseras främst kontaktintensiva företag till stadskärnan. Stadskärnan är en plats för interaktion mellan företag och interaktion mellan individer, d.v.s. en mötesplats. Kostnader för kontakter och interaktion kan förenklat beskrivas som en funktion av avstånd mellan två aktörer som ska interagera eller som behöver kontakt. För vissa typer av kontakter är interaktionskostnaden låg och ökar måttligt när avståndet mellan aktörerna ökar, medan kontaktkostnaden växer snabbt med avståndet för andra kontaktyper. Stadskärnan är därför särskilt värdefull som produktionsmiljö för företag som är beroende av intensiv interaktion med andra vid sina olika transaktioner. Sådana verksamheter blir därför särskilt distanskänsliga och beroende av central lokalisering för att upprätthålla sin produktivitet. Det blir helt enkelt ekonomiskt rationellt att betala en hög hyra för att åtnjuta låga kontaktkostnader. Av detta följer att

lägesvariabler som uttrycker respektive områdes centralitet eller grad av kontaktkostnader måste testas i analysen.

### *Kluster och service*

Det är inte bara närhet till kunder och därmed förenade kontaktkostnader samt distanskänslighet som skapar tydliga lokaliseringsvillkor. För olika typer av verksamheter kan det också finnas särskilda fördelar vid lokalisering i närheten av andra företag i samma eller besläktade branscher, genom olika former av relationer mellan varandra och genom att verka inom ett begränsat geografiskt område. Fördelarna med sådana kluster benämns också *lokaliseringsexternaliteter*. Företagen eller branscherna kan vara både vertikalt integrerade; ingå i en förädlingskedja, och horisontellt integrerade; i samverkan eller konkurrens verka på samma nivå i ett produktionssystem.

Utöver dessa lokaliseringsexternaliteter brukar man också tala om *urbaniseringsexternaliteter*, dvs. en mängd olikartade verksamheter samsas om tillgång till avancerad infrastruktur, högutbildad arbetskraft, eller tillgång till specialiserad service till nytta för företag i många olika branscher. Kort sagt: miljöer med hög koncentration av företag och arbetskraft i samma och näraliggande branscher samt branscher som på något sätt relaterar till dessa rymmer särskilda lokaliseringfördelar som rimligen borde kunna utläsas i betalningsvilja och därmed i hyresnivån jämfört med andra miljöer. Teori om agglomerationsfördelar pekar sammanfattningsvis mot att variabler och mått som exempelvis beskriver storlek och branschkoncentrationer bör provas i analysarbetet.

Om urbanekonomisk teori förklarar hur olika företag relaterar till och är beroende av varandra ger teori om agglomerationer insikter om att företag och hushåll relaterar till varandra eftersom företags lokalisering kan påverkas av tillgången på rätt utbildad arbetskraft. Rätt hushåll måste således kunna nå arbetsplatser effektivt och samtidigt dra nytta av serviceutbudet i anslutning till arbetet. Detta innebär att också variabler som tillgänglighet till boende och tillgång till service för både företag och hushåll rimligen är variabler som bör testas i analysen.

### *Produktkvaliteter*

Observationer av kontorshyresmarknaden genom analys av hyresnivåer för kontorslokaler med moderna kvaliteter (A) jämfört med äldre kontor (B) visar att betalningsviljan också varierar med graden av modernitet. Moderna kontor redovisar normalt både högre hyresnivå och lägre vakansgrad. Intervjuer med marknadsaktörer bekräftar att dessa observationer är representativa för stora delar av Göteborgs kontorshyresmarknad. Förklaringen är sannolikt att kontorshyresmarknaden i grunden är en marknad i balans där produkter som inte fullt ut motsvarar kunderna förväntningar måste "säljas" till ett lägre pris, dvs. hyras ut till en lägre hyra. I takt med att allt fler moderna kontorslokaler tillförs marknaden ökar vakanserna i det äldre beståndet.

Varför är då moderna kontor så mycket mer attraktiva? En viktig skillnad mellan moderna och mindre moderna kontor är möjligheterna till yteffektiv användning. Det kan vara ekonomiskt rationellt för företag att betala en högre hyra per kvadratmeter om fler anställda ryms – lokalkostnaden per anställd blir i alla fall lägre. Yteffektiva planlösningar som samtidigt erbjuder en god arbetsmiljö är därför en viktig kvalitet i moderna lokaler och många gånger svårt att åstadkomma i äldre byggnader. Till detta ska läggas komforteffekter av moderna installationssystem, estetiska effekter av modern arkitektur och materialval etc. I analysen bör därför variabler och mått som beskriver graden av modernitet utvecklas och testas.

Med denna sammanfattande genomgång av faktorer som rimligen förklarar skillnader i hyresnivåer mellan olika områden kan man framförallt testa ett antal olika mått för att försöka förklara hyresskillnaderna på Göteborgs kontorsmarknad:

- Tillgänglighet med bil och kollektivt
- Täthet/branschkluster



- Serviceutbud
- Grad av modernitet/genomsnittligt byggår

Till dessa faktorer kan dessutom läggas mått som beskriver graden av renodling som kontorsmiljö eftersom ett antal av de identifierade områdena med kontor också innehåller annan verksamhet som lager och lättare industri.

### *Tillämpad statistisk metodik*

I analysarbetet har statistisk analys tillämpats baserad på regressionsanalys. En regressionsmodell analyserar sambanden mellan kontorsområdenas olika egenskaper och genomsnittliga hyresnivåer för kontorslokaler i varje område. Inom statistik är multipel linjär regression en teknik med vilken man kan undersöka om det finns ett statistiskt samband mellan en beroende variabel (Y) och två eller flera förklarande, oberoende variabler (X).

För att sortera ut vilka variabler som hypotetiskt kan förklara variationer i kontorshyror har i ett första steg de så kallade korrelationerna mellan olika egenskaper respektive hyror beräknats. Korrelation är ett begrepp inom statistik som anger styrkan och riktningen av ett samband mellan två variabler. Korrelationen uttrycks som ett värde mellan 1 och -1, där 0 anger inget samband, 1 anger maximalt positivt samband och -1 anger maximalt negativt samband. Både positiva och negativa samband har varit intressanta i studierna.

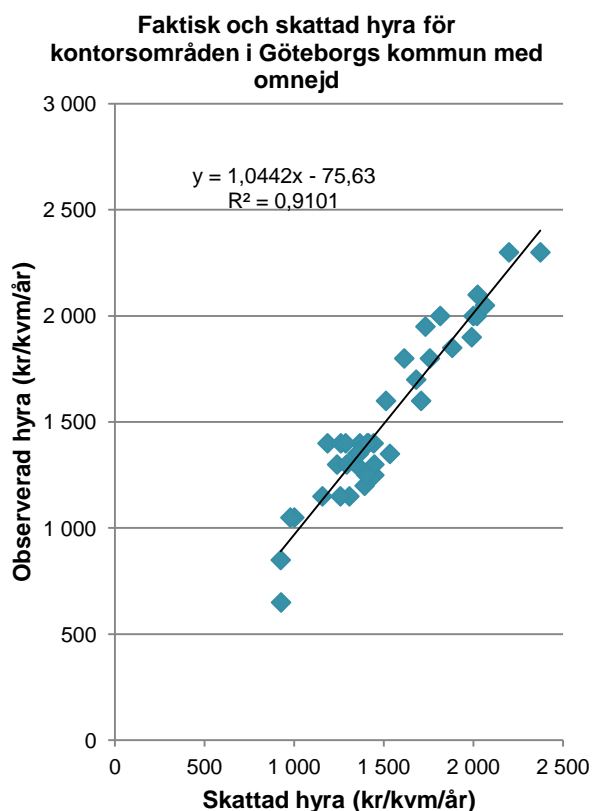
De variabler som redovisar hög korrelation med en beroende variabel, dvs. hyror, har sedan testats med hjälp av multipel regressionsanalys i ett andra steg. De oberoende variablerna kan också uppvisa en högre eller lägre korrelation med andra oberoende variabler. I det andra steget gäller det att försöka isolera varje egenskaps unika (partiella) hyrespåverkande effekt. Om man kan visa att en egenskap på ett statistiskt signifikant sätt kan förklara en viss variation i hyror stärks hypotesen att just den kvaliteten påverkar betalningsviljan. Ett signifikant samband innebär att slumpfaktorn kan uteslutas.

Nästa steg i analysen är att addera ytterligare en egenskap (oberoende variabel). Om den variabeln tillsammans med den förra variabeln kan öka förklaringen av variationen i hyror och båda variablerna redovisar ett signifikant samband med hyror utvecklas regressionsmodellen. Med minst två variabler kan man i regressionskvationen utläsa respektive variabels unika påverkan på priset eller hyran. Betakoefficienterna i regressionskvationen anger hur mycket en förändring med en enhet i den oberoende variabeln påverkar den genomsnittliga hyran i ett område sedan man tagit hänsyn till påverkan från övriga oberoende variabler (alla övriga redovisade egenskaper). När de signifikanta oberoende variablerna kan förklara upp emot 80 till 90 procent av variationen i hyror har man identifierat de viktigaste påverkande kvaliteterna.

### *Modellresultat*

Resultatet av regressionsanalysen av Göteborgs kontorsmarknad visar att fem variabler förklarar 90 procent av variationen i hyra mellan knappt 40 kontorsområden i Göteborg med omnejd (fig. 8 och tabell 5):

- Tillgänglighet med kollektivtrafik, dvs antalet personer som når området inom 30 minuter med kollektivtrafik
- Serviceutbudet mätt med utbudet av butiksytor
- Andelen kontorssysselsatta i området
- Modernitet mätt som genomsnittligt byggår för kontorsfastigheterna i området
- Graden av renodling som kontorsmiljö i förhållande till annan verksamhet mätt som andelen lokalarea för industrilokaler i förhållande till total lokalarea. Denna variabel påverkar primärt ett fåtal områden i regionens periferi.



Variabler som påverkar hyresnivån	Antagen förändring	Förändring i hyra (kr/kvm/år)
<b>Tillgänglighet.</b> Kollektiv tillgänglighet 30 minuter	100 000 fler som når kontorsområdet	117
<b>Service.</b> Täthet av butiker	Ökat indexvärde om 10 punkter	38
<b>Kluster.</b> Andelen Kontorssysselsatta	10 procentenheter fler kontorsanställda	15
<b>Modernitet.</b> Byggår i snitt för kontorsområdet	25 år	39
<b>Industri.</b> Andelen LOA Industri av total LOA	10 procentenheter färre LOA industri	74

Figur 8. Faktisk och skattad hyra för kontorsområden i Göteborgs kommun med omnejd. Tabell 4. Variabler som påverkar hyresnivån. Källa: Datscha och Evidens.

Resultaten liknar i hög grad de resultat som framkom av en liknande studie som Evidens och konsultföretaget Spacescape genomförde i Stockholmsregionen år 2012. I Göteborg ger exempelvis en tillgänglighetsökning på 100 000 personer inom 30 minuter med kollektivtrafik (allt annat lika) en högre hyresnivå på knappt 120 kr/kvm/år (fig.8, tabellen). Motsvarande siffra för Stockholm var 260 kr/kvm/år men i Stockholmsregionen är spridningen i hyresnivåer större, mellan ca 4 500 kr/kvm/år till ca 700 kr/kvm/år samtidigt som kollektivtrafikandelen är högre än i Göteborg. Vid en jämförelse av resultaten mellan de båda studierna förefaller därför skillnaderna som rimliga.

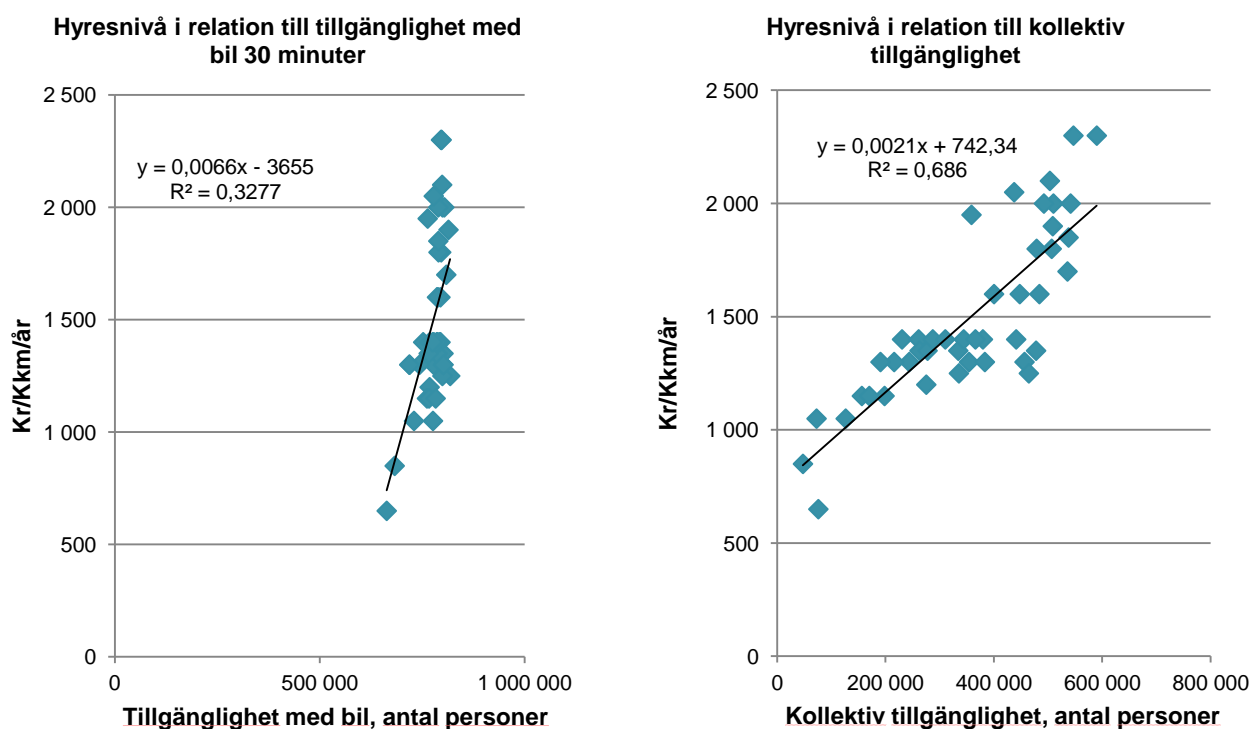
Med modellen som grund kan man uttala sig om hur förändringar av stadsmiljön påverkar företagens betalningsvilja för kontor. Om exempelvis tillgängligheten med kollektivtrafik till ett område ökar med 100 000 personer, dvs. fler når området inom 30 minuter, stiger betalningsviljan (hyresnivån) allt annat lika med ca 120 kr/kvm. 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. Respektive variabels bidrag till förklaringen samt variabelns mått och spridning redovisas i Appendix.

Den variabel som partiellt uppvisar det starkaste sambandet med skillnader i hyresnivå mellan olika områden är tillgänglighet inom 30 minuter med kollektivtrafik. Enbart denna variabel förklarar ca 70 procent av hyresskillnaderna (fig. 9). Men sambandet förstärks sannolikt av att olika variabler till stor del kan antas positivt samverka med variationen i tillgänglighet. Där kollektiv tillgänglighet är god kan också ett stort utbud av service vara lokaliserad vilket i sin tur inneburit att flera

investerare satsat på nya kontor där. Tillämpad regressionsteknik isolerar därför betydelsen av varje enskild faktor.

En intressant fråga rör i vilken utsträckning tillgänglighet med bil kan förklara hyresskillnaderna? Analysen visar att biltillgängligheten inte kan förklara skillnaderna i samma utsträckning som kollektiv tillgänglighet, det partiella sambandet ger endast ca 30 procent förklaring jämfört med 70 procent för kollektiv tillgänglighet (fig. 10). Den viktigaste förklaringen är sannolikt att spridningen i biltillgänglighet mellan olika kontorsområden i regionen är relativt liten. Variationen i tillgänglighet uppgår endast till drygt 100 000 personer mellan det bästa och sämsta området. Tillgängligheten är i princip lika god vid Östra Nordstan/Centralstationen där de observerade hyrorna är som högst som i Lindome med hyresnivåer på drygt 1 000 kronor. Det tycks vara lika "svårt" eller "lätt" att inom 30 minuter ta sig till de olika områdena med bil oavsett var de ligger. Den kollektiva tillgängligheten redovisar betydligt större spridning och bidrar därmed mer till förklaringen av hyresskillnaderna.

Ett sätt att testa hur robusta resultaten för biltillgängligheten är att studera sambanden i den yttre delen av regionen, dvs. exkludera de mest centralt belägna företagsområdena. Rensas analysen av biltillgänglighet från dessa observationer blir sambandet mellan kontorshyror och tillgänglighet oförändrad, den partiella förklaringsgraden blir oförändrad runt 30 procent. Och när man testar för både kollektiv tillgänglighet och biltillgänglighet i den yttre regionen samtidigt blir fortfarande endast den kollektiva tillgängligheten signifikant. Slutsatsen att det framförallt är kollektiv tillgänglighet som förklarar hyresskillnaderna ligger därmed fast.



Figur 9 och 10. Hyresnivå i relation till tillgänglighet med bil 30 minuter samt Hyresnivå i relation till kollektiv tillgänglighet. Källa: Göteborgs universitet, Datscha och Evidens.

Detta betyder naturligtvis inte att frågor om parkering och tillgänglighet i mikromiljön är ointressanta på kontorsmarknaden i Göteborg. För möjligheten att framgångsrikt hyra ut lokaler kan frågor som biltillgängligheten i mikromiljön i form av parkering och angöring mm spela roll när hyresgäster ska välja sin lokalisering och effekterna kan därför möjligen avläsas i skillnader i vakansgrad. Men, som sagt, biltillgängligheten förklarar inte skillnaderna i genomsnittlig hyresnivå mellan de olika områdena.

Som konstaterats tidigare krävs sannolikt en genomsnittlig områdeshyresnivå runt 2 000 kr/kvm för att motivera nyproduktion som då betingar hyror som är minst ca 2 500 kr/kvm/år. Med hjälp av modellen är det möjligt att simulera förändringar i stadsmiljön och beräkna effekten av dessa. Om man tillför tillgänglighet, nya kontor med fler arbetsplaster som påverkar både möjligheterna till serviceutbud, modernitet och andel kontorsanställda kan man beräkna nya potentiella hyresnivåer för ett område. Frågan är vilka nya hyresnivåer som stadsutvecklingen av Södra Älvstranden, Frihamnen, Centralstationen m fl. områden sannolikt får? Vilka områden får den mest gynnsamma utvecklingen och vilka kommer att svårare att bygga ut på rena marknadsvillkor?

# Effekter av stadsutveckling i prioriterade utvecklingsområden

## Vision "Älvstaden"

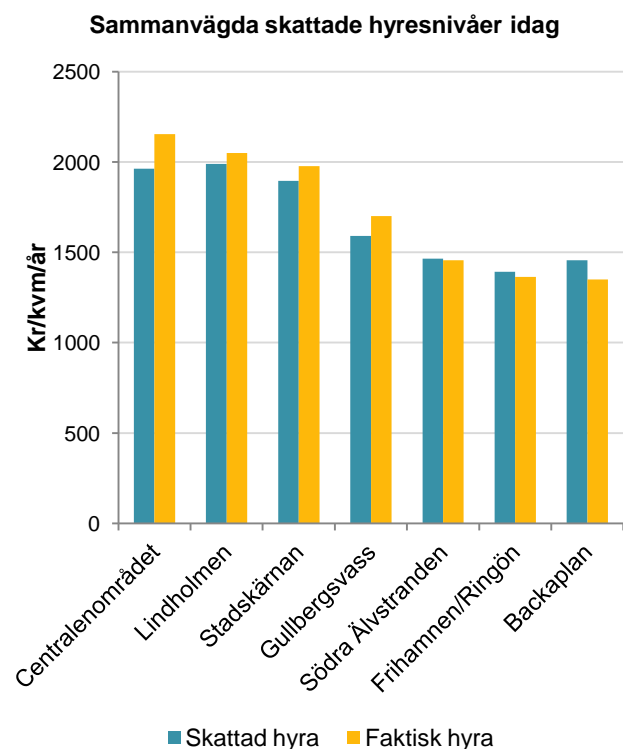
Göteborgsregionens (GR) förbundsfullmäktige antog i juni 2013 mål- och strategidokumentet Hållbar tillväxt. Enligt detta ska befolknings-ökningen inom GR vara minst 10 000 invånare per år. Göteborgs lokala arbetsmarknad ska år 2030 omfatta 1,75 miljoner invånare. Rent konkret innebär detta bland annat att kärnan ska stärkas med ytterligare 45 000 boende och 60 000 arbetsplatser till 2030. Det sammanhängande stadsområdet, huvudstråken och kustzonens större tätorter ska till samma tidpunkt stärkas med 135 000 boende och 50 000 arbetsplatser.

I syfte att nå dessa mål har staden planerat en omfattande utbyggnad av den centrala stadskärnan. Det är framförallt följande områden som avses byggas ut och förtätas kraftigt (fig. 11):

- Centralen området, inklusive delar av Gullbergsvass
- Södra Älvstranden
- Frihamnen/Ringön
- Backaplan

## Effekter på efterfrågan i de nya utbyggnadsområdena

Frågan i detta avsnitt är vilka av dessa nya och utbyggda miljöer som sannolikt blir mest attraktivt på kontorsmarknaden och i vilka områden kan en expansion ske på marknadsvillkor? Hur väl stämmer utbyggnadsplaneringen av Älvstaden med marknadens efterfrågan? Vilken utbyggnadsordning skulle näringslivet föredra?



Figur 11 och 12. Sammanvägda skattade hyresnivåer idag. Hyresutveckling enligt färdplan. Källa: Datscha och Evidens.

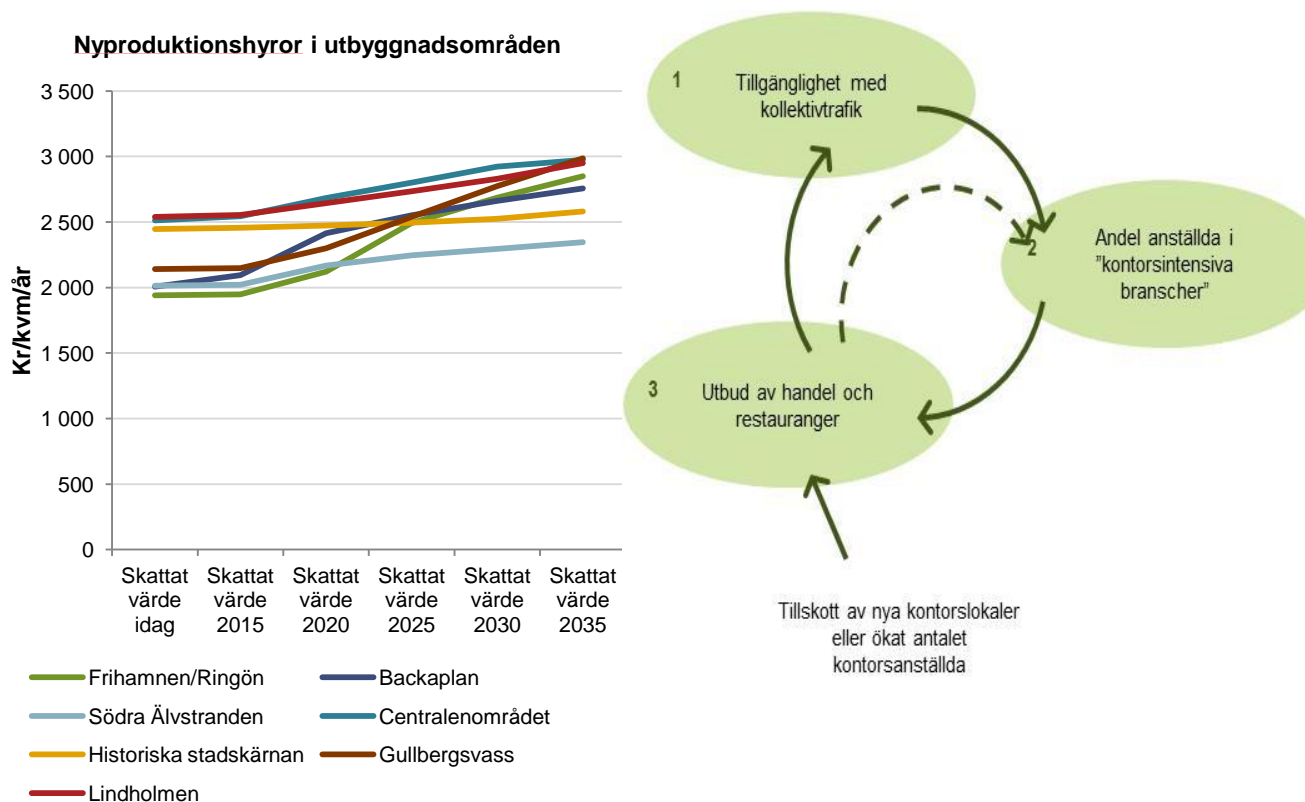
För att svara på dessa frågor kan man i ett första steg analysera hur väl modellen enligt föregående avsnitt skattar den nuvarande hyresnivån i de olika områdena. Givet att modellen har rimlig precision kan man i ett andra steg simulera hur de olika variablerna som förklarar hyresskillnaderna förändras genom utbyggnaden och på så sätt skatta potentiella hyresnivåer i de nya utbyggda miljöerna. De miljöer som i en sådan skattning redovisar genomsnittliga hyresnivåer på runt 2 000 kr/kvm/år kan sannolikt räkna med en marknadsdriven utveckling där marknaden successivt och takt med växande kontorssysselsättning kan nyproducera kontor. Eftersom nyproduktionshyrorna i ett sådant område sannolikt uppgår till minst ca 2 500 kr/kvm/år i dagens penningvärde möter en sådan hyresnivå sannolikt normala produktionskostnader, inklusive rimlig avkastning för investerare.

Det finns 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 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.

Tillämpar man modellen visar resultaten att den skattar dagens hyresnivåer relativt väl i de aktuella områdena (fig. 12). Modellen underskattar hyresnivån något i Centralenområdet och i Gullbergsvass. I dessa fall beror det främst på att modellens områden är mer detaljerade än utvecklingsområdena och räknar med en lite större geografi (med idag svaga marknadsvillkor) än närmiljön runt de hyresobservationer som finns i dagsläget. Slutsatsen är att modellen mycket väl kan användas för att skatta framtida potentiella nivåer i de utbyggda områdena. I nuläget är det rimligt att anta att marknaden främst kommer vara intresserad av att tillskapa nya kontorsvolym i större skala i Centralenområdet, Stadskärnan samt på Lindholmen där förutsättningarna idag är bäst. Runt centralen området och i stadskärnan är det framförallt tillgängligheten med kollektivtrafik och det goda serviceutbudet som ger höga hyresnivåer medan Lindholmens enskilt största styrka är moderna kontorsprodukter.

Hur förändras den potentiella hyresnivån i de olika områdena när de är fullt utbyggda? För att svara på denna fråga har data för de olika påverkande faktorerna beräknats utifrån hur stora kontorsvolym och hur många arbetsplatser som tillförs. Dessa antaganden baseras på uppgifter från Färdplanen. Utifrån dessa data har sedan ett möjligt serviceutbud och genomsnittliga byggår beräknats. När samtliga påverkande faktorer beräknats har modellen tillämpats för att i ett sista steg skatta nya potentiella genomsnittliga hyresnivåer. Resultatet visar att Centralenområdet (inklusive delar av Gullbergsvass) och Lindholmen är de miljöer som sannolikt blir mest efterfrågade på kontorsmarknaden (fig. 13). Dessa båda områden bibehåller därmed en ledande position också efter utbyggnaden av samtliga områden.

Teoretiskt förbättras också marknadspositionen för övriga områden, Södra Älvstranden, Frihamnen/Ringön samt Backaplan. Problemet är att modellen skattar nya hyror för fullt utbyggda miljöer samtidigt som de nuvarande marknadsvillkoren tyder på att marknaden knappast i större skala skulle initiera en storskalig nyproduktion av kontor. Det är helt enkelt för riskfyllt (får låga hyror) att nyproducera de första stora etapperna som krävs för att områdena ska kunna etableras som attraktiva delmarknader på kontorsmarknaden. Grundförutsättningarna på kortare sikt finns därmed sannolikt inte på plats.



Figur 13 och 14. Nyproduktionshyror\* enligt färdplan samt logik för en dynamiskt växande kontorsmarknad. Källa: Datscha och Evidens.

### Mer osäker och riskfylld utveckling för några miljöer

Erfarenheterna visar att utgångsläget för de olika påverkande faktorerna är avgörande för möjligheter att skapa en dynamisk och marknadsdriven tillväxt (fig. 14). Den viktigaste grundförutsättningen är enligt modellen en hög tillgänglighet för att miljön ska vara attraktiv för företag som kan utvinna produktivetsfördelar av närhet till kunder, underleverantörer, talangmarknad mm. Detta medför att andelen företag i kontorsintensiva och högproduktiva branscher i hög utsträckning väljer etableringsar som erbjuder hög tillgänglighet. På denna punkt är villkoren runt centralstationen och övriga centralt belägna kontorsmiljöer gynnsamma. Detta syns tydligt i Göteborg med stigande hyror i CBD och fallande vakanser enligt tidigare avsnitt. När allt fler företag väljer denna lokalisering får dessa miljöer ett ökat underlag för utbudet av service, som handel och restauranger. Hög tillgänglighet och god service ger tillräckliga hyresnivåer för att nyproduktionen redan idag kan motiveras i dessa områden varpå ytterligare kontorslokaler kan tillföras marknaden i den nu allt attraktivare kontorsmiljön. Den växande kontorsmiljön ställer krav på ytterligare infrastruktur och kan detta tillgodoses ökar tillgängligheten ytterligare och därmed ökar attraktiviteten i än högre grad för "kontorsintensiva branscher". Även om inte ny infrastruktur tillförs för att förbättra tillgängligheten kan ökat utbud av handel och restauranger medföra ökad attraktivitet (den streckade linjen i figur 14).

När marknaden på goda grunder kan anta att denna positiva och långsiktigt självförstärkande logik gäller för miljöer som CBD, Centralenområdet och Lindholmen blir det sannolikt alltför riskfyllt att vara den aktör som tillför de första stora nya kontorsvolymerna i de övriga miljöerna. Modellen visar att de skulle krävas betydande nya kontorsvolymerna för att miljön ska bli tillräckligt attraktiv för att motivera en marknadsdriven nyproduktion (tabell 5).

Variabel	Tillförd kvalitet	Förändrad hyra, kr/kvm/år
Tillgänglighet	50 200	50
Butikstäthet	Ökar med drygt 33 enheter	130
Modernitet	Ökar med 56 år	90
Andel anställda i kontorsintensiva branscher	Ökar med 66 procentenheter till 74%	490
Andel LOA industri	Minskar med 16 procentenheter	20
	Totalt	780

Förändring av index (utbud av handel och restauranger) genom att nya kontorslokaler tillförs	
Variabel	Tillförd kvalitet
Area kontor	Nyproduktion av 209 000 kvm kontor
Area butiker	Nyproduktion av 99 500 kvm butiker

Tabell 5. Modelltillämpning på Backaplan. Kalkylexempel. Källa: Evidens.

### Simulering av effekter på Backaplan och Södra Älvstranden

Med hjälp av modellen kan man illustrera hur de olika påverkande faktorerna måste förändras för att nå tillräckliga hyresnivåer som motiverar nyproduktion på marknadsvillkor. För att illustrera vad som krävs för att förbättra förutsättningarna för kontorsverksamhet vid Backaplan och lyfta nuvarande hyresnivå med ca 1 000 kr/kvm/år (nödvändigt för att möjliggöra nyproduktion av kontor), kan följande scenario tecknas:

Tillgängligheten beräknas förbättras med drygt 50 000 personer genom nybyggnation i närmiljön. Därtill ändras faktorer som förklaras av tillförd yta.

- Utbudet av butiker ökar genom att 169 000 kvm tillförs. Samma relation LOA butiker/kontor som i Färdplanen
- De nya lokalerna lyfter det områdets genomsnittliga byggnadsår från 1954 till 2016
- Andelen anställda i "kontorsintensiva branscher" ökar till 81 %.
- Samtidigt faller andelen LOA industri med 19 procentenheter

För att nå tillräcklig hyresnivå måste således nästan 170 000 kvm nya kontor tillföras. En sådan omfattande nyproduktion kommer sannolikt inte till stånd när hyresnivån i dag är låg för kontor och marknaden rimligen prioriterar investeringar närmare CBD.

Motsvarande analys kan göras för Södra Älvstranden. Detta område påverkas positivt av Västlänken med ett stationsläge i Haga. I Älvstadsvisionen pekas kraftsamlingen inför stadens 400-årsjubileum 2021 särskilt ut men inom Älvstaden kommer utbyggnadsvolymer att vara stora även efter 2022. Utbyggnadsordning och utbyggnadstakt samspelar med utbyggnad av infrastruktur som t ex Hisingsbron (planeras klar 2020) och Västlänken (planeras klar 2027). Evidens scenarier visar att en kontorsetablering vid Södra Älvstranden kommer att vara svår att genomföra utan tydlig förbättring av tillgängligheten. Station Haga blir därför väldigt viktig för att kontorsetableringen ska kunna växa på marknadens villkor.

Om man antar (tillgänglighetsberäkningar saknas) att tillgängligheten vid station Haga blir lika god som vid Centralstationen, ger det en tillgänglighetsförbättring med cirka 110 000 personer inom 30 minuter med kollektivtrafik (totalt beräknas ungefär 75 000 av- och påstigande per dygn för Västlänkens tre stationer, varav 20 000 vid Station Haga). Den skattade hyresnivån ökar då med 125 kr/kvm/år av förbättrad tillgänglighet. Dessutom förtätas miljön runt om Södra Älvstranden



vilket tillför fler boende som ökar tillgängligheten ytterligare. Totalt blir den nya tillgänglighetens bidrag ca 160 kr/kvm/år. Men nuvarande hyresnivå är endast knappt 1 500 kr/kvm/år.

Med ökad tillgänglighet, fler kontorsanställda och boende i närmiljön ökar service och butiksutbudet. De nya lokalerna lyfter områdets genomsnittliga byggår från 1934 till 2004. Andelen anställda i "kontorsintensiva branscher" ökar till 59 %. Samtidigt faller andelen LOA industri med 3 procentenheter. För att nå en hyresnivå om ca 2 000 kr/kvm/år visar modellberäkningarna att 210 000 kvm nya kontor måste tillföras, vilket i likhet med beräkningarna för Backaplan sannolikt är allt för riskfyllt för marknaden när det finns bättre möjligheter på andra håll.

Trots ökad tillgänglighet är således bidraget om ca 160 kr/kvm/år ett alltför litet bidrag för att hyresnivån ska öka tillräckligt för att motivera nyproduktion och på allvar konkurrera med exempelvis CBD, Centralstationen och Lindholmen.

### *Slutsatser om stadsutvecklingseffekter för kontorsmarknaden*

Slutsatsen av studien är sammanfattningsvis att näringslivets efterfrågan på kontor framförallt riktas mot de redan idag mest attraktiva miljöerna i CBD, runt Centralstationen, delar av Gullbergsvass samt Lindholmen. Huvudförklaringen till detta är att det framförallt är den höga tillgängligheten och det goda serviceutbudet som attraherar moderna tjänsteföretag med betalningsvilja som motiverar nyproduktion. I Lindholmen drivs marknaden framförallt av tillgång till moderna kontor. Marknadens drivkrafter blir därför sannolikt något kraftigare för de förra miljöerna eftersom tillgänglighet och serviceutbud enligt modellen ger större bidrag till potentiellt högre hyresnivåer än modernitet.

Att etablera exempelvis Frihamnen och Backaplan som stora kontorsmiljöer riskerar att bli alltför riskfyllt eftersom en framgångsrik kontorsmiljö kräver att relativt stora kontorsvolymerna tillkommer snabbt. Frågan är då vem som ska producera dessa initialt när villkoren är betydligt gynnsammare i de nuvarande mest attraktiva områdena. När dessa områden, främst området runt Centralstationen och delar av Gullbergsvass ger stora möjligheter att producera relativt stora kontorsvolymerna i bästa läge kommer dessa utgöra regionens A-lägen. Med goda förbindelser som ger hög tillgänglighet till det planerade brofästet på Frihamnssidan av Göta Älv kan möjligen utvecklingen på sikt också bli gynnsam där.

Backaplans styrka förefaller framförallt vara möjligheterna att utveckla handel och bostäder. Att precisera dessa möjligheter har dock legat utanför ramarna för denna studie. För kontor indikerar modellresultaten att området sannolikt blir mer av ett B-läge. Detsamma gäller för Södra Älvstranden. På Södra Älvstranden finns sannolikt istället möjligheter att utveckla stadslivet i övrigt med eventuella större "single-tenant"-investeringar, dvs. kontorsbaserade företag som av olika skäl vill vara lokaliserade i en viss miljö på grund av närhet till exempelvis hamn eller färjeverksamhet mm, bostäder, handel och service samt andra typer av lokalanvändning som kultur mm.

Den utbyggnadsordning som marknaden föredrar är sammanfattningsvis att marknaden prioriterar att tillföra kontor runt Centralstationen, delar av Gullbergsvass, Lindholmen och i den historiska stadskärnan. Utvecklingen på Södra Älvstranden, Frihamnen och Backaplan och bör i första hand drivas av andra segment: bostäder, handel, service, kultur. Kontor blir mer ett komplement. En möjlig strategi för att skapa en bättre dynamik också för dessa områden är att söka stora etableringar av "Single-tenant"-karaktär. 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?

Om det inte är möjligt att starta större nyproduktion i de mest efterfrågade områdena talar den låga vakansnivån för att nya kontor också kommer att kunna byggas i de lite svagare miljöerna. Men på

längre sikt blir då den totala nyproduktionsvolymen lägre än vad som skulle vara fallet om byggandet kunde starta i de mest attraktiva miljöerna.

En avslutande frågeställning har varit hur stadens "kärna" påverkas av att det planeras kontorsfastigheter i olika delar av Göteborg samtidigt, innan nyproduktionsmöjligheterna realiseras i det nya A-lägena? Finns det risk att kartan över kärnan ritas om och vad innebär det i så fall för stadsutvecklingen i Älvstaden?

Analysen visar att dessa risker är relativt små, sett ur stadens perspektiv. Företag i kontorsbranscher är relativt lättroliga. Risken att kontor tillförs i något mindre attraktiva lägen faller därför på investeraren/fastighetsägaren. I takt med att kontor färdställs i de mest attraktiva lägena kommer flyttströmmar söka sig dit och andra områdets konkurrensförmåga kan då falla – vakanserna ökar. Även om en viss typ av aktörer har intresse av att driva kontorsutveckling också i sådana miljöer – kanske främst investerare som också kan se affärsmöjligheter i själva byggandet av kontor – finns risken att övriga investerarmarknaden avvaktar byggrätter i de mest efterfrågade lägena och att den totala nyproduktionen därför blir mindre än vad som annars skulle vara fallet. Regionen skulle då gå miste om investeringsvilligt kapital som i princip skulle kunna söka sig till centrala Göteborg. Sådant kapital riskerar då söka sig till andra regioner. Alltför snabbt sjunkande vakanser i CBD kan vara en indikation på att en sådan utveckling.

## Appendix – förklarande variabler

