



**Beslutsunderlag**

Styrelsen 2020-09-28

Diarienummer: 0042/20

**Handläggare**

Anders Söderberg, vice VD

Telefon: 031-368 54 64

E-post: anders.soderberg@gshab.goteborg.se

## **Återrapportering av uppdrag i handlingsplan 2019 från ägardialog med Business Region Göteborg AB avseende en bedömning av behovet av markberedskap och översiktsplanering för näringslivsutveckling**

### **Förslag till beslut**

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

Rapport avseende Näringslivets behov av mark och lokaler, som lämnas i enlighet med handlingsplan från ägardialog 2019, antecknas.

### **Sammanfattning**

Ägardialogerna är det enskilt viktigaste instrumentet för aktiv ägarstyrning och utgör ett strategiskt forum för framtids- och utvecklingsfrågor i relationen mellan Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) och direktrapporterande dotterbolag. Bilagda rapport från Business Region Göteborg (BRG) " *Näringslivets behov av mark och lokaler* " är en återrapportering av uppdrag från ägardialogen 2019 mellan Stadshus och BRG.

Rapporten beskriver att gapet mellan utbud och efterfrågan på mark och lokaler är störst i segmentet industri & logistik medan det är en relativt god balans i övriga belysta segment.

Rapporten är ett kunskapsunderlag som utgör en viktig komponent i den process som utvecklats inom ramen för det näringslivspolitiska programmet och som syftar till att förbättra förutsättningarna för att näringslivets behov tillgodoses i stadsplaneringsarbetet.

Mot bakgrund av den processutveckling och samverkan som beskrivs i BRG:s rapport och tjänsteutlåtande ser Stadshus i nuläget ingen anledning att utifrån sitt ägarstyrningsuppdrag uppmärksamma kommunfullmäktige på hinder för BRG att genomföra sitt etableringsfrämjande uppdrag enligt bolagets ägardirektiv. Om arbetet inte skulle ge resultat får bolaget återkomma i ordinarie rapportering eller vid ägardialogen.

Stadshus gör bedömningen att BRG:s rapport uppfyller uppdraget från ägardialog och handlingsplan 2019.

## **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Rapporten beskriver förutsättningar för näringslivet att etablera sig och växa i Göteborgsregionen. Det gapet mellan utbud och efterfrågan som beskrivs, framförallt vad gäller mark för industri- och logistikändamål kan innebära att företag väljer en annan etableringsort vilket kan påverka tillväxt i regionen.

## **Bedömning ur ekologisk dimension**

Rapporten beskriver näringslivets behov av mark och lokaler. Näringslivets behov konkurrerar med andra behov och behöver också vägas mot olika aspekter på ekologisk hållbarhet. Det är Byggnadsnämnden som i sin avvägning av olika intressen har att ta ställning till eventuella konflikter mellan miljöhänsyn och markanvändning för olika ändamål. I BRG:s beslutsunderlag beskrivs den samverkansprocess som lyfter in näringslivets behov i Stadsplaneringsprocessen.

## **Bedömning ur social dimension**

Rapporten beskriver förutsättningar för näringslivet att etablera sig och växa i Göteborgsregionen. Det gapet mellan utbud och efterfrågan som beskrivs, framförallt vad gäller mark för industri- och logistikändamål kan innebära att företag väljer en annan etableringsort vilket kan påverka möjlighet till sysselsättning i regionen.

## **Bilaga**

1. Protokollsutdrag och beslutsunderlag från BRG 2020-08-24, Näringslivets behov av mark och lokaler

## Ärendet

Ärendet är en återrapportering av aktivitet från ägardialog och handlingsplan 2019 med BRG, avseende en bedömning av behovet av markberedskap och översiktsplanering för näringslivsutveckling.

## Beskrivning av ärendet

Ägardialogerna är det enskilt viktigaste instrumentet för aktiv ägarstyrning och utgör ett strategiskt forum för framtids- och utvecklingsfrågor i relationen mellan Stadshus och direktrapporterande dotterbolag. Dialogerna genomförs enligt en utarbetad metod och struktur med ett innehåll som anpassas till det specifika dotterbolagets utmaningar. Respektive ägardialog avslutas med en summering av vad som framkommit och sammanställning över de aktiviteter som behöver genomföras för att öka den affärsmässiga samhällsnyttan med ägandet. Resultatet av ägardialogen ställs samman i en handlingsplan som beskriver aktiviteter, ansvar och tidplan.

Som ett resultat av 2019 års ägardialog mellan BRG och Stadshus, fick BRG i uppdrag att bedöma behovet av markberedskap och översiktsplanering för näringslivsutveckling. Uppdraget i handlingsplanen tog följande utgångspunkt.

*”Göteborg är en kraftigt växande stad, och stadsregionen. Det är många intressen som konkurrerar om mark under tillväxten, till exempel bostäder, skolor, transporter med mer.*

*BRG har vid ett flertal tillfällen lyft frågeställningen kring hur näringslivets behov beaktas i Stadens planarbete, på både lång och kort sikt.*

*BRG får i uppdrag att belysa utmaningarna kring näringslivets behov av markberedskap och översiktsplanering, potentiella konsekvenser samt förslag på möjlig hantering / samordning av frågeställningen. Uppdraget skall genomföras i bred dialog med berörda förvaltningar och bolag.”*

Rapporten utgör ett första steg för att tydligare beskriva och kommunicera mark- och lokalbehoven inom respektive lokalsegment. Kunskapsunderlaget beskriver mark- och lokalbehoven för segmenten handel, kontor, industri & logistik och besöksnäring. Rapporten bygger bland annat på en samlad analys av externa och interna rapporter. Den är framtagen i bred samverkan med berörda bolag och förvaltningar. I arbetet har fastighetsanalytiker och representanter från fastighetsbransch intervjuats i syfte att bredda perspektiven. Rapporten är framtagen under våren 2020 varför den också belyser tänkbara konsekvenser av pandemin.

Sammanfattningsvis gör BRG följande bedömning av utbud och behov för respektive segment

Handel:	Efterfrågan på mark/lokaler är i balans med det planerade utbudet på 0–15 års sikt
Kontor:	Efterfrågan är i balans med utbudet de närmaste fem åren men det planerade utbudet på längre sikt (6–15 år framåt) bedöms vara högre än behovet.
Industri och Logistik:	Stark efterfrågan under planeringshorisonten 0–15 år men ett planerat utbud som inte möter efterfrågan.

Besöksnäring: Efterfrågan på mark/lokaler är i balans med det planerade utbudet på 0–15 års sikt

I rapporten föreslås följande aktiviteter för ökad kunskap

- Genomföra ny handelsutredning som visar potentialen för utbyggnad av nya handelsytor (på gång och klar efter sommaren 2020).
- Ta fram ny utredning över besöksnäringen och utvecklingen på hotellmarknaden (på gång och klar i oktober 2020).
- Ta fram ny utredning över de företagsområden som berörs av omvandling och hur detta påverkar lokal- och markefterfrågan för industri och logistik.

I rapporten föreslås följande aktiviteter för fortsatt planering

- Prioritera kontorsprojekt i regionalt tillgängliga lägen och som kan utvecklas med de kvaliteter som efterfrågas av hyresgäster på kontorsmarknaden.
- Identifiera de kontorsbyggrätter som måste byggas för att möjliggöra bakomliggande bostäder och att dessa prioriteras i ett tidigt skede.
- Möjliggöra mark till mindre och medelstora verksamheter både inom industri, partihandel och citynära-logistik bland annat genom förtätning av befintliga företagsområden.
- Planlägga kommunal verksamhetsmark för större industri- och logistikändamål.
- Möjliggöra mark för handel inom för de segment som både innan och under coronapandemin klarat att expandera såsom lågprisaktörer samt livsmedelsaktörer. Den nya handel som planeras bör ligga i redan etablerade områden eller som komplement till nya bostäder.

BRG beskriver i sitt tjänsteutlåtande att uppdraget från Stadshus väl sammanfaller med det arbete som pågår inom ramen för det näringslivsstrategiska programmet och delstrategin Markberedskap och fysisk planering. Inom ramen för programmet pågår ett arbete tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och Fastighetskontoret att ta fram en process för hur näringslivets behov skall tydliggöras. Centralt för processen är en årlig gemensam rapport, där föreliggande utgör den första, som kommer bli ett underlag för de planerade förvaltningarnas arbete. Utifrån en dialog mellan ordförande och förvaltningsdirektör/VD i BRG, Fastighetsnämnden, Byggnadsnämnden och Higab är samsyn skapad kring behovet av att tillhandahålla mark för näringslivet. Gruppen har enats om en väg framåt för att skapa förutsättningar för detaljplaner för lämpliga lägen.

## Sammanfattande bedömning

Stadshus gör bedömningen att BRG:s rapport uppfyller uppdraget från ägardialog och handlingsplan 2019.

Rapporten utgör ett gott kunskapsunderlag för Stadshus orientering över näringslivets behov och utbud av mark och lokaler. Den kan också vara ett viktigt underlag för stadsledningskontoret och expedieras därför till kommunstyrelsen för kännedom.

Med grund i rapporten konstaterar Stadshus att gapet mellan utbud och behov förefaller vara störst inom industri och logistik. En del av den mark som staden äger för logistikändamål ägs av Göteborgs Hamn. Bolaget arbetar med en plan för en succesiv

utbyggnad av logistikfastigheter tillsammans med andra aktörer. Stadshus förutsätter att Göteborgs Hamn är en del av BRG:s arbete med att skapa förutsättningar för logistiketableringar.

BRG har genom sitt ägardirektiv bland annat i uppdrag *att ha fokus på företags-, kluster- och innovationsutveckling, samt etableringar och investeringar*. Vidare ska BRG ha *särskilt fokus på etablering av internationell ledande FoU-intensiva företag i regionen*.

En förutsättning för att BRG ska kunna genomföra sitt uppdrag i dessa delar är bland annat tillgången till mark för etablering och expansion. Stadshus ser positivt på det samarbete och de resultat som åstadkommits inom ramen för det näringslivspolitiska programmet som redovisas i tjänsteutlåtandet till rapporten. Mot bakgrund av detta ser Stadshus i nuläget ingen anledning att utifrån sitt ägarstyrningsuppdrag uppmärksamma kommunfullmäktige på hinder för BRG att genomföra sitt uppdrag i dessa delar.

BRG behöver dock, i det fall bolaget upplever att den överenskomna processen inte leder till resultat, återkomma till Stadshus i sin avvikelserapportering i samband med delårs- eller årsrapportering, alternativt i ägardialogen där en uppföljning av ägardirektivet och bolagets arbete med kommunfullmäktigens budget är centrala delar.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB

## Utdrag ur protokoll fört vid styrelsesammanträde vid Business Region Göteborg 2020-08-24.

§58

Redovisning av uppdrag från Stadshus

### Beslut markberedskap

Pär Abrahamsson föredrog nulägesrapportering av uppdraget att bedöma behovet av markberedskap och översiktsplanering för näringslivsutveckling.

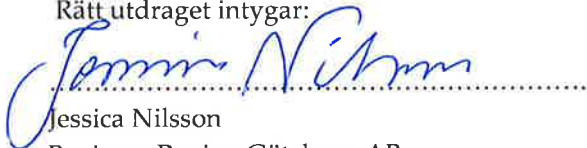
Styrelsen beslutade att,

Godkänna rapporten inklusive slutsatser för att användas i det fortsatta stadsutvecklingsarbetet för näringslivet samt att rapporten svarar på uppdraget från Göteborgs Stadshus att "Bedöma behovet av markberedskap och översiktsplanering för näringslivsutveckling.

Ett underlag för föredragningen bilägges protokollet.

Paragrafen justeras omedelbart och distribueras till Stadshus AB.

Rätt utdraget intygar:



Jessica Nilsson

Business Region Göteborg AB

VD-assistent , 031-367 61 47



Avdelning/funktion	Dokumenttyp
Etablering och investeringsavdelningen	Beslutsunderlag
Datum - Upprättad	Datum – Senast uppdaterad
2020-08-13	2020-08-13

# Tjänsteutlåtande

## 1. Nulägesrapportering av uppdraget bedöma behovet av markberedskap och översiktsplanering för näringslivsutveckling

### 1.1. FÖRSLAG TILL BESLUT

I Business Region Göteborg: Att rapporten inklusive slutsatser godkänns för att användas i det fortsatta stadsutvecklingsarbetet för näringslivet samt att rapporten svarar på uppdraget från Göteborg Stadshus att "Bedöma behovet av markberedskap och översiktsplanering för näringslivsutveckling".

### 1.2. SAMMANFATTNING

#### Uppdraget från Stadshus AB

Vid tidigare ägardialog mellan Business Region Göteborg och Göteborgs Stadshus fick BRG i uppdrag att i juni avrapportera på uppdraget med rubriken: "Bedöma behovet av markberedskap och översiktsplanering för näringslivsutveckling". Bakgrunden var att BRG vid flera tillfällen lyft frågeställningen kring hur näringslivets behov beaktas vid stadens planarbete. Uppdraget skulle genomföras i dialog med berörda förvaltningar och bolag och belysa utmaningarna kring näringslivets behov av markberedskap och översiktsplanering samt förslag på möjlig hantering.

#### BRGs angreppssätt

BRG konstaterar att uppdraget från Stadshus AB är mycket likt det arbetet som pågår inom ramen för det näringslivsstrategiska programmet och delstrategin Markberedskap och fysisk planering. Aktivitet 1 (under insats 1) lyder enligt följande: definiera processen behov, analys och prioritering samt identifiera interna verkställighetsform som mottagare av resultaten av behov/analys/prioritering. Inom ramen för detta arbete pågår ett arbete där BRG tillsammans med Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret håller på att ta fram en årlig process för hur näringslivets behov skall tydliggöras. Den processen består framförallt av en årlig gemensam rapport som sammanfattar näringslivets behov av markförsörjning. Rapporten kommer att bli ett underlag och ge input kring näringslivets behov i Fastighetskontorets och Stadsbyggnadskontorets fortsatta planeringsarbete. Mot den bakgrunden har vi valt att samköra uppdraget från Stadshus AB med det pågående arbetet inom näringslivsstrategiska programmet. Rapporten presenterades för BRG:s styrelse 200615. Rapporten har efter detta stämts av med samtliga bolag som ingår i arbetsgruppen för Markberedskap och fysisk



planering: Fastighetskontoret, Stadsbyggnadskontoret, Älvstranden Utveckling, Trafikkontoret, Framtiden, Göteborgs Hamn samt Higab.

Utöver arbetet med rapporten har BRG även haft en dialog med direktörer och ordförande i FK/FN, SBK/SN samt HIGAB om näringslivets markbehov och behovet av att tillhandahålla kommunal mark för näringslivet. Detta samtal resulterade i en samsyn om behovet och att BRG fick i uppdrag att ta fram en lista på randvillkor som beskriver vilken typ av villkor som efterfrågas. Därefter kommer SBK/FK ta över och leta efter möjliga lägen där detaljplan kan starta.

### Nulägesrapportering Rapport om näringslivets behov 2020

Rapporten om näringslivets behov 2020 utgör ett första steg för att tydligare beskriva och kommunicera mark- och lokalbehoven inom respektive lokalsegment. Kunskapsunderlaget är framtaget utifrån ett behov från de planerande förvaltningarna och tagits fram i samarbete mellan Fastighetskontoret, Stadsbyggnadskontoret och BRG i syfte att planera för mark och lokaler inom Göteborgs kommun. Syftet med kunskapsunderlaget är att det skall fungera som stöd för regionens och kommunens planering och verkställighet för lokalisering av verksamheter för en långsiktigt hållbar stadsutveckling. Rapporten syftar till att påvisa behov och utbud av mark och lokaler dels över tid och dels över geografiska områden och underlaget skall även fungera som del av underlag till startplan. I sista delen sammanfattas respektive segment och utifrån detta ges ett antal förslag på fortsatt arbete inom staden på kort sikt, 0-5 år. Rapporten omfattar följande lokalsegment: Handel, Kontor, Logistik och Industri och Besöksnäring.

Kunskapsunderlaget baseras på en stor mängd av rapporter och analyser som tagits fram inom staden under de senaste åren för att kartlägga olika delar av näringslivets behov av mark och lokaler. Även relevanta rapporter från externa aktörer såsom fastighetskonsulter och branschorganisationer med fokus på lokal- och markanvändning har tagits med. För att få en mer fördjupad bild kring marknadsläget så har även ett antal intervjuer genomförts med fastighetsägare, projektutvecklare och konsulter inom fastighetsbranschen. Detta för att dels få in marknadsaktörernas bild av utvecklingen inom respektive lokalsegment. Nedan listas respektive fastighetssegment och om bedömningen är att det är balans mellan efterfrågan och utbud:

Fastighetssegment	Efterfrågan 0-5 år	Efterfrågan 6-15 år	Utbud	Kommentar
Handel	Red	Yellow	Green	Svag efterfrågan 0-5 år, balanserad efterfrågan 6-15 år, stor planerad utbud (i linje med efterfrågan)
Kontor	Yellow	Green	Green !	Balanserad efterfrågan 0-5 år, stark efterfrågan 6-15 år, stor planerad utbud (betydligt större än efterfrågan)
Industri och logistik	Green	Green	Red	Stark efterfrågan 0-15 år, mindre planerad utbud
Besöksnäring	Red	Green	Green	Svag efterfrågan 0-5 år, stark efterfrågan 6-15 år, stor planerad utbud

Förslag till fortsatt arbete inom staden i närtid 0-5 år:

#### För ökad kunskap (utan inbördes prioritering)

- Genomföra ny handelsutredning som visar potentialen för utbyggnad av nya handelsytor (på gång och klar efter sommaren 2020).



- Ta fram ny utredning över besöksnäringen och utvecklingen på hotellmarknaden (på gång och klar i oktober 2020).
- Ta fram ny utredning över de företagsområden som berörs av omvandling och hur detta påverkar lokal- och markefterfrågan för industri och logistik.

#### **För fortsatt planering (utan inbördes prioritering)**

- Prioritera kontorsprojekt i regionalt tillgängliga lägen och som kan utvecklas med de kvaliteter som efterfrågas av hyresgäster på kontorsmarknaden.
- Identifiera de kontorsbyggrätter som måste byggas för att möjliggöra bakomliggande bostäder och att dessa prioriteras i ett tidigt skede.
- Möjliggöra mark till mindre och medelstora verksamheter både inom industri, partihandel och citynära-logistik bland annat genom förtätning av befintliga företagsområden.
- Planlägga kommunal verksamhetsmark för större industri- och logistikändamål.
- Möjliggöra mark för handel inom för de segment som både innan och under coronapandemin klarat att expandera såsom lågprisaktörer samt livsmedelsaktörer. Den nya handel som planeras bör ligga i redan etablerade områden eller som komplement till nya bostäder.

### **1.3. BILAGOR**

Rapporten i sin helhet.

Handläggare

Pär Abrahamsson, Näringslivsutvecklare stadsutveckling

Henrik Einarsson, Avdelningschef



Göteborgs  
Stad

Business Region Göteborg

# Näringslivets behov av mark och lokaler

Sammanfattande kunskapsunderlag för arbetet med att planera för tillväxt

Pär Abrahamsson  
2020-06-16

# Innehåll

1.	Bakgrund, syfte, mottagare.....	2
2.	Tillväxten i regionen och staden .....	3
3.	Handel .....	4
	Bedömt nuläge, efterfrågan och behov .....	5
	Pågående och planerad byggnation.....	7
	Input från intervjuer med branschaktörer .....	7
	Slutsatser Handel .....	8
4.	Kontor.....	9
	Bedömt nuläge, efterfrågan och behov .....	9
	Pågående och planerad byggnation.....	10
	Input från intervjuer med branschaktörer .....	11
	Slutsatser kontor .....	12
5.	Logistik och industri.....	12
	Bedömt nuläge, efterfrågan och behov .....	12
	Pågående och planerad byggnation.....	14
	Input från intervjuer med branschaktörer .....	15
	Slutsatser industri och logistik .....	15
6.	Besöksnäring .....	16
	Bedömt nuläge, efterfrågan och behov .....	16
	Pågående och planerad byggnation.....	17
	Input från intervjuer med branschaktörer .....	17
	Slutsatser besöksnäring.....	18
7.	Övriga inspel från branschaktörer kring hur staden planeras hållbart .....	18
8.	Sammanfattning och rekommendation .....	19
	Förslag för fortsatt arbete i närtid 0-5 år .....	21
9.	Källor .....	22

# 1. Bakgrund, syfte, mottagare

Göteborgsregionen växer och de kommande tjugo åren planeras investeringar på 1000 miljarder kronor i Göteborgsregionen. År 2035 kan här bo 1,3 miljoner invånare, en ökning med en kvarts miljon jämfört med idag och det övergripande målet för Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program är att skapa förutsättningar för minst 120 000 nya jobb till 2035 i Göteborgsregionen varav 80 000 inom kommunen. Sammantaget leder denna tillväxt till stora investeringar – nya stadsdelar växer fram främst i städerna och förortskommunerna och tillgängligheten i regionen förbättras genom utbyggd transportinfrastruktur. Göteborgsregionen står med andra ord inför – och mitt i – mycket stora investeringar inom såväl infrastruktur som stadsutveckling i form av nya bostäder, verksamhetslokaler och handelsytor. En av grunderna för stadens tillväxt är att Göteborg är en attraktiv stad för företagande och erbjuder gynnsamma förutsättningar för att driva, starta och etablera företag. Det innebär i sin tur krav på att det finns tillgång till lokaler, mark, arbetskraft, bostäder och i övrigt goda förutsättningar för näringslivets utveckling. Det är således viktigt att kunna tillgodose såväl behovet av nya bostäder som företagens behov av mark och lokaler. Det är också viktigt att kunna vara tydlig mot näringslivet med vilken framtida inriktning staden ser för olika företagsområden och inom olika lokalsegment.

Regionen står för en stor del av hela Sveriges tillväxt och trenden är tydlig att allt mer kompetens och tillväxt samlas i storstadsregioner. Det innebär att Göteborgsregionens kommuner har ett särskilt nationellt ansvar att planera för tillväxt. Utan nya bostäder, nya arbetsplatser och mark för näringslivet kommer regionen att tappa konkurrenskraft. Det råder idag brist på kontor i de mest attraktiva lägena och även en brist på bostäder i hela Göteborgsregionen. Därför behöver Göteborgsregionen ha en samordnad planering som skapar attraktivitet i nya lägen och processer för att över tid säkerställa att staden på ett balanserat sätt kan möta framtida lokal- och markbehov för en variation av verksamheter behöver tydliggöras.

Rapporten om näringslivets behov 2020 utgör ett första steg för att tydligare beskriva och kommunicera mark- och lokalbehoven inom respektive lokalsegment med utgångspunkt i det insamlade underlaget. Kunskapsunderlaget är framtaget utifrån ett behov från de planerande förvaltningarna och tagits fram i samarbete mellan Fastighetskontoret, Stadsbyggnadskontoret och BRG i syfte att planera för mark och lokaler inom Göteborgs kommun. Syftet med kunskapsunderlaget är att det skall fungera som stöd för regionens och kommunens planering och verkställighet för lokalisering av verksamheter för en långsiktig hållbar stadsutveckling. Rapporten syftar till att påvisa behov och utbud av mark och lokaler dels över tid och dels över geografiska områden och underlaget skall även fungera som del av underlag till startplan. Stadens övergripande inriktningar framgår av Översiktsplaner, Fördjupande Översiktsplaner, Planera för tillväxt och andra styrande dokument. Rapporten om näringslivets behov kommer att uppdateras och omarbetas årligen. Vid behov kan eventuella justeringar ske innan kommande års omarbetning genomförs.

Kunskapsunderlaget baseras på en stor mängd av rapporter och analyser som tagits fram inom staden under de senaste åren för att kartlägga olika delar av näringslivets behov av mark och lokaler. Även relevanta rapporter från externa aktörer såsom fastighetskonsulter och branschorganisationer med fokus på lokal- och markanvändning har tagits med. Fullständig lista av använda källor finns längst bak i denna rapport.

För att få en mer fördjupad bild kring marknadsläget så har även ett antal intervjuer genomförts med fastighetsägare, projektutvecklare och konsulter inom fastighetsbranschen. Detta för att dels få in marknadsaktörernas bild av utvecklingen inom respektive lokalsegment men även för att få input kring vilka områden de ser att staden kan utveckla för att bidra till en hållbar utveckling såsom exempelvis framtagande av hållbara detaljplaner. Aktörerna inom fastighetsbranschen som bidragit till denna rapport är: Kungsleden, Cushman&Wakefield, Älvstranden Utveckling, Platzer, CBRE, NCC, Wallenstam, Higab, Serneke, Tengbom, Skanska, Newsec.

Kunskapsunderlaget 2020 kommer främst redogöra för behov och utbud för åren 2020–2035. Rapportens inledande kapitel beskriver ekonomin i Sverige och regionen och de prognoser som tagits fram för de kommande åren för att ge en bakgrund till vad som framförallt driver efterfrågan. Därefter beskrivs utbud och behov och som redovisas i den mån det går i antal kvadratmeter lokalyta utifrån respektive lokalsegment. Rapporten omfattar följande lokalsegment:

- Handel
- Kontor
- Logistik och Industri
- Besöksnäring

Inom respektive lokalsegment beskrivs hur efterfrågan ser ut och hur utvecklingen sett ut de senaste åren samt vilka påverkansfaktorer som har störst inflytande just nu. I och med att denna rapport har tagits fram under tiden då coronapandemin slagit hårt mot näringslivet finns även ett avsnitt med hur detta bedöms påverka efterfrågan framöver inom respektive segment. Därefter beskrivs hur utbudet ser ut och vad som planeras framöver för att sättas i relation till efterfrågan. I kapitlet "Övriga inspel från branschaktörer kring hur staden planeras hållbart" har branschaktörerna gett inspel kring hur de ser att Göteborg skall utvecklas på ett bra sätt och hur staden kan förbättra planeringsprocessen för att bidra till en hållbar och balanserad tillväxt. I sista kapitlet sammanfattas respektive segment och utifrån detta ges ett antal förslag på vad staden skall arbeta med på kort sikt, 0-5 år.

Detta kunskapsunderlag utgör en leverans inom insats 1 i handlingsplanen för markberedskap och fysisk planering 2019-2020 inom det näringslivsstrategiska programmet. Aktiviteten och rapporten syftar till att ge ökad kunskap till strategin att Göteborg erbjuder bra lokaler och verksamhetsmark i rätt lägen och bedriver en mark- och lokalförsörjning med insikt om näringslivets etablerings- och expansionsbehov.

Mottagare för kunskapsunderlaget är alla parter inom Göteborgs Stads Näringslivsstrategiska program: Fastighetskontoret, Stadsbyggnadskontoret, Framtiden, Higab, Älvstranden Utveckling, Göteborgs Hamn, Trafikkontoret och Business Region Göteborg. Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret har ett särskilt uppdrag att identifiera mottagare internt inom respektive verksamhet.

## 2. Tillväxten i regionen och staden

### **Coronaviruset slår hårt på ekonomin**

Den senaste perioden har effekten av Coronaviruset gett utslag på flertalet länders ekonomier. Framförallt på Kina och landets ekonomiska tillväxt under årets första kvartal. Kinas produktion har hämmats rejält och har i stora drag stått stilla under cirka en månads tid. Exporten under januari och februari 2020 föll kraftigt. Dock kommer nu information om att den kinesiska industrin har börjat producera igen, men långt ifrån sin fulla kapacitet. Kunder världen över kan därmed få stora svårigheter med försenade eller uteblivna leveranser. Därmed kan nödvändiga insatsvaror i produktionen komma att saknas framöver. Även turismen har påverkats kraftigt och flertalet länder har drabbats av stora bortfall. Sedan mitten på februari har börserna runt om i världen sett stora värdeminskningar. Under inledningen av 2020 har vi sett drastiska åtgärder i både USA och framförallt Europa. Beslut om reseförbud, stängda gränser och restriktioner i hur medborgare får röra sig. Internationella valutafonden (IMF) bedömer nu att BNP faller med 7,5 procent 2020 i euroområdet och med nära 6 procent i USA. IMF gör samtidigt bedömningen att världshandeln minskar med 11 procent 2020. I nuläget är alla konjunkturbedömningar ytterst osäkra, vilket inte minst märks på de stora variationerna i BNP-prognoser från olika bedömare. (BRG 2020, Konjunkturinstitutet 2020)

Virusutbredningen ger stora utslag på ländernas ekonomier och återhämtningen kommer att ta tid. Samtidigt pågår omfattande stödåtgärder för att lindra effekterna. Finanspolitiska åtgärder som redan lanserats är avskaffad karensdag, att staten står för halva lönekostnaden vid korttidspermittering samt möjlighet för företag att skjuta på skattebetalningar. Riskbaken har lanserat att man lånar ut 500 miljarder

till företag för säkra kreditförsörjningen. Även Göteborgs Stad har under våren genomfört åtgärder för att underlätta för kommunens företag genom exempelvis: anstånd med olika typer av kommunala avgifter, reducerad avgift på kommunägda parkeringsplatser, tidigarelagda tillstånd för uteserveringar. (BRG 2020, Konjunkturinstitutet 2020)

Sett till helåret 2020 faller BNP i Sverige med 7 procent och ekonomin börja växa igen under det tredje kvartalet i år. Lågkonjunkturen blir därmed synnerligen djup och återhämtningen bedöms ta lång tid. I slutet av nästa år väntas ekonomin ha återhämtat sig så pass att BNP åter är på ungefär samma nivå som det sista kvartalet 2019. Konjunkturinstitutet bedömer att svensk export faller med 18 procent det andra kvartalet i år. Sentimentet har försvagats kraftigt även inom handeln. Inom sällanköpshandeln, partihandeln och handeln med motorfordon föll konfidensindikatorn tillbaka kraftigt i den senaste företagsbarometern. I dagligvaruhandeln är konfidensindikatorn däremot på den högsta nivån sedan mätningarna började år 2000. Införda restriktioner och rekommendationer om social distansering har gynnat handeln med dagligvaror. Trots det ljusare läget i dagligvaruhandeln har konfidensindikatorn för handeln som helhet fallit till ungefär samma nivå som bottennoteringarna i samband med att finanskrisen bröt ut 2008. Vi har redan sett att företag kopplade till besöksnäringen drabbats hårt även i Göteborgsregionen. I takt med att tillväxten mattas av globalt kommer vi se det i fler branscher. Vår analys visar att en sättning i den teknik- och exportintensiva industrin skulle ge störst negativa effekter. En minskning med 100 anställda i fordonsindustrin i Göteborg innebär att ytterligare upp mot 244 personer förlorar jobbet. Cirka 160 av dessa jobb finns utanför Göteborgsregionen, vilket visar hur stora spridningseffekterna är. (BRG 2020, Konjunkturinstitutet 2020)

#### **Stödåtgärder mildrar uppgången i arbetslösheten**

Den försvagning av arbetsmarknaden, som inleddes redan 2019, tilltar nu med stor kraft. Den skarpaste nedgången bedöms ske i den privata tjänstesektorn, som står för hälften av alla sysselsatta i Sverige (och 2/3 av sysselsättningen i näringslivet). Därmed väntas en stor minskning för den totala sysselsättningen, för såväl antalet arbetade timmar som antalet sysselsatta. En »andra våg« antas dock ligga runt hörnet, där andra delar av arbetsmarknaden (vid sidan av tjänstesektorn) drabbas. Ledande indikatorer vittnar redan nu om snabbt vikande sysselsättning på bred front. Spridningseffekterna efter krisens första våg bedöms tynga arbetsmarknaden i flera år framöver. (BRG 2020, Konjunkturinstitutet 2020)

Arbetslösheten fortsätter öka under inledningen av 2020 och utvecklingen ser ut att vara generell över hela landet. I februari 2020 var arbetslösheten 5,9 procent i Göteborgsregionen (+0,4%-enheter på årsbasis). Cirka 32 000 personer är arbetslösa eller i arbetsmarknadspolitiska program i Göteborgsregionen. I Stockholmsregionen var arbetslösheten 6,2 procent (+0,4%-enheter på årsbasis) och i Malmöregionen 10 procent (+0,5%-enheter på årsbasis). Arbetslösheten i Sverige stannade på 7,4 procent (+0,5%-enheter på årsbasis). Den skarpa nedgång i sysselsättningen som beräknas ske i år medför att andelen arbetslösa stiger med cirka 2 procentenheter. Andelen arbetslösa antas kvarstå på cirka 9 procent nästa år. (BRG 2020, Konjunkturinstitutet 2020)

I spåren av den pågående Coronakrisen så tyder dock allt på att varslen nu kommer att öka. Vi har redan sett att ett antal företag har varslat, tex kopplat till besöksnäringen, flyg etc. En undersökning från Västsvenska Handelskammaren indikerar på att 15 procent av företagen i skrivande stund överväger eller har varslat personal. Ytterligare en stor andel företag planerar andra insatser som tex arbetstidsförkortning, korttidspermittering med mera. (BRG 2020, Konjunkturinstitutet 2020)

### **3. Handel**

En ny handelutredning är beställd av Stadsbyggnadskontoret och är under framtagande men är inte klar till denna rapportens lansering. Den nya handelsutredningen bedöms vara klar i juni 2020 och ge input till kunskapsunderlaget 2021. Slutsatserna som framkommer i den nya handelsutredningen kan komma att påverka de rekommendationer som ges längre fram i denna rapport.

## Bedömt nuläge, efterfrågan och behov

Detaljhandeln i Göteborgs kommun uppvisade en positiv tillväxt om 1,3 procent avseende perioden 2017-2018, vilket kan jämföras med rikets tillväxt om 1,8 procent (exklusive e-handel). Göteborgs utveckling var lägre än länets utveckling om 2,0 procent. Totalt uppgår detaljhandelsomsättningen i kommunen till drygt 43 miljarder kronor. Kommunens utveckling drevs främst av dagligvaruhandeln som stod för 94 procent av den totala tillväxten. Dagligvaruhandeln utgör 47 procent av kommunens totala detaljhandelsomsättning, vilket är något lägre än rikets motsvarande andel om 53 procent (exklusive e-handel). (HUI 2020)

Försäljningsindex är ett mått på handelns styrka och utgår från försäljning per invånare. Ett index över 100 indikerar att handeln har ett inflöde av kunder från andra kommuner, medan ett index under hundra indikerar ett utflöde. Rikets index är 100. Göteborgs försäljningsindex är betydligt starkare än länets. Göteborg är en konkurrenskraftig stad i regionen och lockar till sig besökare från andra regioner. Försäljningsindex i Göteborg låg under perioden 2006 till 2009 på runt 120 men minskade under 2010 och har sedan dess legat stabilt runt 115. Mellan 2011 och 2018 har försäljningsindex legat i paritet med storstädernas. Beklädnad har försäljningsindex 164, fritidsvaror index 143 och hemutrustning index 95. (HUI 2020)

Göteborgs andel av försäljningen i stadskärnan är högre än Malmös, men betydligt lägre än Stockholms. I Stockholm sker mer än hälften av försäljningen i stadskärnan, vilket till stor del beror på att externhandeln i större utsträckning är förlagd till kranskommunerna. Detta innebär att Göteborg och Malmö har en större konkurrens mellan handelsplatstyperna inom kommunen att ta hänsyn till. I Göteborg uppgår stadskärnans marknadsandel till 27 procent, vilket är högre än rikets genomsnitt om 16 procent. Göteborgs externhandel står för 37 procent av handeln i kommunen som motsvarande andel i riket, vilket är ungefär samma andel som riket i stort. Den fysiska handeln bedöms få nära nog nolltillväxt i Sverige de kommande 15 åren. Tidigare låg de genomsnittliga tillväxttalen för riket på cirka 30-40 procent över en 15-årsperiod. Nu är prognoserna nere på 6 procent. Storstäder med stark befolkningstillväxt bedöms få en blygsam tillväxt men en avsevärt svagare utveckling än i tidigare prognoser. Befolkningssvaga orter och stadsdelar väntas däremot tappa fysisk handel. Befolkningstillväxt blir allt viktigare för att undvika en negativ utveckling. (HUI 2020)

Beklädnadsbranschen bedöms vara den mest utsatta branschen under de kommande 15 åren. Branschen finns till stor del i stadskärnor och regionala köpcentrum. Stadskärnorna är sårbara för större nyetableringar av handel när marknaden har en svag tillväxt. (HUI 2020)

I en stad av Göteborgs storlek finns det en gräns för hur många handelsplatser/handelsstråk som kan finnas. Många nyetableringar med en intensiv konkurrens som följd riskerar att skapa splittrade och svaga handelsplatser. Då handeln endast bedöms få en knapp tillväxt finns ett begränsat etableringsutrymme på total nivå. Enskilda köpcentrumetableringar, kan bedömas ha marknadspotential, alltså möjlighet att nå en viss försäljning. Detta är dock inte samma sak som att kommunen/regionen har etableringsutrymme för eventuella nya handelsytor utan påverkan på andra handelsplatser. Eventuella nya köpcentrumprojekt kan både hämta sin omsättning från marknadstillväxten och från konkurrerande handelsplatser. All handelsyta som då byggs grundar sig främst på en marknadstillväxt. Denna bedöms dock i stort utebli under de kommande 15 åren. Däremot innebär förtätning och nya invånare i regionen att fler områden än dagens kan få bättre förutsättningar för handelsverksamheter. (HUI 2020)

Förutom att handel kommer fortsätta att vilja växa på befintliga handelsplatser och stråk kommer nya handelsplatser växa fram till år 2035 i Göteborg. Utifrån kunskapen om vilka stadskvaliteter som har betydelse för handel i kombination med kommunens inriktning (ingen ny extern handel och befintlig centrumstruktur ska vidareutvecklas) blir det tydligt att kollektivtrafikpunkter kommer att spela en stor roll för handeln. Dessa platser drar till sig stora kundflöden. I den övergripande handelsutredning (WSP 2016) pekas stadsdelscentrum ut som nästa steg i Göteborgs handelsutveckling. Stadsdelscentrum finns

bara i större städer och är en större handelsplats inom den tätbebyggda centrala staden som verkar som centrum för flera stadsdelar. (Gbg Stad 2017)

Baserat på befolkningsprognoser och bedömningar kring förväntad konsumtion visar "Övergripande handelsutredning" i Göteborg att köpkraften i Göteborgsregionen kommer öka med 22 miljarder till år 2035 (WSP 2016). Omvandlas siffran till ytor för ny handel blir det cirka 525 000 kvm handel, eller cirka 25 000 kvm/år, (detaljhandel, restaurang och kommersiell service) i Göteborg till år 2035. Det är naturligtvis svårt att göra en såpass långsiktig bedömning och volymerna får därför ses som en indikation på troligt ytbehov. I bedömningen har man tagit hänsyn till såväl trender inom handel och konsumtion som digitaliseringens påverkan (e-handel) på lokalbehovet. Uppdelat på olika kategorier betyder den ökade köpkraften till 2035 att det finns potential för handeln att växa inom Göteborgs kommun enligt följande:

cirka 75 000 kvm mer dagligvaruyta,  
cirka 330 000 kvm mer sällanköpsvaruyta  
cirka 120 000 kvm mer restaurangyta  
+ 5 % kommersiell service  
(Gbg Stad 2017)

En färskare analys av köpkrafttillväxten publicerades av HUI under inledningen av 2020. I den analysen väntas köpkraftstillväxten i området bli cirka 15,4 miljarder (-30% jämfört med analys från WSP 2016) kronor fram till år 2033 för fysisk handel, varav dagligvaror utgör knappt 500 miljoner kronor och sällanköpsvaror utgör 7,9 miljarder kronor. Översätts köpkraftstillväxten inom fysisk handel till lokalbehov innebär detta ett behov av 17 500 kvm/år. (HUI 2020)

En ny handelutredning är beställd av Stadsbyggnadskontoret och är under framtagande men är inte klar till denna rapportens lanserande. Den nya handelsutredningen bedöms vara klar i juni 2020 och ge input till kunskapsunderlaget 2021.

### **Hur påverkar pågående coronapandemin handeln?**

Coronapandemin skakar om stora delar av detaljhandeln. Rädslan för att smitta andra, att bli smittad själv och uppmaningar till hemmaarbete påverkar kundflöden och köpbeteenden på ett sätt som saknar motstycke. Avseende handel så sker detta i ett läge då stora omvälvande förändringar inom branschen var igång redan innan med e-handels fortsatta expansion, denna utveckling intensifieras nu. För de aktörer som kommit igång med en fungerande omnikanallösning, dvs både fysisk och digital butik med smidig koppling däremellan, har i detta läge flera ben att stå på med onlinehandel genom click-and-collect eller hemleveranser direkt från de fysiska butikerna. Detta har på flera håll varit en förutsättning för att hyresgäster skall kunna bibehålla intäkter även då de fysiska besöken från konsumenter minskat. Det kan också konstateras att köp av livsmedel och apoteksartiklar i Sverige påverkats starkt positivt under de senaste veckorna och med ett ökat positivt tryck på tillhörande logistikkanaler och därtill kopplade logistikfastigheter och aktörer bedöms få en positiv utveckling i sviterna av virusutbrottet. För att tydliggöra lägesbilden just nu kan man dela in detaljhandeln i fyra delar utifrån de varor som säljs (dagligvaror eller sällanköpsvaror) respektive försäljningskanal (fysisk butik eller online):

1. Dagligvaruhandelns fysiska butiker – högre aktivitet än normalt.

Knappt 40 procent av detaljhandelsförsäljningen sker i dagligvaruhandelns fysiska butiker. Försäljningen har så här långt i krisen gynnats av ökade snittköp till följd av storhandling och bunkringsbeteende. Varukorgens sammansättning förändras också då konserver och torrvaror går åt snabbt medan kunderna undviker exempelvis färskvaror i lösvikt på grund av upplevd smittorisk.

2. Dagligvaruhandeln på nätet – mycket högre aktivitet än normalt

Omkring 1 procent av detaljhandeln utgörs av dagligvaruhandel online. Nätmatföretagen har översvämmats med ordrar under den senaste tiden och har långa väntetider. I vissa fall tvingas de ställa in leveranser på grund av flaskhalsar och dimensioneringsproblem.



### 3. Sällanköpsvaruhandelns fysiska butiker – mycket lägre aktivitet än normalt

Drygt hälften av all försäljning i detaljhandeln utgörs av sällanköpsvaror som säljs i fysiska butiker. Här är läget just nu akut till följd av dramatiskt sjunkande besökstal – i många fall sannolikt 50 procent eller mer – till följd av undvikandet av sociala kontakter. Marginalerna i branschen är små, varför effekten av omfattande försäljningsbortfall är stor.

### 4. Sällanköpsvaruhandeln på nätet – aktivitet kring normalläget

Omkring 10 procent av detaljhandeln utgörs av sällanköpsvaror som säljs online. Sällanköpsvaruhandeln på nätet har haft problem med varuflödena från Kina till följd av nedstängningen där. Människor håller också hårdare i plånböckerna nu än för bara några veckor sedan, men å andra sidan överförs en hel del försäljning som annars hade tillfallit den fysiska sällanköpsvaruhandeln.

Ingen vet idag med säkerhet hur smittspridningen av covid-19 kommer att utvecklas framöver men sannolikt blir de ekonomiska konsekvenserna kännbara under lång tid framöver, åtminstone för sällanköpsvaruhandeln. (HUI 2020)

## Pågående och planerad byggnation

Utvecklingen under senare år är entydig: det krävs ett stort marknadsunderlag för att driva handel och det krävs en mindre yta för handel än vad vi tror och ibland räknar med i stadsplaneringen av nya områden. Digitaliseringen kommer fortsätta att påverka handeln, det betyder inte att den fysiska butiken försvinner men butikerna kommer förändras och läget blir viktigare än tidigare. Trenden är att de framgångsrika handelsplatserna är sådana som ligger nära arbetsplatser, bostäder, kollektivtrafik och som har mer än bara butiker. Det behöver finnas kultur, restauranger, service alla möjliga andra verksamheter som drar kunder till platsen. Ett blandat innehåll av handel och service i anslutning till bostäder, arbetsplatser och kollektivtrafik ligger i linje med stadens mål och strategier för hållbar stadsutveckling. (WSP 2017)

Enligt den politiska inriktningen ska inga fler externa handelsplatser byggas och översiktsplanen pekar på att bygga vidare på Göteborgs befintliga centrumsstruktur där city är den största handelsplatsen. Inriktningen betyder att de nya handelsytorna som tillkommer i takt med att staden växer behöver integreras i de nya stadsmiljöerna som växer fram när staden byggs ut. Handel ska alltså byggas ut i närheten av bostäder, arbetsplatser och god kollektivtrafik. Det kan ske på olika sätt och vara i formen av koncentrerade handelsplatser eller i stråk. (Gbg Stad 2017)

I Göteborgsområdet planeras i dagsläget drygt 450 000 kvadratmeter nyöppnade köpcentrum och handelsplatser, vilket medför en hård konkurrens för den fysiska handeln. (HUI 2020)

De största planerade projekten i regionen:

Backaplan Planerad yta: 140 000 kvm. Planerad öppning: 2023-2026 Projektskede: Planeringsskede

Evenemangsstaden Planerad yta: 15 000-80 000 kvm. Planerad öppning: 2031 Projektskede: Pausat

Landvetter Airport City Planerad yta: 79 000 kvm. Planerad öppning: 2031 Projektskede: Planeringsskede

Viktigt att notera är att ovan siffror baseras på projekt som är i idé- och planeringsstadier. Detta är inte det samma som att samtliga nya kvadratmeter handelsyta kommer att realiseras. Projekt kan fortfarande bli större/mindre, skjutas på framtiden eller helt tas bort. Exempelvis finns inga beslutade planer för evenemangsstaden och vid Backaplan kommer den nya planerade ytan delvis ersätta befintliga handelsytor och nettotillskottet blir således mindre än totalt uppskattade nya kvadratmeter.

## Input från intervjuer med branschaktörer

- Segmentet har genomgått stora förändringar de senaste åren, vilket eskalerade från 2015. Många handelsaktörer har haft lönsamhetsproblem sedan dess. I samtliga omförhandlingar som görs

mellan hyresvärd och hyresgäst inom handel kräver hyresgästen en hyressänkning. De bolag som expanderat mest de senaste åren är lågprisbutiker såsom exempelvis Rusta, Jula, Dollarstore.

- Cityhandeln kommer vara fortsatt attraktiv men det kommer vara en fortsatt konkurrens från nätet där fysiska butiker mer får karaktären av ett showroom.
- Det råder just nu brist på mark och lokaler för externhandel.
- Företagen ser ingen marknad för nyutveckling av nya externhandelsområden, istället utveckling genom förtätning av befintliga handelsområden eller som komplement i nya bostadsområden. Ökad densitet av invånare leder till ökad efterfrågan.
- Aktörer sprungna ur e-handel kommer ta en allt större plats i det fysiska rummet såsom redan exempelvis Adlibris, Ellos Home, Jollyroom, NAKD.
- Handelsbutiker i två våningar kommer inte vara lönsamt framöver. Snarare fler aktörer på en mindre yta.
- Tillgängligheten är avgörande för god handelsutveckling.
- Det är en stor utmaning med skallkrav på centrumverksamhet i bottenvåningar när nya bostadsområden byggs. En del bottenvåningar lämpar sig inte för detta beroende på bristande kundunderlag. Visionen om levande bottenvåningar baseras på några få gator i Göteborg med stort inslag av besökare. Men exempelvis kan tvärgata från Linnégatan vara öde.
- När staden förtätas och planeras med levande bottenvåningar prioriteras ofta godstransporter till centrumverksamheter bort. Även mindre aktörer är i behov av exempelvis varuleveranser och lastintag.

## Slutsatser Handel

I den senaste tillgängliga handelsanalysen uppgår köpkraftstillväxt inom fysisk handel till 15,4 mdkr vilket kan jämföras med en tillväxt om 22 mdkr i analysen från WSP som genomfördes 2016. Det har således skett en stor förändring under de senaste åren i köpkraftstillväxten inom den fysiska handeln. Översätts köpkraftstillväxten inom fysisk handel till lokalbehov innebär detta ett behov av 17 500 kvm/år. Den framtida fysiska handelstillväxten är helt beroende av befolkningstillväxten och i och med att Göteborg står för ca 60% av den totala befolkningstillväxten i regionen så innebär det att den fysiska handeln bedöms ha förutsättningar att öka med ca 10 500 kvm/år i kommunen. Men köpkraft rör sig över kommungränser och en attraktiv handel lockar invånare från kranskommuner. Således bedöms lokalbehovet av fysisk handel i Göteborg ha förutsättningar att öka mellan 10 500 kvm/år – 17 500 kvm/år. Den handel som planeras i regionen utifrån HUI:s siffror uppgår till ca 450 000 kvm till 2035 = 30 000 kvm/år. Justeras den totala siffran för ett mindre nettotillskott vid Backaplan och Evenemangsstaden bedöms den planerade volymen till 2035 = 20 700 kvm/år. Detta är således strax över den bedömda efterfrågan i regionen.

Slutsatsen är således att det planeras för en utbyggnad av det fysiska handelsutbudet som är något större än efterfrågan fram till och med 2035. Vissa verksamheter har idag svårigheter att hitta lämplig mark och lokaler för externhandel, framförallt lågpris- och livsmedelsaktörer. Den nya handel som planeras bör ligga i anslutning till etablerade områden eller som komplement till nya bostäder och då placeras i tydliga stråk. Den framtida fysiska handelstillväxten är helt beroende av befolkningstillväxten. I siffrorna ovan har det inte tagits i beaktande kring påverkan av pågående coronapandemi. Ingen vet idag med säkerhet hur smittspridningen av covid-19 kommer att utvecklas framöver men sannolikt blir de ekonomiska konsekvenserna kännbara under lång tid framöver, åtminstone för sällanköpsvaruhandeln vilket kommer innebära en ytterligare negativ effekt på köpkraftstillväxten inom detta segment. Uppdateringen av Göteborgs Stads tidigare genomförda handelsutredning med färdigställande i juni 2020 kommer bidra med ytterligare kunskaper för utbyggnaden av nya handelsytor i kommunen.

## 4. Kontor

### Bedömt nuläge, efterfrågan och behov

Den kommersiella fastighetsmarknaden i Göteborg är fortsatt stark, särskilt på kontorsmarknaden som är det segment som uppvisat starkast utveckling den senaste tiden. Ett förhållandevis litet tillskott av nya lokaler tillsammans med en mycket stark arbetsmarknad och sysselsättningsutveckling medför att vakanserna är fortsatt låga. Med en stark ekonomi och ökande efterfrågan under de senaste åren har kontorsbristen lett till sjunkande vakanser på de flesta delmarknaderna. Jämfört med det första halvåret 2019 har den totala vakansgraden i Göteborg dock ökat från 4,6 till 5,8 procent. Ökningen är mest synlig i Göteborgs yttre områden. Det finns också en liten ökning i de centrala delarna men från rekordlåga nivåer. I vissa fall är vakanserna till och med lite väl låga för att fastighetsägarna ska kunna erbjuda hyresgäster fullgoda alternativ vid nyuthyrning och omflyttning såsom exempelvis i delområdena Norra Älvstranden (vakansgrad om 0,4%) Innerstaden (3,7%) och Övriga Innerstaden (3,6%). En kontorshyresmarknad i balans uppges av fastighetsaktörer att ligga omkring 7% i vakansgrad. En balanserad kontorshyresmarknad innebär att det finns ytor för expanderande eller nyetablerande företag. Hyresutvecklingen är fortsatt stigande med störst efterfrågan för moderna och yteffektiva lokaler samt lokaler med hög grad av service. (JLL 2020, NAI Svefa 2019)

Jämfört med första halvåret 2019 så har uthyrningsaktiviteten minskat och nått cirka 49 000 kvm under andra halvåret 2019. Men i jämförelse med helåret 2018 så har uthyrningsaktiviteten ökat från 86 000 till 118 000 kvm/år. Den högsta uthyrningsaktiviteten under 2019 har noterats i Övriga Innerstaden och CBD. Det låga utbudet har inneburit att hyrorna ökar och nya topphyresnivåer registreras på marknaden. De högsta hyrorna i CBD har ökat med 9 procent under 2019 till uppskattningsvis 3 700 SEK per kvadratmeter med topphyror upp till 4 000 SEK per kvm har registrerats för unika och centralt belägna objekt. Drivet av nytt utbud på attraktiva platser förväntas det fortsatt hyrestillväxt på kort sikt. (JLL 2020)

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 vakansnivåerna. 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. 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. (Evidens 2018)

Under antagandet att kontorssysselsättningen växer 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 tveksamt om sysselsättningen bland anställda i kontorsnäringar, dvs efterfrågan på kontorslokaler, är i balans med den ökade kontorsproduktionen, särskilt om Vision Älvstaden når upp till 1,3 miljoner kvm LOA kontor. (Evidens 2018)

#### **Hur påverkar pågående coronapandemin kontorsmarknaden?**

Fastighetsbranschen går in i denna kris med historiskt låga vakanser. Att stater världen över är snabba med ekonomiska stimulanser, vilka gynnar arbetstagare och företag och därmed hyresgästernas långsiktiga betalningsförmåga på olika sätt. Kontorshyresmarknaden laggar också efter ekonomin till sin natur i och med olika kontraktslängder och typer av kontrakt. Fastighetsbolagen på den svenska marknaden har överlag starka balansräkningar och fastigheter som i närtid kommer generera stabila kassaflöden. Kontorshyresgäster har i Sverige kommit att agera försiktigare med pausande av projekt och

förlängda ledtider i kontraktsskrivningar. Denna utveckling kan komma att kvarstå tills dess att underliggande efterfrågan på bolagens produkter och tjänster visar sig stabil. I ett kortare perspektiv stresstestas coworking- och korttidskontrakt då fler uppmanas att jobba hemifrån. Utifrån detta är det viktigt i fastighetsutveckling framöver att tänka på att tillgodose en god service då hyresgäster kan komma att reducera den yta det finns behov av efter att viss del av verksamheten kan skötas på distans. Ur ett stadsutvecklingsperspektiv blir det viktigt att beakta att projekt kan komma att skjutas på framtiden och att företagens lokalbehov (i kvadratmeter per anställd) troligtvis kommer vara lägre framöver.

## Pågående och planerad byggnation

När vakanserna är tillräckligt låga och hyresnivån tillräckligt hög motiverar det nyproduktion av kontorsytor. Under de senaste åren har flera projekt startat delvis på spekulation, men trots detta har majoriteten av projekten i stort sett varit fullt uthyrda innan färdigställande. De kommande åren planeras det för ett mycket stort tillskott av nya kontor i Göteborg (inklusive Mölndal). I princip alla aktörer på marknaden har identifierat behovet av nya ytor och projektpipen är större än någonsin i Göteborg. Flera projekt har haft som mål att färdigställas 2021 i samband med stadens 400-årsjubileum, men flertalet projekt har blivit senarelagda vilket indikerar att den planerade volymen är volatil och till stor del beroende på planprocesser och framtida konjunkturläge. Under den kommande femårsperioden, fram till 2026, beräknas ca 500 000 kvadratmeter nya kontor tillföras marknaden, av vilket hälften av den planerade projektvolymen ser ut att kunna komma ut på marknaden under 2022 – 2023. Detta kan ställas i relation till de cirka 250 000 kvadratmeter som färdigställts under den senaste femårsperioden där nybyggnationer av kontor varit tämligen begränsade i Göteborg. Kontorsstocken har utökats långsamt, betydligt långsammare än efterfrågan. Därtill finns ytterligare projekt som befinner sig i tidigare projektstadier. Nyproduktionen medför att konkurrensen för befintliga lokaler hårdnar, där kontor i äldre hus med 80- och 90-talsstandard bedöms få det svårt när marknaden kan erbjuda ett stort utbud av moderna och yteffektiva lokaler. I ett senare led kan även konkurrensen mellan nyproduktionsprojekten öka, där vikten av projektens utformning och kvaliteter bedöms få allt större betydelse. (JLL 2020, NAI Svefa 2019)

CBRE har analyserat utvecklingen på efterfrågan, baserat på prognoser från oberoende ekonomiska institut, kombinerat med de nya kontorsytorna. Genom analysen har en viss risk för stigande vakanser och sjunkande hyror identifierats. Om allt i dagens pipeline skulle byggas leder det till att utbudet överstiger efterfrågan 2022. Konkurrensen kan då komma att bli så stor att fastighetsägare tvingas sänka sina hyreskrav från dagens nivåer. Vid planering av sina projekt har fastighetsägarna främst tittat på dagens rådande brist, utan att ta hänsyn till den stora mängd kontorsyta som ligger i pipen hos övriga aktörer. De flesta projekten är dessutom planerade efter den marknad och konjunktur som råder idag men enligt många prognoser har vi en sättning i konjunkturen att vänta oss vilket kommer att påverka lokalbehovet negativt. (CBRE 2019)

Nedan tabell beskriver antal kvadratmeter kontor som planeras inom respektive delmarknad i Göteborg. Det finns såklart en stor osäkerhet med bedömningen fram till 2035 beroende på att projekt kan minska/öka i storlek eller helt prioriteras bort. Men det ger ändå en indikation på hur mycket kontorsyta som planeras just nu.

Prognos kontor kvm BTA Göteborg (januari 2020)	2021	2026	2035	2040	Totalt per område
<b>CENTRUM</b>					<b>SUMMA</b>
Backaplan	35 000	160 450	110 000	100 000	<b>405 450</b>
Frihamnen	-	10 000	90 000	150 000	<b>250 000</b>
Centralen	55 000	165 000	131 000	-	<b>351 000</b>
Gullbergsvass	-	-	-	-	-
S.Älvstranden	-	120 000	-	-	-
Lindholmen	30 000	136 000	229 000	155 000	<b>395 000</b>
Gårda	140 000	-	60 000	-	<b>200 000</b>
Mölnalds dalgång	-	15 000	-	-	-
Innerstaden	-	-	-	-	-
Korsvägen	-	-	-	-	-
<b>SUMMA</b>	<b>260 000</b>	<b>606 450</b>	<b>620 000</b>	<b>405 000</b>	<b>1 891 450</b>
Frölunda	-	-	-	-	-
Högsbo-Sisjön	-	-	-	-	-
Gamlestaden	-	30 000	115 000	-	145 000
Angered	-	-	-	-	-
<b>SUMMA TOTALT</b>	<b>260 000</b>	<b>636 450</b>	<b>735 000</b>	<b>405 000</b>	<b>2 036 450</b>
<b>LOA (0,8% av BTA)</b>	<b>208 000</b>	<b>509 160</b>	<b>588 000</b>		
<b>Total LOA till 2035</b>			<b>1 305 160</b>		

Källa: Stadsbyggnadskontoret

## Input från intervjuer med branschaktörer

- Stor efterfrågan under första månaderna 2020 på moderna kontor. Mycket yta i nya projekt och 2022 når en stor mängd marknaden. De nya kontorsprojekten fram till 2021 är till stora delar redan uthyrda eller kommer hyras av nya hyresgäster. Kontorshusen i innerstaden kommer alltid ha hyresgäster, ytterområden kommer troligtvis drabbas av vakanser genom den pågående nyproduktionen. Företagen ser det inte som ett problem att det planeras mycket kontor och att marknaden är självreglerande.
- Ingen större hyrestillväxt kommer ske de närmaste åren. De nya kontoren ligger kvar på befintliga hyresnivåer och hyresnivåer i äldre lokaler faller samt även i ytterområden.
- Projektutvecklarna kräver ofta 60% uthyrt innan byggstart och det kommer vara svårt att hitta dessa hyresgäster under den kommande 5-års perioden. Det finns en stor risk för att projekt med färdigställande efter 2022 skjuts upp. Gårda kommer att stärka sin ställning som kontorsområde då de är tidigt ute. Skeppsbron, Masthuggskajen, Frihamnen och kommande områden kommer att ta tid. Det finns risk med planeringen av bostäder bakom kontor och att även bostäderna kommer att skjutas framåt i tiden.
- Det finns kontorshubbar, men som inte riktigt lyckas fullt ut. Marknaden behöver bli bättre på att analysera hur man kan stärka och förtäta befintliga platser.
- På 90-talet omfattade lokalytan ca 20-25 kvm/per person, idag 10-15 kvm/person. Behovet av lokalyta per anställd bedöms fortsätta att minska. Från London finns extrema exempel på nya kontor med 5 kvm/anställd men Göteborg är inte där ännu.
- I nya projekt ser man en ökad efterfrågan på CoWorking-ytor, lounge, café som en del i befintlig byggnad för att kunna erbjuda en större mångfald av lokaler.
- Avtalslängden med hyresgäster har kortats och en ökad flexibilitet önskas.

## Slutsatser kontor

Kontorsbranscherna förväntas växa med 3 300 pers/år i göteborgsregionen (Evidens 2018) och åtgångstalet för kontorslokaler är numera ca 15 kvm/person vid nyuthyrning och nyproduktion. Efterfrågan på kontorslokaler per år fram till 2035 blir således 49 500 kvm/år (3 300 personer x 15 kvm) eller 742 500 kvm totalt. Sett till att Göteborg står för ca 70% av alla sysselsatta i regionen så skulle detta innebära en tillväxt om ca 35 000 kvm/år i Göteborg under förutsättning att regionens delar har fortsatt samma tillväxt.

Ser vi på vad som enbart ligger i planeringen inom Göteborgs Stad fram till 2035 så är det ca 1,3 miljoner kvm kontor att jämföra med efterfrågan om 742 500 kvm i hela göteborgsregionen. Lägg där till ytterligare kontorsprojekt i nära anslutning till kommunen såsom GoCo (100 000 kvm), Mimo (30 000 kvm) och Lunnagården (80.000 kvm) i Mölndal, Aiport City vid Landvetter (25 000 kvm). Slutsatsen är således att det planeras för en utbyggnad av kontorsutbudet som är klart större än efterfrågan fram till och med 2035. Expanderande och nyetablerande kontorsverksamheter bedöms inte ha några problem att hitta lokaler under de kommande åren. Bedömningen är att det ökande utbudet leder till en högre andel lediga lokaler och sjunkande hyresnivåer. Det bedöms även att projekt med planerat färdigställande efter 2022 kommer att skjutas på framtiden. Den stora skillnaden i vakanser mellan den centrala staden (CBD, Övriga innerstaden och Lindholmen, vakansgrad 0,4%-3,7%) och övriga delar (vakansgrad 6,5%-15,4%) indikerar att den växande högproduktiva tjänstesektorn framförallt efterfrågar nya moderna lokaler i stadens centrala delar 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.

## 5. Logistik och industri

### Bedömt nuläge, efterfrågan och behov

Göteborgsregionen behåller sin position som Sveriges ledande logistikläge och trycket på att etablera sig i Göteborgsområdet är starkt. Göteborg har varje år sedan 2005 utsetts till bästa logistikläge i Sverige i den utvärdering som tidningen Intelligent Logistik gjort. Akademin i Göteborgsregionen befäster och utvecklar sin position inom logistikområdet med flera forskare och professorer, särskilt framstående är staden inom sjöfart och "last-mile". Det geografiska läget kombinerat med goda kommunikationer genom Nordens största hamn och internationell flygplats är viktiga framgångsfaktorer. Här finns också ett stort behov av konsumtionsvaror. Detta gör att det finns ett stort behov av mark för tyngre verksamhet, till exempel logistik och industriverksamhet. Tidigare framtagna rapporter pekar på att det finns behov av såväl större sammanhängande ytor i perifera lägen, som mindre ytor inne i staden för stadsdistribution. Det behövs högvärdig mark för snabb stadsdistribution såväl som för lågvärdig verksamhet som till exempel återvinning och sopor. En hel del av de verksamheter som kommer att påverkas av markomvandling, behöver citynära lägen. (BRG 2018)

En av Göteborgsregionens stora utmaningar är bostäder. Därför pågår flera stora bostadsprojekt och när staden växer innebär detta att yttre delar av staden behöver omvandlas till bostadsområden. Områden som tidigare låg i stadens utkant och kunde inkludera störande verksamhet, behöver nu struktureras om och de befintliga tyngre verksamheterna behöver finna nya lägen för sin verksamhet, så kallad omvandling. Vidare är trycket stort att hitta lägen för etablering för verksamheter som växer ur sina nuvarande lokaler. Det finns således markbehov för tre typer av etableringar: nyetableringar, etablering för företag som behöver växa samt för företag som är verksamma i områden som omvandlas till boende. (Ramböll 2017)

Colliers ser en något tvetydig bild av hyresmarknaden på lager- och logistiklokaler. Efterfrågan är fortsatt god. Det som efterfrågas är till stor del moderna lagerbyggnader, med bra takhöjder och god golvbärighet. Vakanser är fortsatt låga och en rad byggnationer sker på spekulation. Beslutsprocesserna bland hyresgästerna är dock ofta långa och det finns en stor medvetenhet samt förväntan på konkurrenskraftiga hyror. Ett antal stora etableringar av nyproducerade specialanpassade logistik- och lageranläggningar har skett, så kallade built-to-suite. Colliers ser också en tendens till att man slår samman flera mindre lager till stora centrallager som sedan ska kunna betjäna en större geografisk region. När det gäller etableringsorter för lager- och logistikanläggningar är Västsverige fortsatt en mycket stark region. (Colliers 2020)

Gällande hyresnivåer ser Colliers ingen större utveckling de närmaste åren. De flesta logistikområden bedömer de kommer ha mer eller mindre stillastående hyror, några till och med något lägre än tidigare prognoser. Anledningarna är bland annat att en rad nya logistikområden kommer att färdigställas de närmaste åren med ett ökat utbud som följd, ett antal större vakanser av äldre lager och logistiklokaler beräknas komma på grund av den stora inflyttningen till nybyggda anläggningarna samt även den allmänna osäkerheten gällande konjunkturutvecklingen i Sverige. (Colliers 2020)

Trender som påverkar efterfrågan av logistik och industrilokaler:

- Urbanisering/globalisering av produktion/ekonomisk utveckling -> ökad stadsnära markefterfrågan för logistik
- Urbanisering/globalisering av produktion/ekonomisk utveckling -> ökat markvärde i städerna -> undanträngning av lågvärdiga varuhanterande verksamheter
- Urbanisering -> efterfrågan på mark för bygg och entreprenad mm.
- Globalisering av handel/skalfördelar -> ökad efterfrågan på storskaliga terminaler och lager -> ökad efterfrågan på mark där stora marknader kan nås med distribution över dagen/dygnet och som inte är drabbade av trängsel (dvs perifera lägen)
- Globalisering av ekonomi/konsolidering av företag -> större konsekvenser av enskilda företagsbeslut/lokal och nationell förankring minskar
- Digitalisering -> effektivisering av varuhantering (ex automatisering av terminaler och lager) -> efterfrågan på större sammanhängande markområden
- Digitalisering -> nya former för handel (dvs e-handel) ökad efterfrågan på kundnära distributionsterminaler (intensivare trafik + returer)

För att få ett mått på efterfrågan av mark för industriändamål har en genomgång av förfrågningar gällande mark till Fastighetskontoret genomförts. Dessa förfrågningar kommer till stor del från företag som önskar bygga och äga fastigheten som behövs för den egna verksamheten. Under åren 2017-2019 inkom 137 förfrågningar. Det är en viss spridning av verksamheter men den största delen av förfrågningarna finns inom lager, partihandel och mindre industrier. Stadens kapacitet att bemöta dessa markbehov är begränsat och i genomsnitt gör staden mellan 2-4 industriförsäljningar per år. De övriga områden som skulle passa för denna typ av verksamhet ägs ofta av större långsiktiga fastighetsägare som önskar hyra ut lokaler hellre än att sälja delar.

Prognosen pekar på att det mellan år 2015 och 2035 kommer att efterfrågas ca 3-5,5 miljoner kvm mark för nya etableringar och för den mark som påverkas av omvandling, beräknas behovet vara cirka 4-5 miljoner kvm i storgöteborg (Göteborg, Kungälv, Mölndal och delar av Härryda). Det är viktigt att poängtera att detta är grova uppskattningar. När det gäller hur mycket mark som kommer efterfrågas av verksamheter som "trängs undan" på grund av omvandlingen, så är den osäker av två skäl: dels har vissa inräknade områden, så som Frihamnen, som tidigare hade inriktning på varvsverksamhet samt Gullbergsvass, där mycket transport- och logistikföretag upptagit stora ytor, genomgått en omvandling och dels är det rimligt att anta att en del verksamheter effektiviserar sina ytor vid flytt. Samtidigt är inte alla kommuner i Göteborgsregionen inkluderade i beräkningen, vilket talar för en större efterfrågan på mark. En rimlig uppskattning av den sammanlagda efterfrågan av industri- och logistikmark fram till år

2035 för hela Göteborgsregionen skulle kunna ligga i intervallet 4-8 miljoner kvm verksamhetsmark för industri och logistik. (Ramböll 2017, BRG 2018)

	Ramböll	WSP	
Nya etableringar	3 – 5,5	3,3	
Markomvandling	4	5,4	
<b>Totalt</b>	<b>7-9,5</b>	<b>8,7</b>	Milj kvm

Källa: Ramböll och WSP 2017

### Hur påverkar pågående coronapandemin logistik och industri?

Industrin påverkas av ökade kostnader och längre ledtider för produktion, kopplat till bland annat införande av karantän vid leveranser eller direkta avbrott i leveranser av komponenter. Olika typer av transitlager tros därför också påverkas negativt i ett kortare perspektiv. Svensk produktion och ekonomi påverkas också starkt av andra länder i Europa, främst Tyskland som är Sveriges största exportmarknad och Italien och Frankrike som försörjer bilindustrin. Här har idag bland annat har reservdels- och biltillverkare svårt att hitta alternativa leverantörer. Detta till trots ser förutsättningarna för logistik fortsatt bra ut. Drivkraften bakom är en strukturellt ökande e-handel med effektiviseringar i leverantörsled för att minska kostnaderna och möjliggöra snabbare leveranser.

## Pågående och planerad byggnation

För att beräkna den teoretiskt möjliga potentialen av mark, så har officiella dokument och statistik använts, exempelvis översiktsplaner och markdatabaser. Det finns en markpotential (= bruttomöjlighet) om 9,7 miljoner kvadratmeter i Göteborg, Kungälv, Mölndal och delar av Härryda. Detta är en teoretisk bruttopotential. Verkligt utnyttjande av marken till tyngre verksamheter styrs sedan av detaljplaner, bygglov etcetera. Dessa 9,7 miljoner kvadratmeter kommer därför sannolikt att uppgå till betydligt mindre yta. Uppskattningen bygger på GIS-analyser med beräkningar av befintlig markyta för verksamheter, minskad markyta på grund av omvandlingsplaner samt tillkommande ny markyta för verksamheter. Denna består av tillgänglig mark enligt markdatabasen, omvandling från oexploaterad mark till mark för verksamheter enligt översiktsplanen samt en uppskattning av ytterligare mark som skulle kunna tas i anspråk för verksamheter. (Ramböll 2017)

Exempel på större projekt under de kommande åren (Colliers 2020):

- Halvorsäng med cirka 400 000 kvm logistikmark och färdig detaljplan kommer att aktiveras.
- Castellum förvärvade vid årsskiftet 2018/2019 Säve Flygplats och avser att utveckla cirka 2 miljoner kvm mark till logistikverksamheter vilket kan ge möjligheter för etableringar, utöver det tillkommer nya ytor för innovationsutveckling.
- I Härryda kommun vid Landvetter Flygplats har stor utveckling skett de senaste åren och nu inleds planeringsfasen för nästkommande områden som kommer att ge stora möjligheter för logistikverksamheter om 2 - 3 år.

Samt:

- Tidig planering av privat och kommunal mark i hamnära läge 150 000 kvm
- Kommunal mark i anslutning till utveckling av Säve flygplats 400.000 kvm

Större sammanhängande markytor kan längre framöver tillgängliggöras norr om Göta älv i ett stråk från Torslanda via Ingebäck till Kungälv. Samtidigt minskas tillgången till mark för verksamheter drastiskt söder om Göta älv. Utvecklingen av Landvetter Logistikpark nära Landvetter Airport med många etableringar har flyttat fokus från enbart Hisingen som ett populärt logistikläge i regionen. Många pågående framtida stora logistikutvecklingsprojekt, stärker regionens position ytterligare. Göteborgs Hamn utvecklar nya terminalområden, fördjupar farleden för att kunna ta emot de största fartygen och inviger under 2020 omlastningsterminalen Sveaterminalen.



Det pågår ett arbete via GR att kartlägga kommunens företagsområden samt hur stora ytor som kommande planer omfattar. Arbetat görs med inspel från Fastighetskontoret, Stadsbyggnadskontoret och BRG. Detta arbete är inte klart vid denna rapportens lansering men kommer ge värdefull input kring mark för industri och logistik till rapporten 2021.

## Input från intervjuer med branschaktörer

- Stor efterfrågan logistikytor, svårt att hitta bra mark. Långa processer att hyra ut.
- Det skulle behövas tas fram ny mark. Söder om Göteborg har det inte funnits någon ny mark på flera år men efterfrågan finns. Runt E6 både söder och norr finns stor efterfrågan.
- Staden bör ta fram alternativ mark för livsmedelsproduktion. För att möjliggöra en potentiell utveckling av exempelvis Fiskhamnen och Slakhusområdet till attraktiva besökspunkter med exempelvis restauranger, kontor, kulturverksamhet.
- Utmaning med att endast en aktör är med och utvecklar större områden, nyetablerande företag vill ofta ha två offerter att jämföra med.
- Stora logistikutvecklare som finns nationellt har svårt att komma in på marknaden.
- Göteborg är på väg mot att missa etableringar på grund av för dåligt utbud av mark. Logistikområden i Borås konkurrerar främst med lägre hyror.
- Citylogistik är en del av framtiden. Inga diesellastbilar kommer framöver färdas inom centrumbebyggelse. I E-handels spår kommer logistiksegmentet förändras. Logistiklokaler har tidigare legat utanför staden och den stora kostnaden är transport. Kan man hitta mer centrala lägen för att minska avståndet till slutkunden och därmed att kostnaden flyttas från transport till lokallösningen. Logistik är inte längre den traditionella plåtlådan, exempelvis på Foodora, Uber Eats. Arbeta fram stadsnära logistiklösningar.
- Spårbunden logistik är överskattat som etableringskriterium, det är inget avgörande behov, då järnvägssystemet ses som opålitligt.

## Slutsatser industri och logistik

Göteborg står inför en omfattande förändring där äldre verksamhetsområden, i synnerhet i centrala lägen, omvandlas till stadsbebyggelse. Samtidigt finns det politiskt beslutade målet om att utveckla Göteborg som nordens logistikcentrum vilket förutsätter god tillgång till mark och lokaler för logistik och industriverksamheter. En övergripande frågeställning blir därmed om det finns mark i tillräcklig omfattning och om den finns med efterfrågade lägesegenskaper. En mycket grov analys av framtida efterfrågan visar att ytterligare 4-8 miljoner kvadratmeter mark skulle behöva tillgängliggöras för logistik- och industriverksamhet till år 2035 i Göteborg, Kungälv, Mölndal och delar av Härryda. Detta innebär 165 000 -250 000 kvm/år för nya etableringar + mark som ersätter mark som omvandlas. Dock behöver kunskapen fördjupas kring hur stora ytor som är under omvandling och hur detta påverkar stadens verksamhetsområden samt efterfrågan från näringslivet då det finns en hel del osäkerheter med tidigare genomförda analyser. Markanvändningsanalysen visar att över 9 miljoner kvadratmeter mark kan tillgängliggöras för verksamheter. Nettotillskottet av mark för verksamheter förefaller vara tillräckligt för att tillgodose efterfrågan på mark till år 2035. Men just nu är det en brist på mark för logistik och industriverksamheter så den möjliga marken måste nå marknaden för att möjliggöra en ökning i tillväxt och sysselsättning. Efterfrågan är större än det befintliga utbudet både när det gäller logistik och industri.

Omvandling av mark till stadsbebyggelse innebär dock att tillgänglig mark för att försörja staden blir mycket begränsad samt för de ofta mindre industriföretag som trängs bort på grund av bostadsbyggnation. Med en växande och tätare stadsmiljö ökar behovet av transporter av varor för att försörja staden. För små och medelstora företag som önskar äga sin fastighet är möjligheterna ytterst begränsade just nu i Göteborg. De större områden som håller på att utvecklas ägs ofta av större långsiktiga fastighetsägare som önskar hyra ut lokaler hellre än att sälja delar. Med gällande planer

förefaller Göteborg allt mindre rustad för att möta efterfrågan på mark för verksamheter som försörjer staden samt för små och medelstora företag som önskar äga sin fastighet. I synnerhet gäller detta söder om Göta Älv.

## 6. Besöksnäring

Göteborg & Co är igång med att ta fram en rapport och analys av hotellmarknaden. Rapporten beräknas vara klar under hösten 2020 och kommer ge input till kunskapsunderlaget 2021.

### Bedömt nuläge, efterfrågan och behov

Göteborg har nästan tre decennier av oavbruten tillväxt i besöksnäringen. År 2019 visade en kraftig tillväxt för besöksnäringen i Göteborg. Året är det mest framgångsrika hittills när det gäller antal gäster på hotell och vandrarhem i Göteborgsregionen. Under 2020 prognosticeras ca fem miljoner övernattningar (gästnätter) på hotell och vandrarhem. Det innebär en tillväxt på ca fyra procent jämfört med föregående år, vilket är betydligt högre än de två senaste åren. Sedan 1991 är det en ökning på 340 %, eller cirka 4,5 % tillväxt i genomsnitt per år under nästan tre decennier. Detta gör besöksnäringen till en av de främsta tillväxtbranscherna i regionen. En stor majoritet av gästerna kommer från Skandinavien och över 70 % av övernattningarna består av svenska gäster. Av andelen internationella gäster utgör Norge och Danmark drygt en fjärdedel medan andra större utlandsmarknader är Tyskland, Storbritannien, USA och Kina. Enligt Göteborgs Stads program för besöksnäringens utveckling fram till 2030 skall antalet kommersiella gästnätter totalt öka från 4,5 miljoner 2015 till 9 miljoner 2030. (Göteborg&Co 2020)

Evenemang är en del av Göteborgs identitet. De årliga evenemangen lockar hundratusentals besökare varje år och de tillfälliga evenemangen är destinationens skyltfönster och plattformar för samarbete och kommunikation. Göteborg utnämndes i oktober till European City of Smart Tourism 2020. Genom tävlingen vill EU-kommissionen belöna städer som utmärker sig för smarta, innovativa och inkluderande lösningar inom turism. Liseberg bidrog i betydande omfattning till destinationen och besöksnäringen och var under 2019 en av Göteborgs främsta mötesplatser och ett av Sveriges mest besökta 6 resmål. Totalt tog Lisebergs anläggningar, nöjesparken tillsammans med boendanläggningarna, emot cirka 3,3 miljoner gäster under året. (Göteborg&Co 2020)

Stadens arenor ger möjligheter för människor att mötas och att dela upplevelser och gemenskap och evenemangsutbudet har varit mycket brett med olika typer av musik och idrottsevenemang. Scandinavium har haft ca 680 000 besökare till evenemangen. I april genomfördes Gothenburg Horse Show för 43:e gången med dubbla världscupfinaler i Hoppning och Dressyr. Evenemanget hade 76 000 besökare. Konsertsommaren på Ullevi har bestått av konserter med Metallica, Gyllene Tider och Summerburst. (Göteborg&Co 2020)

Hotellmarknaden i Göteborg kännetecknas historiskt av högt kapacitetsutnyttjande. Beläggningen på hotell och vandrarhem är generellt hög, 70 procent i genomsnitt fram till november och 85 procent i juli, vilket är högst av de svenska storstadsregionerna. Inget pekar på att Göteborg tappat i attraktionskraft, i praktiken har Göteborg kapacitetsbrist och för perioden 2022-2026 planeras ett stort tillskott av hotellrum. Det både skapar möjligheter och ställer krav på destinationen att utveckla attraktiviteten för nya besökare. Den totala turistekonomiska effekten för destinationen 2019 prognostiseras till ca 34 miljarder. (Göteborg&Co 2020)

#### **Hur påverkar pågående coronapandemin besöksnäringar?**

Den svenska hotellbranschen befinner sig i en allvarlig kris på grund av den pågående covid-19-pandemin. Det har varit en nedgång på den svenska hotellmarknaden från början på mars och framåt som saknar historiskt motstycke och flera hotellföretag riskeras att slås ut under de närmaste månaderna. I Stockholm, Göteborg och Malmö sjönk beläggingsgraden från andra halvan av mars till slutet av april med mellan 80 och 90 procent. Det innebär att beläggingsgraden i genomsnitt under den perioden låg på 8 procent i Stockholm, 11 procent i Göteborg och 13 procent i Malmö. Trots det allvarliga läget finns

omständigheter som gör att den svenska hotellmarknaden, relativt hotellmarknaderna i många andra europeiska länder, kan komma att få en snabbare återhämtning när den värsta krisen är över. Utgångspunkten för den slutsatsen är att det nationella resandet bedöms att få en snabbare återhämtning än det internationella resandet. Att detta leder till att den svenska hotellmarknaden har möjligheter att få en snabbare återhämtning beror på två faktorer. För det första är andelen inhemska gästnätter på den svenska hotellmarknaden normalt runt 75 procent. För 18 av 28 länder i Europa är andelen normalt mindre än 50 procent. Det ger bättre möjligheter för den svenska hotellmarknaden att återhämta sig snabbare. För det andra är antalet gästnätter på hotell som svenska invånare spenderar i andra europeiska länder mer än dubbelt så många som antalet utländska gästnätter på svenska hotell. Möjligheterna att kompensera ett bortfall av utländska gästnätter på hotell i Sverige med fler inhemska gästnätter är därmed god. För 14 av 28 länder i EU är andelen utländska gästnätter på hotellen i det egna landet fler än landets invånares gästnätter på hotell i övriga 27 europeiska länder. Möjligheterna att kompensera för ett bortfall av utländska gästnätter med fler inhemska gäster är därmed sämre.

I ett kortare perspektiv påverkas besöksnäringen såldes väldigt hårt. Frågan är hur beteendemönster kan komma att förändras i ett längre perspektiv; kommer användningen av videomöten göra att affärsresor minskar? Kommer långdragna smittskyddsrestriktioner att förhindra semester utanför det egna landet? Kommer beteendemönster ändras så att invånarna föredrar olika former av staycations framöver kan detta gynna den egna besöksnäringen även i det fall konferenser och affärsresor minskar. Den långsiktiga påverkan är i nuläget svår att förutspå och därmed förknippad med en ökad osäkerhet som också slår kraftigt mot detta segment.

## Pågående och planerad byggnation

Besöksnäringens aktörer visar stark vilja att bidra till destinationens tillväxt och investeringsviljan är stor. Flera stora hotell planeras så att antalet rum i Göteborgsregionen ökar från dagens 12 800 till drygt 17 000 de kommande åren. För närvarande finns planer på nybyggnation av ca 4 000 hotellrum fram till 2026. För att möta denna utbyggnad krävs satsningar som stimulerar och ökar destinationens attraktivitet för besökare, investerare och inflyttare. De investeringar som Göteborgs Stad styr över som gäller arenor, kulturutbud eller infrastruktur blir betydelsefulla för att matcha näringens satsningar. Ett urval av hotellprojekt i Göteborg kommande år:

Hotell	Operatör	Plats	Antal rum (prel)	Öppningsår (prel)	Fastighetsägare
Good Morning	Ligula	Gamlestaden	175	2021	Magnolia/Alecta
Hotell Draken	Choice	Olof Palmes plats	475	2022	Balder
Scandic Platinan	Scandic	Vikingsgatan	451	2022	Vasakronan
ESS Hotell Gårda	ESS	Gårda	233	2022	Platzer
Clarion Karlatornet	Choice	Karlstaden	304	2024	Serneke
Hotell Metropolis	okänd	Tredje Långgatan	105	2022	Sigillet
Liseberg Hotell	Liseberg	Liseberg	457	2023	Göteborg
Hotell Geely	Okänd	Lindholmen	255	2023	Geely
Hotell Frihamnen	Okänd	Frihamnen	300	2025	Magnolia

Källa: Annordia 2019

## Input från intervjuer med branschaktörer

- Göteborg har haft bra utveckling som turistattraktion under flera år. Efter de nya projekten som byggs just nu kommer på marknaden kommer det att mätta efterfrågan.
- Små lönsamhetsmarginaler inom hotell och flygbranschen, hur länge håller de ut under rådande nedgång?

## Slutsatser besöksnäring

Den svenska besöksnäringen och hotellbranschen befinner sig i en allvarlig kris på grund av den pågående covid-19-pandemin. Flera hotellföretag riskeras att slås ut under de närmaste månaderna. Trots det allvarliga läget finns omständigheter som gör att den svenska hotellmarknaden, relativt hotellmarknaderna i många andra europeiska länder, kan komma att få en snabbare återhämtning när den värsta krisen är över. Framförallt är detta beroende av andelen inhemska gästnätter på den svenska hotellmarknaden som normalt är runt 75 procent. För 18 av 28 länder i Europa är andelen normalt mindre än 50 procent. Det ger således bättre möjligheter för den svenska hotellmarknaden att återhämta sig snabbare.

Ser vi på vad som ligger i planeringen inom regionen så är det ca 4 000 rum fram till 2026. Detta är ett historiskt stort tillskott på hotellmarknaden. Med den vikande efterfrågan som bedöms ta flera år att komma upp på samma nivåer som innan Corona så motsvarar inte efterfrågan den kommande utbudsökningen. Det finns en överhängande risk att hotellaktörer slås ut och att pågående hotellprojekt slår av på takten. Det bedöms även att projekt med planerat färdigställande efter 2023 kommer att skjutas på framtiden.

## 7. Övriga inspel från branschaktörer kring hur staden planeras hållbart

De intervjuer som genomförts inom ramen för denna rapport har även gett branschaktörerna möjlighet att ge inspel till staden kring hur de från näringslivets sida ser på hållbar stadsutveckling och vilka insatser som behövs för en balanserad utveckling. Dessutom genomfördes 31 januari 2020 ett stormöte inom ramen för det Näringslivsstrategiska programmet där samtal fördes med ett flertal näringslivsaktörer kring stadens näringslivsutveckling och planering av kommersiell mark. Nedan är sammanfattande punkter med inspel från de elva intervjuade företagen till denna rapport samt de inspel som kom fram vid stormötet 31 januari:

- Detaljplaner behöver vara mer flexibla. Exempelvis dikterar byggnadshöjd/våningshöjd vad byggnaden kan byggas av, ex trä eller stål. Världen ändras väldigt snabbt, exempelvis omställningen inom mobilitet. Hur skapas en hållbarhet och flexibilitet från det att en planerare sitter dag 1 och försöker förutse vad som gäller för den som exempelvis söker bygglov år 12.
- Det är en känsla av att det är "fult att tjäna pengar" när man träffar kommuner. Motstånd fortfarande i kommuner för att ha dialog med näringslivet. Önskan om ett forum att diskutera exempelvis framtidsfrågor, strukturer osv.
- Det upplevs som ett problem inom kommuner med att ingen vågar göra fel. I många fall vågar kommuner i och med detta inte göra någonting.
- Kommuner behöver bli mer liberala i övergången till nytt DP-program. Nu är lösningen tidsbestämt bygglov men kriterierna är tuffa för att få det. Vågar man som bolag investera X Msek i ett tidsbegränsat bygglov som skulle främja utvecklingen i området? Hitta lösning som medger avsteg från gällande plan för att det tangerar den nya planen. I annat fall är risken att utvecklingen avstannar fram till det ett nytt program eller plan finns framme.
- Kunskap för de som gör planer vad värdet är för de som bygger. Byggherren skapar värde för boende/företag. Vad innebär planen konkret för den som skall bo eller verka? Mer vision i DP (jämlighet, hållbarhet) än detaljer, detaljer prövas i bygglovet. ÖP-DP-Bygglov, den röda tråden borde vara tydligare.
- Långa ledtider inom kommunerna. Kommuner är inte beslutsföra och lägger mycket tid att utreda vilket tar mycket tid och resurser.
- Företagen upplever en större politikerpåverkan än tidigare, exempelvis utformningen av Skeppsbron. Detta upplevs som negativt då det snabbt kan ändra förutsättningarna. Branschaktörerna önskar långsiktighet och förutsägbarhet.

- Arbeta mer strukturerat arbete med nyetableringar, BRG tillsammans med näringslivet. Utökad resonemang kring etableringar och allmänt utbyte mellan stad och näringsliv.
- Markanvisningstävling är bra, men det behövs en kombination, genom att även erbjuda direktanvisning. Just nu upplever många företag att det är omöjligt med direktanvisningar vilket medför att deras incitament att kontakta staden med bra idéer är borta. Staden kanske kan hitta varianter på mellanting mellan direktanvisning/tävling?
- Flera företag ger exempel på där de gått högre upp i beslutshierarkierna när de inte kommit vidare i diskussionen med en handläggare. Detta har fungerat men saker bör kunna lösas i det första ledet.

## 8. Sammanfattning och rekommendation

Det finns ingen som kan svara på hur fastighetsmarknaden generellt påverkas av pågående coronapandemi då den slår ojämnt mellan olika branscher och fastighetssegment. För hotell-, kultur- samt restaurangbranschen har det varit förödande. En stor del av handeln har tagit styrk men inte all, livsmedelshandel, lågpris- samt byggvaruhandlare har en stor tillströmning av kunder. Det går inte heller att säga att kontorsmarknaden generellt påverkas, det är helt beroende på den enskilda hyresgästen. Det generella konjunkturläget påverkar investeringsviljan och utbyggnadstakten gynnas av en generell god ekonomisk utveckling, medan byggtakten avtar när det ekonomiska utrymmet krymper. Detta visade sig tydligt efter finanskrisen 2008 då bygginvesteringarna minskade drastiskt. En konjunktursvacka som coronapandemin innebär kan dels innebära sänkta ambitionsnivåer i projekt men kan även medföra ett förändrat fokus i planeringen. Göteborgs stad betonar betydelsen av att ha strategier på plats som säkerställer att staden fortsätter utvecklas i önskvärd riktning även då konjunkturen är på nedgång. Olika områden drabbas olika mycket av konjunkturcykler. Investeringsviljan är mer robust för attraktiva lägen jämfört med områden där investeringsviljan är lägre generellt.

Enligt Byggföretagen var industrins (exempelvis verkstadsindustri) lokalinvesteringar 2019 drygt 20 procent under 2009 års investeringsvolym. Ett procentuellt fall i storleken som under finanskrisen skulle motsvara 2 miljarder kronor (-30%) och i så fall skulle industrins investeringar i lokaler nå en ny all time low- nivå. Om finanskrisenscenariot även appliceras på kredit- och fastighetsbolagssegmentet innebär detta ett volymbortfall på ca 13 miljarder under ett enskilt år (och tyvärr finns ju risken att utvecklingen blir negativ under en följd av år, på samma sätt som den blev efter finanskrisen). Tillsammans med övriga delsegment inom den privata delsektorn är ett extremscenariot att volymbortfallet kan bli mer än 20 miljarder kronor under de kommande fyra kvartalen (-19%). Den privata lokalinvesteringsnivån skulle i detta fall vara tillbaka på nivåer kring 2014 års volymer. (Byggföretagen 2020)

En stor mängd projekt planeras i Göteborgsregionen under kommande år. En stor del av investeringsvolymen är fokuserad inom Göteborgs stad, vilket innebär att många projekt ska genomföras på en relativt liten geografisk yta. En del av dessa projekt är relativt fristående och därmed inte särskilt beroende av hur utvecklingstakten fortlöper för andra projekt. Utförandet av andra projekt är helt eller delvis beroende av att andra projekt genomförs. Många delprojekt inom Älvstaden är beroende av att ett antal utbyggnader av järnväg och stomkollektivtrafik realiserar. Hisingsbron är ett exempel på ett avgörande projekt. Västlänken är likaså ett nyckelprojekt som ska vara färdigställt till 2026, vars delprojekt direkt påverkar utvecklingen av Centralenområdet och Gullbergsvass. Genomförs inte projekt, eller om förseningar uppstår, kan detta innebära att andra delprojekt helt uteblir eller får förskjutna tidplaner. Komplicerad bygglogistik innebär en annan utmaning när mycket planeras på liten yta.

För att nå det övergripande målet för Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program om att skapa förutsättningar för minst 120 000 nya jobb till 2035 behöver staden tillgodose såväl behovet av nya bostäder som företagets behov av mark och lokaler.

Nedan listas respektive fastighetssegment och om bedömningen är att det är balans mellan efterfrågan och utbud:

Fastighetssegment	Efterfrågan 0-5 år	Efterfrågan 6-15 år	Utbudsökning	Kommentar
Handel				Svag efterfrågan 0-5 år, balanserad efterfrågan 6-15 år, stor planerad utbudsökning (i linje med efterfrågan)
Kontor			!	Balanserad efterfrågan 0-5 år, stark efterfrågan 6-15 år, stor planerad utbudsökning (betydligt större än efterfrågan)
Industri och logistik				Stark efterfrågan 0-15 år, mindre planerad utbudsökning
Besöksnäring				Svag efterfrågan 0-5 år, stark efterfrågan 6-15 år, stor planerad utbudsökning

**Rekommendation Handel 2020:** Inom handeln har det skett en omfattande omställning under de senaste åren där den fysiska handeln inte har någon större positiv tillväxt. Inom staden planeras det för en utbyggnad av det fysiska handelsutbudet som är något större än efterfrågan fram till och med 2035. Då det inom handelssegmentet skett stora förändringar under de senaste år bör en ny handelutredning tas fram inom staden under 2020 och den är under framtagande och är klar i juni. Den nya handel som planeras under de kommande åren bör ligga i redan etablerade områden eller som komplement till nya bostäder. För att handel ska utvecklas krävs att hushåll har tillräckligt stark köpkraft och den framtida fysiska handelstillväxten är helt beroende av befolkningstillväxten. Ur ett sysselsättningsperspektiv bör staden under 2020 möjliggöra mark för de segment som både innan och under coronapandemin klarat att expandera såsom lågprisaktörer samt livsmedelsaktörer som båda framförallt önskar något mer perifera lokaliseringlägen. Med perifera lokaliseringlägen menas områden utanför stadskärnan med god tillgänglighet både för besökare (via kollektivtrafik, cykel, bil) och för varutransporter. Lågprisaktörer söker även ytor i stadens centrala delar men bedömningen är att det inom cityhandlen kommer finnas möjligheter att etablera.

**Rekommendation Kontor 2020:** Efterfrågan på mark och lokaler för kontor har varit stabil men ökande under de senaste åren. Med en relativt låg utbudsökning har detta lett till rekordlåga vakansgrader under inledningen av 2020. Framöver planeras dock för en utbyggnad av kontorsutbudet som är klart större än efterfrågan fram till och med 2035. Bedömningen är att detta leder till en högre andel lediga lokaler och sjunkande hyresnivåer framförallt i ytterområden. Det bedöms även att projekt med planerat färdigställande efter 2022 kommer att skjutas på framtiden. I och med den stora utbudsökningen den kommande åren finns det en överhängande risk att kontorsprojekt skjuts framåt i tiden och detta innebär att vissa områden ej byggs ut i önskad takt. Den stora risken ur stadens synvinkel är kopplat till framförallt centrala områden där flera bostadsprojekt är beroende av kontor för att kunna byggas bland annat på grund av bullerproblematik. Staden bör i det korta perspektivet identifiera de kontorsbyggrätter som måste byggas för att möjliggöra bakomliggande bostäder och att dessa prioriteras i ett tidigt skede. Möjligtvis även se över kommande planering för att om möjligt skala ner omfattningen av kontorsytor och ersätta med i första hand bostäder för att bidra till stadens målsättning att årligen färdigställa 5 000 bostäder. Områden för kontor som bör prioriteras i det korta perspektivet är de där vakansgraden idag är som lägst, dvs Norra Älvstranden och innerstaden. Nya planer som tas fram utanför dessa centrala områden bör möta ett specifikt och prioriterat behov. Efterfrågan på kontorslokaler i regionen per år fram till 2035 bedöms till 49 500 kvm/år. Sett till att Göteborg står för ca 70% av alla sysselsatta i regionen så skulle detta innebära en tillväxt om ca 35 000 kvm/år i Göteborg.

**Rekommendation Industri och logistik 2020:** Göteborg står inför en omfattande förändring där äldre verksamhetsområden, i synnerhet i centrala lägen, omvandlas till stadsbebyggelse. Samtidigt finns målsättningen att Göteborgsregionen utvecklas som nationellt logistiskt centrum. Markanvändningsanalysen som WSP tidigare genomfört visar att över 9 miljoner kvadratmeter mark

potentiellt kan tillgängliggöras för verksamheter. Viktigt att poängtera är att detta inte innebär att all denna mark kan tillgängliggöras utan endast är en potentiell bild. Kunskapen behöver fördjupas kring detta samt hur stora ytor som är under omvandling och hur detta påverkar stadens verksamhetsområden. För logistik är kommande utbud på Hisingen välkommet och kan på sikt möta upp med den ökande efterfrågan inom logistiksektorn. Efterfrågan är idag dock större än det befintliga utbudet både när det gäller logistik och industri. Det finns efterfrågan på Hisingen och utefter E6 men där möjligheterna för etablering är begränsande. För små och medelstora företag som önskar äga sin fastighet är möjligheterna ytterst begränsade just nu i Göteborg. De större områden som håller på att utvecklas ägs ofta av större långsiktiga fastighetsägare som önskar hyra ut lokaler hellre än att sälja delar. I det korta perspektivet bör staden prioritera att arbeta fram mark till mindre och medelstora verksamheter både inom industri, partihandel och citynära-logistik.

**Rekommendation Besöksnäring 2020:** Ser vi på vad som ligger i planeringen inom regionen så är det ca 4 000 rum fram till 2026. Detta är ett historiskt stort tillskott på hotellmarknaden. Med den vikande efterfrågan som bedöms ta flera år att komma upp på samma nivåer som innan Corona så motsvarar inte efterfrågan den kommande utbudsökningen. En del tyder på att marknaden kommer vara återhämtad först omkring 2023. Detta medför att det inte finns ett stort värde för staden i att prioritera enskilda hotellprojekt under 2020. Däremot kan staden under 2020 arbeta med att skapa förutsättningar generellt för Göteborg som besöksstad och arbeta proaktivt med event och arenor som har en långsiktig positiv effekt på besöksnäringen. Göteborg & Co är igång med att ta fram en rapport och analys av hotellmarknaden och rapporten beräknas vara klar under hösten 2020 och kommer ge input till kunskapsunderlaget 2021.

## Förslag för fortsatt arbete i närtid 0-5 år

### För ökad kunskap

- Genomföra ny handelsutredning som visar potentialen för utbyggnad av nya handelsytor (på gång och klar i juni 2020).
- Ta fram ny utredning över besöksnäringen och utvecklingen på hotellmarknaden (på gång och klar i oktober 2020).
- Ta fram ny utredning över de företagsområden som berörs av omvandling och hur detta påverkar lokal- och markefterfrågan för industri och logistik.

### För fortsatt planering

- Prioritera kontorsprojekt i regionalt tillgängliga lägen och som kan utvecklas med de kvaliteter som efterfrågas av hyresgäster på kontorsmarknaden.
- Identifiera de kontorsbyggrätter som måste byggas för att möjliggöra bakomliggande bostäder och att dessa prioriteras i ett tidigt skede.
- Möjliggöra mark till mindre och medelstora verksamheter både inom industri, partihandel och citynära-logistik bland annat genom förtätning av befintliga företagsområden.
- Planlägga kommunal verksamhetsmark för större industri- och logistikändamål.
- Möjliggöra mark för handel inom för de segment som både innan och under coronapandemin klarat att expandera såsom lågprisaktörer samt livsmedelsaktörer. Den nya handel som planeras bör ligga i redan etablerade områden eller som komplement till nya bostäder.

## 9. Källor

Byggs det för mycket i Göteborg? <https://blog.cbre.se/sverigesfastighetsblogg/vardering/byggs-det-for-mycket-i-goteborg> CBRE 2020-03-30.

Ekonomirapporten, maj 2020 om kommunernas och regionernas ekonomi, SKR 2020

Göteborgs framtida handel, konsekvenser för ett upplevelsecentrum i evenemangsstaden, HUI 2020

Investeringskartläggning Göteborgsregionen fram till 2035, BRG 2016

JLL Nordic Outlook Spring 2020, JLL 2020

Konjunkturrapport #1 2020, BRG 2020

Logistikrapport 2020, Colliers 2020

Läge för kontorslokaler, Ett underlag till kommande översiktsplan för Mölndal Stad, Evidens 2018

Näringslivets behov av mark och lokalisering för industri och logistik i Göteborgsregionen, Ramböll 2017

Näringslivets behov av mark och lokaler för industri och logistik i storgöteborg 2018, BRG 2018

Planering för handel i Göteborg, Förtydligande av strategisk inriktning i översiktsplanen, Göteborg Stad 2017

Slutrapport efterfrågan på kontorsmarknaden i Göteborg, Evidens 2015

Stor inhemsk hotellmarknad är en styrka i pandemi-tider, Covid 19 rapport, Annordia 2020

Svensk Fastighetsmarknad, Fokus 24 orter, Svefa 2019

Så påverkas byggindustrin av Coronakrisen, Byggföretagen 2020

Uppdatering av konjunkturbilden April 2020, Konjunkturinstitutet 2020

Års- och hållbarhetsredovisning 2019, Göteborg & Co AB 2020

Övergripande handelsutredning för Göteborgs Stad, WSP 2016