

Huvudrapport
Marknadsanalys, Fröslunda,
Råbergstorp och Lagersberg (FRL)

Eskilstuna kommun, 2020-12-14 (uppdaterad 2021-01-04)

Innehållsförteckning

| Kapitel | Sida | Kapitel | Sida |
|--|------------|--|------------|
| <i>Sammanfattning</i> | 3-5 | Slutsatser & rekommendationer - Bostadsutveckling | 78 |
| Om uppdraget | 6-7 | Övergripande kring om områdets utveckling | 79 |
| Områdets projektet & mikroläget | 8 | Rekommenderade målgrupper | 81 |
| Om projektet | 9 | Schematisk fördelning av bostadstyper & målgrupper | 82 |
| Mikroläget idag | 13 | Betalningsvilja & bostadsfördelning | 83 |
| Bostadsbyggande i kommunen | 14 | Marknadsdjup & utbyggnadstakt | 84 |
| Historiskt bostadsbyggande | 17 | Schematisk utbyggnadsordning utifrån ett marknadsperspektiv | 87 |
| Pågående & framtida bostadsbyggande | 19 | Positionering & konkurrens gentemot övrig bostadsutveckling | 88 |
| Områdets övergripande förutsättningar | 23 | Kommersiella förutsättningar | 89 |
| Demografi | 24 | Utbud i närområdet | 90 |
| Mäklarintervju | 33 | Handelstrender | 94 |
| Bostadsrättsmarknaden | 35 | Konsumtionsunderlag idag | 99 |
| Andrahandsmarknaden | 36 | Uppagningsområde & konsumtionsprognos | 102 |
| Nyproduktionsmarknaden | 43 | Slutsatser & rekommendationer - Kommersiella verksamheter | 106 |
| Småhusmarknaden | 48 | Att skapa en levande stadsdel | 107 |
| Andrahandsmarknaden | 49 | Potential för livsmedelsbutik | 108 |
| Nyproduktionsmarknaden | 57 | Potential övriga kommersiella verksamheter | 109 |
| Hysesrätter | 65 | Förslag på översiktlig struktur | 110 |
| Hysesrättsmarknaden | 66 | Övriga slutsatser & rekommendationer | 111 |
| Nyproduktionsmarknaden | 74 | | |

Sammanfattning 1/3

Bostadsutveckling

Uppdraget avser förutsättningarna för utveckling av bostäder och kommersiella förutsättningar i Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg, Eskilstuna kommun.

Målgruppsanalys

Juni Strategis rekommenderar att man riktar sig mot följande målgrupper fördelat per boendeform och upptagningsområde:

| Primärt upptagningsområde | Målgrupp | Friliggande hus (är) | Friliggande hus (br) | Radhus (br/är) | Enplansradhus (hr) | Flerbostads-hus (br) | Flerbostads-hus (hr) |
|--------------------------------|------------------|----------------------|----------------------|----------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Inom området "boendekarriär" | Unga ensamboende | | | | | x | x |
| | Unga par | | | | x | x | x |
| | Barnfamiljer | | x | x | x | | x |
| Andra områden "nya inflyttare" | Unga ensamboende | | | | | x | x |
| | Unga par | | x | x | x | x | |
| | Barnfamiljer | x | x | x | | | |
| | Pensionärer | | | | x | x | x |

I områdets yttre delar rekommenderas att man fokuserar på bostäder som främst kan locka inflyttning från andra områden.

Till en start ser Juni Strategi framförallt att man bör fokusera på småhus i naturnära lägen som också knyter an till närliggande småhusområden.



I centrala delarna kring torget och stadsgatan rekommenderas att bostäder primärt riktas mot boende idag och möjliggör för boendekarriär.

Över tid, i takt med områdets utbyggnad, kommer de centrala delarna sannolikt attrahera allt fler personer boendes utanför FRL.

Bostadsfördelning & betalningsvilja

I tabellerna nedan presenteras den av Juni Strategi rekommenderade bostadsfördelningen och bedömda betalningsviljan. Bedömningen baseras på dagens marknad, konjunktur och penningvärde (dec 2020).

| | Lgh-typ | Andel | Boarea | Kr/kvm | Insats | Årsavgift/kvm |
|--------------------------------------|--------------------|-------|-------------|-----------|---------------|------------------|
| Flerbostadshus, Bostadsrätter 30-35% | 1 rok | 15% | 30 | 24 000 | 720 000 | 750 |
| | 2 rok | 30% | 50 | 23 000 | 1 150 000 | 725 |
| | 3 rok | 35% | 70 | 22 000 | 1 540 000 | 700 |
| | 4 rok | 15% | 80 | 21 000 | 1 680 000 | 675 |
| | 5 rok | 5% | 90 | 20 000 | 1 800 000 | 650 |
| | Total/snitt | | 100% | 64 | 22 050 | 1 378 000 |

| | Lgh-typ | Andel | Boarea | Månadshyra | Årshyra/kvm | Normhyra |
|-----------------------------------|--------------------|-------|-------------|------------|--------------|--------------|
| Flerbostadshus Hyresrätter 50-55% | 1 rok | 15% | 30 | 4 920 | 1 968 | 1 450 |
| | 2 rok | 30% | 50 | 6 920 | 1 661 | 1 450 |
| | 3 rok | 35% | 70 | 8 770 | 1 503 | 1 450 |
| | 4 rok | 15% | 80 | 9 920 | 1 488 | 1 450 |
| | 5 rok | 5% | 90 | 10 920 | 1 456 | 1 450 |
| | Total/snitt | | 100% | 64 | 8 290 | 1 573 |

| | Hustyp | Andel | Upplåtelseform | Boarea | Kr/kvm Årshyra/kvm | Slutpris/insats/ månadshyra | Årsavgift/ kvm |
|---------------|-------------|-------|----------------|--------|-----------------------|--------------------------------|-------------------|
| Småhus 10-15% | Friliggande | 10% | Äganderätt | 120 | 27 500 | 3 300 000 | - |
| | Friliggande | 15% | Bostadsrätt | 100 | 28 000 | 2 800 000 | 500 |
| | Radhus | 20% | Äganderätt | 90 | 32 200 | 2 900 000 | - |
| | Radhus | 35% | Bostadsrätt | 90 | 27 800 | 2 500 000 | 500 |
| | Radhus | 20% | Hyresrätt | 70 | 2 057 | 12 000 | - |

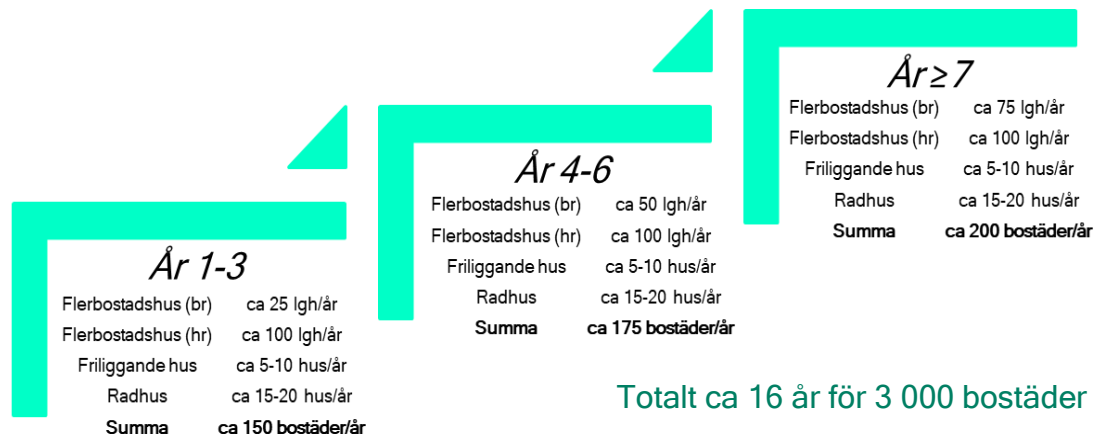
- Snitt av kr/kvm och hyresnivåer är ett genomsnitt viktat per andel av bo
- Snitt av boarea, månadshyra och insats är ett rakt medelvärde av lägenhetstyperna
- Storlekar, betalningsvilja etc. bedömda som genomsnitt för området. Vid utveckling av området rekommenderas att man differentierar storlekar, planlösningar etc.
- Bedömningen baseras på dagens marknad, konjunktur och penningvärde (dec 2020).

Sammanfattning 2/3

Bostadsutveckling

Utbyggnadstakt

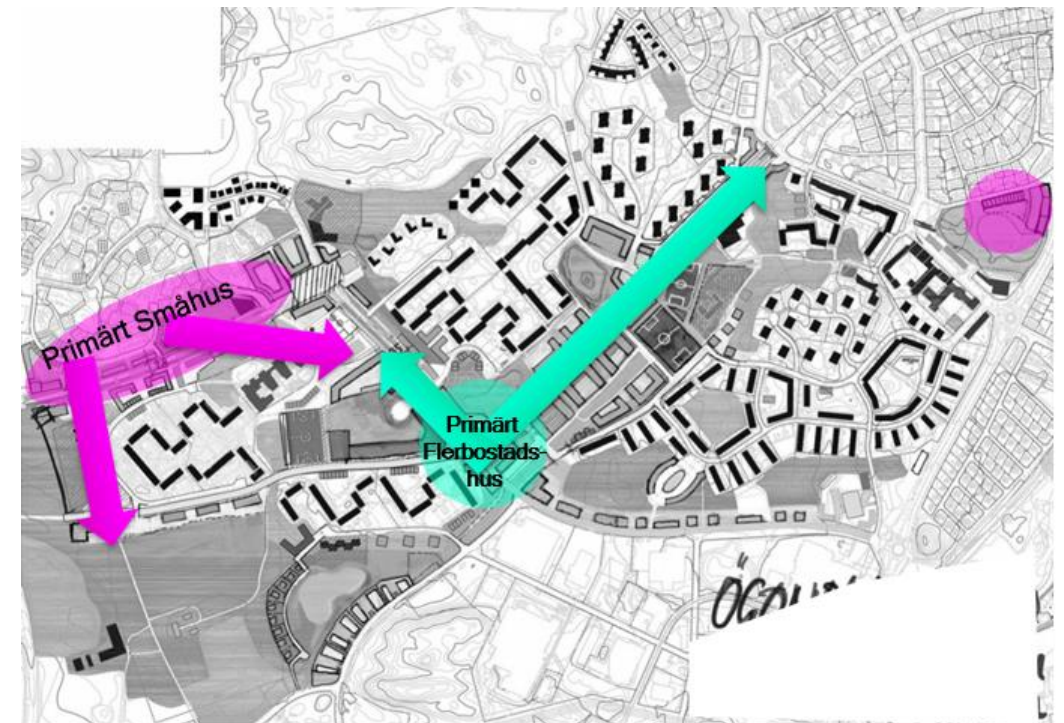
Juni Strategi ser att man bör påbörja utbyggnaden och förtätningen av FRL i de centrala delarna, samt de yttre nordvästra delarna samtidigt pga. att de attraherar olika målgrupper och upptagningsområden. För bostadsrätter i flerbostadshus rekommenderar Juni Strategi att man har en något accelererande utbyggnadstakt. I snitt bedömer Juni Strategi att man kan ha en utbyggnadstakt om 150-200 bostäder per år. Vid lågkonjunktur bedöms utbyggnadstakten minska, framförallt för ägt boende. Utbyggnadstakten kan vid lågkonjunktur öka till 24 år.



Ovan utgör i snitt cirka 20-25% av kommunens demografiskt drivna bostadsbehov (enligt kommunens bostadsförsörjningsplan) per år. Samtidigt finns ett antal bostäder i Juni Strategis utbyggnadstakt som är kopplade till bostads *efterfrågan* och inte *behov*. Enligt ÖP finns möjligheten att bygga 15 000 bostäder fram till år 2030, dvs. det dubbla mot det, enligt kommunen, aggregerade bostadsbehovet under perioden. Om utbyggnaden i FRL påbörjas färdigställas år 2025 ger detta, enligt ovan, ca 975 bostäder fram till 2030 (7 % av ÖPs totala utbyggnadsscenario fram till år 2030 (beräkningen är beroende av att 2025 bedömts som första realistiska inflyttningen).

Schematisk utbyggnadsordning utifrån ett marknadsperspektiv

Kartan till nedan visar schematiskt Juni Strategis rekommenderade utbyggnadsordning av området.



Sammanfattning 3/3

Kommersiella verksamheter

Kommersiell potential

Omsättningspotentialen för lokalerna bygger på vilken attraktivitet de aktörer som etableras i lokalerna har. Den verksamhet som lyckas knytas till varje lokal har givetvis stor inverkan på lönsamheten och omsättningspotentialen. Dessutom är omsättningsmöjligheterna helt beroende av hur många människor som rör sig på platsen – ju fler boende och flöden ju större möjligheter. När området är färdigställt finns utrymme för bland annat ytterligare en livsmedelsbutik, restauranger och service.

Förslag översiktlig struktur

Konsumtionsunderlaget finns på plats när allt är inflyttat, vilket gör att hela underlaget och potentialen finns på plats först då. Det är viktigt att utbudet utformas för att passa målgrupperna, fokusgrupper, involvering och medborgardialog är därför viktigt för att skapa ett innehåll som aktivt efterfrågas och känns nära invånarna idag och framöver.

Översikt innehåll i det centrala torget

Dagligvaror

- Dagligvarubutik - denna yta kan användas till torghandel under utvecklingstiden, Apotek. Eventuellt även Systembolag.
- Skapa yta för liten torghandel med blommor, grönsaker etc

Bostadsnära service

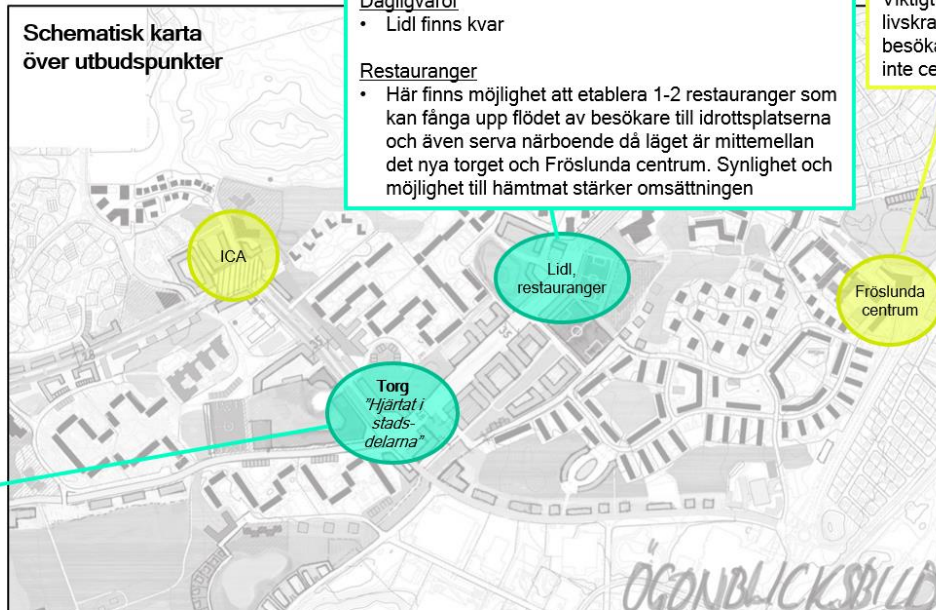
- Frisör, gym, hälsa, kemtvätt/sko/nyckel
- Paketutlämning

Restaurang

- 1-3 restauranger (kan användas som festlokal), synlighet och hämtmat stärker omsättningen
- 1 Café

Offentlig service: Medborgarlokal (kan användas som festlokal), öppna förskolan, bibliotek, vårdcentral, tandläkare etc (har ej bedömts inom ramen för detta uppdrag)

Schematisk karta över utbudspunkter



Vid idrottsplatsen

Dagligvaror

- Lidl finns kvar

Restauranger

- Här finns möjlighet att etablera 1-2 restauranger som kan fånga upp flödet av besökare till idrottsplatserna och även serva närboende då läget är mittemellan det nya torget och Fröslunda centrum. Synlighet och möjlighet till hämtmat stärker omsättningen

Fröslunda centrum

Viktigt är att Fröslunda centrum utvecklas och blir livskraftigt som en utbudspunkt för boende och besökare i denna del. Utvecklingen är också viktigt så inte centrumet försvagas när det nya torget är på plats.

© 2020-05-28

Lyssna

Utveckling av Fröslunda centrum



Mycket kommer att hända i Fröslunda centrum de kommande åren. Bland annat byggs Internationella Engelska skolan (IES) ut för en mer sammanhållen och tryggare miljö

Fröslunda centrum kommer att utvecklas för att bli en mer trygg, trivsamt och levande stadsdel.

- Internationella Engelska Skolan har i dagarna tecknat avtal med Eskilstuna kommunfastigheter för att hyra lokaler i Fröslunda under 20 år. Satsningen innebär att skolan flyttar sin verksamhet i Nyfors till Fröslunda. Den nya skolan kommer att öppna upp portarna höstterminen 2022 och ge plats för cirka 1 200 elever från förskoleklass upp till årskurs 9.
- Mötesplats Fröslunda Fröet kommer att byta lokaler och öppna upp tillsammans med den nya verksamheten Jobbcentrum Syd. En satsning som ska erbjuda stöd till människor i behov av jobb.
- Familjecentralen som ska starta upp under sommaren 2021 kommer bestå av mödravård, barnhälsovård, öppen förskola samt socialtjänst.

Dragare som aktivering - cool temapark, skatepark, tematrädgårdar etc stärker helheten. Utöver samlingspunkterna kan lokaler placeras på ett fåtal utvalda strategiska, synliga hörn intill flöden.

Om uppdraget 1/2

Eskilstuna kommun, genom Per Johansson, har upphandlat Juni Strategi & Analys för en marknadsanalys och beslutsunderlag, avseende bostäder och kommersiella verksamheter i den kommande utvecklingen av Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg (FRL), i Eskilstuna.

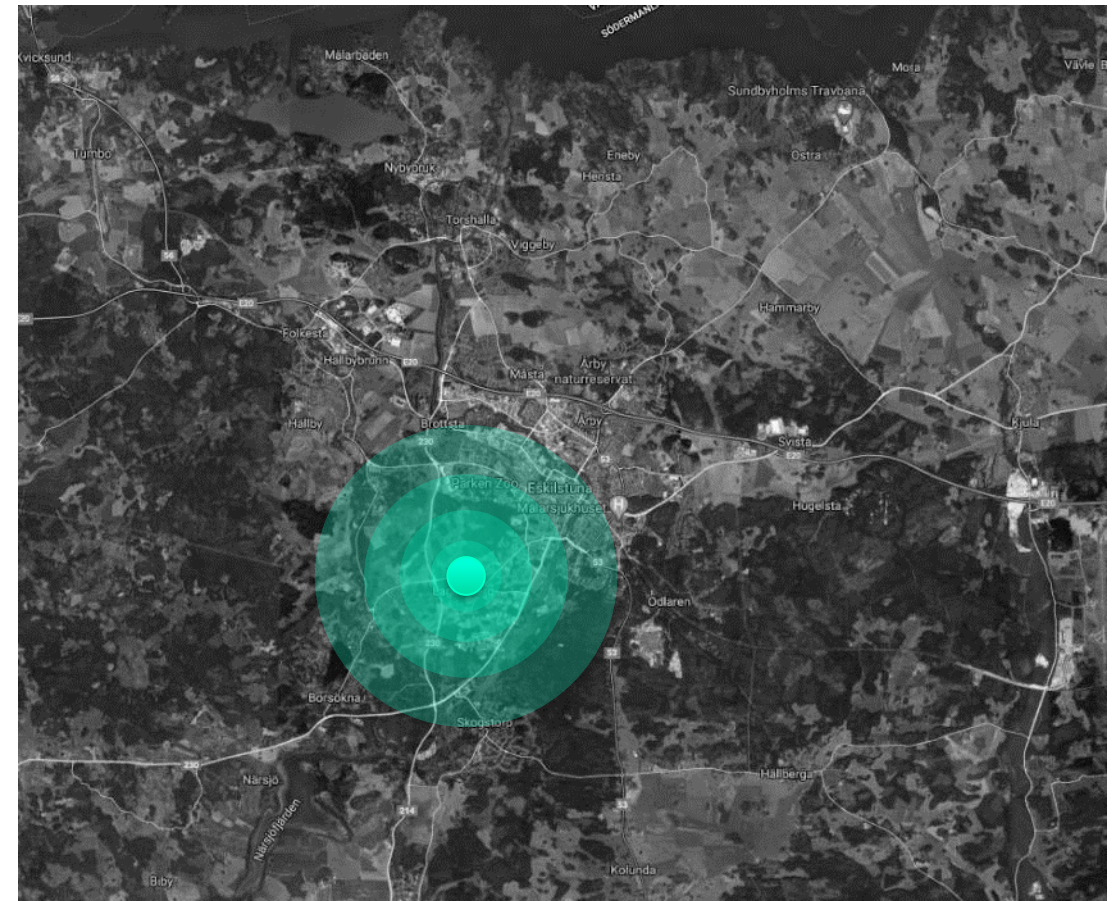
Bostadsanalys

De frågeställningar i som önskas besvaras är

- Vilka målgrupper kan attraheras till bostäderna?
- Vilken/vilka upplåtelseformer rekommenderas?
- Vilka bostadstyper rekommenderas?
- Vilken betalningsvilja finns för olika bostadstyper/upplåtelseformer?
- Hur stort bedöms marknadsdjupet bland målgrupperna att vara och vilken utbyggnadstakt matchar behovet/efterfrågan?
- I vilken turordning bör området byggas ut?
- Hur påverkas det som ska byggas i kommunen i övrigt, exempelvis i Skiftinge?

Juni Strategi genomför bostadsanalysen genom att

- Studera befolkning, demografi och flyttmönster
- Analysera andrahandsmarknaden och hyresmarknaden i närområdet
- Analysera utbud och kvalitet av såld och planerad nyproduktion
- Intervjua mäklare verksam i området



Uppdraget är genomfört i november-december 2020. Medverkande konsulter är Erik Simonsson och Mona Kjellberg.

Om uppdraget 2/2

Kommersiell analys

Juni Strategi genomför även en studie gällande förutsättningar för kommersiella verksamheter i Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg. Studien är fristående och objektiv och baserad på tillgänglig fakta om marknaden, samt underlag från kommunen gällande befolkningsprognos och planhandlingar.

Rapporten undersöker ett flertal variabler för att analysera vilken typ av verksamhet som lämpar sig bäst i de eventuella kommersiella ytorna i kvarteren. Till höger beskrivs de faktorer som har använts för att utvärdera möjligheterna att skapa nya kommersiella verksamheter just här. Mot bakgrund av ingående material och fakta ges kortfattade slutsatser och rekommendationer, samt förslag på kommersiell verksamhet.

De kommersiella förutsättningarna har analyserats baserat på tre utvecklings- och etableringsscenarior; låg, medel och hög etableringsgrad.

Köpkraft och konsumtionsunderlag
 Juni har analyserat prognos av boende och dess köpkraft per capita för olika typer av varor

Konkurrens
 Juni har analyserat handelsstrukturen och befintligt utbud i närheten

Tillgänglighet (kollektivtrafik, bil, gång och cykel)
 Juni har bedömt tillgänglighet till platsen

Goda grannar (kluster)
 Juni har bedömt möjligheten med att skapa kluster med närliggande verksamheter

Flöden (naturliga stråk och målpunkter)
 Juni har studerat planerade målpunkter i området samt bedömt framtida stråk

Attraktivitet (miljö)
 Juni ger förslag om framtida utformning baserat på tillgängliga planer och skisser (nov 2020)

Uppdraget är genomfört i november-december 2020. Medverkande konsulter är Erik Simonsson och Mona Kjellberg.

Bedömningen har gjorts utifrån en övernatten-princip; utifrån idag känd fakta och prognoser i dagens penningvärde, konjunktur och marknad

Om projektet & mikroläget

Om projektet

Övergripande information om Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg

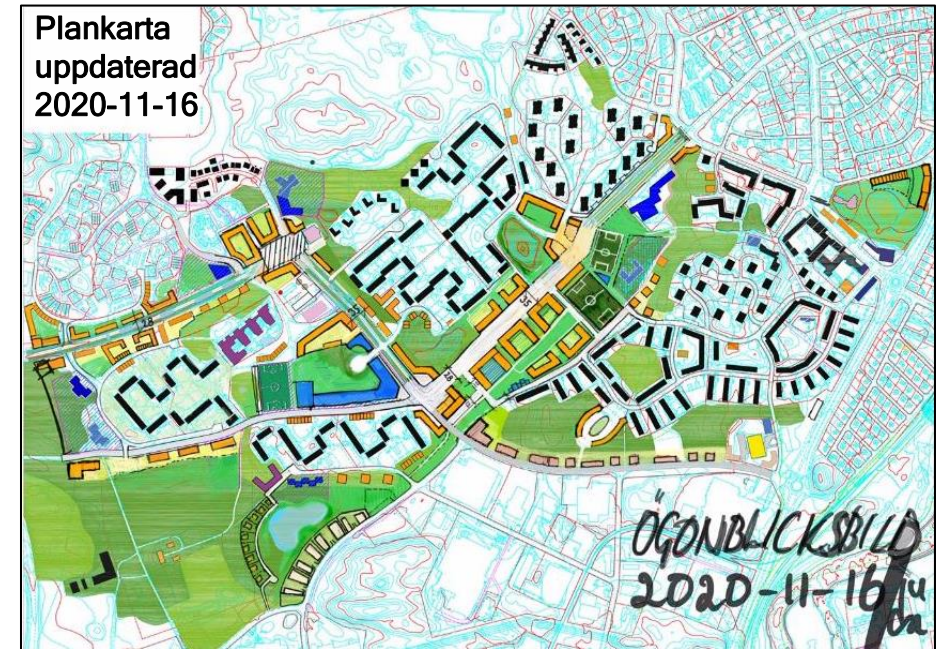
Information från kommunen

Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg ligger ca 2-3 kilometers avstånd sydväst om centrala Eskilstuna. Området är ett av Sveriges första miljonprogramsområden och präglas således av bebyggelse från 50-, 60- och 70-talet. Nu planeras emellertid området att utvecklas med omkring 3 000 tillkommande bostäder – men också fler jobb, en berikande fritid samt en trygg, levande och attraktiv stadsmiljö.

Arbetet med utvecklingsplanen har pågått sedan 2018 och förväntas att antas under 2021. Planen är en del av kommunens stadsläkningsarbete som fokuserar på strategierna *integration, förtätning, mångfald* och *kvalitet*. Tanken är att knyta samman de tre stadsdelarna och skapa ett socialt hållbart samhälle med möjlighet till bostadskarriär inom området. För att diversifiera utbudet av bostäder planerar man både för flerbostadshus i varierad skala och radhus samt en variation av upplåtelseformer. Viktigt är också att skapa trygga mötesplatser och liv mellan husen med verksamhetslokaler och samhällsservice i bottenvåningar.

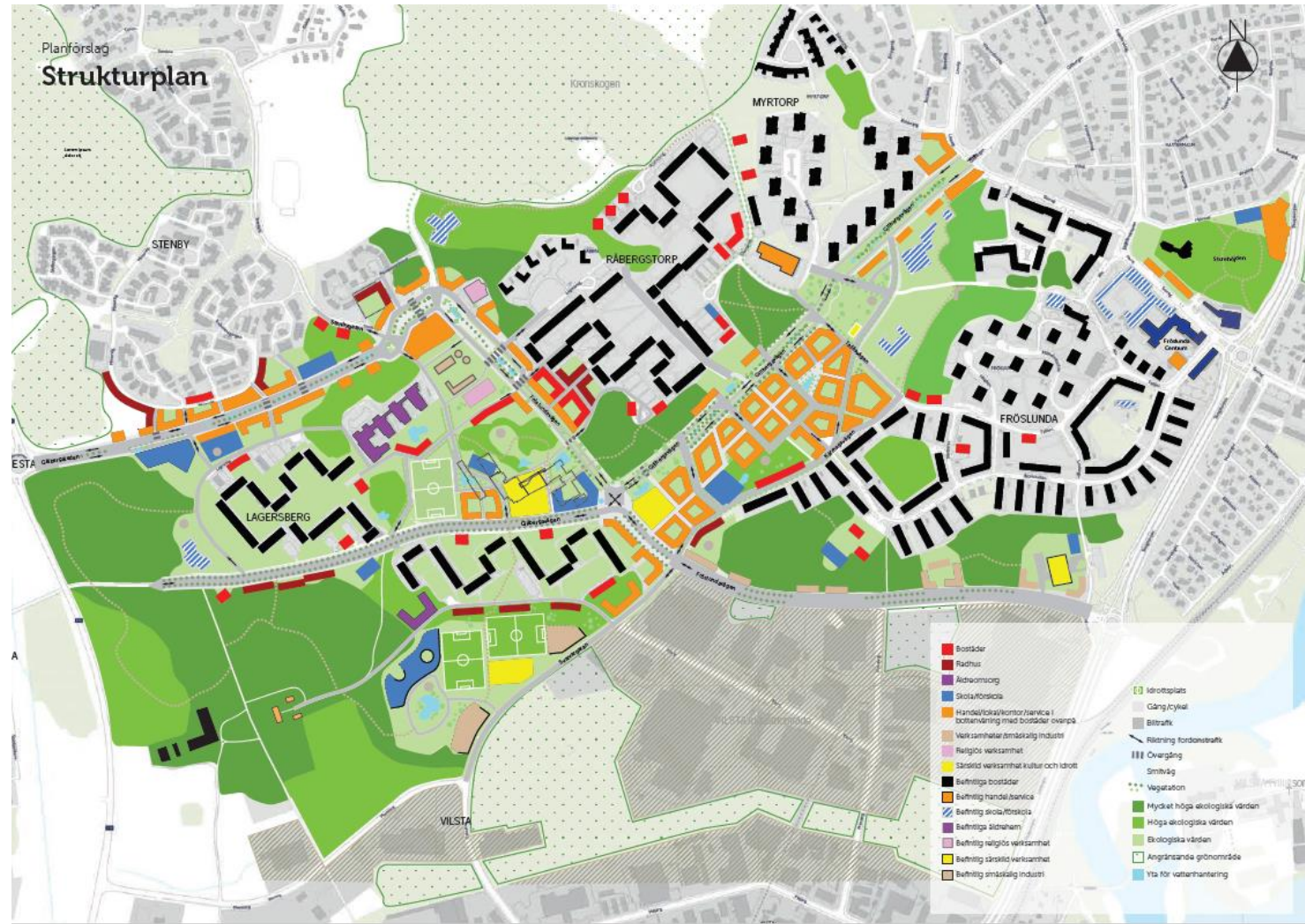
Genom området planeras parker och grönområden att utvecklas och kopplas samman för att skapa ett grönt stråk.

På nästa sida strukturplanen för området som var på samråd.



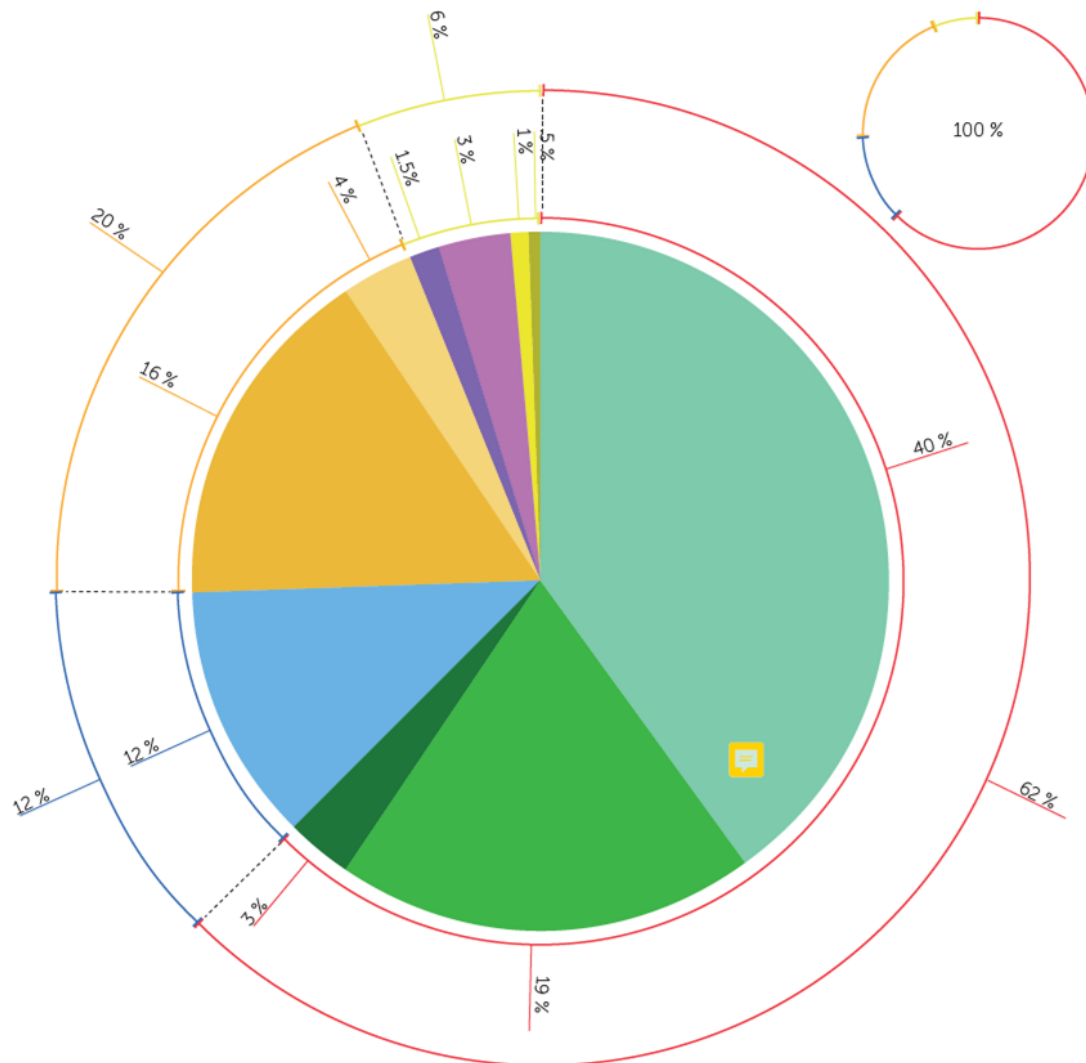
| Övergripande tidsplan | | | |
|---|---|---|---|
| Q3 2020 | Q4 2020 | Q1 2021 | Q2 2021 |
| <ul style="list-style-type: none"> - Ny projektledning - Uppdaterad projektplan | <ul style="list-style-type: none"> - Bearbetning samrådsförslag - Återkoppling till allmänhet efter samråd - Dialog med näringsliv - Visualisering i ArcGIS Urban - Arbeta med exploateringskalkyl - Marknadsanalys | <ul style="list-style-type: none"> - Bearbetning av text, kartor och illustrationer inkl. layout - Utvecklingsplan klar - Exploateringskalkyl klar | <ul style="list-style-type: none"> - Inlämning och godkännande av projektet på SBN |

Strukturplan från planförslag



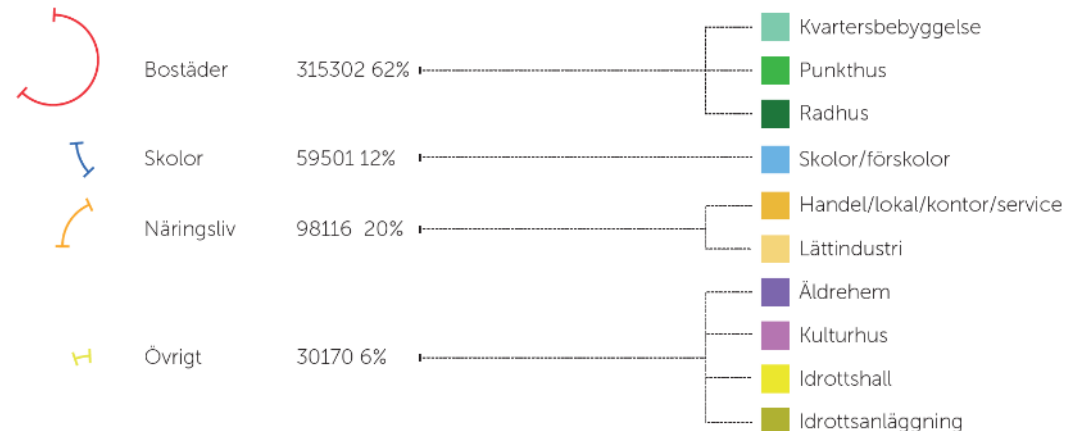
Övergripande information om Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg

Information från kommunen



Den totala ytan som utvecklingsplanen föreslår är cirka 500 tusen BTA, en lägenhet räknas i utvecklingsplanen i snitt som 100 BTA. Cirkeldiagrammet till vänster kommer från utvecklingsplanen och visar fördelningen mellan olika funktioner som ytor räknat i procent.

I förslaget fördelas 62% (ca 315 tusen BTA) bostäder, 20% (ca 98 tusen BTA) handel och 20% (98 tusen BTA) offentlig service – varav 12% skolor.



Mikroläget idag

Mikroläget idag

Skolor

På kartorna nedan visas för- och grundskolor som finns i närområdet idag. Närmsta högstadieskola (åk 7-9) är Stålforskskolan och ligger nordöst om Fröslunda.



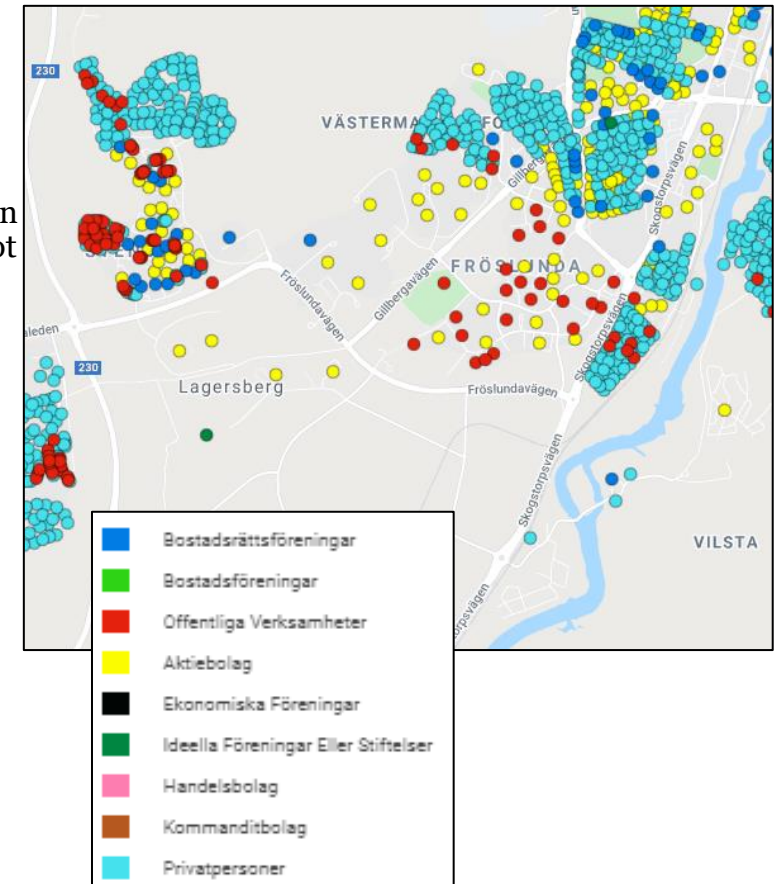
Rekreation

Områdena gränsar dikt an mot Kronskogens friluftsområde, med motionslingor, skogsmiljöer och grillplatser. Området är också klassat som naturreservat.



Bostadsbebyggelse

På kartan till höger visas bostadsfastigheter i närområdet färglagt efter ägarkategori. Inom de aktuella områdena består bostadsbebyggelsen främst av hyresrätter (gul och röd färg). Dikt an områdenas ytterkanter finns däremot en högre andel privatägda småhus (turkos färg) och bostadsrättsföreningar (mörkblå färg).



Källa: School Parrot och Eskilstuna kommun

Bilder från platsbesök



Bostadsbyggande i kommunen

Historiskt bostadsbyggande

Historiskt bostadsbyggande & behov

Eskilstuna kommun

I diagrammet till höger visar staplarna antalet färdigställda bostäder per hustyp och år. Linjerna visar det demografiskt drivna bostadsbehovet per bostadstyp, beräknad på befolkningsförändringarna från år till år.

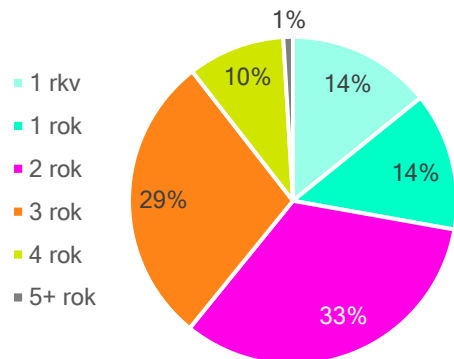
Det grafen visar är att det under de flesta år finns ett större demografiskt drivet bostadsbehov än vad byggandet av nya bostäder har tillgodosett.

Av det som har byggts i flerbostadshus det senaste decenniet har det framförallt varit tvåor och treor, och en majoritet hyresrätter (dock inkluderat specialbostäder).

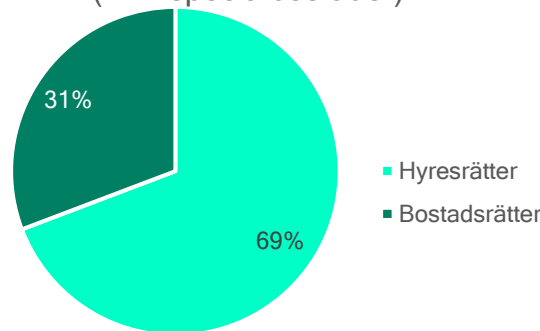
Historiskt bostadsbyggande & teoretiskt behov



Fördelning av lgh-typ i färdigställda flerbostadshus (inkl. specialbostäder)



Fördelning av upplåtelseform i färdigställda flerbostadshus (inkl. specialbostäder)

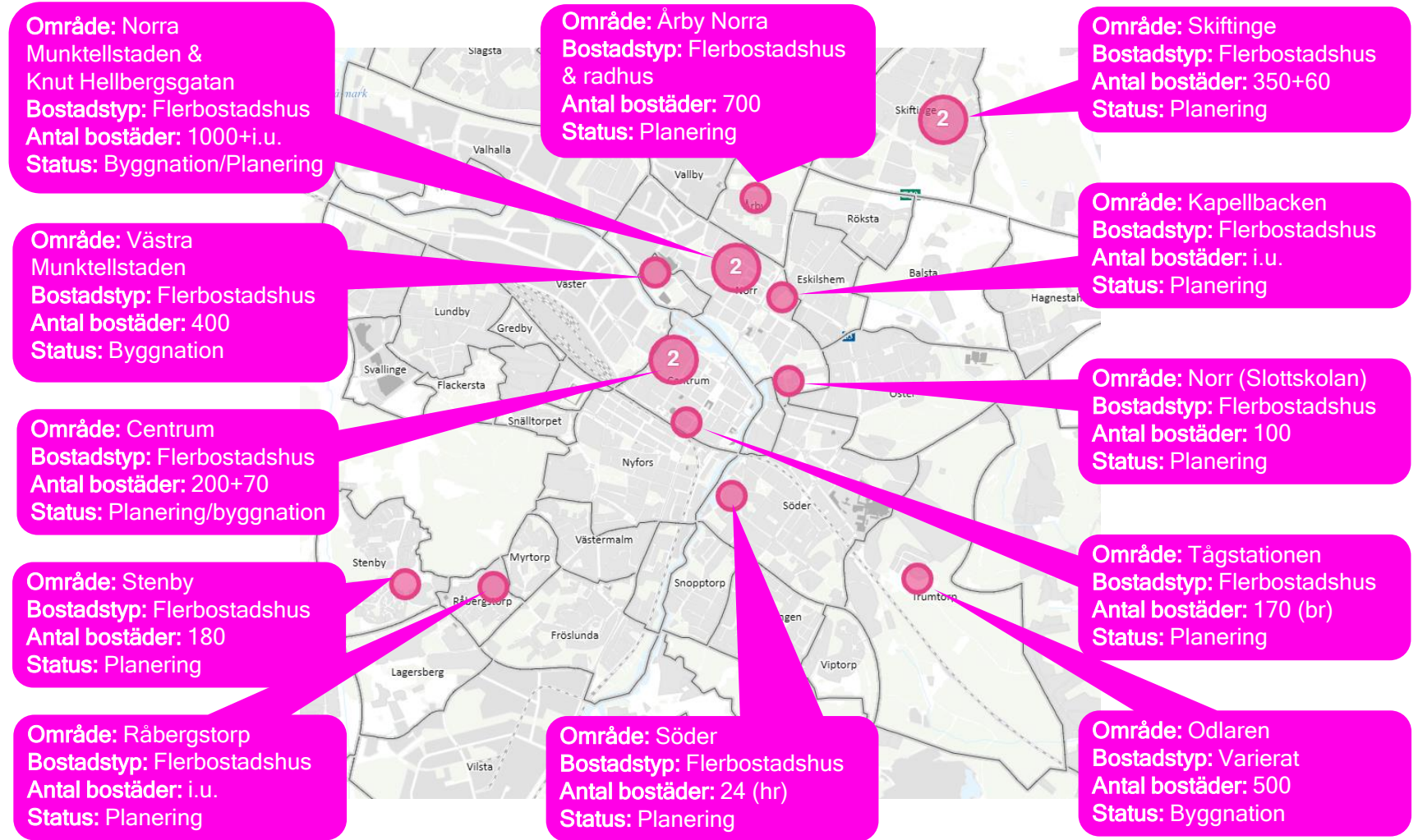


Pågående och framtida bostadsbyggande

Pågående bostadsprojekt, kommunens centrala delar

Kartan till höger kommer från Eskilstuna kommuns hemsida och visar pågående bostadsprojekt i kommunens centralare delar. Som kartan visar är de flesta projekten koncentrerade kring centrum.

På nästa sida presenteras några av projekten/områdena närmare.



Exempel på pågående bostadsprojekt

Skiftinge

I Skiftinge planeras att förtätas med ca 410 nya bostäder. Av dessa planeras 350 st. öster om Skiftingehus (DP Doktorn 1 m.fl.), fördelade på sju stycken nya kvarter för att binda samman nuvarande bebyggelse med Vårvägen och resten av Skiftinge. Norr om Skiftinge centrum planeras för de resterande 60 bostäderna (DP Diplomaten 2 m.fl.). Detaljplanen för Doktorn 1 förväntas att bli antagen i början av 2021, medan detaljplanen för Diplomaten 2 är överklagad.



Odlaren

I Odlaren utvecklas för närvarande 500 bostäder i ett nytt bostadsområde. Bostadsbebyggelsen är blandad, både i form av bostadstyper och upplåtelseformer – aktörer i området är HSB, KFAST, Bovieran och Kärnhem. De första bostäderna stod inflyttningsklara under 2019, och bostadsutvecklingen beräknas att vara färdig under 2022.



Årby Norra

Norr om den befintliga bostadsbebyggelsen i Årby planeras för cirka 700 nya bostäder, varav 25 radhus, resterande planeras som lägenheter i flerbostadshus. Detaljplanen antogs i augusti 2020 men är överklagad.



Västra & Norra Munktellstaden

I Västra och Norra Munktellstaden utvecklas för närvarande 400+1000 bostäder.

I Norra Munktellstaden flyttade de första boende in under 2018, och hittills har 424 bostäder byggts i området som förväntas att stå klar under 2030. I Västra Munktellstaden stod de första bostäderna (137 st.) färdiga under 2019, enligt kommunens hemsida planeras området att stå färdigt i år (2020).

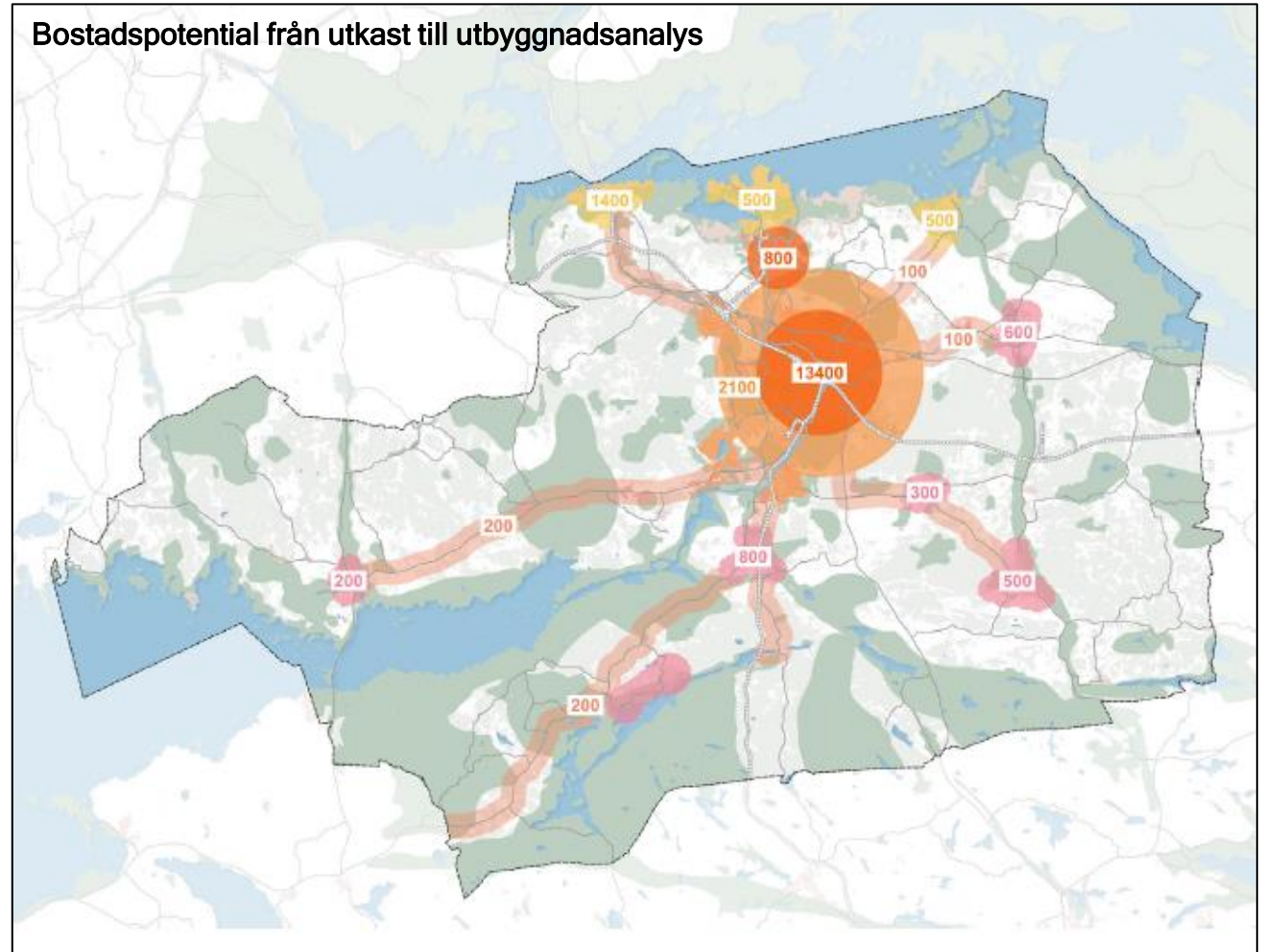


Framtida bostadsbyggande

Enligt Eskilstuna kommuns bostadsförsörjningsplan (remissversion) finns det ett uppdämt bostadsbehov av ungefär 2 500 bostäder. Fram till år 2030 bedömer man att det enligt SCBs befolkningsprognos behövs ytterligare ca 4 500–5 000 bostäder för kunna tillgodose det tillkommande behovet. Sammantaget motsvarar ovan ett bostadsbehov om i snitt 750 bostäder/år fram till år 2030.

I kommunens översiktsplan finns beredskap för 15 000 nya bostäder till år 2030, vilket är det dubbla sett till bostadsbehovet i kommunen.

Enligt kommunens utkast till utbyggnadsanalys ser finns störst utbyggnadspotential i de inre och yttre förtätningszonerna – vilka FRL omfattas av.





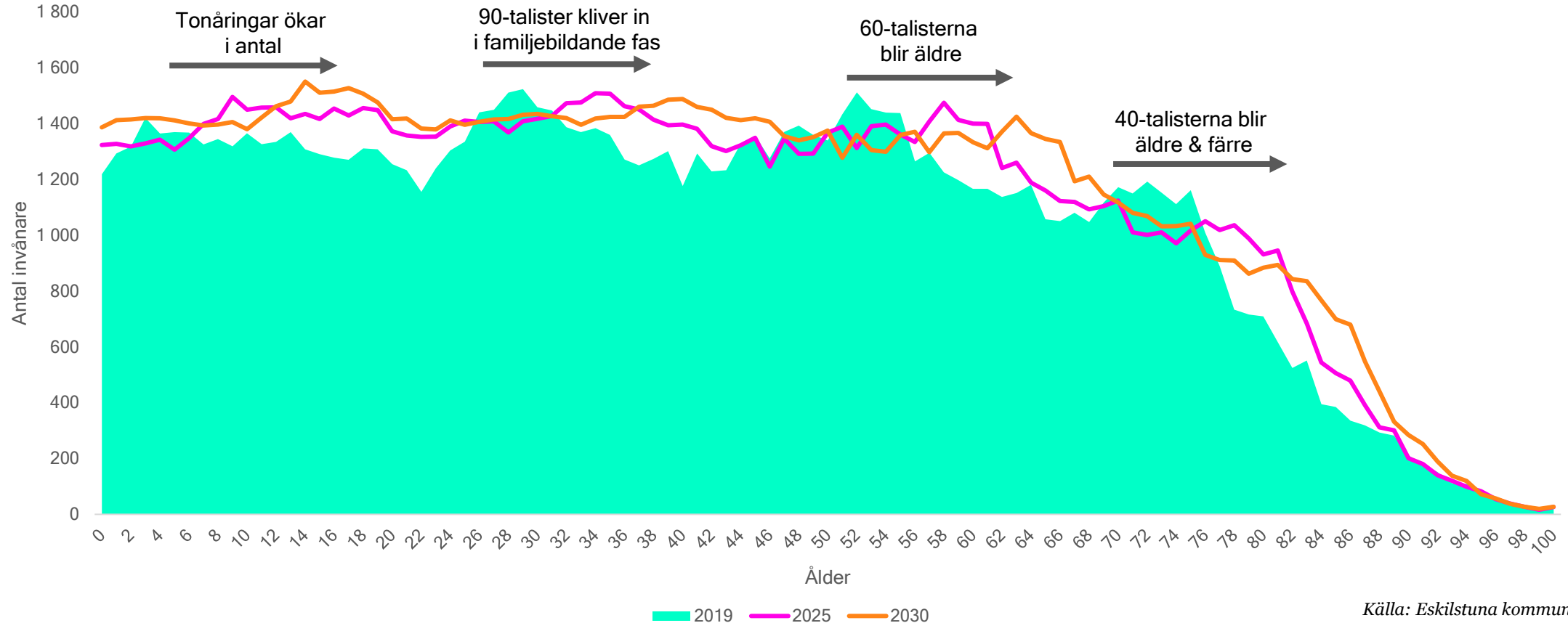
Områdets övergripande förutsättningar

Demografi

Befolkningsprognos per ålder

Eskilstuna kommun

I grafen visas befolkningsstrukturen i kommunen år 2019, samt kommunens senaste prognos (sep 2020) för år 2025 och 2030. Under kommande år prognosticeras framförallt familjer med barn i skol- och gymnasieålder att öka, men också småbarnsfamiljer. För 60- och 40-talister sker stora förskjutningar i befolkningsstrukturen vilket kan påverka de olika bostadsbehoven i kommunen.

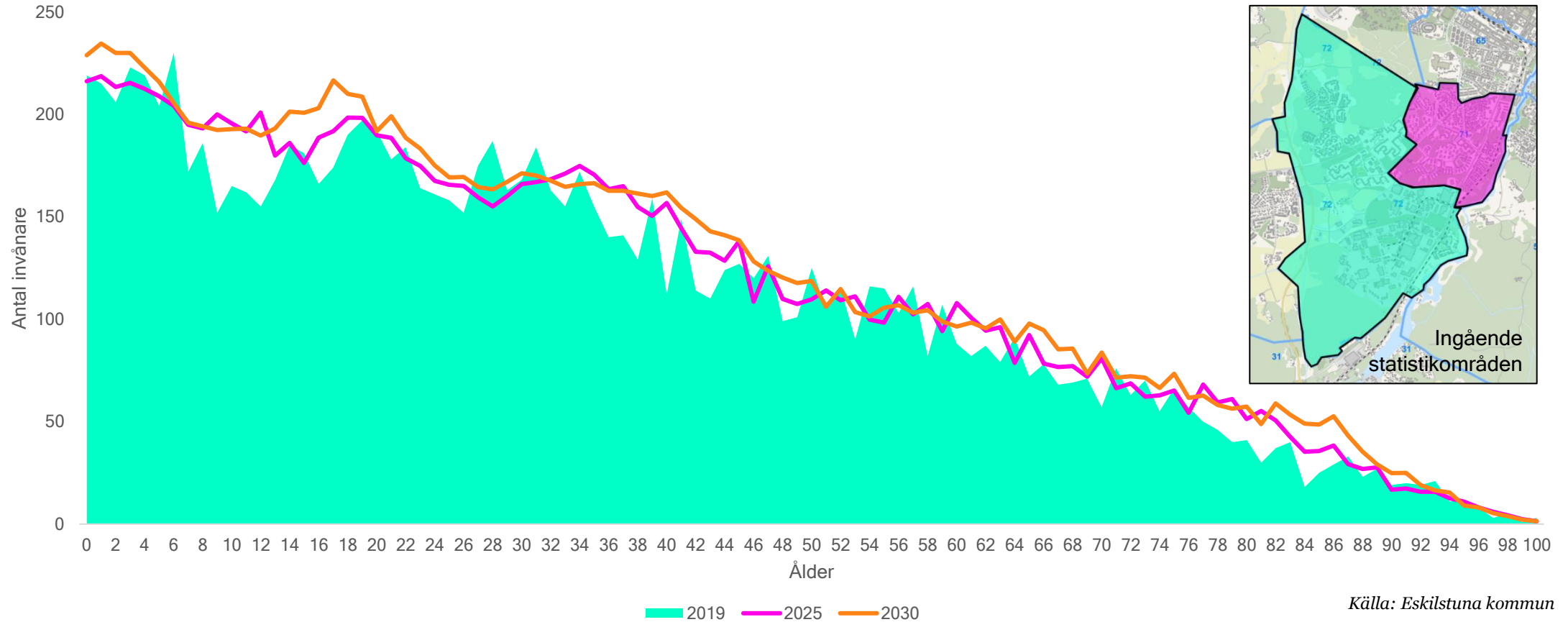


Källa: Eskilstuna kommun

Befolkningsprognos per ålder

Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg

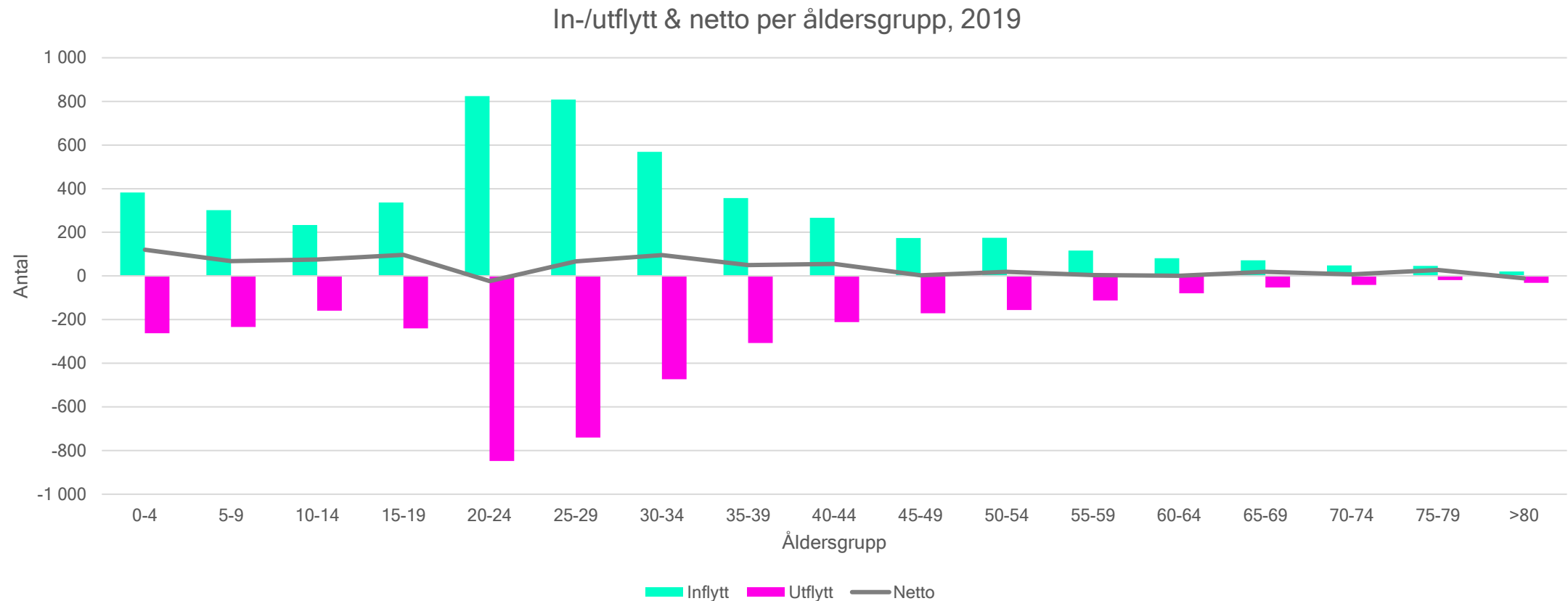
Grafen nedan är liknande på som på föregående sida men avser de aktuella stadsdelarna, samt t.ex. Stenby, se karta till höger över de två statistikområden som ingår. Prognosen är från april 2020. Strukturen i de aktuella områdena skiljer sig med en högre andel barn i förskoleålder än kommunen i stort. Framöver prognosticeras befolkningsstrukturen förändras framförallt pga. förskjutningar av olika åldersgrupper – vilket resulterar i t.ex. en högre andel barn i skolålder.



Flyttströmmar

Eskilstuna kommun

I grafen nedan visas in- och utflyttningen, samt nettot, per åldersgrupp till Eskilstuna kommun. Inflyttningen är hög bland unga vuxna, men så är även utflyttningen. Ser man till flyttnettot är det positivt bland framförallt barnfamiljer, både familjer med småbarn och barn i skol-/gymnasieålder.

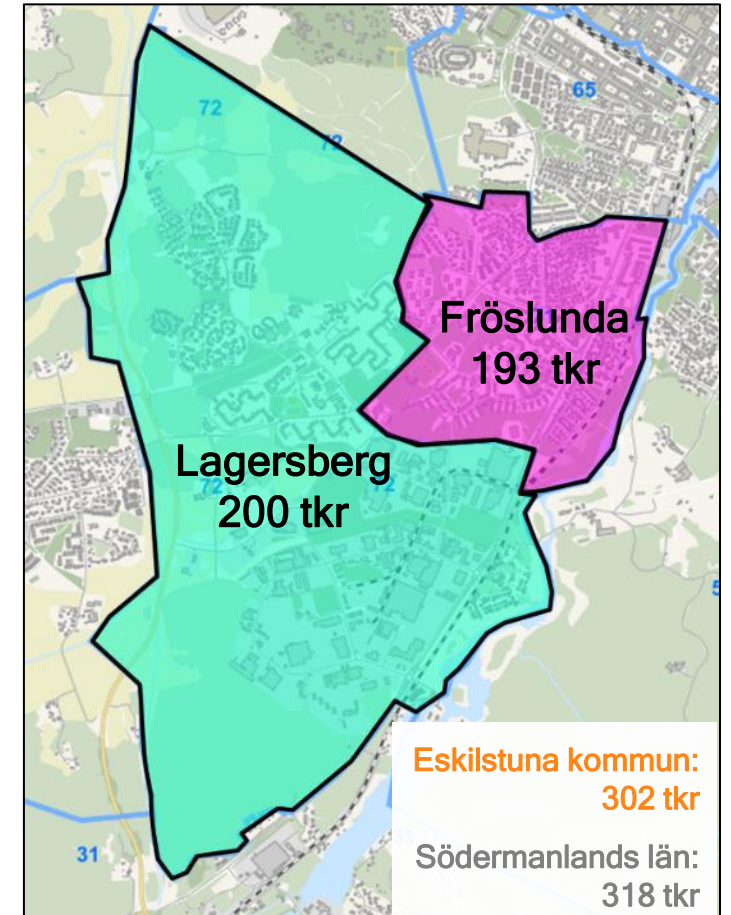
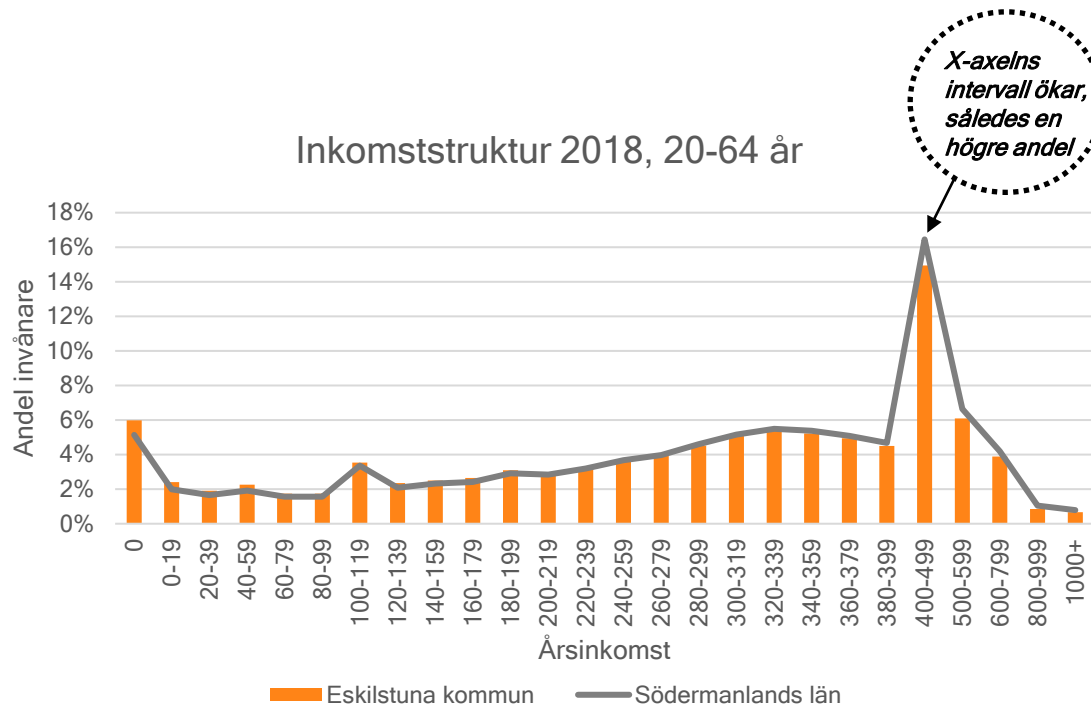


Inkomst- & utbildningsnivå

20-64 år

Ser man till medelinkomsten (20-64 år, 2018) i närområdet så är den lägre än för kommunen.

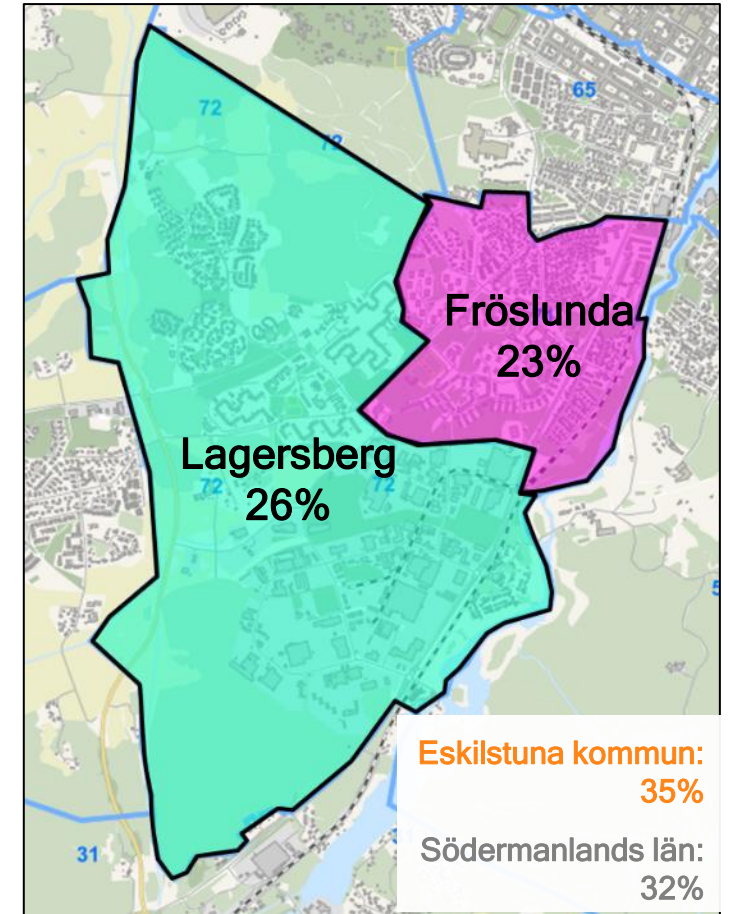
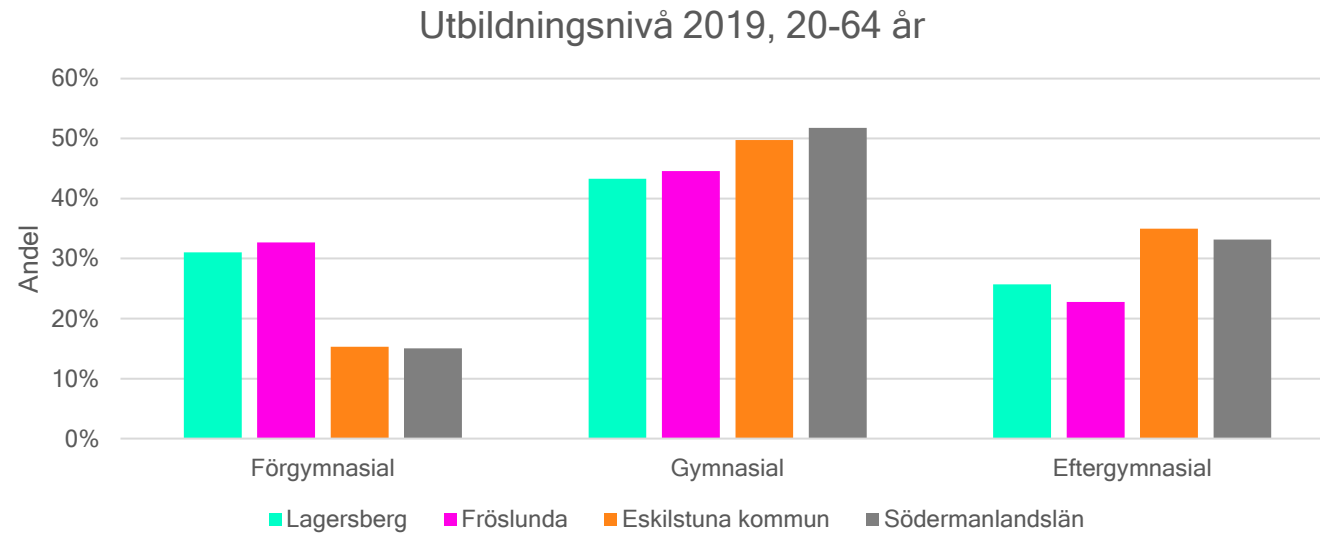
Ser man till kommunen i stort är medelinkomsten något lägre än i länet, vilket också kan ses i inkomststrukturdiagrammet nedan.



Utbildningsnivå

20-64 år, 2019

Även andelen av befolkningen med en eftergymnasial utbildning är något lägre inom de aktuella områdena om man jämför med kommunen och länet.



Källor: Eskilstuna kommun & SCB

Befolkningens boende

Eskilstuna kommun, 2019

Stapeldiagrammet till höger visar hur invånarna i Eskilstuna kommun bor fördelat på hustyp och upplåtelseform.

Ser man till kommunen totalt så är ungefär 51 % av invånarna boende i flerbostadshus, varav 39 % bor i hyresrätt. I småhus, framförallt äganderätt, bor 44 %.

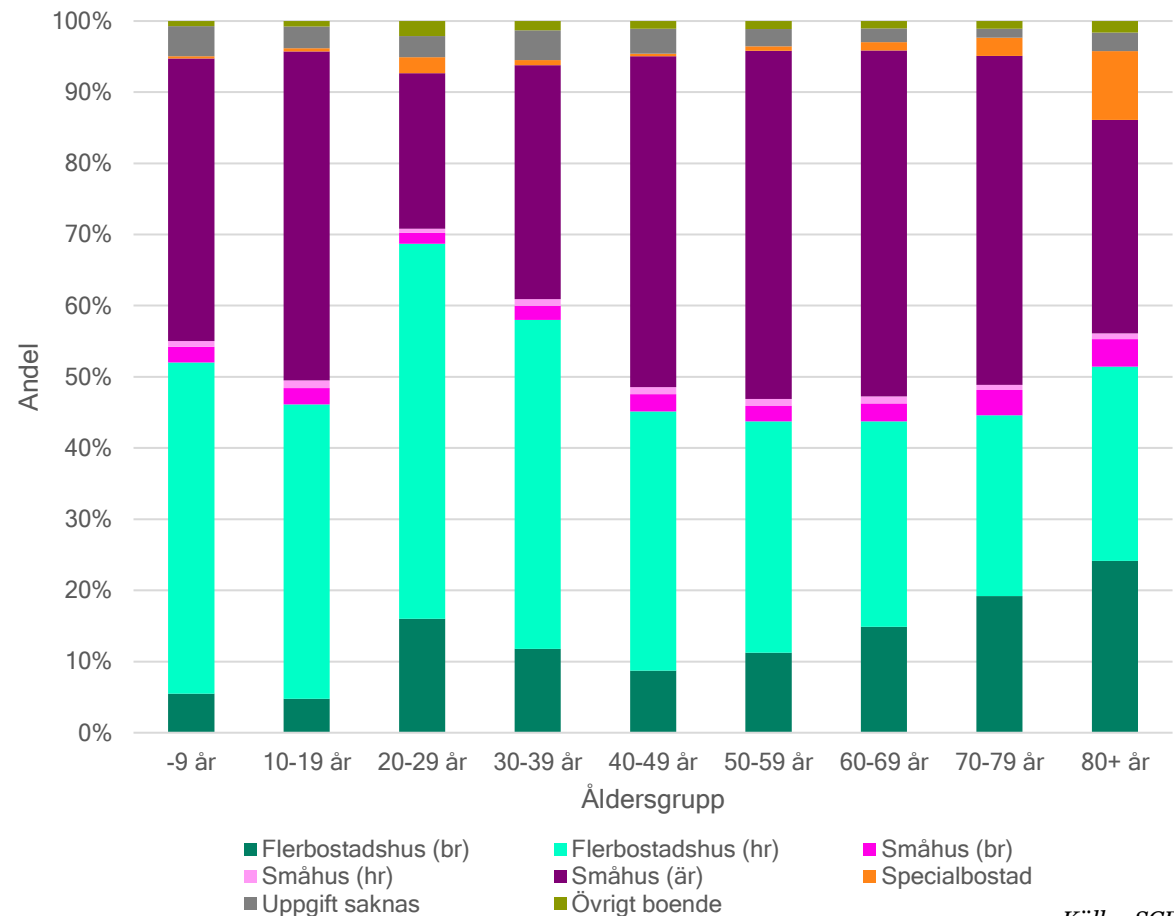
I tabellen nedan visas hushållstorlekarna per hustyp.

| Hustyp | Personer per hushåll |
|------------------------------|----------------------|
| Småhus | 2,6 |
| Äganderätt | 2,7 |
| Bostadsrätt | 2,3 |
| Hyresrätt | 2,7 |
| Flerbostadshus | 2,0 |
| Bostadsrätt | 1,6 |
| Hyresrätt | 2,1 |
| Specialbostad* | 1,2 |
| Övrigt boende** | 1,7 |
| Uppgift saknas | 2,2 |
| Samtliga boendeformer | 2,2 |

*Med specialbostad menas: en bostad som är avsedd för studerande vid universitet eller högskola, för äldre eller funktionshindrade eller för vissa väl avgränsade grupper

**Med övrigt boende menas: flerbostadshus med äganderätt (ägarlägenheter) och/eller lägenheter i byggnader som inte huvudsakligen är avsedda för bostadsändamål

Typ av boende per åldersgrupp, Eskilstuna kommun 2019



Källa: SCB

Demografiskt drivet bostadsbehov 2020-2030

Eskilstuna kommun

Stapeldiagrammet till höger är baserat på hur åldersgrupper förväntas förändras framöver, hur de bor idag och de genomsnittliga hushållskvoterna för olika bostadstyper.

Det totala bostadsbehovet framöver är i snitt cirka 440 bostäder per år, och ser man till hur befolkningen bor idag kommer behovet till största del att utgöras av lägenheter i flerbostadshus.

Hur behovet ser ut är direkt kopplat till hur befolkningens åldersstruktur prognosticeras utvecklas. Behovet av flerbostadshus beror således t.ex. på att antalet äldre (80+ år) förväntas öka markant, vilket är en grupp som i förhållandevis hög utsträckning bor i flerbostadshus inkl. specialbostäder.

Bostadsbehov per bostadstyp framöver



Juni Strategis metod för beräkning av demografiskt drivet bostadsbehov



Källor: Statistik från SCB. Beräkningar av Juni Strategi

*Ospecificerade bostäder är det behov som är beräknat utifrån befolkningens boende idag i specialbostäder, övriga boenden och där uppgift saknas. Behovet kan till viss del tillgodoses genom vanliga bostäder.

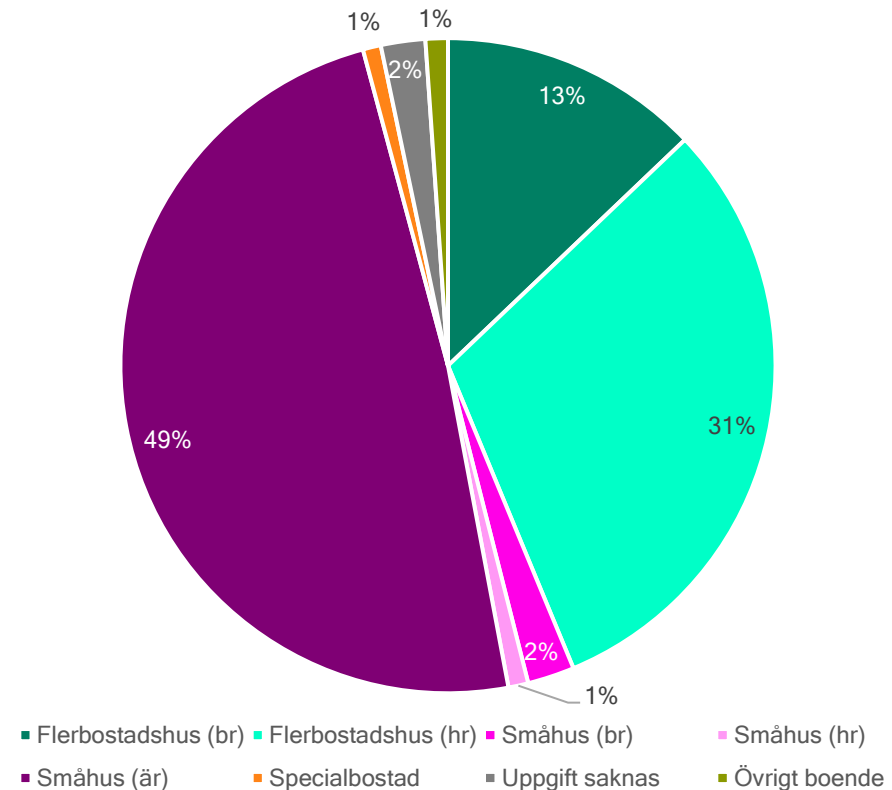
Potentiella villasäljare 50-69 år

Eskilstuna kommun, 2019

I cirkeldiagrammet till höger presenteras fördelningen för boendeform per individer 50-69 år i Eskilstuna kommun. Av samtliga dessa individer bor 59 % i ett äganderättssmåhus och 2 % i bostadsrättssmåhus. Antagandes att hushållssammansättningen för dessa är som för åldersgruppen i stort motsvarar dessa cirka 8 350 hushåll.

Flyttkvoten – d.v.s. antalet flyttar genom antalet invånare per år – är för individer 50-69 år cirka 7 % i riket. Antagandes att denna kvot också gäller i Eskilstuna kommun fanns ett *potentiellt* underlag om cirka 550-650 villasäljande hushåll år 2019 i hela kommunen.

Fördelning boendeform, 50-79 år
(N=24 740)



Källor: Statistik från SCB. Beräkningar av Juni Strategi

Mäklarintervju

SVENSK FASTIGHETS FÖRMEDLING

Intervju med Anne Danielsson

Målgrupper och efterfrågan

I och med att området är så pass präglad av hyresrätter är det idag det man framförallt tänker på när det kommer till områdena menar Anne. Idag bor många nytillkomna eskilstunabor i stadsdelarna, på sikt ser Anne emellertid att många nog vill få chansen att kunna äga sitt boende – när man bott in sig i området. I början av utbyggnaden ser Anne således att det främst är personer som bor i området idag som är den primära målgruppen för nybyggda bostäder.

”I de områden där det finns enplanshus är det väldigt efterfrågat, och för den typen av boende finns det säkert en efterfrågan på i hyresform”

Men, menar Anne, man behöver inte lyfta blicken mycket för att hitta ytterligare efterfrågan. Grannområdena (t.ex. Mesta, Stenby och Borsökna) är områden som är präglade av villabebyggelse. I dessa områden finns, enligt Anne, en efterfrågan hos potentiella villasäljare som inte vill bo i en tvåa inne i stan utan istället efterfrågar enplanshus i t.ex. radhusform. Efterfrågan för den typen av boende finns sannolikt också för olika upplåtelseformer, både som ägt och hyrt boende. Den bostadstypen ser också Anne kunna attrahera t.ex. de som idag bor i en hyreslägenhet i flerbostadshus. Med den typen av bostäder kan man således locka flera olika målgrupper vilket ger en åldersmix och integration bland de boende.

Anne ger exempel på stora delar av Stenby som byggdes i början av 80-talet och omfattar radhus (både en- och tvåplans) där man blandade hyres- och bostadsrätter inom varje gårdsplan vilket gav en naturlig integration mellan de boende. Så att blanda olika upplåtelseformer finns redan i närområdet och är något som Anne ser som positivt för områdets utveckling.

Om området och dess kvaliteter

Enligt Anne är det positivt med närheten till stan, med bra kollektivtrafik och cykelbanor. Det gör att det är naturligt att fortsätta utbyggnaden av staden i de områdena, där kommunikationer och liknande redan finns sedan tidigare.

”Framförallt under det senaste året när många har arbetat hemifrån så har närheten till natur och rekreation blivit viktigare”

Slutligen pekar Anne på att närheten till natur och rekreation är viktiga att lyfta fram, t.ex. Kronskogen och Stenby gård som tidigare var en 4h-gård.

Anne Danielsson

Fastighetsmäklare

Svensk Fastighetsförmedling Eskilstuna

anne.eskilstuna@svensfast.se

070-855 93 79

Intervjun genomfördes fredag den 27 nov 2020



Bostadsrättsmarknaden

Andrahandsmarknaden

Bostadsrättslägenheter

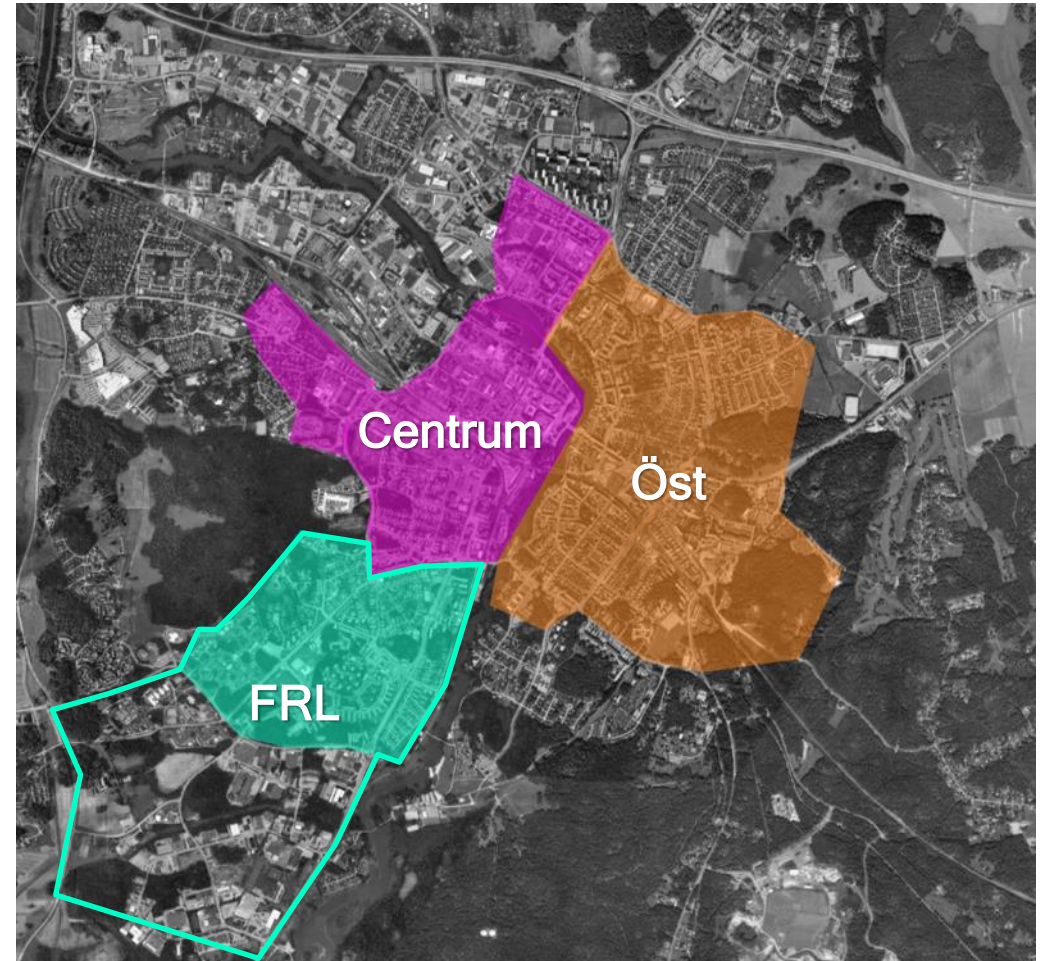
Andrahandsmarknaden

Bostadsrättslägenheter

I detta avsnitt presenteras statistik över andrahandsmarknaden för bostadsrättslägenheter i de centralare delarna av kommunen. Statistiken är baserad på försäljningar gjorda mellan jan 2016 – nov 2020 och är hämtad från Värderingsdata. Mäklarstatistiken täcker in ca 90 procent av alla försäljningar som sker via mäklare och baseras på de försäljningar som förmedlas via Fastighetsbyrån, Svensk Fastighetsförmedling och Mäklarsamfundets övriga medlemmar samt FMF.

Analysen bygger på försäljningar inom de markerade områdena till höger. Områdena är uttagna utifrån dels geografi, men också att prisnivåerna inom respektive område är jämna.

För FRL avses försäljningar av bostadsrättslägenheter skett inom det färgfyllda området.



Översiktsbild av prisläget

Bostadsrättslägenheter jan 2016-nov 2020

FRL

| | |
|---|------------------------------|
| Antal försäljningar jan 2016-nov 2020 | 78 st. (15 st. jan-nov 2020) |
| Snittpris/kvm jan-nov 2020 (snitt-boa) | 17 800 kr/kvm (62 kvm) |
| Årsavgift/kvm jan-nov 2020 | 609 kr/kvm |
| Årlig prisutveckling (kr/kvm) 2016-2020 | 2% (-1% Q3 2019-Q3 2020) |

CENTRUM

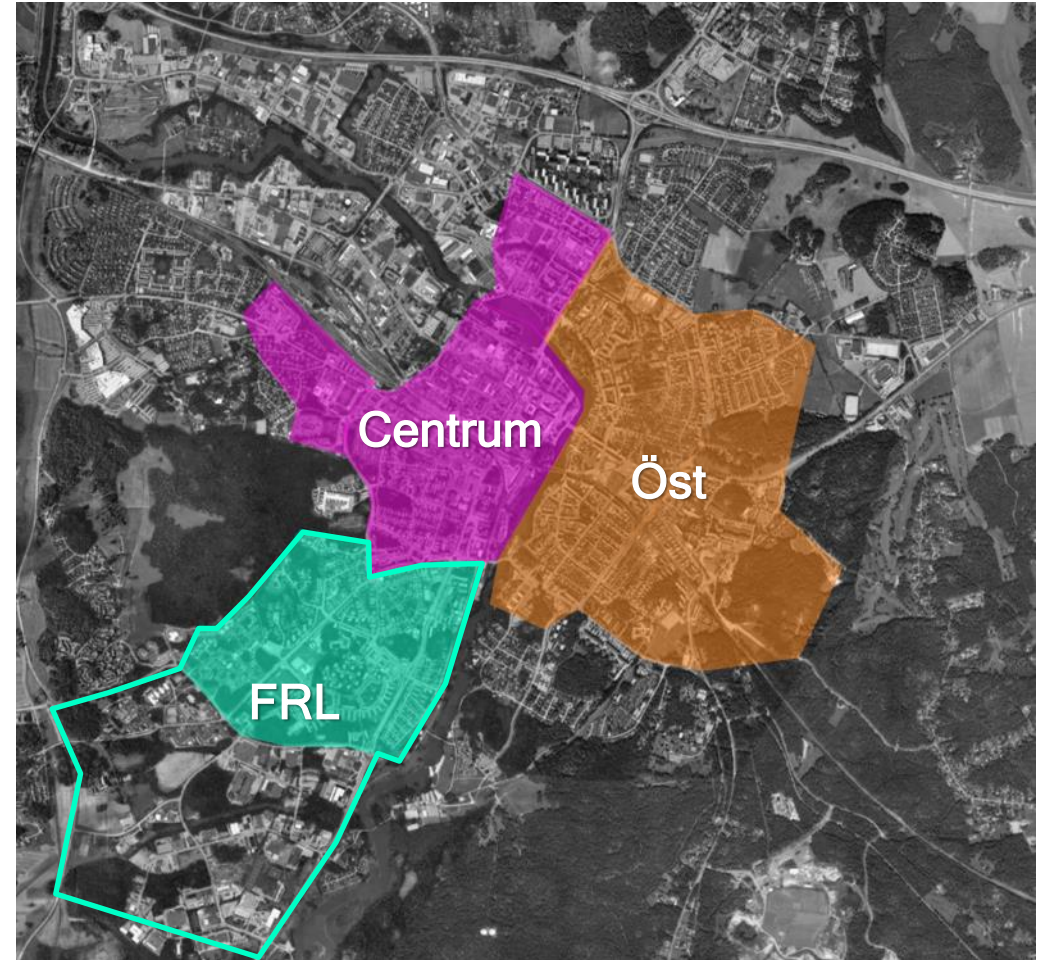
| | |
|---|----------------------------------|
| Antal försäljningar jan 2016-nov 2020 | 1 384 st. (318 st. jan-nov 2020) |
| Snittpris/kvm jan-nov 2020 (snitt-boa) | 24 600 kr/kvm (62 kvm) |
| Årsavgift/kvm jan-nov 2020 | 657 kr/kvm |
| Årlig prisutveckling (kr/kvm) 2016-2020 | 5% (4% Q3 2019-Q3 2020) |

ÖST

| | |
|---|----------------------------------|
| Antal försäljningar jan 2016-nov 2020 | 1 204 st. (251 st. jan-nov 2020) |
| Snittpris/kvm jan-nov 2020 (snitt-boa) | 23 000 kr/kvm (64 kvm) |
| Årsavgift/kvm jan-nov 2020 | 641 kr/kvm |
| Årlig prisutveckling (kr/kvm) 2016-2020 | 2% (0% Q3 2019-Q3 2020) |

ALLA OMRÅDEN

| | |
|---|----------------------------------|
| Antal försäljningar jan 2016-nov 2020 | 2 666 st. (584 st. jan-nov 2020) |
| Snittpris/kvm jan-nov 2020 (snitt-boa) | 23 700 kr/kvm (63 kvm) |
| Årsavgift/kvm jan-nov 2020 | 649 kr/kvm |
| Årlig prisutveckling (kr/kvm) 2016-2020 | 4% (2% Q3 2019-Q3 2020) |



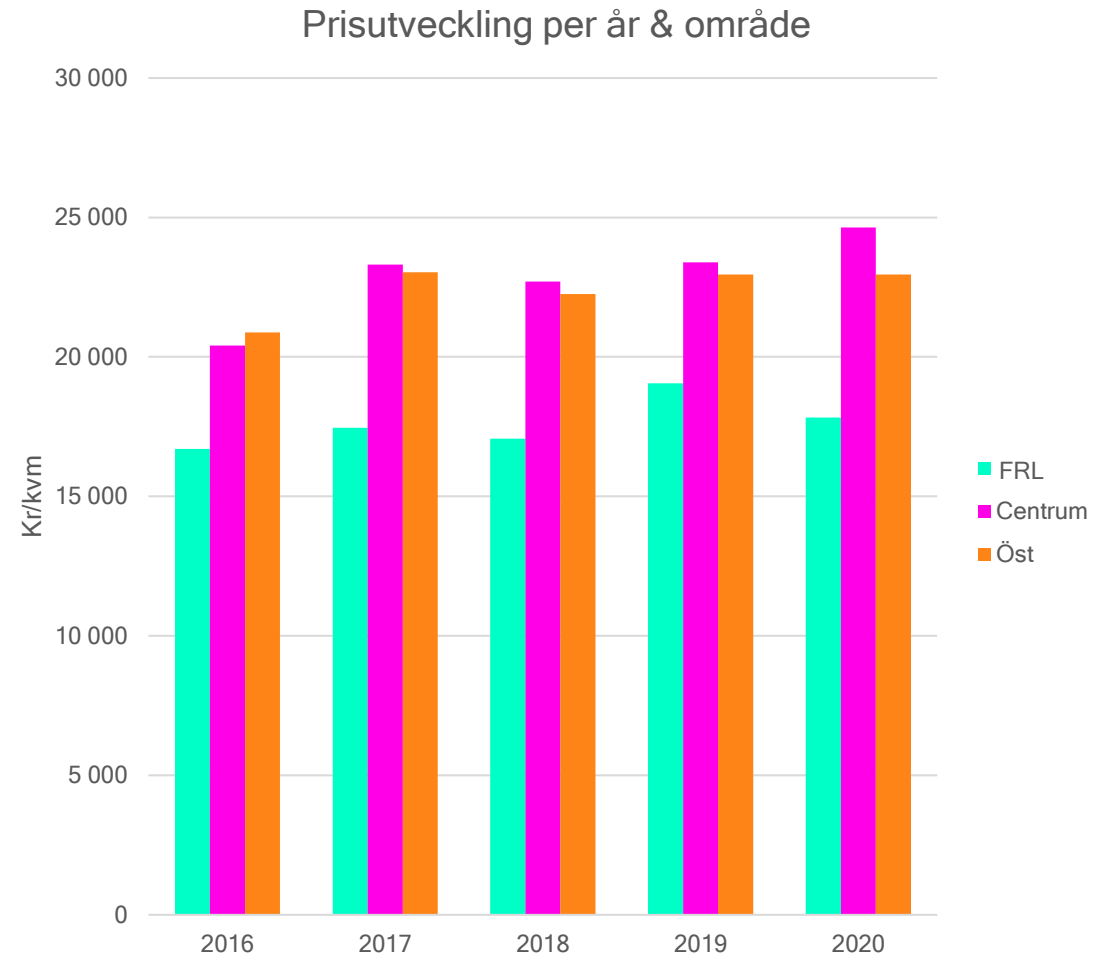
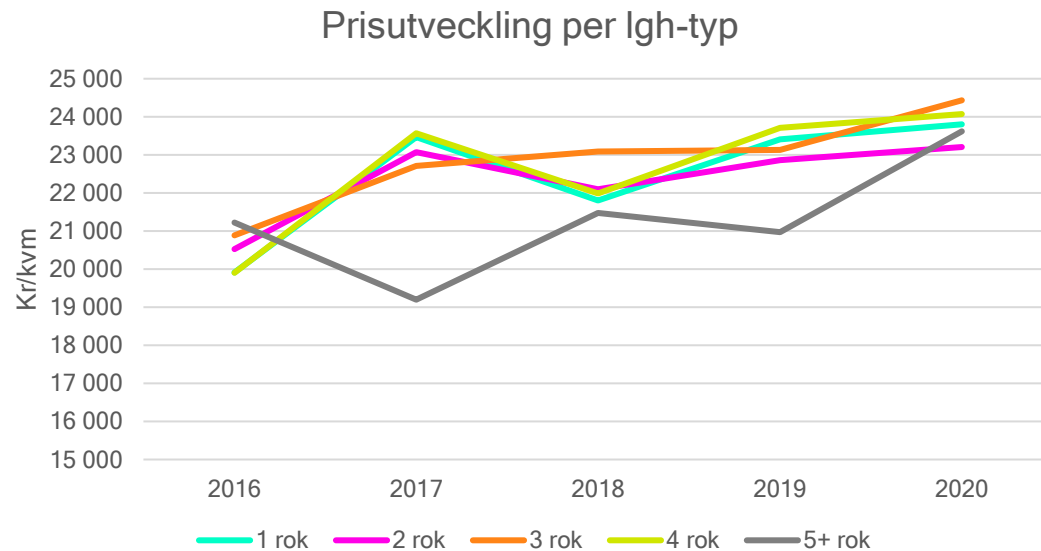
Källa: Värderingsdata

Årlig prisutveckling

2016-2020

Prisutvecklingen under perioden 2016-2019 har varit som högst i Centrum, plus 5 %, medan den i Öst och FRL legat på i snitt 2% per år. Under det senaste året har priserna minskat något i FRL.

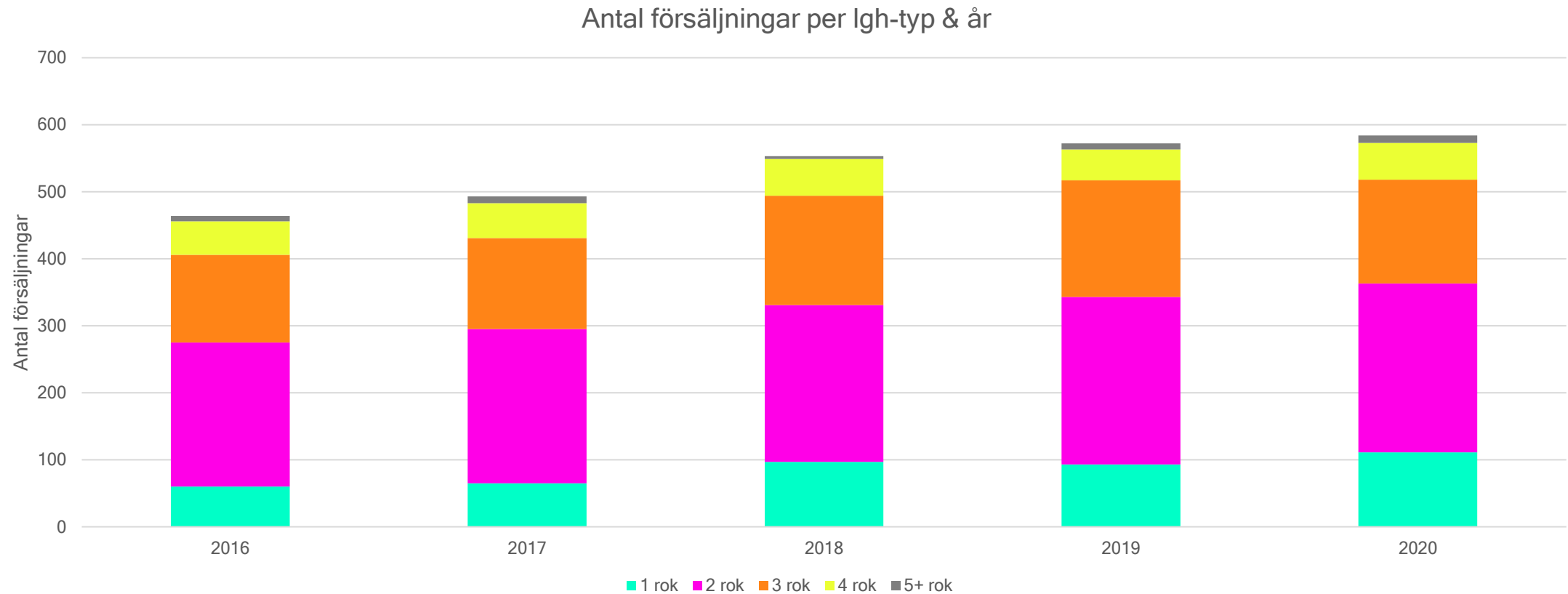
Undersöker man olika lägenhetstyper så har prisutvecklingen varit positiv för samtliga lägenhetstyper under 2020. Mellan 2017 och 2018 föll prisnivån för samtliga lägenhetstyper med undantag för treor och 5+ rok.



Källa: Värderingsdata

Försäljningar per lägenhetstyp

2016-2020

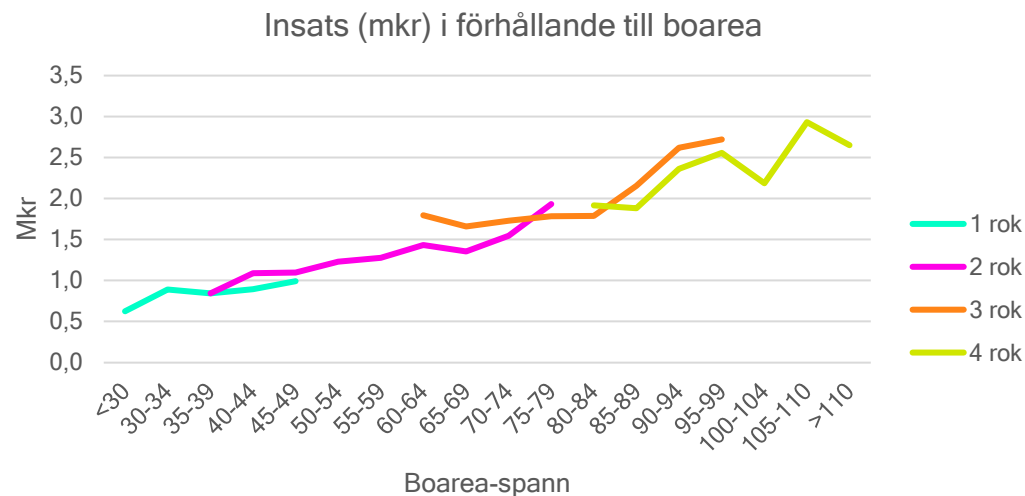
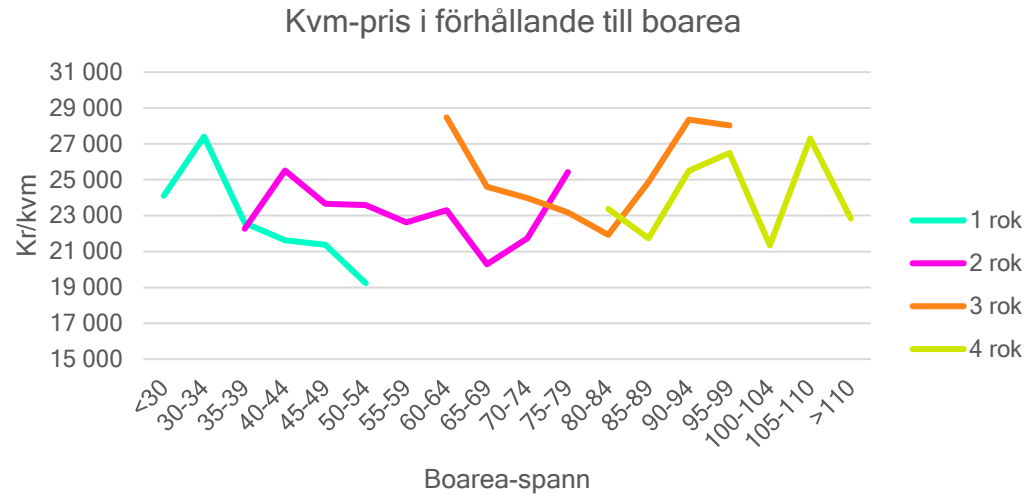


Per år antalet försäljningar inom de undersökta områdena ökat över tid. Under 2019 respektive hittills under 2020 har det skett omkring knappt 600 försäljningar, varav den enskilt största andelen har varit tvåor.

Källa: Värderingsdata

Pris i förhållande till boarea

Försäljningar 2020



Ser man till priskänsligheten för boarea så finns det generellt sett en högre betalningsvilja för yteffektivitet för 1-3 rok. För 2-3 rok finns dock också en högre betalningsvilja för stora lägenheter, men där påverkas priset sannolikt av andra faktorer.

Grafen nedan till vänster visar de genomsnittliga insatsnivåerna per lägenhetstyp i förhållande till boarea. I tabellen visas snittpriser per lägenhetstyp och område.

| Område/lgh-typ | Antal försäljningar | Snitt-boa | Kr/kvm | Insats | Årsavgift/kvm |
|----------------|---------------------|-----------|---------------|------------------|---------------|
| FRL | 15 | 62 | 17 830 | 1 093 667 | 609 |
| 1 rok | 2 | 42 | 16 093 | 665 000 | 671 |
| 2 rok | 9 | 55 | 17 889 | 978 889 | 601 |
| 3 rok | 1 | 58 | 19 828 | 1 150 000 | 760 |
| 4 rok | 3 | 98 | 18 144 | 1 705 000 | 542 |
| Centrum | 318 | 62 | 24 637 | 1 526 377 | 657 |
| 1 rok | 57 | 34 | 24 959 | 829 018 | 713 |
| 2 rok | 144 | 55 | 24 026 | 1 317 028 | 660 |
| 3 rok | 82 | 77 | 25 425 | 1 966 793 | 623 |
| 4 rok | 32 | 99 | 25 331 | 2 509 688 | 633 |
| 5+ rok | 3 | 124 | 18 894 | 2 298 333 | 657 |
| Öst | 251 | 64 | 22 951 | 1 479 526 | 641 |
| 1 rok | 52 | 37 | 22 831 | 835 846 | 676 |
| 2 rok | 99 | 58 | 22 504 | 1 277 949 | 668 |
| 3 rok | 72 | 77 | 23 378 | 1 793 750 | 606 |
| 4 rok | 20 | 95 | 22 959 | 2 193 500 | 585 |
| 5+ rok | 8 | 138 | 25 390 | 3 545 000 | 536 |

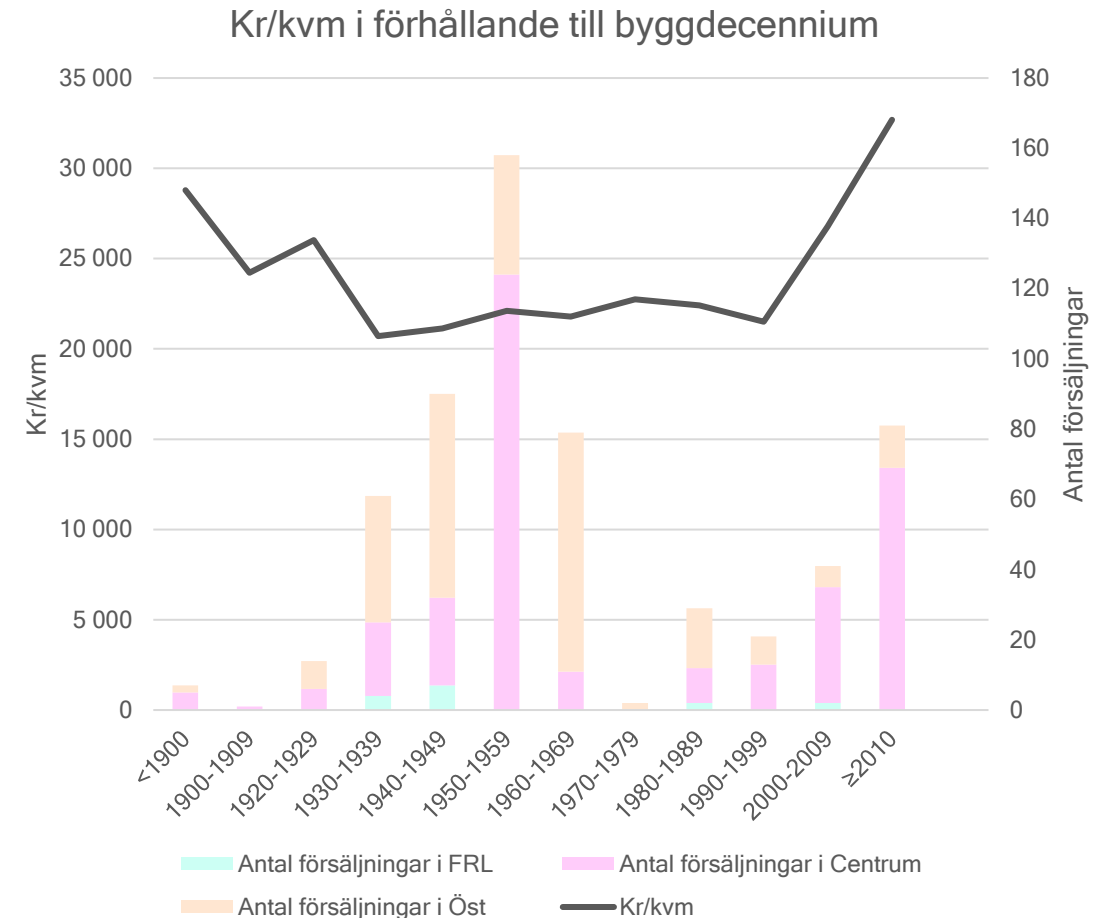
Källa: Värderingsdata

Kr/kvm i förhållande till byggår

Försäljningar 2020

Grafen till höger visar det genomsnittliga kvadratmeterpriset i förhållande till byggdecennium (staplarna visar antalet försäljningar per byggdecennium och område).

För bostadsrättslägenheter byggda år 2010 eller senare så är betalningsviljan betydligt högre (47%) än övriga byggdecennium. Noterbart är också att nästintill samtliga försäljningar som är byggda under senare år också ligger i Centrum – vilket i sig sannolikt påverkar kvadratmeterpriset.



Källa: Värderingsdata

Nyproduktionsmarknaden

Bostadsrättslägenheter

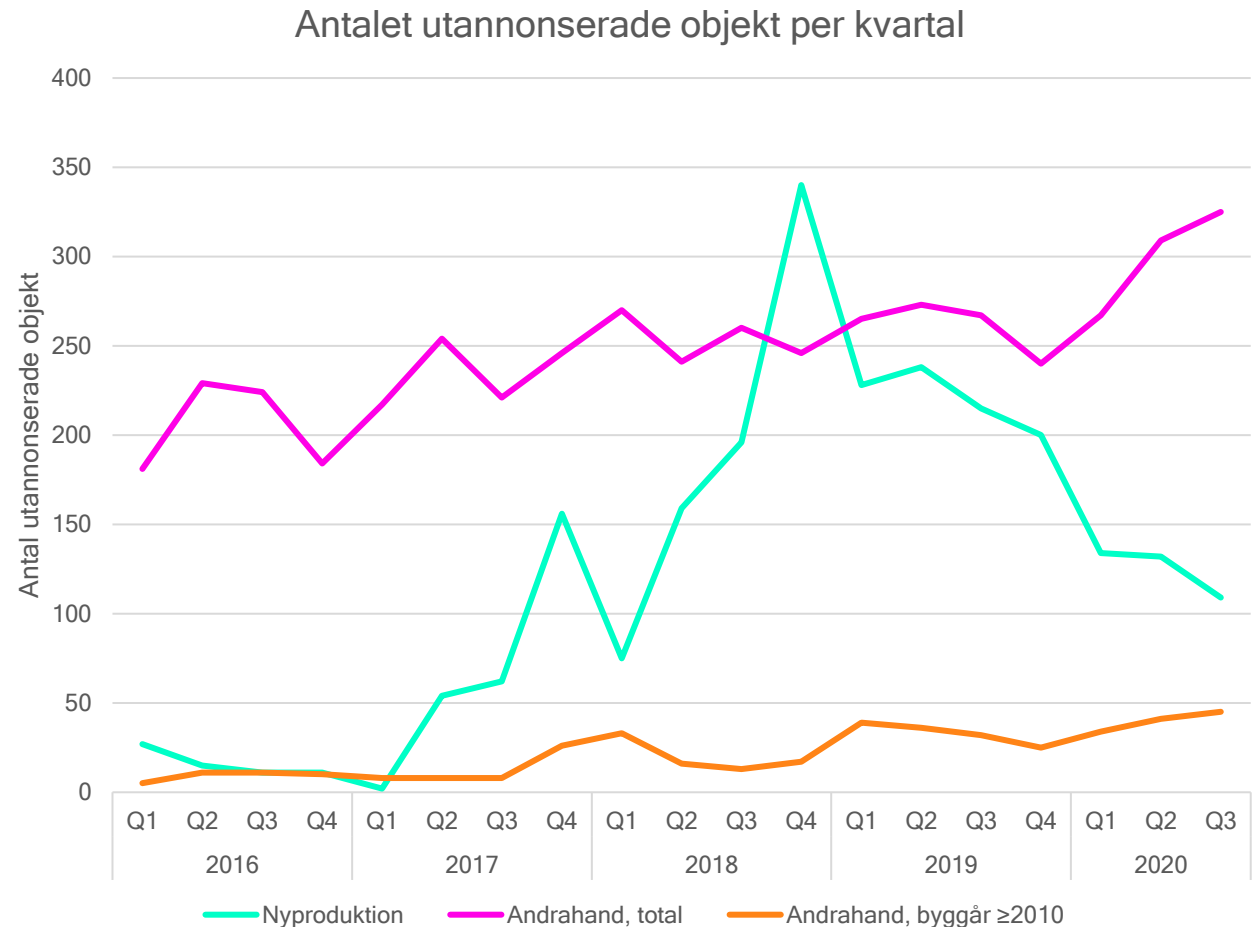
Utannonserade bostadsrättslägenheter

Eskilstuna kommun

I grafen till höger visas antalet objekt som haft aktiva annonser per kvartal på nyproduktions- och andrahandsmarknaden; såväl hela andrahandsmarknaden (rosa) och den del av andrahandsmarknaden som består av relativt nybyggda bostäder (orange).

Generellt sett leder ett större utbud på nyproduktionsmarknaden till en hög konkurrens inom nyproduktion, men också mellan de båda marknaderna då färdigställda projekt sannolikt börjar att omsättas på successionsmarknaden efter ett tag. Dessa har då konkurrensfördelar så som direkt inflytt etc.

Sedan slutet av 2018 har utbudet på nyproduktionsmarknaden minskat kontinuerligt medan utbudet på andrahandsmarknaden ökat, till viss del beroende på att utbudet från nybyggda bostäder på andrahandsmarknaden ökat.

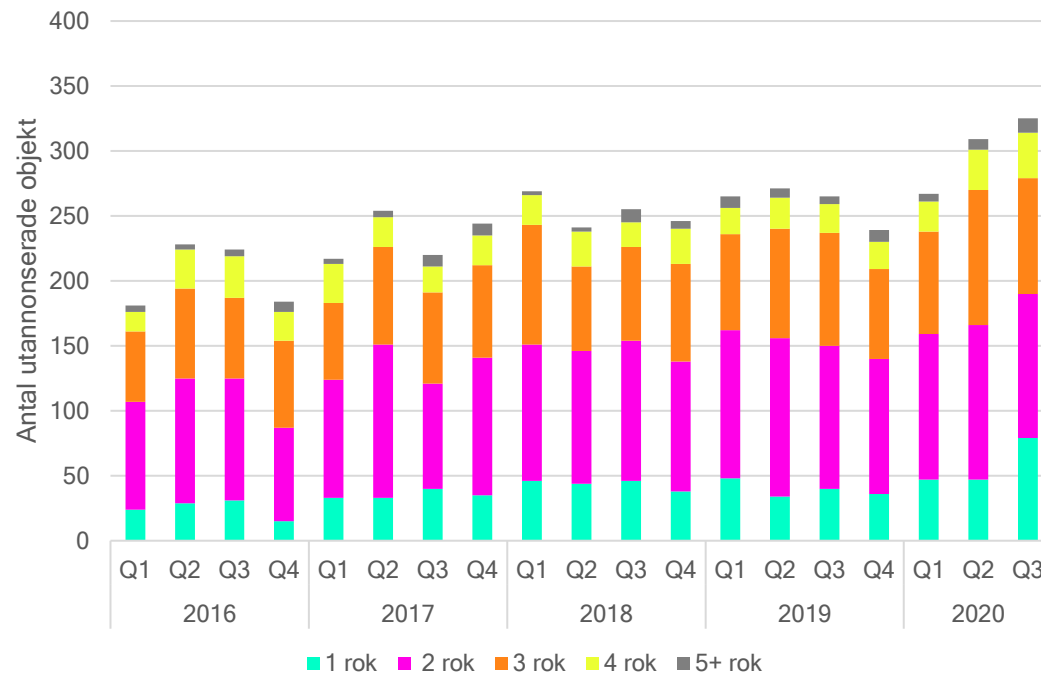


Utannonserade bostadsrättslägenheter

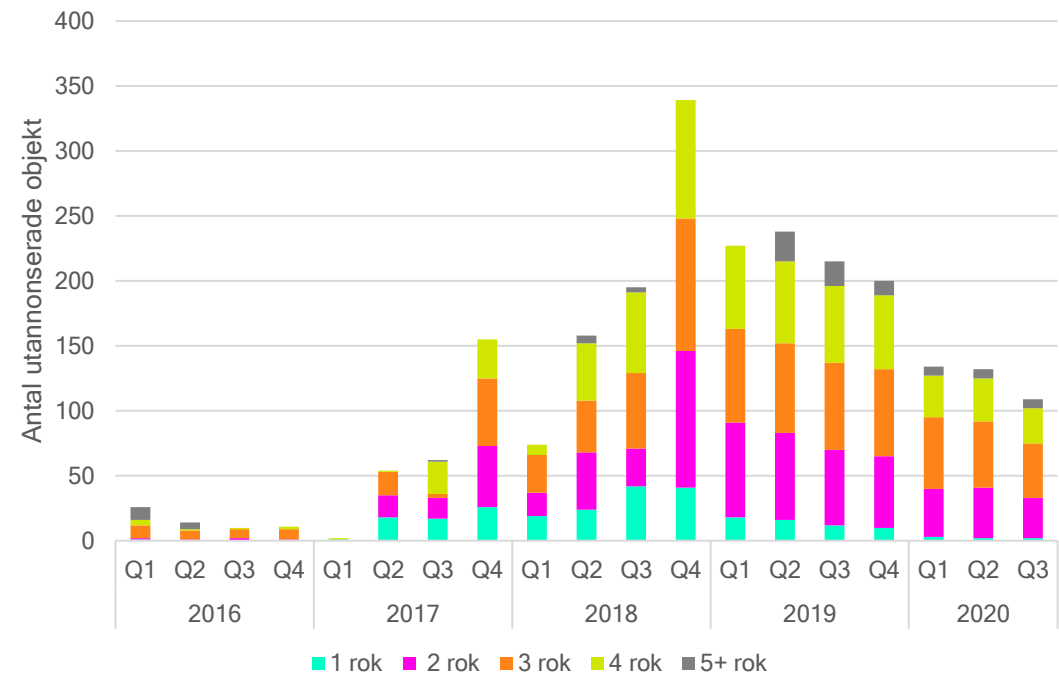
Eskilstuna kommun

Stapeldiagrammen nedan visar utbudet per lägenhetstyp på respektive marknad. På andrahandsmarknaden utgörs utbudet generellt sett främst av tvåor, men över tid har utbudet av framförallt ettor ökat andelsmässigt. På nyproduktionsmarknaden har utbudet över tid varit förhållandevis normalfördelat, idag utgörs det dock nästintill uteslutande av 2-4 rok.

Andrahandsmarknaden



Nyproduktionsmarknaden



Nyproduktionsprojekt under försäljning

Bostadsrättslägenheter, Eskilstuna

På kartan till höger visas de nyproduktionsprojekt (bostadsrättslägenheter) som är till salu och finns tillgängliga via verktyget Booli Pro.

Som kartan visar är de flesta nyproduktionsprojekten koncentrerade kring de centralare delarna av Eskilstuna.



| Status | Projekt | Bostadsutvecklare | Antal objekt | Antal sålda | Boarea (snitt) | Kr/kvm (snitt) | Insats (snitt) | Årsavgift/kvm (snitt) | Säljstart | Inflyttning | Slutsålt |
|-------------------|--------------------|-------------------|--------------|-------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|------------|---------------------|----------|
| Under försäljning | Brf Förstlingen | RG Bostad | 35 | 13 | 90 | 41 900 | 3,7 mkr | 654 | 2017-08-30 | Inflyttningsklart | - |
| | Brf Hällby Ökna 1 | Maison Forte | 18 | 7 | 67 | 34 900 | 2,3 mkr | 622 | 2019-11-20 | Q3 2021 | - |
| | Brf Kanonhusholmen | Peab | 20 | 10 | 78 | 46 800 | 3,6 mkr | 655 | 2017-04-03 | Inflyttningsklart | - |
| | Brf Lokomotivet | Riksbyggen | 48 | 45 | 62 | 36 100 | 2,2 mkr | 795 | 2018-10-22 | Inflyttningsklart | - |
| | Brf Munktell | OBOS Kärnhem | 67 | 58 | 68 | 31 600 | 2,1 mkr | 687 | 2017-09-25 | Inflyttningsklart | - |
| | Brf Svärdslijan 1 | Ellfolk Bygg | 19 | 12 | 99 | 44 500 | 4,4 mkr | 637 | 2020-05-29 | Inflyttningsklart | - |
| | Odlaeren, etapp 1 | HSB | 59 | 43 | 71 | 30 500 | 2,2 mkr | 650 | 2019-02-19 | Prel. sommaren 2021 | - |

Källa: Booli Pro

Odlaren etapp 1, HSB

Under försäljning

Som ett exempel på ett nyproduktionsprojekt en bit utanför centrala Eskilstuna finns HSBs första etapp i Odlaren, som säljstartade i februari 2019. Etappen omfattar 59 st. lägenheter, med fokus på 2-3 rok. I dagsläget finns 16 st. lägenheter kvar till salu, samtliga tvåor är slutsålda.

Det genomsnittliga kvadratmeterpriset i projektet är 31 tkr/kvm, och årsavgiften i snitt 650 kr/kvm.



All annonsdata

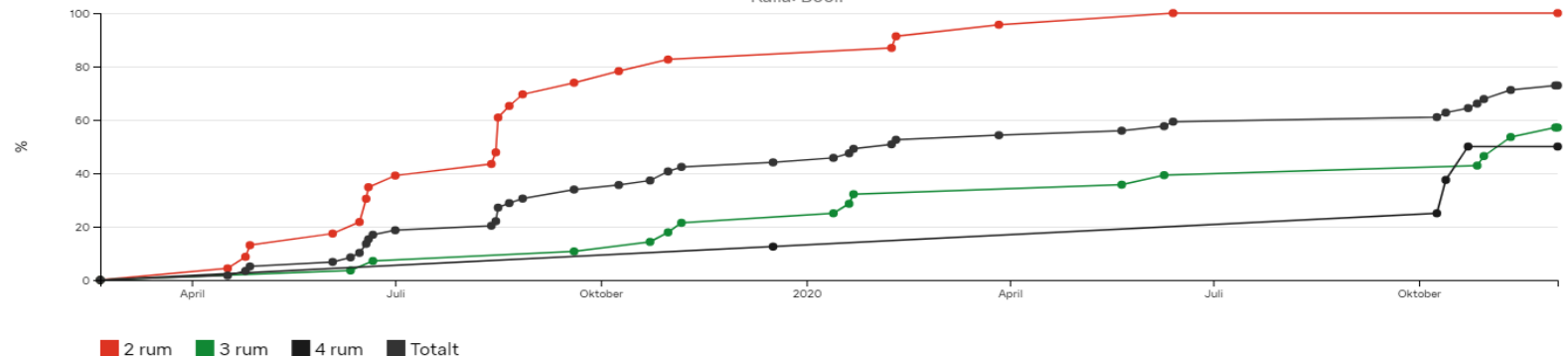
| Antal ROK | Antal | Andel | Boarea | Spann | Pris | Spann | kr/m ² | Spann | Avgift | Spann | Årsavgift | Spann |
|---------------|--------------|--------------|-------------------------|------------------------------|------------------|--------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|
| 2 | 23 st | 39 % | 56 m ² | 48 - 62 m ² | 1 588 tkr | 1 275 - 2 085 tkr | 28,3 tkr | 25 - 34 tkr | 3 100 kr/mån | 2 726 - 3 375 kr/mån | 664 kr/kvm/år | 653 - 682 kr/kvm/år |
| 3 | 28 st | 47 % | 79 m ² | 72 - 86 m ² | 2 462 tkr | 2 095 - 2 895 tkr | 31,2 tkr | 28 - 36 tkr | 4 228 kr/mån | 3 838 - 4 617 kr/mån | 642 kr/kvm/år | 640 - 644 kr/kvm/år |
| 4 | 8 st | 14 % | 82 m ² | 82 - 82 m ² | 2 643 tkr | 2 375 - 2 995 tkr | 32,2 tkr | 29 - 37 tkr | 4 429 kr/mån | 4 404 - 4 432 kr/mån | 648 kr/kvm/år | 644 - 649 kr/kvm/år |
| Totalt | 59 st | 100 % | 70 m² | 48 - 86 m² | 2 146 tkr | 1 275 - 2 995 tkr | 30,5 tkr | 25 - 37 tkr | 3 815 kr/mån | 2 726 - 4 617 kr/mån | 650 kr/kvm/år | 640 - 682 kr/kvm/år |

Annonser till salu

| Antal ROK | Antal | Andel | Boarea | Spann | Pris | Spann | kr/m ² | Spann | Avgift | Spann | Årsavgift | Spann |
|---------------|--------------|--------------|-------------------------|------------------------------|------------------|--------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|
| 3 | 12 st | 75 % | 79 m ² | 72 - 86 m ² | 2 468 tkr | 2 095 - 2 895 tkr | 31,2 tkr | 28 - 34 tkr | 4 228 kr/mån | 3 838 - 4 617 kr/mån | 642 kr/kvm/år | 640 - 644 kr/kvm/år |
| 4 | 4 st | 25 % | 82 m ² | 82 - 82 m ² | 2 736 tkr | 2 525 - 2 995 tkr | 33,4 tkr | 31 - 37 tkr | 4 432 kr/mån | 4 432 - 4 432 kr/mån | 649 kr/kvm/år | 649 - 649 kr/kvm/år |
| Totalt | 16 st | 100 % | 80 m² | 72 - 86 m² | 2 535 tkr | 2 095 - 2 995 tkr | 31,8 tkr | 28 - 37 tkr | 4 279 kr/mån | 3 838 - 4 617 kr/mån | 644 kr/kvm/år | 640 - 649 kr/kvm/år |

Försäljningstakt

Antal sålda/borttagna uppdelat på antal rum
Källa: Booli





Småhusmarknaden

Andrahandsmarknaden

Småhus

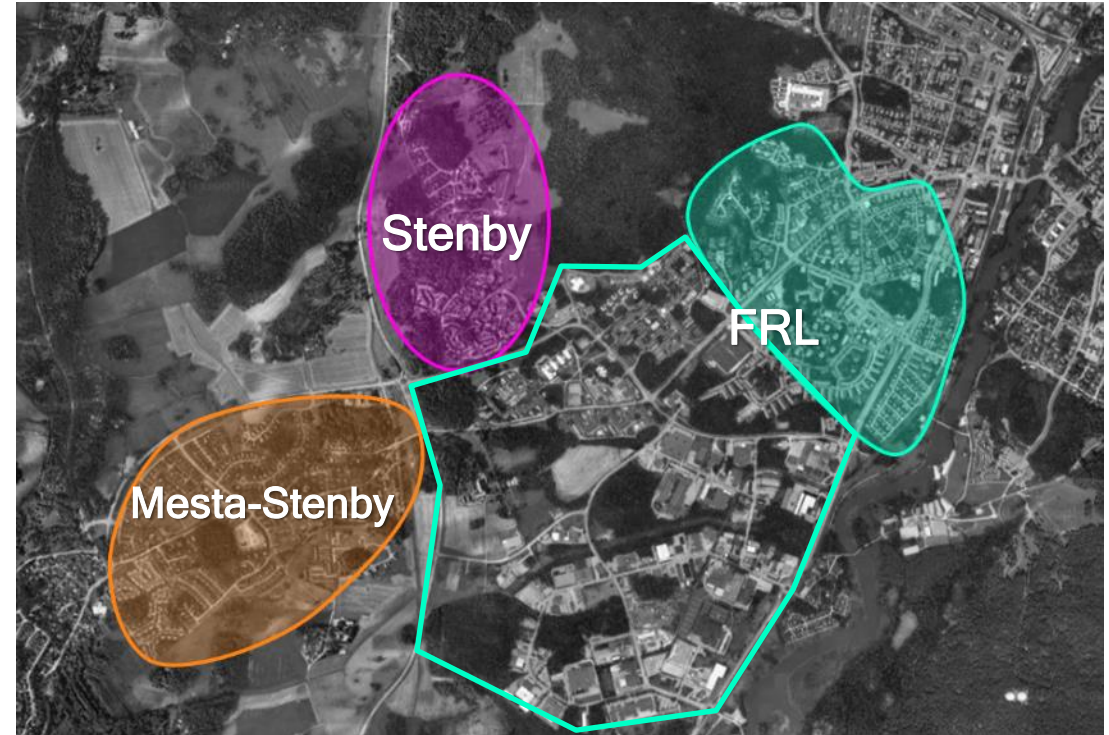
Andrahandsmarknaden

Småhus, äganderätter

I detta avsnitt presenteras statistik över andrahandsmarknaden för småhus. Kapitlet fokuserar på småhusförsäljningar i områdena FRL, Stenby och Mesta-Stenby.

Statistiken är baserad på försäljningar gjorda mellan jan 2016 – nov 2020 och är hämtad från Värderingsdata. Vidare är statistiken rensad från försäljningar av tomträtter. Mäklarstatistiken täcker in ca 90 procent av alla försäljningar som sker via mäklare och baseras på de försäljningar som förmedlas via Fastighetsbyrån, Svensk Fastighetsförmedling och Mäklarsamfundets övriga medlemmar samt FMF. För FRL avses försäljningar av bostadsrättslägenheter skett inom det färgfyllda området.

På de sista två sidorna i kapitlet presenteras även statistik kring småhus i bostadsrättsform.

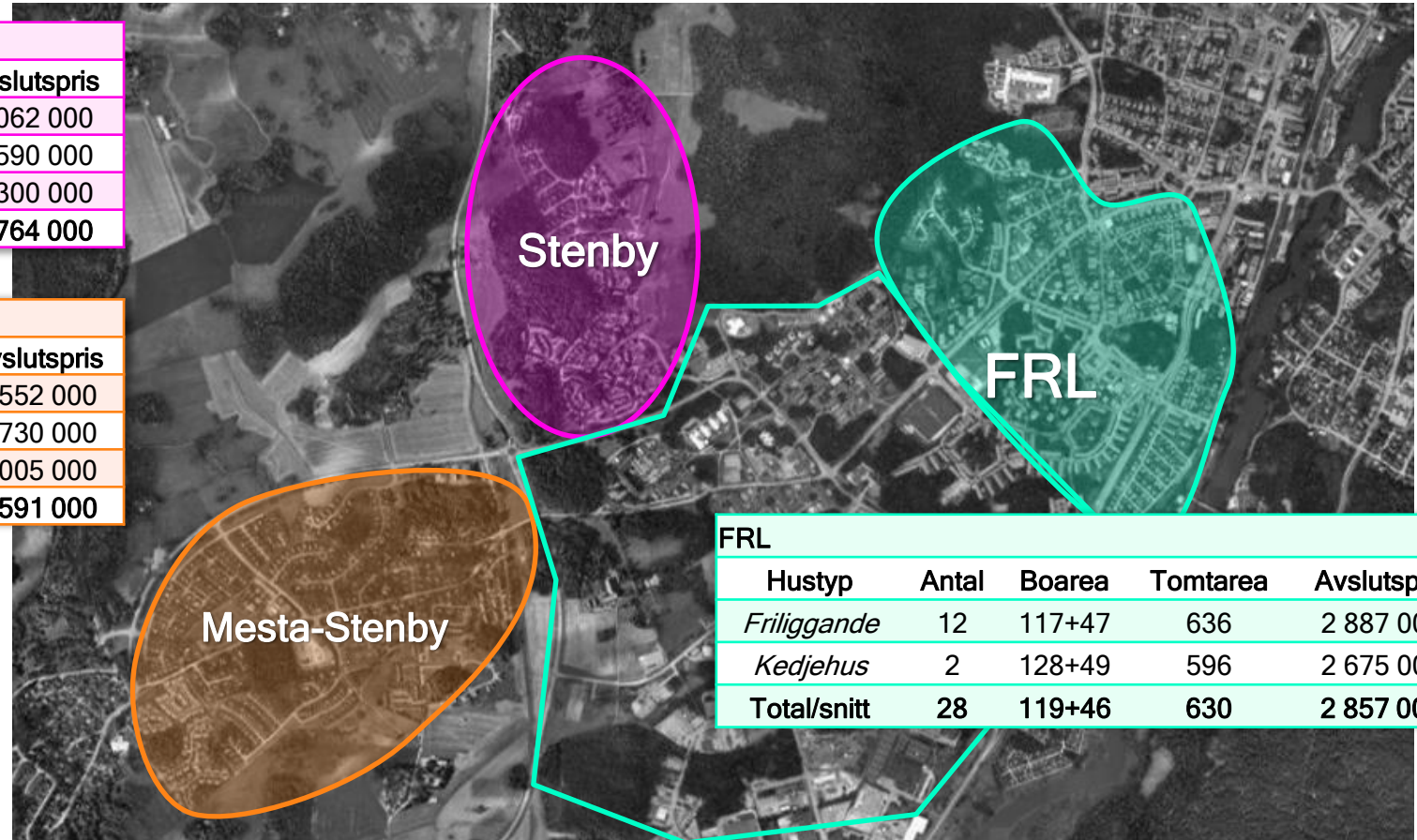


Andrahandsmarknaden småhus i äganderätt

Försäljningar 2020, närliggande områden

| Stenby | | | | |
|--------------------|-----------|---------------|------------|------------------|
| Hustyp | Antal | Boarea+biarea | Tomtarea | Avslutspris |
| Friliggande | 11 | 132+9 | 642 | 3 062 000 |
| Kedjehus | 2 | 120+3 | 235 | 2 590 000 |
| Radhus | 2 | 118 | 149 | 1 300 000 |
| Total/snitt | 15 | 128+7 | 522 | 2 764 000 |

| Mesta-Stenby | | | | |
|--------------------|-----------|---------------|------------|------------------|
| Hustyp | Antal | Boarea+biarea | Tomtarea | Avslutspris |
| Friliggande | 18 | 106+51 | 825 | 2 552 000 |
| Kedjehus | 2 | 105+108 | 508 | 2 730 000 |
| Radhus | 1 | 165+29 | 339 | 3 005 000 |
| Total/snitt | 21 | 118+39 | 772 | 2 591 000 |



| FRL | | | | |
|--------------------|-----------|---------------|------------|------------------|
| Hustyp | Antal | Boarea | Tomtarea | Avslutspris |
| <i>Friliggande</i> | 12 | 117+47 | 636 | 2 887 000 |
| <i>Kedjehus</i> | 2 | 128+49 | 596 | 2 675 000 |
| Total/snitt | 28 | 119+46 | 630 | 2 857 000 |

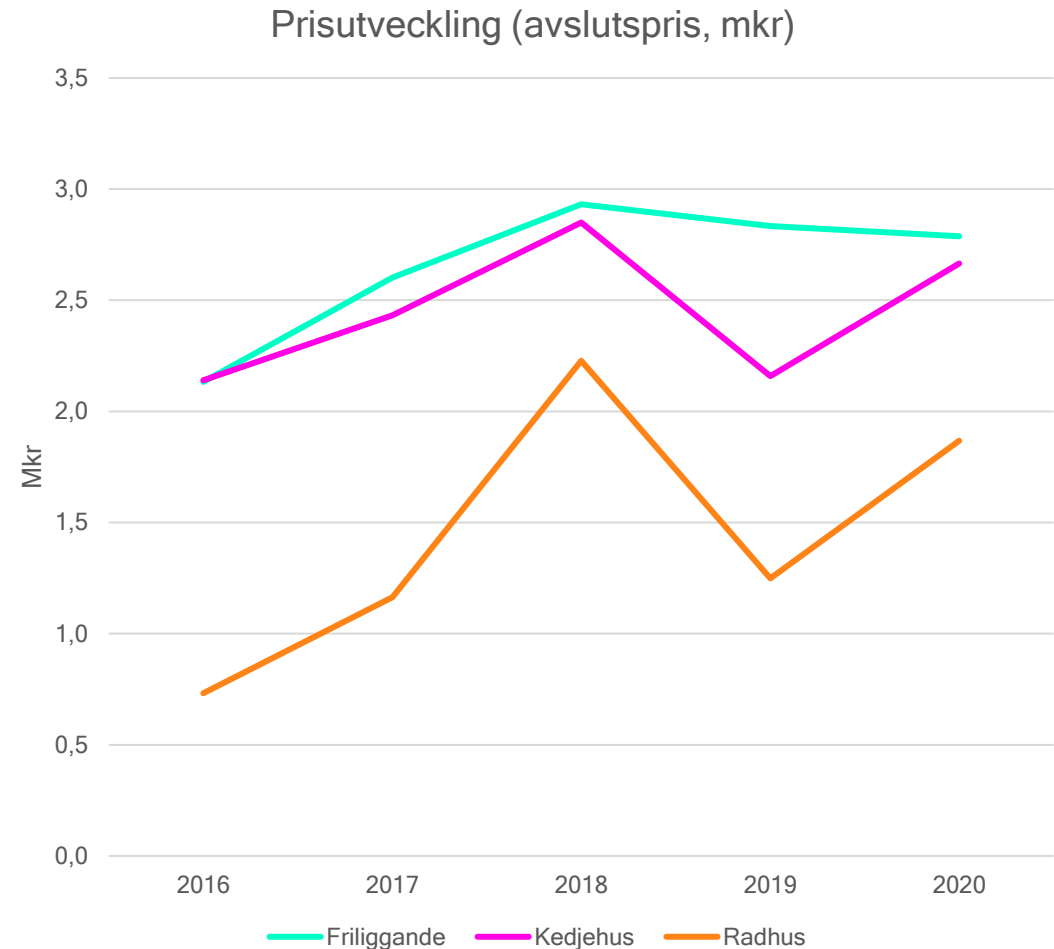
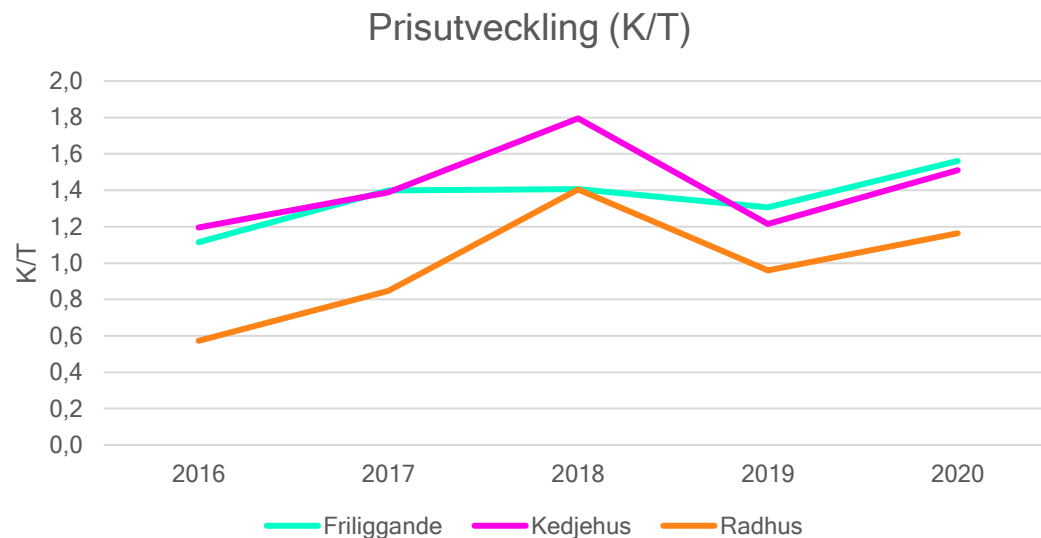
Källa: Värderingsdata

Prisutveckling

Småhus (äganderätter)

I graferna presenteras prisutvecklingen per hustyp i hela kommunen. Grafen till höger visar det genomsnittliga avslutspriset medan det nedre diagrammet visar köpeskillingskoefficienten (K/T), vilket är kvoten mellan köpeskillingen och taxeringsvärdet för de överlåtna fastigheterna.

Ser man till avslutspris under perioden 2016-2020 har den genomsnittliga prisutvecklingen varit 8 % för samtliga hustyper. Radhus har haft högst genomsnittlig prisutveckling (44%) men består av betydlig färre försäljningar så prisutvecklingen är mer volatil. Ser man till istället K/T-koefficienten så har prisutvecklingen i snitt varit 11%, även här högst för radhus (31%).

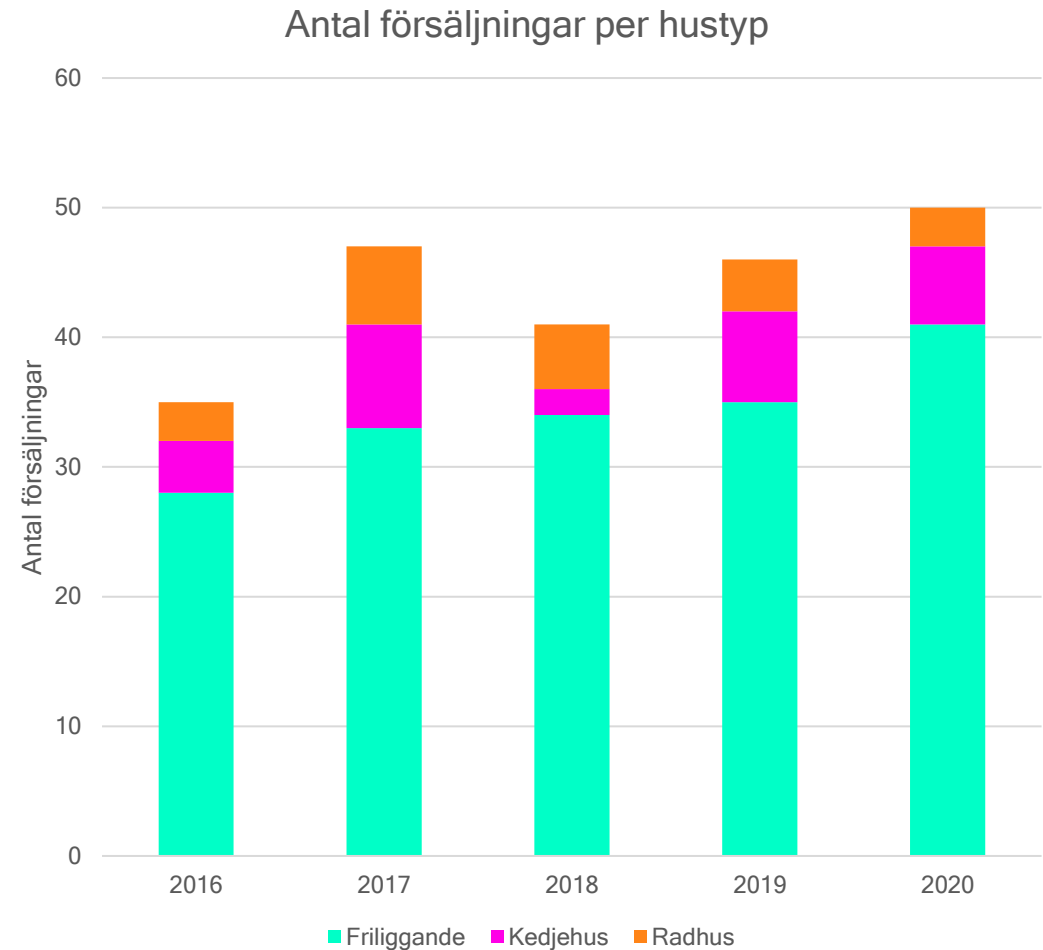
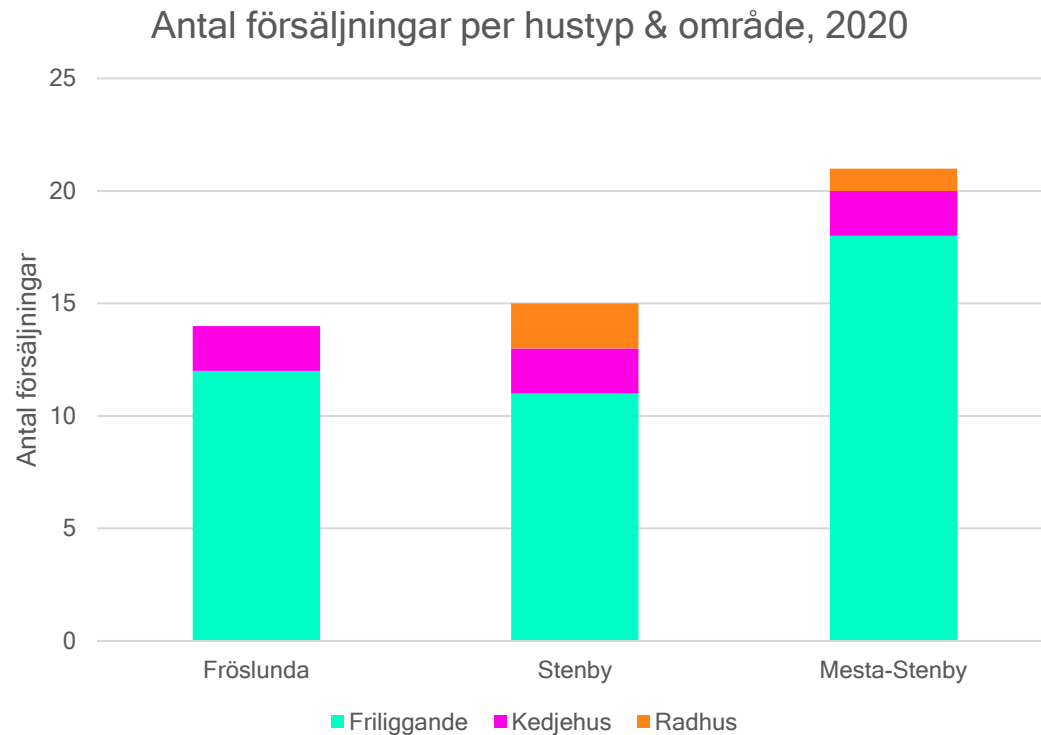


Källa: Värderingsdata

Antal försäljningar per hustyp

Småhus (äganderätter)

Antalet försäljningar av småhus består till en majoritet av friliggande hus. Hittills under 2020 (november) har antalet försäljningar varit fler än under föregående helår vilket tyder på en ökad efterfrågan. De flesta försäljningar i de undersökta områdena har skett i Mesta-Stenby.

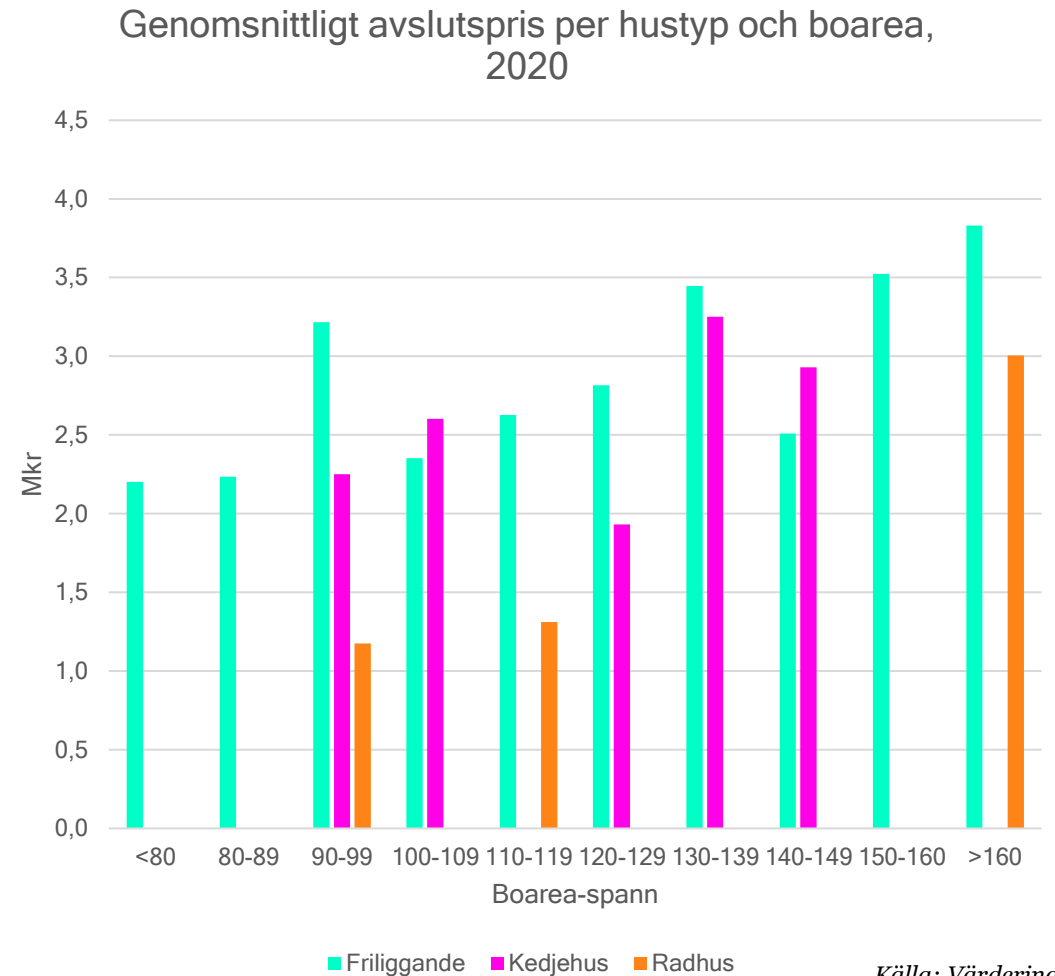
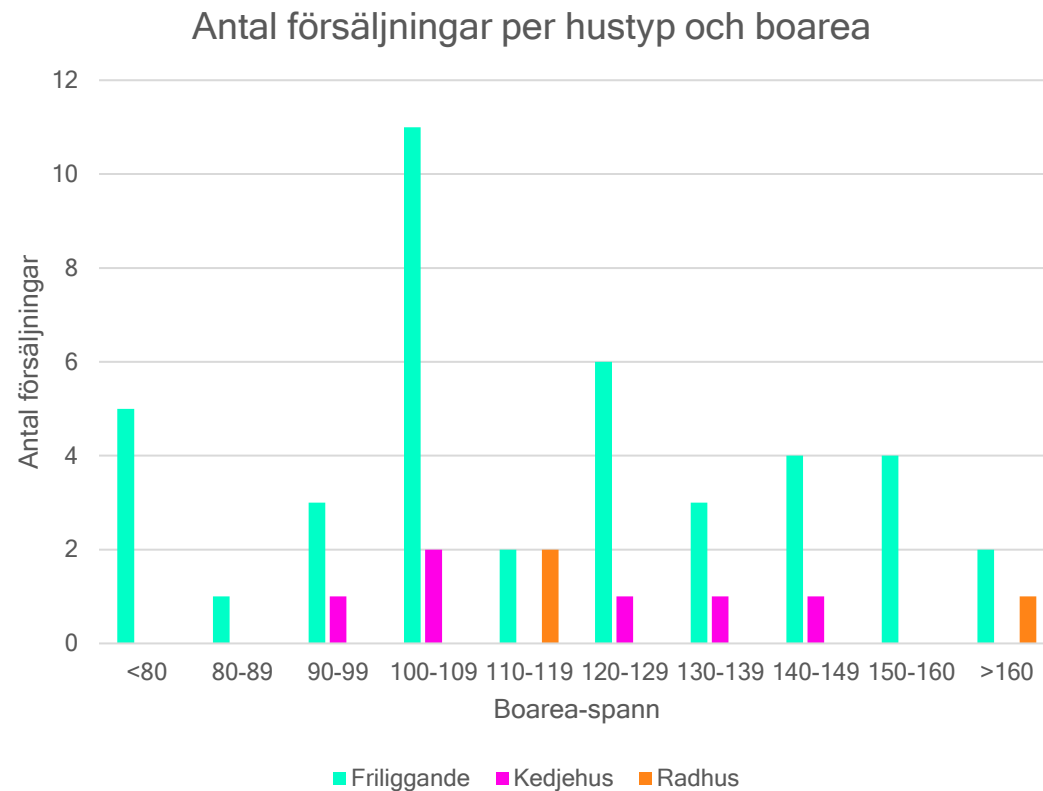


Källa: Värderingsdata

Pris i förhållande till boarea

Småhus (äganderätter)

Till höger visas det genomsnittliga avslutspriset per hustyp i förhållande till boareaspann. Den generella trenden är att priset ökar med boarean. De flesta försäljningar av friliggande hus har en boarea om 100-109 kvm och kostar i snitt drygt 2,5 mkr.

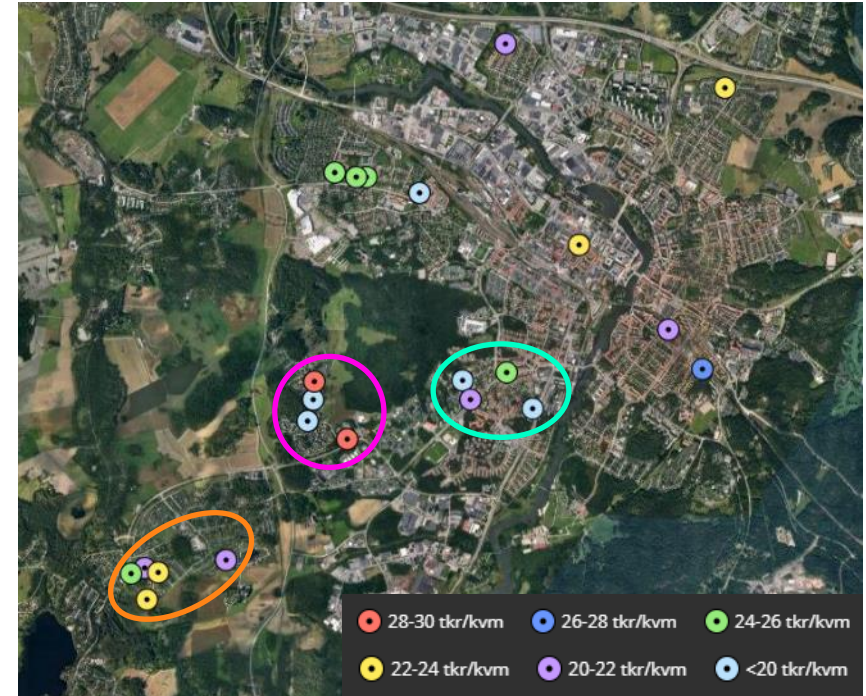
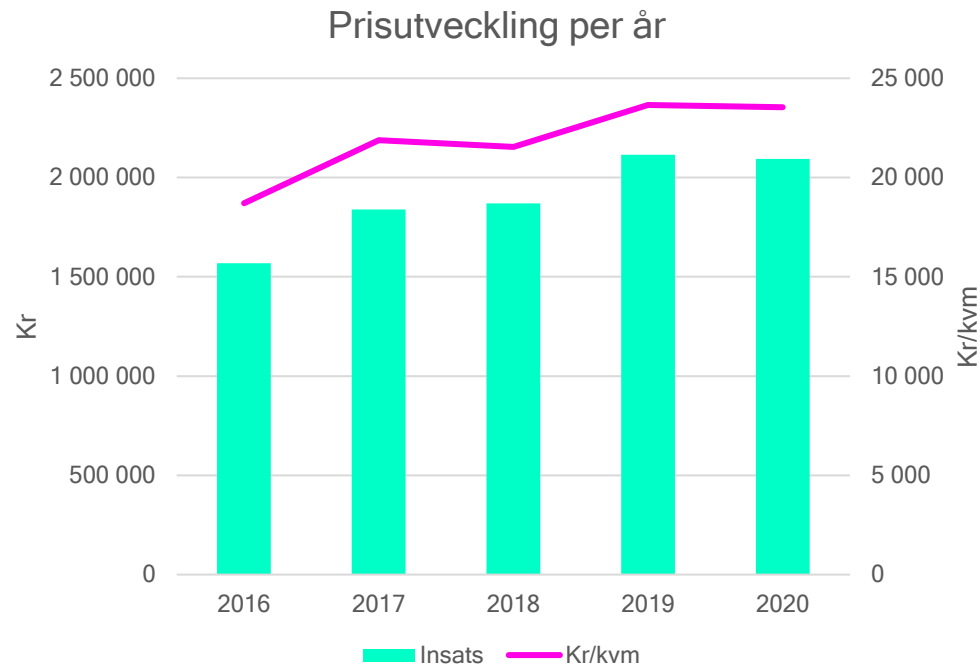


Bostadsrättssmåhus

Prisnivåer och -utveckling

På kartan till höger visas de småhus i bostadsrättsform som sålts under 2020. Ser man till de försäljningar som skett i närheten av FRL, Stenby och Mesta-Stenby så ligger insatsnivån på ca 1,7-1,9 mkr, medan det i övriga områden är något högre snittpris, ca 2,3 mkr.

Den genomsnittliga boarean ligger i stort på 90 kvm, men något mindre inom Fröslunda, Stenby och Mesta-Stenby.



Andrahandsmarknaden 2020

| Område | Antal försäljningar | Boa | Kr/kvm | Insats | Årsavgift/kvm |
|--------------------|---------------------|---------------|---------------|------------------|---------------|
| FRL | 3 st. | 82 kvm | 20 600 | 1 693 300 | 668 |
| Stenby | 7 st. | 87 kvm | 21 000 | 1 744 300 | 613 |
| Mesta-Stenby | 6 st. | 78 kvm | 25 100 | 1 929 200 | 638 |
| Övriga områden | 24 st. | 95 kvm | 24 300 | 2 286 900 | 572 |
| Total/snitt | 40 st. | 90 kvm | 23 500 | 2 093 800 | 596 |

Källa: Värderingsdata

Bostadsrättssmåhus

Prisnivå i förhållande till byggår

Undersöker man prisnivån för bostadsrättssmåhus i förhållande till byggdecennium är kvadratmeterpriset högst för mer nybyggda radhus, i snitt drygt 26 tkr/kvm. Försäljningar av dessa har skett i Stenby samt centrala Eskilstuna.

Andrahandsförsäljningar 2020 per byggnadsperiod

| Byggperiod | Antal försäljningar | Boa | Kr/kvm | Insats | Årsavgift |
|------------|---------------------|--------|--------|-----------|-----------|
| 1960-1969 | 24 st. | 92 kvm | 24 200 | 2 219 600 | 578 |
| 1980-1989 | 6 st. | 95 kvm | 17 700 | 1 669 200 | 663 |
| 1990-1999 | 6 st. | 78 kvm | 25 100 | 1 929 200 | 638 |
| ≥2010 | 4 st. | 88 kvm | 26 100 | 2 222 500 | 533 |



Källa: Värderingsdata

Nyproduktionsmarknaden

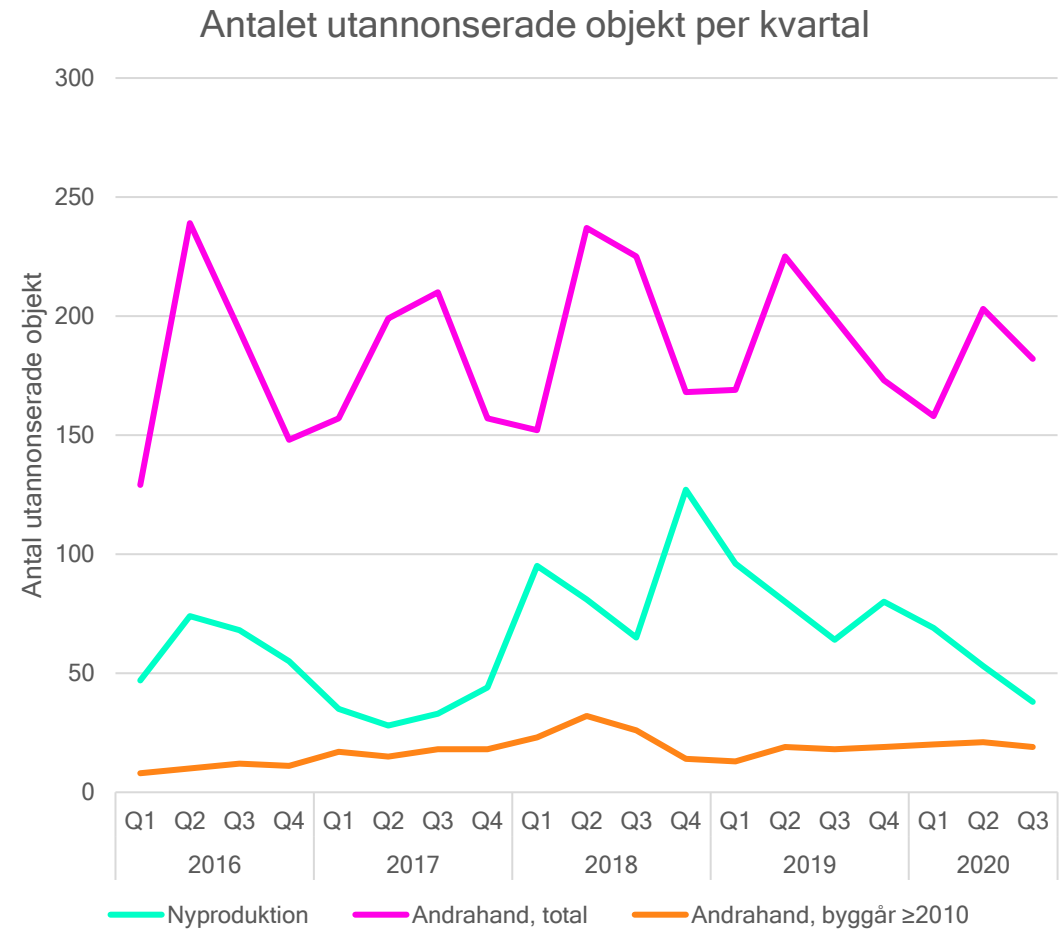
Småhus

Utannonserade småhus

Eskilstuna kommun

I grafen till höger visas antalet utannonserade objekt av småhus (oberoende upplåtelseform) i Eskilstuna kommun på nyproduktionsmarknaden (grön linje), andrahandsmarknaden (rosa linje), samt den del av andrahandsmarknaden som består av objekt byggda år 2010 eller senare.

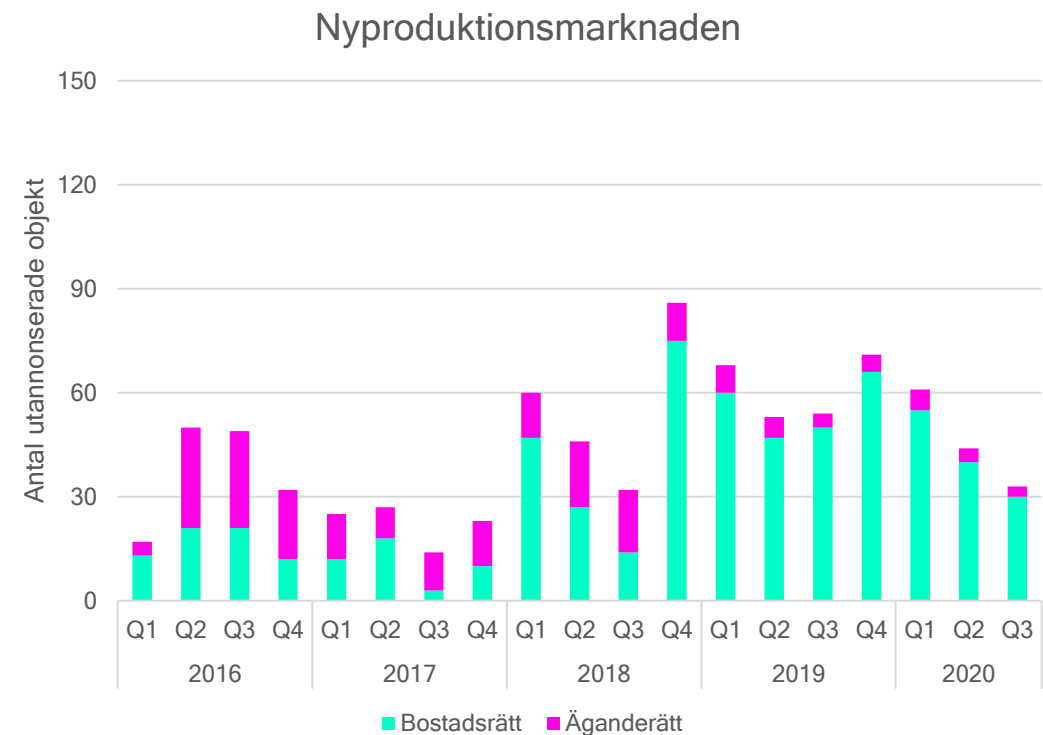
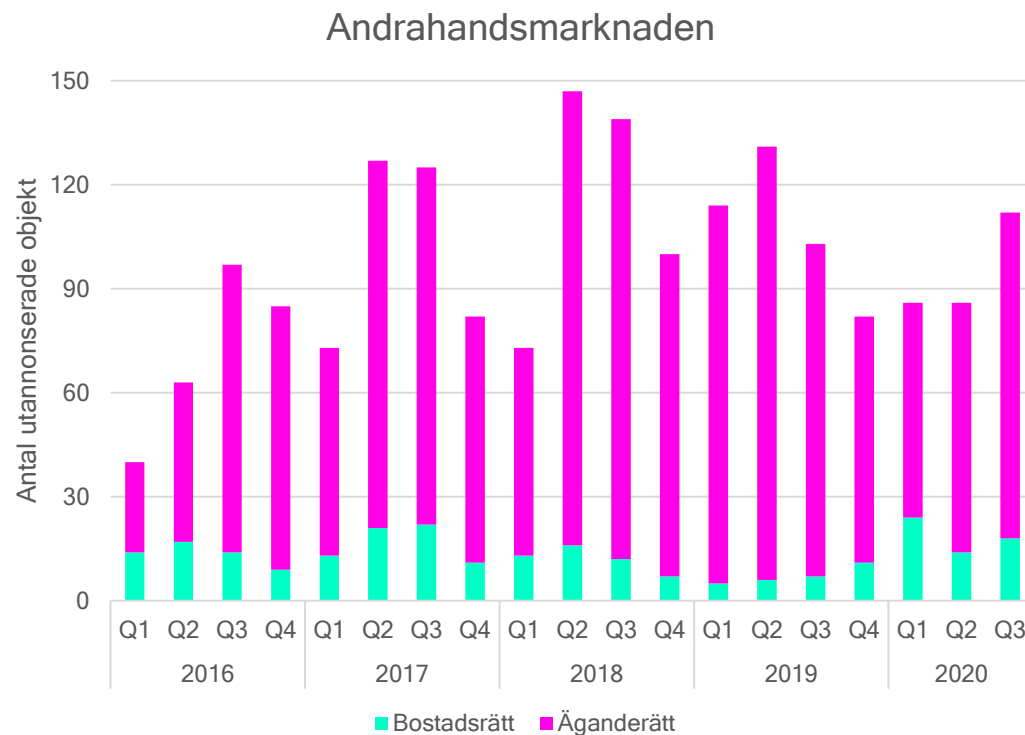
Sedan Q4 2018 har utbudet på nyproduktionsmarknaden haft en tydlig negativ utveckling från omkring 125 objekt till dagens ca 40 st. På andrahandsmarknaden finns mellan 150-250 objekt till salu per kvartal.



Utannonserade småhus

Eskilstuna kommun

Nedan visas det utannonserade utbudet per kvartal och upplåtelseform, skillnaderna mellan andrahands- och nyproduktionsmarknaden är tydliga. Förutom att volymerna totalt sett är större på andrahandsmarknaden så är även fördelningen mellan bostadsrätt och äganderätt den omvända. Det befintliga beståndet består till största del av äganderätter medan marknaden för nyproducerade småhus domineras av bostadsrätter, särskilt de senaste två åren.



Källor: BooliPro

Nyproduktionsprojekt

Småhus

I tabellen nedan, och på kartan till höger, visas nyproduktionsprojekt med småhus i Eskilstuna. Projekten är fördelade efter faserna under försäljning, planerat och slutsålt. Både äganderätts- och bostadsrättssmåhus omfattas. Statistiken och informationen kommer dels från verktyget BooliPro samt projekt- och mäklarhemsidor.

På kommande sidor presenteras några av projekten med ingående.



| Fas | Projekt | Byggherre | Område | Upplåtelseform | Hustyp | Antal bostäder | Antal sålda | Boarea (snitt) | Pris/insats | Årsavgift/kvm* | Säljstart | Slutsålt | Inflytt |
|-------------------|------------------|--------------------|----------|----------------|--------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-----------|----------|---------|
| Under försäljning | Brf Harren* | Blooc | Borsökna | Br | Radhus | 14 | i.u. | 99 | 2,8 mkr | 509 | Juni 2020 | - | 2020 |
| | Stenby Ängar | Signum Fastigheter | Stenby | Br | Radhus | 81 | 79 | 84 | 2,2 mkr | 501 | Nov 2018 | - | 2020 |
| Planerat | Årby Norra | RG Bostad | Årby | Br | Radhus | 14 | - | - | - | - | - | - | - |
| Slutsålt | Brf Siken | Blooc | Borsökna | Br | Radhus | 23 | 23 | 99 | 2,6 mkr | 485 | Maj 2019 | Okt 2020 | 2020 |
| | Brf Siktet | Obos/Kärnhem | Odlaren | Br | Radhus | 21 | 21 | 112 | 2,3 mkr | 583 | Mars 2018 | Sep 2018 | i.u. |
| | Brf Patronen | Obos/Kärnhem | Odlaren | Br | Radhus | 33 | 33 | 112 | 2,4 mkr | 597 | Dec 2018 | Okt 2020 | 2021 |
| | Stenby Park et.1 | Signum Fastigheter | Stenby | Br | Radhus | 14 | 14 | 85 | 2,3 mkr | 532 | Nov 2020 | Nov 2020 | 2022 |

*Projektet bortplockat från hemsidan 2020-10-28

*Exkl. driftkostnad

Källor: Booli Pro och projekthemsidor

Brf Siken & Harren, Blooc

Slutsålt/pågående

Brf Siken utvecklas av Blooc tillsammans med Faskunge och är den första av två etapper i bostadsområdet Borsökna. Brf Siken består av 23 radhus med 5 rok om 99 kvm. Husen kostar mellan 2,4-2,7 mkr och har en avgift om 485 kr/kvm/år exkl. drift.

Projektet hade enligt BooliPro säljstart våren 2019 och sålde slut i oktober 2020. Enligt projekthemsidan pågår inflyttning just nu och man hänvisar även till intresseanmälningar för den andra etappen Brf Harren.

Brf Harren består av 14 radhus av liknande typ, prisnivån är något högre. Enligt BooliPro är den andra etappen under försäljning, men Bloocs projekthemsida är borttagen.



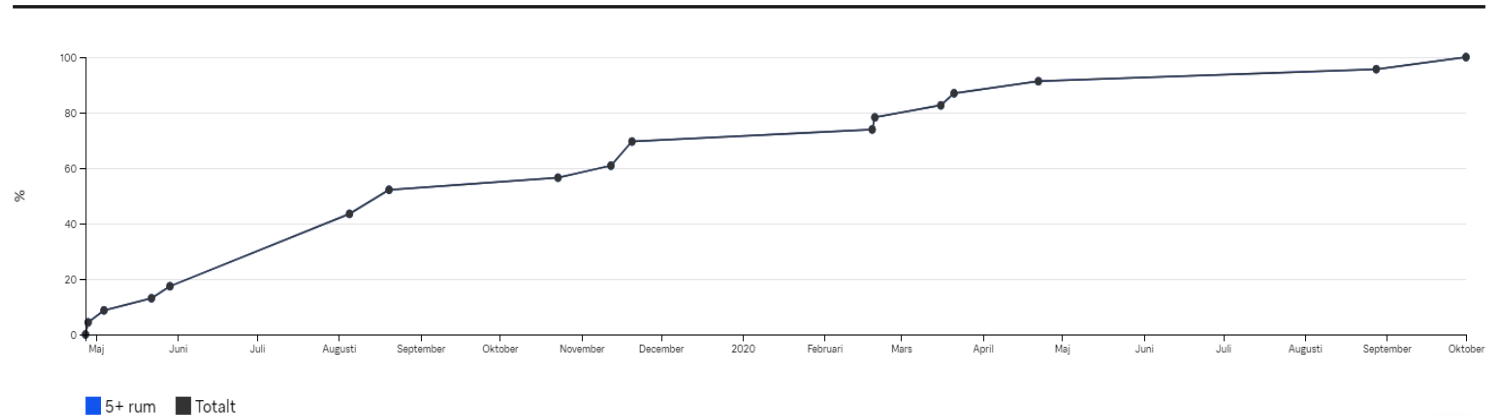
Brf Siken

All annonsdata

| Antal ROK | Antal | Andel | Boarea | Spann | Pris | Spann | kr/m ² | Spann | Avgift | Spann | Årsavgift* | Spann |
|-----------|-------|-------|-------------------|--------------------------|-----------|-------------------|-------------------|-------------|--------------|----------------------|---------------|---------------------|
| 5+ | 23 st | 100 % | 99 m ² | 98,8 - 99 m ² | 2 604 tkr | 2 395 - 2 695 tkr | 26,3 tkr | 24 - 27 tkr | 3 995 kr/mån | 3 995 - 3 995 kr/mån | 485 kr/kvm/år | 484 - 485 kr/kvm/år |
| Totalt | 23 st | 100 % | 99 m ² | 98,8 - 99 m ² | 2 604 tkr | 2 395 - 2 695 tkr | 26,3 tkr | 24 - 27 tkr | 3 995 kr/mån | 3 995 - 3 995 kr/mån | 485 kr/kvm/år | 484 - 485 kr/kvm/år |

*Exkl. driftkostnad

Försäljningstakt



Brf Harren

All annonsdata

| Antal ROK | Antal | Andel | Boarea | Spann | Pris | Spann | kr/m ² | Spann | Avgift | Spann | Årsavgift* | Spann |
|-----------|-------|-------|-------------------|------------------------|-----------|-------------------|-------------------|-------------|--------------|----------------------|---------------|---------------------|
| 5+ | 14 st | 100 % | 99 m ² | 99 - 99 m ² | 2 800 tkr | 2 525 - 3 025 tkr | 28,3 tkr | 26 - 31 tkr | 4 200 kr/mån | 4 200 - 4 200 kr/mån | 509 kr/kvm/år | 509 - 509 kr/kvm/år |
| Totalt | 14 st | 100 % | 99 m ² | 99 - 99 m ² | 2 800 tkr | 2 525 - 3 025 tkr | 28,3 tkr | 26 - 31 tkr | 4 200 kr/mån | 4 200 - 4 200 kr/mån | 509 kr/kvm/år | 509 - 509 kr/kvm/år |

*Exkl. driftkostnad

Stenby Ängar, Signum Fastigheter

Under försäljning

Stenby Ängar består av 81 bostadsrättsradhus med 3-6 rum och kök. Prisbilden är i genomsnitt 1.8-3,1 mkr beroende på storlek, avgiftsnivån ligger på 501 kr/kvm/år samt drift på 94 kr/kvm/år.

De tre första säljetapperna har sålt slut, av den fjärde etappen finns i dagsläget 2 hus kvar till salu. Inflyttning sker enligt hemsidan från 2020.



All annonsdata

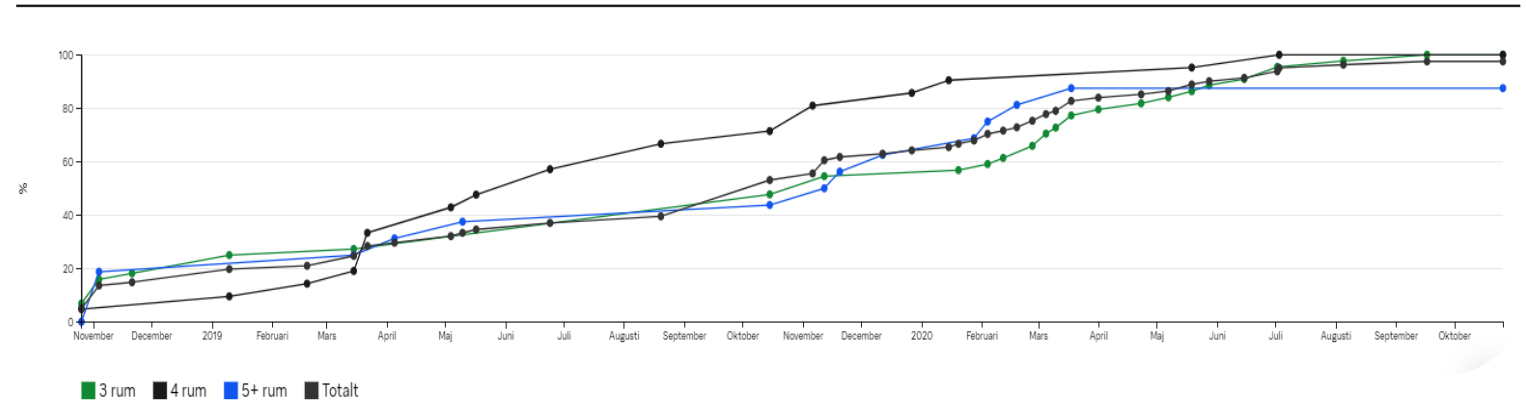
| Antal ROK | Antal | Andel | Boarea | Spann | Pris | Spann | kr/m ² | Spann | Avgift | Spann | Årsavgift * | Spann |
|---------------|--------------|--------------|-------------------------|-------------------------------|------------------|--------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|
| 3 | 44 st | 54 % | 67 m ² | 64 - 93 m ² | 1 798 tkr | 1 590 - 2 490 tkr | 26,9 tkr | 24 - 29 tkr | 2 794 kr/mån | 2 543 - 3 933 kr/mån | 502 kr/kvm/år | 477 - 508 kr/kvm/år |
| 4 | 21 st | 26 % | 93 m ² | 93 - 93 m ² | 2 523 tkr | 2 390 - 2 690 tkr | 27,1 tkr | 26 - 29 tkr | 3 905 kr/mån | 3 696 - 3 933 kr/mån | 504 kr/kvm/år | 477 - 507 kr/kvm/år |
| 5+ | 16 st | 20 % | 117 m ² | 112 - 132 m ² | 3 096 tkr | 2 890 - 3 490 tkr | 26,5 tkr | 26 - 27 tkr | 4 830 kr/mån | 4 451 - 5 578 kr/mån | 495 kr/kvm/år | 477 - 507 kr/kvm/år |
| Totalt | 81 st | 100 % | 84 m² | 64 - 132 m² | 2 243 tkr | 1 590 - 3 490 tkr | 26,9 tkr | 24 - 29 tkr | 3 484 kr/mån | 2 543 - 5 578 kr/mån | 501 kr/kvm/år | 477 - 508 kr/kvm/år |

*Exkl. driftkostnad om 94 kr/kvm/år

Annonser till salu

| Antal ROK | Antal | Andel | Boarea | Spann | Pris | Spann | kr/m ² | Spann | Avgift | Spann | Årsavgift * | Spann |
|---------------|-------------|--------------|--------------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|
| 5+ | 2 st | 100 % | 112 m ² | 112 - 112 m ² | 2 940 tkr | 2 890 - 2 990 tkr | 26,3 tkr | 26 - 27 tkr | 4 733 kr/mån | 4 733 - 4 733 kr/mån | 507 kr/kvm/år | 507 - 507 kr/kvm/år |
| Totalt | 2 st | 100 % | 112 m² | 112 - 112 m² | 2 940 tkr | 2 890 - 2 990 tkr | 26,3 tkr | 26 - 27 tkr | 4 733 kr/mån | 4 733 - 4 733 kr/mån | 507 kr/kvm/år | 507 - 507 kr/kvm/år |

Försäljningstakt



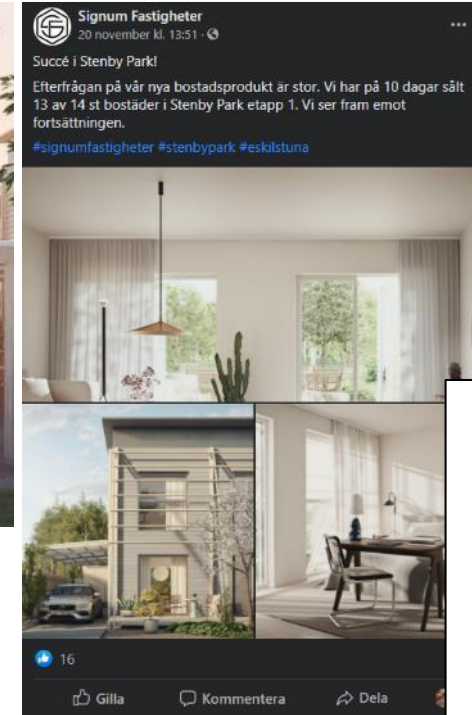
Stenby Park etapp 1, Signum Fastigheter

Slutsålt

Signum har även i området Stenby projektet Stenby Park bestående av 14 radhus varav de flesta har 4 och 5 rum.

Prisnivån ligger mellan 1,8 mkr och 3,5 mkr beroende på storlek, avgiftsnivån är drygt 530 kr/kvm/år och driften 105 kr/kvm/år.

Ingen statistik över säljtakt finns att tillgå, men projektet säljstartade den 9 november 2020 och sålde slut redan samma månad, vilket tyder på en mycket hög efterfrågan.



| Antal rum | Antal | Boa | Kr/kvm | Insats | Årsavgift/kvm* |
|--------------------|-----------|-----------|---------------|------------------|----------------|
| 3 rum | 8 | 65 | 27 900 | 1 815 000 | 532 |
| 4 rum | 2 | 95 | 27 300 | 2 590 000 | 532 |
| 5 rum | 3 | 114 | 27 100 | 3 090 000 | 532 |
| 6 rum | 1 | 133 | 26 200 | 3 490 000 | 532 |
| Total/snitt | 14 | 85 | 27 500 | 2 318 600 | 532 |

*Exkl. driftkostnad om 105 kr/kvm/år

FAKTA

Plats

Stenby, Eskilstuna

Byggstart

Prel. 2021

Inflyttning

Prel. 2022

Antal enheter

14 st bostäder i bostadsrättsform.

Storlek

1 – 5 rok (65 kvm – 133 kvm)

Status

Anmäl ditt intresse för mer information.

Brf Patronen, Obos/Kärnhem

Slutsålt

Obos 33 radhus i Brf Patronen har varit till försäljning sedan början på 2019 och sålde slut i mitten på oktober. Brf Patronen ligger i utvecklingsområdet Odlaren strax sydost utanför centrala Eskilstuna.

Husen är 112 kvm stora och kostar 2,4 mkr med en avgift om knappt 600 kr/kvm/år. Inflyttning sker enligt hemsida i februari/mars 2021.

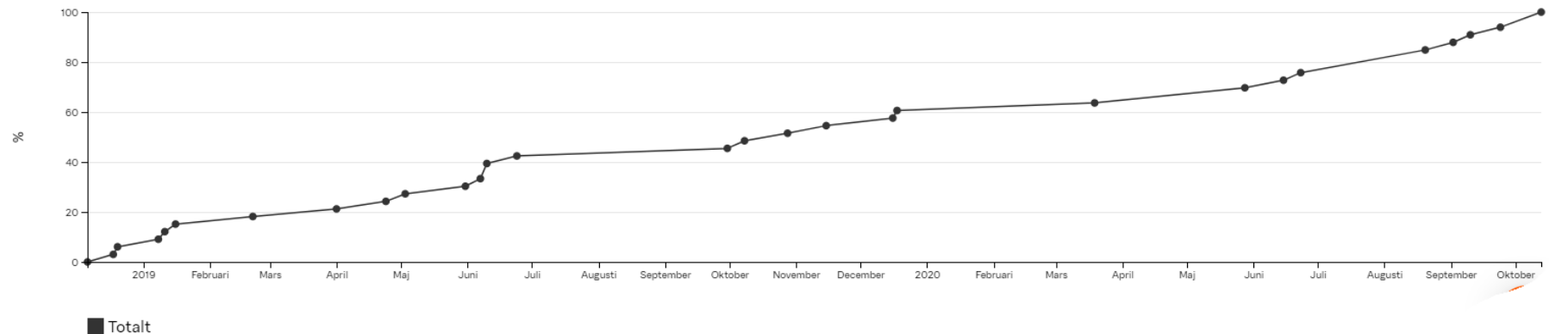


All annonsdata

| Antal ROK | Antal | Andel | Boarea | Spann | Pris | Spann | kr/m ² | Spann | Avgift | Spann | Årsavgift * | Spann |
|-----------|-------|-------|--------------------|--------------------------|-----------|---------------------|-------------------|-------------|--------------|----------------------|---------------|---------------------|
| Totalt | 33 st | 100 % | 112 m ² | 112 - 112 m ² | 2 365 tkr | 1 898 - 2 750,4 tkr | 21,1 tkr | 17 - 25 tkr | 5 572 kr/mån | 5 572 - 5 572 kr/mån | 597 kr/kvm/år | 597 - 597 kr/kvm/år |

**Exkl. driftkostnad om 110 kr/kvm/år*

Försäljningstakt



Hyresrätter

Hysesrättsmarknaden

Attraktivitetsnivå

Till höger visas centrala delar av Eskilstuna kommun indelat efter attraktivitetsnivå på hyresmarknaden (bostäder). Bedömning görs av Svefa utifrån områdenas nuvarande hyresnivåer i fastigheter med byggår 2014 eller senare, vakansgrader, samt fastighetsägarnas direktavkastning.

Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg bedöms i dagsläget ett C-läge, med en medelhyra på 1 500 kr/kvm/år.

A-läge

Lokaltyp: Bostäder (2014-)
 Leverantör: Svefa
 Läge: A
 Datum: 2020-10-01

| | Min | Medel | Max |
|--------------------------|-------|-------|-------|
| Hyra kr / m ² | 1 400 | 1 600 | 1 800 |
| Vakanser % | 0,00 | 0,50 | 1,00 |
| Dir.avk. % | 3,50 | 4,00 | 4,50 |

B-läge

Lokaltyp: Bostäder (2014-)
 Leverantör: Svefa
 Läge: B
 Datum: 2020-10-01

| | Min | Medel | Max |
|--------------------------|-------|-------|-------|
| Hyra kr / m ² | 1 350 | 1 550 | 1 750 |
| Vakanser % | 1,00 | 2,00 | 3,00 |
| Dir.avk. % | 3,75 | 4,25 | 4,75 |

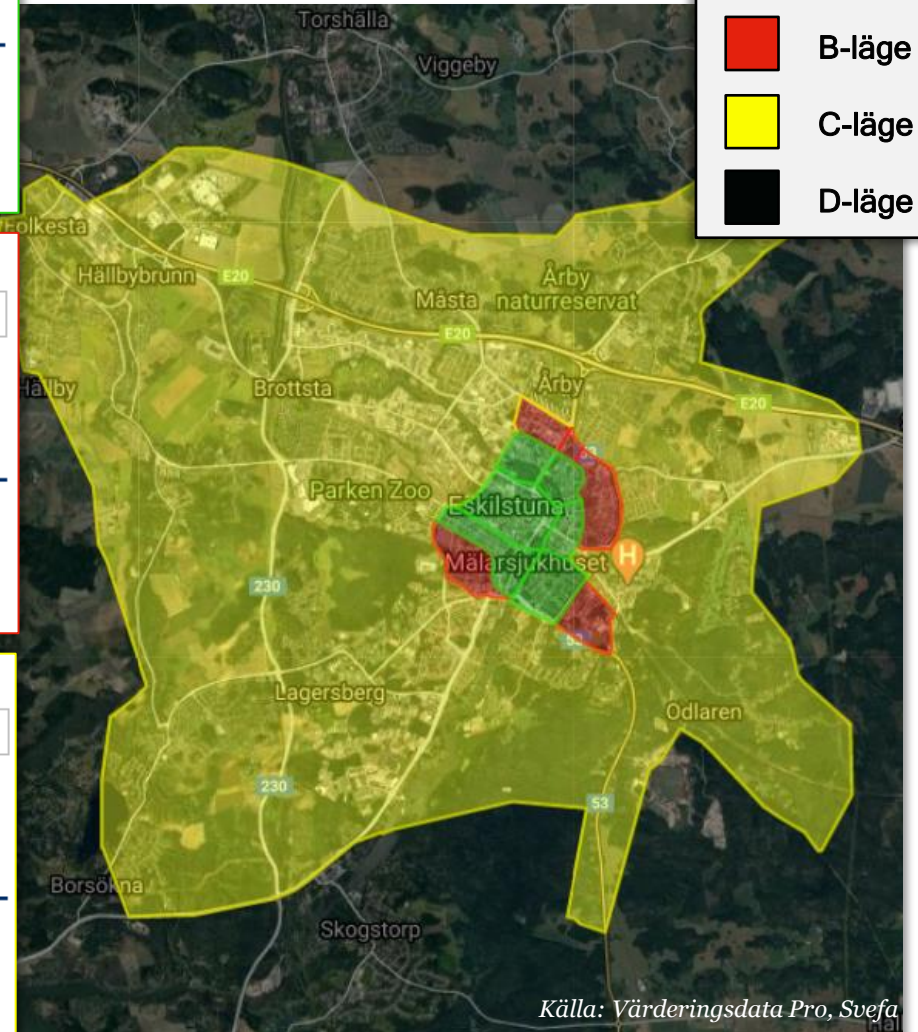
C-läge

Lokaltyp: Bostäder (2014-)
 Leverantör: Svefa
 Läge: C
 Datum: 2020-10-01

| | Min | Medel | Max |
|--------------------------|-------|-------|-------|
| Hyra kr / m ² | 1 300 | 1 500 | 1 700 |
| Vakanser % | 1,50 | 2,50 | 4,00 |
| Dir.avk. % | 4,00 | 4,50 | 5,00 |

Attraktivitetsnivå

- A-läge
- B-läge
- C-läge
- D-läge

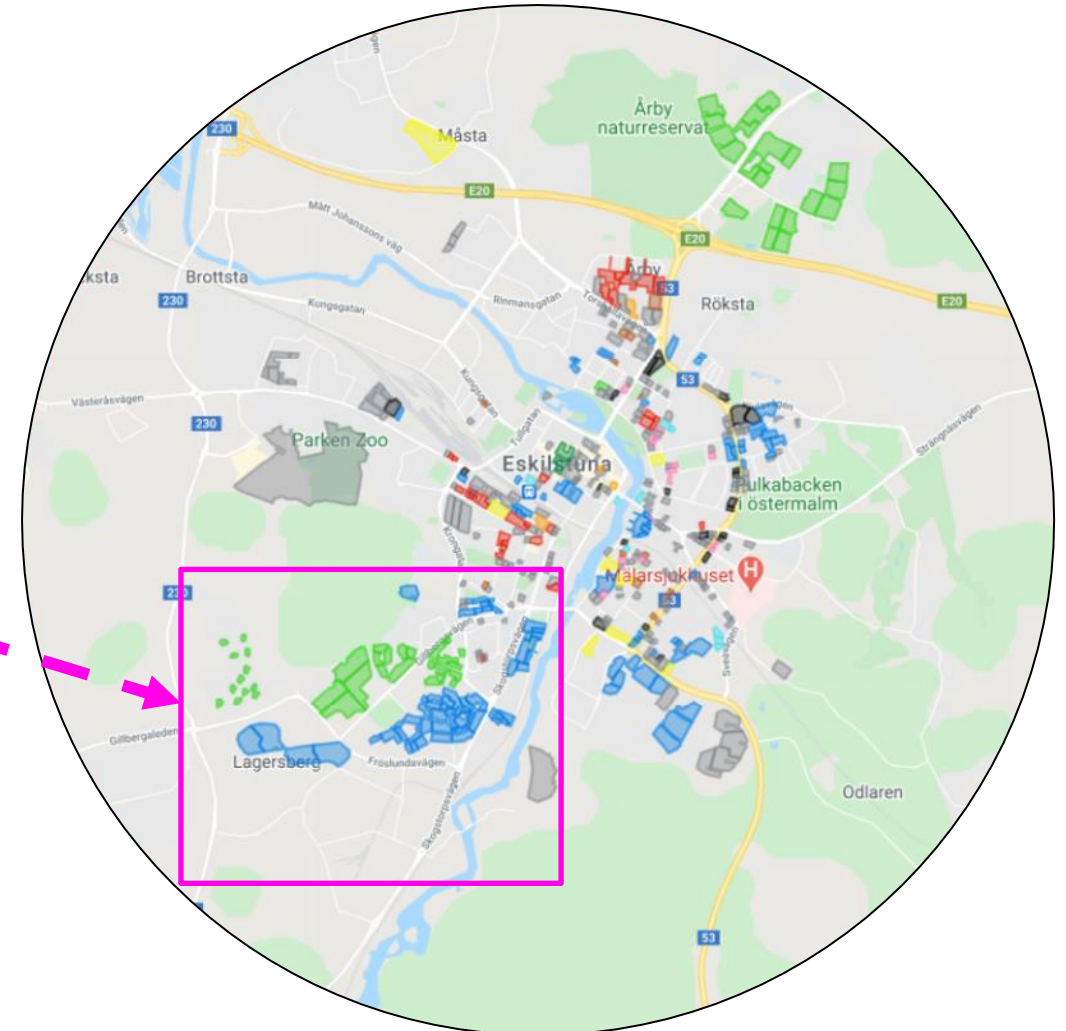
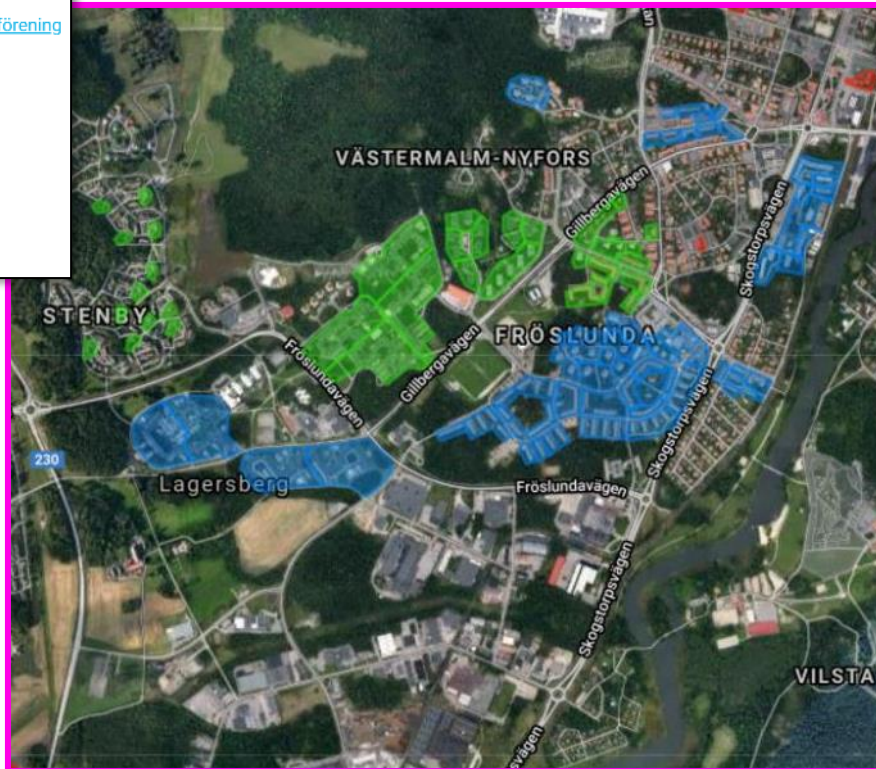


Källa: Värderingsdata Pro, Svefa

Största fastighetsägare

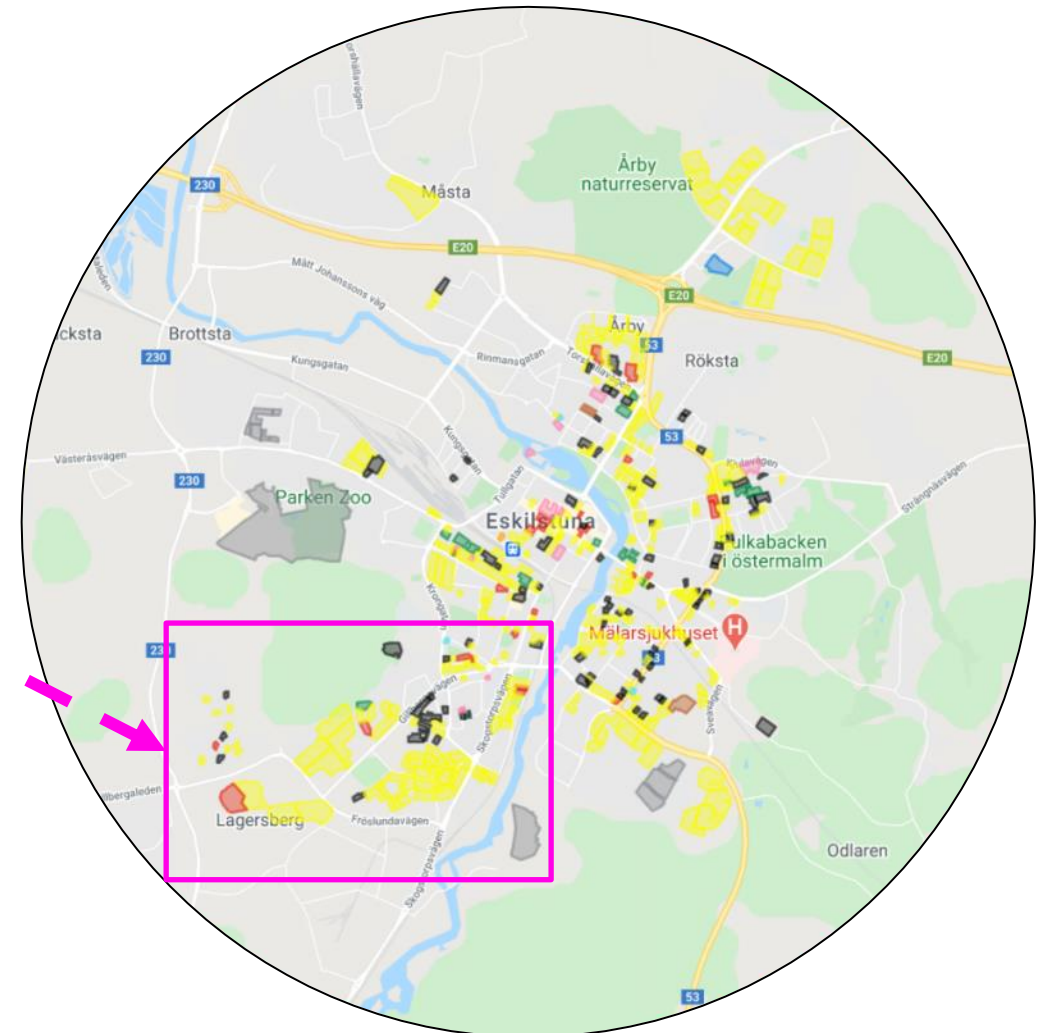
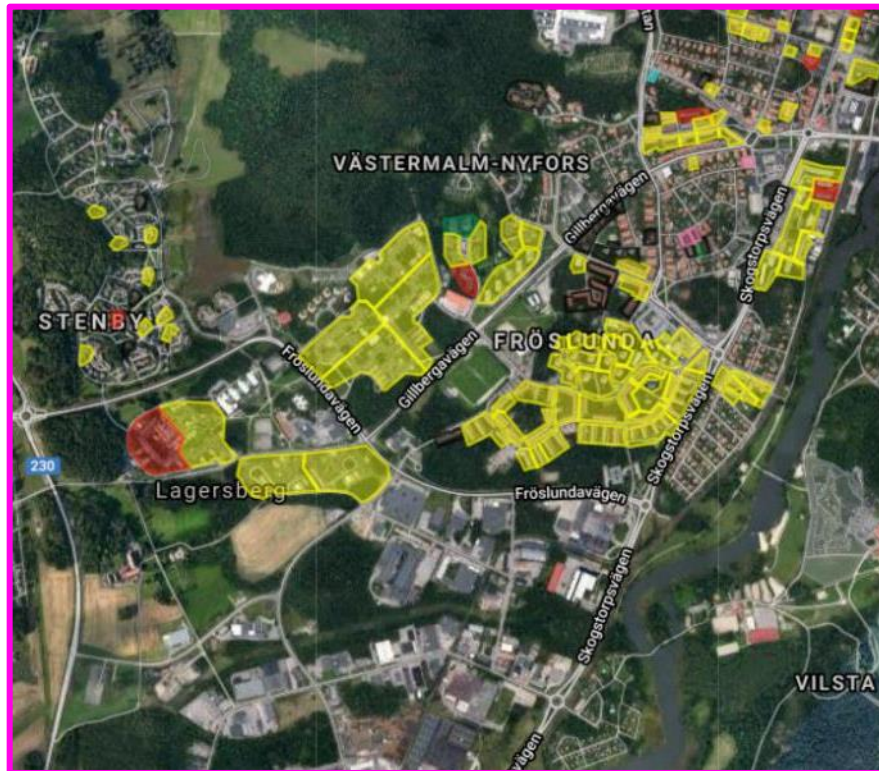
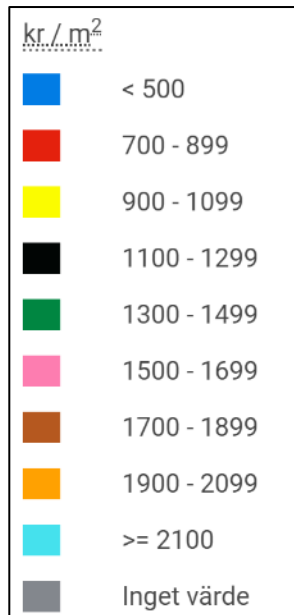
Hyresfastigheter med minst 10 lgh, centrala kommunen

- [ESKILSTUNA KOMMUN](#)
- [Victoria Park AB](#)
- [Hembla AB](#)
- [L E Lundbergföretagen Aktiebolag \(publ\)](#)
- [HSB Södermanlands län Ekonomisk förening](#)
- [A Group Of Retail Assets Sweden AB](#)
- [Skogsudden Holding AB](#)
- [klaravision AB](#)
- [FÖRSTA AP-FONDEN](#)
- [Eskilstunahem Förvaltnings AB](#)
- Andra



Taxerade bostadsintäkter/kvm/år

Hyresfastigheter med minst 10 lgh, centrala kommunen



Källa: Värderingsdata Pro

Hyresbeståndet i Fröslunda, Råbergstorp & Lagersberg

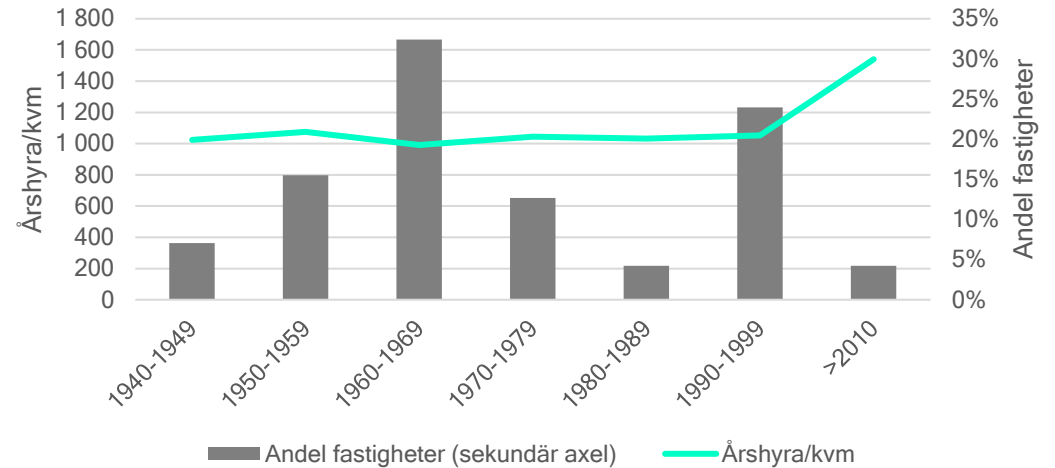
Hyresfastigheter med minst 10 lgh

Graferna på denna sida är baserade på statistik över hyresfastigheter med minst 10 lägenheter inom Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg. Grafen nedan visar andelen lägenheter per genomsnittlig årshyra/kvm per fastighet. De flesta lägenheter ligger inom fastigheter med en årshyra mellan omkring 1 000 kr/kvm.

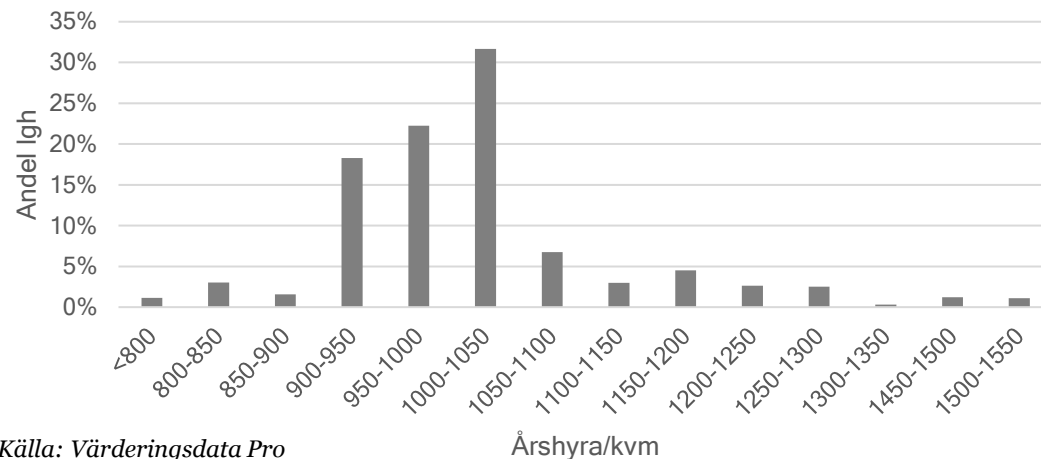
Den övre högra grafen visar årshyran i förhållande till värdeår (de grå staplarna visar fördelningen av lägenheterna per byggdecennium). Som grafen visar är årshyran relativt jämn oberoende värdeår förutom för nybyggda hyresrätter. För fastigheter med värdeår 2010 eller senare är den genomsnittliga årshyran cirka 1 540 kr/kvm.

Grafen nedan till höger är liknande men visar årshyran i förhållande till den genomsnittliga boarean/lägenhet per fastighet.

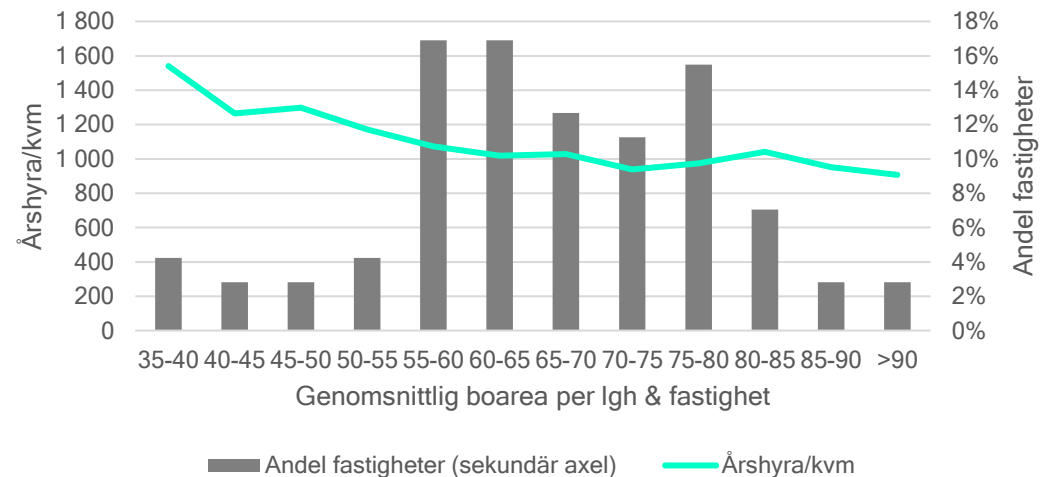
Genomsnittlig årshyra i förhållande till värdeår



Andel lägenheter per snitthyra



Genomsnittlig årshyra i förhållande till snitt-boarea



KFAST



Hela kommunen

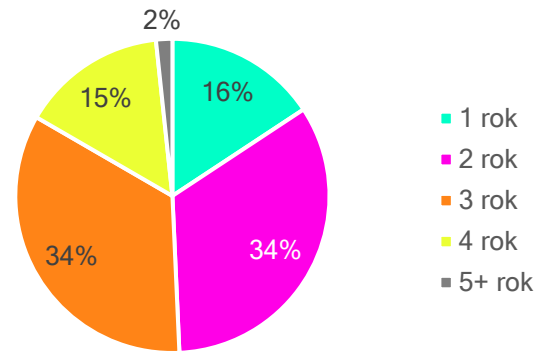
KOMMUNFASTIGHET

KFAST är Eskilstuna kommuns allmännyttiga bostadsbolag. Totalt förvaltar bolaget drygt 7 600 lägenheter enligt fördelningen i cirkeldiagrammet nedan.

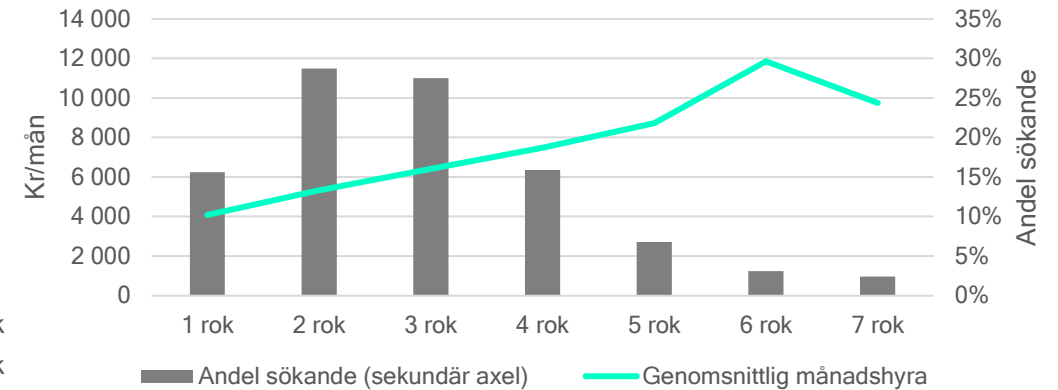
Bland sökande så är 2-3 rok populärast, och den genomsnittliga månadshyran ökar förhållandevis linjärt med lägenhetsstorleken, se diagram ovan till höger. De flesta sökande är mellan 20-39 år, se stapeldiagram nedan till höger.

Nedan visas statistik för de lägenheter som i varit utannonserade som lediga i oktober/november 2020. I snitt är den genomsnittliga kötiden 3,7 år för att vara bland topp 5 av intressenterna med längst kötid.

Lägenhetsfördelning av beståndet



Andel sökande och genomsnittlig månadshyra per lgh-typ

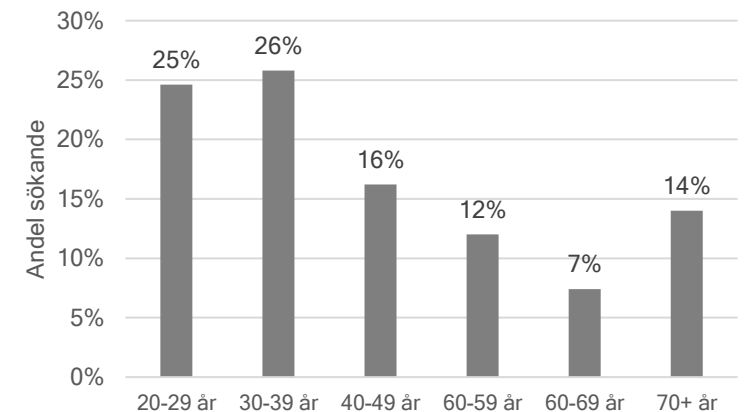


Lediga lägenheter i kommunen okt/nov 2020

| Lgh-typ | Antal utannonserade objekt | Boarea (snitt) | Månadshyra (snitt) | Årshyra/kvm (snitt) | Normhyra (snitt) | Genomsnittlig kötid (år) som krävs för att vara bland de topp 5 främsta | Genomsnittlig antal intressenter |
|--------------------|----------------------------|----------------|--------------------|---------------------|------------------|---|----------------------------------|
| 1 rkv | 2 | 28 | 2 446 | 1 067 | 838 | 3,7 | 39 |
| 1 rok | 5 | 44 | 5 398 | 1 499 | 1 316 | 0,9 | 15 |
| 2 rok | 15 | 59 | 6 059 | 1 247 | 1 162 | 3,2 | 46 |
| 3 rok | 19 | 74 | 8 099 | 1 317 | 1 294 | 2,4 | 24 |
| 4 rok | 3 | 90 | 7 191 | 967 | 980 | 5,0 | 64 |
| Total/snitt | 2 | 28 | 2 446 | 1 067 | 838 | 3,7 | 39 |

Källor: KFAST och Eskilstuna kommuns bostadsförsörjningsplan (remissversion)

Andel sökande per åldersgrupp



KFAST

Närområdet

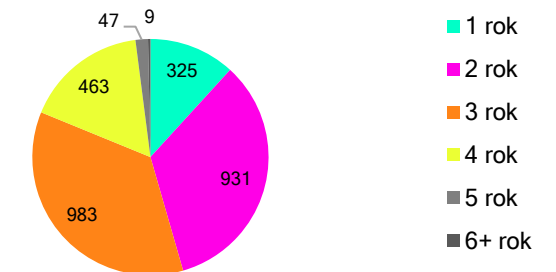


Undersöker man KFASTs bestånd i närområdet så omfattar det totalt 2 758 bostäder, se kartan till höger. Beståndet är relativt normalfördelat med fokus på främst tvåor och treor.

Av de lägenheter som utannonseras som lediga i närområdet under oktober och november 2020 så är genomsnittliga kötiden 2,3 år för att vara bland topp 5 av intressenterna med längst kötid. Totalt är det 13 st. lägenheter som annonserats ut under okt-nov 2020 vad Juni Strategi erfar och antalet intressenter är i snitt flest för 3 rok.



Lägenhetsfördelning i markerade fastigheter



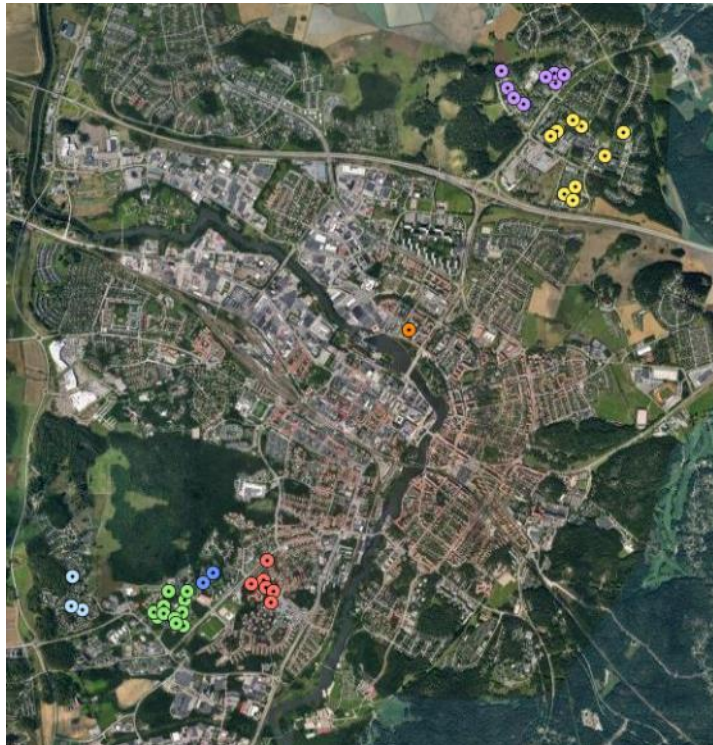
Lediga lägenheter i närområdet okt/nov 2020

| Lgh-typ | Antal utannonserade objekt | Boarea (snitt) | Månadshyra (snitt) | Årshyra/kvm (snitt) | Normhyra (snitt) | Genomsnittlig kötid (år) som krävs för att vara bland de topp 5 främsta | Genomsnittlig antal intressenter |
|--------------------|----------------------------|----------------|--------------------|---------------------|------------------|---|----------------------------------|
| 1 rok | 2 | 44 | 4 934 | 1 342 | 1 191 | 0,1 | 3 |
| 2 rok | 4 | 61 | 5 666 | 1 114 | 1 055 | 1,7 | 17 |
| 3 rok | 5 | 72 | 6 164 | 1 029 | 1 002 | 3,1 | 24 |
| 4 rok | 2 | 87 | 7 376 | 1 020 | 1 024 | 3,4 | 13 |
| Total/snitt | 13 | 67 | 6 008 | 1 102 | 1 050 | 2,3 | 17 |

Källa: KFAST

Victoria Park VICTORIA PARK

Victoria Park har också ett stort bestånd av hyresrätter i kommunen och de aktuella områdena. I tabellen till höger, och på kartan nedan, visas de lägenheter som Victoria Park annonserar ut som lediga på sin hemsida i november 2020. Den genomsnittliga normhyran av samtliga lägenheter ligger på 1 454 kr, vilket är densamma som i de närliggande områdena.



Lediga lägenheter hos Victoria Park

| Område/lgh-typ | Antal | Boa | Månadshyra | Årshyra/kvm | Normhyra |
|--------------------|-----------|-----------|--------------|--------------|--------------|
| Västermalm | 7 | 61 | 7 690 | 1 526 | 1 429 |
| 1 rok | 1 | 49 | 6 270 | 1 536 | 1 425 |
| 2 rok | 3 | 57 | 7 342 | 1 537 | 1 422 |
| 3 rok | 3 | 68 | 8 510 | 1 513 | 1 438 |
| Myrtorp | 2 | 52 | 6 573 | 1 597 | 1 337 |
| 1 rok | 1 | 28 | 4 134 | 1 772 | 1 257 |
| 3 rok | 1 | 76 | 9 012 | 1 423 | 1 416 |
| Råbergstorp | 11 | 82 | 9 863 | 1 451 | 1 478 |
| 2 rok | 2 | 66 | 8 525 | 1 561 | 1 523 |
| 3 rok | 7 | 84 | 10 048 | 1 444 | 1 486 |
| 4 rok | 2 | 93 | 10 552 | 1 369 | 1 406 |
| Skiftinge | 11 | 78 | 9 496 | 1 477 | 1 477 |
| 2 rok | 3 | 63 | 8 399 | 1 601 | 1 538 |
| 3 rok | 6 | 79 | 9 531 | 1 448 | 1 460 |
| 4 rok | 2 | 96 | 11 034 | 1 379 | 1 435 |
| Sahl | 8 | 87 | 9 757 | 1 349 | 1 382 |
| 2 rok | 2 | 64 | 7 529 | 1 412 | 1 365 |
| 3 rok | 3 | 82 | 9 062 | 1 320 | 1 352 |
| 4 rok | 1 | 102 | 11 471 | 1 350 | 1 433 |
| 5 rok | 2 | 110 | 12 173 | 1 329 | 1 416 |
| Stenby | 3 | 72 | 9 334 | 1 566 | 1 555 |
| 2 rok | 2 | 65 | 8 712 | 1 611 | 1 565 |
| 3 rok | 1 | 86 | 10 580 | 1 476 | 1 535 |
| Norr | 1 | 59 | 8 460 | 1 721 | 1 611 |
| 2 rok | 1 | 59 | 8 460 | 1 721 | 1 611 |
| Total/snitt | 43 | 76 | 9 173 | 1 472 | 1 454 |

Källa: Victoria Park

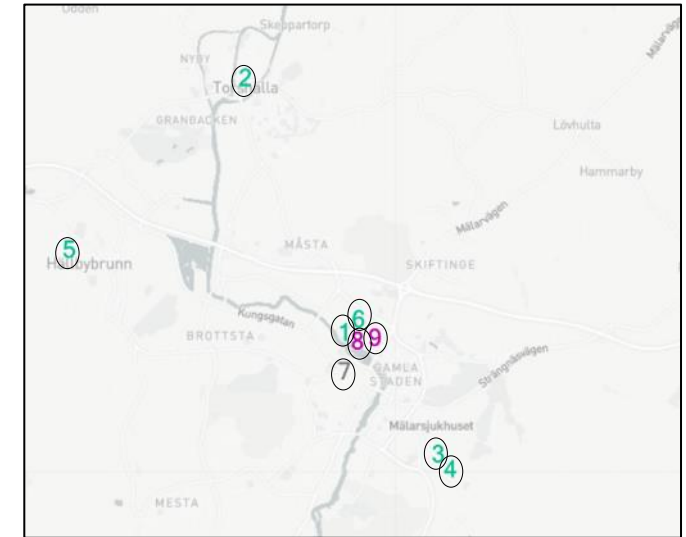
Nyproduktionsmarknaden

Hysesrätter

Nyproduktionsprojekt

Hyresrätter

I tabellen nedan och på kartan till höger visas de nyproduktionsprojekt av hyresrätter som är aktuella. De projekt som är pågående just nu utvecklas av KFAST och har planerad inflyttning under den närmaste året.



| Status | Nr | Projekt | Bostadsutvecklare | Område | Antal bostäder | Inflytt |
|-----------|----|------------------|-------------------|----------------------|----------------|-------------|
| Pågående | 1 | Nyvaket | KFAST | Västra Munktelstaden | 66 | dec-21 |
| | 2 | Torshälla 65+ | KFAST | Torshälla | 16 | Sommar 2021 |
| | 3 | Odlaren, etapp 1 | KFAST | Odlaren | 142 | dec-20 |
| | 4 | Odlaren, etapp 2 | KFAST | Odlaren | 84 | Sommar 2021 |
| | 5 | Hällby | KFAST | Hällby | 32 | nov-20 |
| | 6 | Näjden | KFAST | Norra Munktelstaden | 111 | Höst 2021 |
| Planerat | 7 | Valsverket | Wilhelm | Centrala Eskilstuna | 337 | 2022-2023 |
| Inflyttat | 8 | Näven | KFAST | Västra Munktelstaden | 54 | feb-20 |
| | 9 | Gjuteriet | Magnolia | Norra Munktelstaden | 164 | 2019 |

Källor: Projekthemsidor

Gjuteriet, Magnolia

Inflyttat

Magnolias hyresrätter i Gjuteriet är totalt 164 st. med fokus på 2-3 rok. Projektet stod inflyttningsklart under 2019 till prisnivåerna som presenteras i tabellen nedan. Årshyran var i snitt 1 849 kr/kvm, vilket gav en genomsnittlig normhyra om 1 627 kr.



| Lgh-typ | Antal | Boa (snitt) | Månadshyra (snitt) | Årshyra/kvm (snitt) | Normhyra (snitt) |
|--------------------|------------|-------------|--------------------|---------------------|------------------|
| 1 rok | 34 | 32 | 5 628 | 2 131 | 1 615 |
| 2 rok | 64 | 48 | 7 633 | 1 898 | 1 631 |
| 3 rok | 56 | 72 | 10 024 | 1 670 | 1 629 |
| 4 rok | 10 | 96 | 12 518 | 1 573 | 1 633 |
| Total/snitt | 164 | 56 | 8 332 | 1 849 | 1 627 |

Pågående nyproduktion, KFAST

Nyvaket

I Västra Munktellstaden byggs totalt ca 400 bostäder, varav KFAST bygger 66 hyreslägenheter i den andra etappen. I okt/nov fanns två nyproducerade 3 rok utannonserade för Västra Munktellstaden på KFASTs hemsida, dessa har en genomsnittlig normhyra om 1 748 kr.

Lediga lägenheter i okt/nov 2020

| Lgh-typ | Antal utannonserade objekt | Boarea (snitt) | Månadshyra (snitt) | Årshyra/kvm (snitt) | Normhyra (snitt) | Genomsnittlig kötid (år) som krävs för att vara bland de topp 5 främsta | Genomsnittlig antal intressenter |
|---------|----------------------------|----------------|--------------------|---------------------|------------------|---|----------------------------------|
| 3 rok | 2 | 75 | 11 034 | 1 765 | 1 748 | 0,0 | 0 |



Nåjden

I Norra Munktellstaden färdigställde KFAST 97 st. hyreslägenheter under 2018, och under 2019 påbörjades byggnationen av ytterligare 111 st. lägenheter.

I tabellen nedan visas statistik kring de nyproducerade lägenheter som har annonserats ut på KFAST hemsida under okt/nov 2020. Den genomsnittliga normhyran är 1 751 kr.

Lediga lägenheter i okt/nov 2020

| Lgh-typ | Antal utannonserade objekt | Boarea (snitt) | Månadshyra (snitt) | Årshyra/kvm (snitt) | Normhyra (snitt) | Genomsnittlig kötid (år) som krävs för att vara bland de topp 5 främsta | Genomsnittlig antal intressenter |
|--------------------|----------------------------|----------------|--------------------|---------------------|------------------|---|----------------------------------|
| 2 rok | 2 | 57 | 8 971 | 1 905 | 1 753 | 0,4 | 5 |
| 3 rok | 2 | 75 | 11 034 | 1 765 | 1 748 | 0,0 | 0 |
| Total/snitt | 4 | 66 | 10 002 | 1 835 | 1 751 | 0,2 | 2 |



Slutsatser & rekommendationer

Bostäder



Övergripande kring området utveckling

Trygghet - variation - mänsklig skala

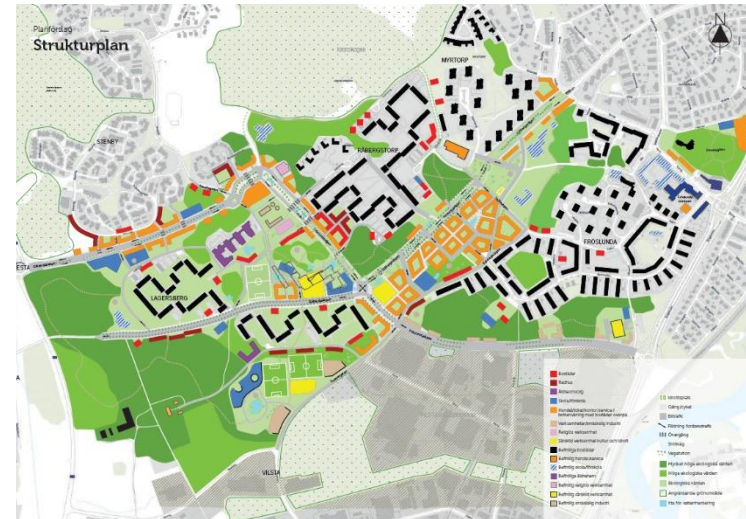
För att skapa en förnyad attraktivitet och inflyttning till bostäder som utvecklas mitt i området krävs att förändringen verkligen märks av och att människor och utvecklare tilltalas av utbyggnaden. Juni Strategi har gjort många studier kring vilka läges- och bostadskvaliteter som efterfrågas och en av de tydligaste är att vi oavsett ålder vill bo i trygga miljöer, där man känner igen sina grannar och omgivningen erbjuder en mänsklig skala (se nästa sida) med tillgängliga inslag av natur/grönt och service.

Utifrån områdets förutsättningar idag rekommenderar därför Juni Strategi att fokusera utbyggnaden av området med en upplevelsemässig variation i hus och fasader och mänsklig skala, trots hög exploatering, för att skapa en tydlig förändring och utveckling av området. En utveckling som ändå kan knyta an till övrig bebyggelse. För flerbostadshusen rekommenderas att kommunen fokuserar på kvartersbebyggelse med slutna innergårdar istället för lamellhus, detta för att bl.a. skapa en större trygghet hos de boende. Slutna innergårdar ger en tydlig indelning av privat/offentligt mark, när denna gränsdragning är otydlig kan otryggheten öka. Barnfamiljer vill gärna kunna låta barnen leka fritt med vänner på en stängd och trygg innergård. Det skapar gemenskap och en ansvarskänsla. Ur denna aspekt är samrådsförslaget således att föredra.

Med för storskalig bebyggelse finns en risk att boende inte känner lika stort ansvar för boendemiljön, som i en mer småskalig där man kan skapa sociala kontexter inom kvarteren. En utveckling av kvartersbebyggelse ger också enklare möjligheter till utbyggnad i etapper för att successivt möta efterfrågan, samt större möjlighet till variation och möjlighet till att anpassa utbudet till efterfrågan över tid. Det medger också en större variation och möjliggör även för mindre byggherrar att utveckla bostäder.

Juni Strategi har under de senaste åren genomfört flertalet insiktsstudier kring olika generationer, och återkommande (oberoende livsfas) är vikten av trygghet – både i och utanför bostaden.

Samrådsförslaget



Forskning

I forskningsprojektet *Suburbia in Territorial Transformation* på KTH studerades olika bostadsgårdars form och innehåll. Genom en enkätundersökning omfattande 28 bostadsgårdar tillhörande flerbostadshus i Malmö och Stockholm med cirka 1 000 svar finns ett stort underlag om hur olika bostadsgårdars utformning påverkar upplevelsen av den. Resultaten publicerades våren 2016 i avhandlingen *Uncommon Ground: Urban Form and Social Territory*.

”Slutsatserna av forskningen är att bostadsgårdars form har stor påverkan på hur boende uppfattar och använder dem. Kringbyggda gårdar har lägre andel gårdsyta exponerad mot det offentliga rummet och korrelerar med en hög känsla av trygghet och av tillhörighet, dvs att gården tillhör boende. Vid platsbesök visar det sig att dessa gårdar i högre grad uppvisar spår av boendeinitiativ i form av planteringar, möbler och barnleksaker som lämnas på gården för gemensam användning. Förenklat så främjar tillhörighet en kvartersgemenskap som bygger på att gården inte är för alla. Enkätresultaten visar också att utöver graden av rumslig inramning är upplevelsen av gränser avgörande för tillhörighet och trygghet. Tydligt inramade eller avgränsade gårdar uppfattas i högre grad som gård av boende än öppna eller halvöppna”

”En lite bekymmersam praxis i nybyggnadsprojekt är kvarter som är rumsligt inramade men som samtidigt har stråk genom gården, vilket skapar en situation där boendes potential för kontroll undermineras. Sådana gårdar kan förväntas skapa låg tillhörighet trots sin inramning och tydliga gränser. I en sådan motstridig situation är det oklart vem gården är till för - är det en mötesplats för grannar eller ska grannar möta förbipasserande främlingar på gården?”

En mänsklig skala med bibehållen exploateringsgrad

Exemplet Järsla Sjö

En mänsklig skala behöver inte betyda en lägre exploateringsgrad, husen kan helt enkelt byggas tätare. Ett exempel på detta är Järsla Sjö i Stockholm som angränsar till ett äldre område, Ekbacken. Från början var planen att bygga lamellhus för att möta Ekbackens struktur och nå en hög exploateringsgrad (arkitektkontoret FFNS 1996). Planen ritades dock om och inspirerades av mindre städers kvartersstruktur. Exploateringsgraden bibehölls men trivseln ökade. Idag är Järsla Sjö ett av Nackas mest eftertraktade områden. Ekbackens bostadsrättspriser ligger idag i snitt på 55 000 kr/kvm (3,5 mkr), medan Järsla Sjö snittar på 60 000 kr/kvm (4,5 mkr).



Ekbacken intill Järsla Sjö



Järsla Sjös första plan (1996)



Järsla Sjö idag



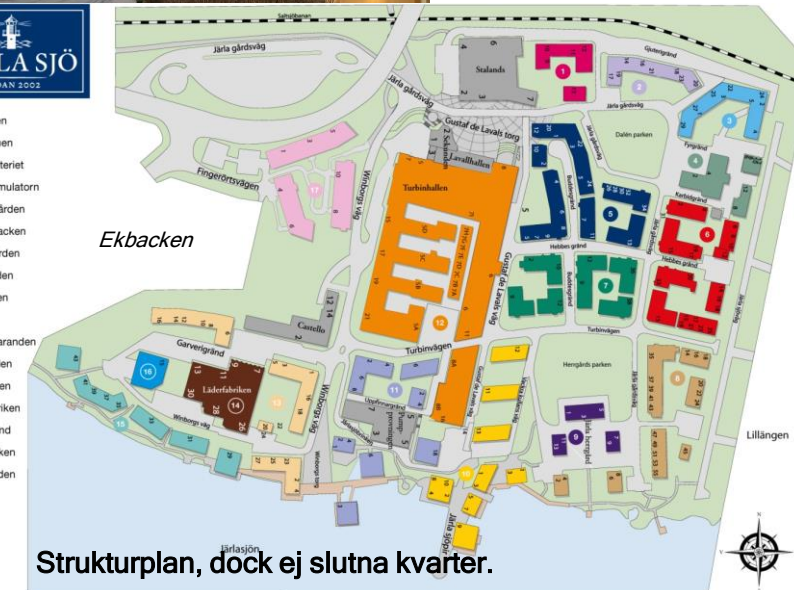
Järsla Sjö idag



Fröslunda idag



- 1 Solventilen
- 2 Ångturbinen
- 3 Markenteriet
- 4 Gasackumulatorn
- 5 Gustafsgården
- 6 Lillängsbacken
- 7 Borggården
- 8 Sturegården
- 9 Herrgården
- 10 Fyren
- 11 Klosterstaranden
- 12 Turbinhallen
- 13 Vasgården
- 14 Läderfabriken
- 15 Järsla strand
- 16 Remfabriken
- 17 Vikingaleden



Strukturplan, dock ej slutna kvarter.

Rekommenderade målgrupper

Primära huvudmålgrupper per bostadsform & upptagningsområde

| Primärt upptagningsområde | Målgrupp | Friliggande hus (är) | Friliggande hus (br) | Radhus (br/är) | Enplansradhus (hr) | Flerbostadshus (br) | Flerbostadshus (hr) |
|--------------------------------|------------------|----------------------|----------------------|----------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Inom området "boendekarriär" | Unga ensamboende | | | | | X | X |
| | Unga par | | | | X | X | X |
| | Barnfamiljer | | X | X | X | | X |
| Andra områden "nya inflyttare" | Unga ensamboende | | | | | X | X |
| | Unga par | | X | X | X | X | |
| | Barnfamiljer | X | X | X | | | |
| | Pensionärer | | | | X | X | X |

Primära målgrupper inom området idag

Ser man till stadsdelarnas invånare så är det en ung befolkning med barnfamiljer och unga vuxna. För dessa ser Juni Strategi att man kan skapa möjligheter till en boendekarriär inom området.

Primära målgrupper från närområdet är

- *Unga ensamboende*
- *Unga par*
- *Barnfamiljer*

Nyproduktionen av bostäder riktade mot målgrupper från närområdet rekommenderas att fokuseras i de centrala delarna, med blandade bostadstyper och upplåtelseformer.

Primära målgrupper från andra områden

Efterfrågan på nyproducerade småhus i närliggande områden är hög. För att locka nya invånare till området är det en efterfrågan som man bör bygga vidare på.

Primära målgrupper från andra områden är:

- *Unga ensamboende*
- *Unga par*
- *Barnfamiljer*
- *Pensionärer 65+ år*

Nyproduktionen av bostäder riktade mot ovan målgrupper rekommenderas att fokuseras i mer perifera lägen av området, och ha ett fokus mot småhus.

Sekundärt ser Juni Strategi att *studenter* vid högskolan kan vara en målgrupp. I dagsläget råder det enligt kommunen balans på studentbostadsmarknaden, men framöver förväntas antalet studerande att öka.

Schematisk fördelning av bostadstyper och målgrupper

I områdets yttre delar rekommenderas att man fokuserar på bostäder som främst kan locka inflyttning från andra områden.

Till en start ser Juni Strategi framförallt att man bör fokusera på småhus i naturnära lägen som också knyter an till närliggande småhusområden, där efterfrågan på just småhus är hög.



I de blivande mer centralare delarna kring det kommande torget och stadsgatan rekommenderas att man erbjuder bostäder som primärt riktas mot boende i området idag, och som möjliggör för dem att göra en boendekarriär.

Över tid, i takt med områdets utbyggnad, kommer de centrala delarna sannolikt attrahera personer boendes utanför FRL i allt högre utsträckning, men till en början ser Juni Strategi att man bör rikta sig mot främst redan boende.

Bostadstyper: Framförallt flerbostadshus upplåtna som både bostads- och hyresrätter. Men också t.ex. stadsradhus för att attrahera barnfamiljer.

Betalningsvilja & bostadsfördelning

I tabellerna till höger presenteras Juni Strategis bedömda betalningsvilja för olika upplåtelseformer och bostadstyper, samt rekommenderad lägenhetsfördelning för lägenheter i flerbostadshus. Bedömningen baseras på dagens marknad, konjunktur och penningvärde (dec 2020) och avser normal nyproduktionsstandard, samt att området i sin helhet profileras mot prioriterade målgrupp enligt föregående avsnitt. Vidare är storlekar, betalningsvilja etc. bedömda som genomsnitt för området. Vid utveckling av området rekommenderas att man differentierar storlekar, planlösningar, priser etc.

Betalningsförmågan i det aktuella området är förhållandevis låg. Detta påverkar främst bedömningen för bostads- och hyresrätter i flerbostadshus – vars primära målgrupp främst redan finns inom området idag. Hyresnivån möter nivån utifrån att bostäderna byggs med investeringsbidraget.

För småhusen ser Juni Strategi att efterfrågan även kan komma från andra områden och skapa en inflyttning, vilket påverkar den bedömda betalningsviljan positivt.

| | Lgh-typ | Andel | Boarea | Kr/kvm | Insats | Årsavgift/kvm | |
|---|--------------------|-------------|----------------|---------------|-------------------------|----------------------------|---------------|
| Flerbostadshus, Bostadsrätter 30-35% | 1 rok | 15% | 30 | 24 000 | 720 000 | 750 | |
| | 2 rok | 30% | 50 | 23 000 | 1 150 000 | 725 | |
| | 3 rok | 35% | 70 | 22 000 | 1 540 000 | 700 | |
| | 4 rok | 15% | 80 | 21 000 | 1 680 000 | 675 | |
| | 5 rok | 5% | 90 | 20 000 | 1 800 000 | 650 | |
| | Total/snitt | 100% | 64 | 22 050 | 1 378 000 | 700 | |
| | Lgh-typ | Andel | Boarea | Månadshyra | Årshyra/kvm | Normhyra | |
| Flerbostadshus Hyresrätter 50-55% | 1 rok | 15% | 30 | 4 920 | 1 968 | 1 450 | |
| | 2 rok | 30% | 50 | 6 920 | 1 661 | 1 450 | |
| | 3 rok | 35% | 70 | 8 770 | 1 503 | 1 450 | |
| | 4 rok | 15% | 80 | 9 920 | 1 488 | 1 450 | |
| | 5 rok | 5% | 90 | 10 920 | 1 456 | 1 450 | |
| | Total/snitt | 100% | 64 | 8 290 | 1 573 | 1 450 | |
| | Hustyp | Andel | Upplåtelseform | Boarea | Kr/kvm / Årshyra/kvm | Slutpris/insats/månadshyra | Årsavgift/kvm |
| Småhus 10-15% | Friliggande | 10% | Äganderätt | 120 | 27 500 | 3 300 000 | - |
| | Friliggande | 15% | Bostadsrätt | 100 | 28 000 | 2 800 000 | 500 |
| | Radhus | 20% | Äganderätt | 90 | 32 200 | 2 900 000 | - |
| | Radhus | 35% | Bostadsrätt | 90 | 27 800 | 2 500 000 | 500 |
| | Radhus | 20% | Hyresrätt | 70 | 2 057 | 12 000 | - |

- Snitt av kr/kvm och hyresnivåer är ett genomsnitt viktat per andel av boarea
- Snitt av boarea, månadshyra och insats är ett rakt medelvärde av lägenhetstyperna
- Storlekar, betalningsvilja etc. bedömda som genomsnitt för området. Vid utveckling av området rekommenderas att man differentierar storlekar, planlösningar etc.
- Bedömningen baseras på dagens marknad, konjunktur och penningvärde (dec 2020).

Marknadsdjup hela kommunen

Eskilstuna kommun

Prisnivåns match med betalningsförmågan hos kommuninvånarna är alltid av stor vikt. Särskilt när det gäller just nyproduktion som köps på ritning, då köpet inte sammanfaller med inflyttning och då köparna inte vet vad deras eventuella nuvarande bostad har för marknadsvärde i framtiden.

För att undersöka marknadsdjupet och antalet hushåll som potentiellt *kan* efterfråga en bostad har Juni Strategi först ansökt om fiktiva bolån hos SBAB utifrån de prisnivåer och bostadstyper som Juni Strategi rekommenderar, för hyresrätter har Juni Strategi utgått från att man ska ha en årsinkomst om tre gånger årshyran. Därefter har bl.a. hushållssammansättningar, flyttfrekvenser och inkomststrukturer undersökts för de olika målgrupperna. Resultatet av antalet potentiella hushåll i kommunen som kan efterfråga den dyraste samt billigaste bostadstypen för respektive målgrupp per år presenteras i tabellen ovan till höger.

Marknadsdjupet avser hela kommunen, och av dessa behöver FRL kunna attrahera en marknadsandel. En viktig del för just FRL är att ha en attraktiv prisnivå som konkurrensfaktor. Skulle man applicera Munktellstadens prisnivåer för nyproduktion på det kommande utbudet så sjunker marknadsdjupet med upp mot 30% för ensamboende och drygt 10% för par.

| Målgrupp | Primärt efterfrågade bostadstyper | Antal hushåll i kommunen som kan efterfråga den... | | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|--|---|---|
| | | ...dyraste efterfrågade bostadstypen | | ...billigaste efterfrågade bostadstypen |
| Unga ensamboende, utan barn 20-24 år | Lägenheter (br & hr) | 600 | - | 950 |
| Unga sammanboende, utan barn 20-34 år | Lägenheter (br & hr) | 300 | - | 400 |
| Barnfamiljer, föräldrar 30-49 år | Friliggande hus, radhus (br & är) | 460 | - | 660 |
| Villasäljare* 50-69 år | | 550-650 | | |

**Gällande villasäljarna är det potentiella kundunderlaget inte baserat på någon bolånekalkyl, då de generellt finansierar sitt köp genom försäljning av sitt småhus och inte genom bolån. Beräkningen av antalet potentiella villasäljare i kommunen finns på sidan 32.*

Viktigt att ha med sig är att angivna siffror inte är någon direkt sanning, utan endast teoretiska för att ge en fingervisning kring det potentiella kundunderlaget i hela kommunen. Underlaget kan både minska och öka utifrån att exempelvis individer från särboförhållanden flyttar ihop, samt individer som flyttar in till kommunen - och det ska till att personerna i fråga exempelvis ska vilja flytta till nyproduktion, ha möjlighet att vänta på inflyttning till nyproduktion samt ha 15% i kontantinsats.

Marknadsdjup & utbyggnadstakt medelscenario

FRL

Marknadsdjup FRL

På föregående sida presenterades marknadsdjupet i kommunen i stort. Ser man till endast till FRL så minskar antalet potentiella hushåll – delvis pga. att FRL endast kan attrahera en viss marknadsandel, men också då inkomstnivåerna inom FRL är lägre än för kommunen i stort.

Marknadsdjupet inom stadsdelarna är framförallt av vikt för lägenheterna i flerbostadshus, vars primära upptagningsområde bedöms vara just närområdet.

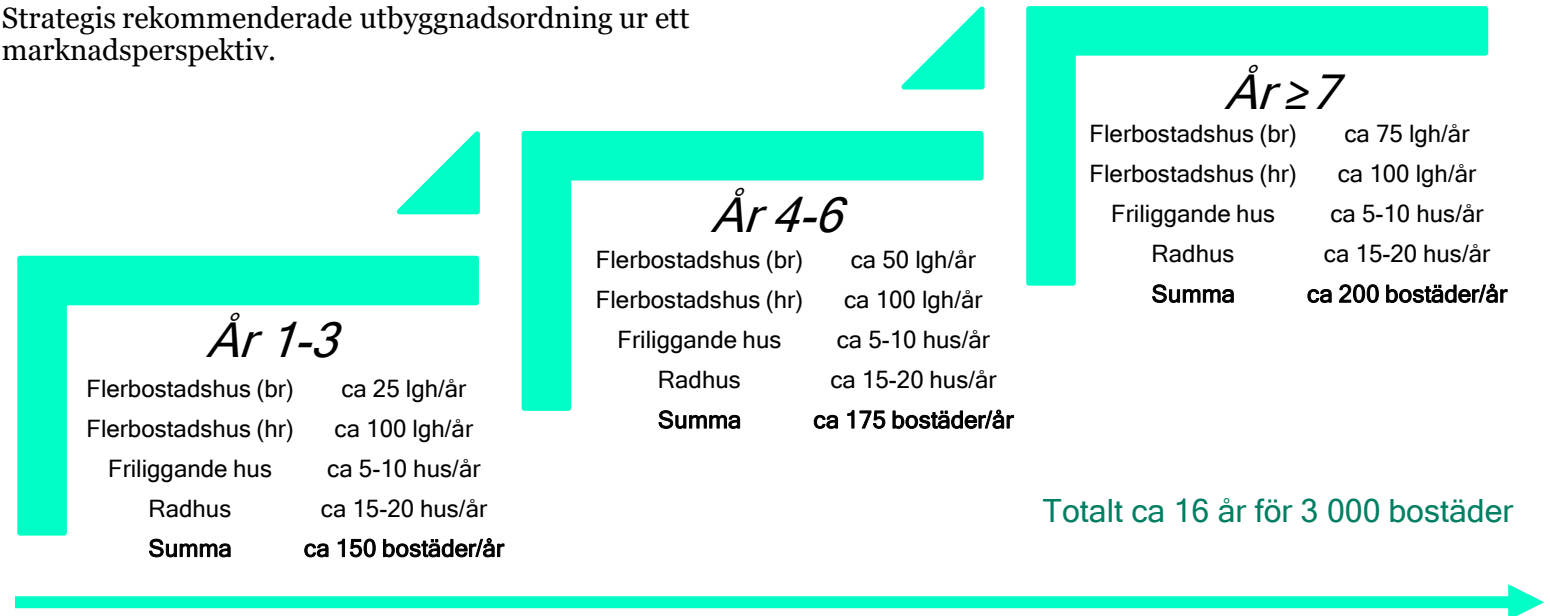
Bortser man från inkomstnivån och endast fokuserar på olika åldersgruppers generella flyttfrekvenser finns ett underlag inom FRL om cirka 500-600 hushåll (individer 20+ år) som flyttar per år. Till det ska dessa dock också vilja flytta inom området, samt ha en inkomstnivå som möjliggör att de kan efterfråga en nyproducerad bostad.

För hyresrätterna ligger inkomstkravet (baserat på Juni Strategis bedömda betalningsvilja) omkring medianinkomsten i FRL, således finns ett potentiellt marknadsdjup om cirka 250-300 hushåll per år för dessa, sett till samtliga av FRLs invånare som också flyttar och har ett behov av en bostad.

Utbyggnadstakt

Juni Strategi ser att man bör påbörja utbyggnaden och förtätningen av FRL i de centrala delarna, samt de yttre nordvästra delarna samtidigt pga. att de attraherar olika målgrupper och upptagningsområden. För bostadsrätter i flerbostadshus rekommenderar Juni Strategi att man har en något accelererande utbyggnadstakt. Generellt sett så är det enklare att sälja bostadsrätter på ritning i redan uppbyggda områden vilket gör att man sannolikt enklare kan sälja mot slutet av utvecklingsperioden. Å andra sidan är de centrala lägena vid det framtida torget sannolikt attraktiva för bostadstypen vilket gör att man bör utveckla bostadsrätter även tidigt i utvecklingen. Den bedömda utbyggnadstakten nedan motsvarar omkring 16 år för cirka 3 000 bostäder.

På nästkommande sida visas en schematisk bild över Juni Strategis rekommenderade utbyggnadsordning ur ett marknadsperspektiv.



Utbyggnadsscenarier

Konjunktorens påverkan på utbyggnadstakten

Den bedömda utbyggnadstakten på föregående sida utgår från dagens konjunktur och marknad. Vid längre utbyggnadstider sker ofta konjunkturella förändringar under pågående utbyggnad, vilket kan påverka efterfrågan på bostäder. Under en lågkonjunktur blir individer mindre riskbenägna och/eller har inte samma ekonomiska förutsättningar vilket gör att efterfrågan på bostäder minskar. Historiskt sett så minskar efterfrågan snabbt vid en lågkonjunktur, medan återhämtningen tar längre tid när konjunktoren sedan vänder. Generellt så är det framförallt efterfrågan på ägda bostadsformer som påverkas under en lågkonjunktur, hyresrätter är inte lika konjunktur känsliga. Det beror till stor del på att ett demografiskt drivet bostadsbehov kommer fortsätta att finnas, trots lågkonjunktur.

Utifrån Juni Strategis bedömda utbyggnadstakt så är det således främst de ägda boendeformerna som påverkas negativt vid en lågkonjunktur, men även efterfrågan på hyresrätter minskar till viss del.

Antagandes att en lågkonjunktur påverkar utbyggnadstakten negativt och att endast 65 % av den bedömda efterfrågan per år efterfrågas, vilket exempelvis skulle kunna innebära endast hyresrätter under de första 3 åren, så skulle utbyggnadstiden för omkring 3 000 bostäder teoretiskt öka från cirka 16 till 24 år.

Juni Strategis bedömda utbyggnadstakt kopplat till kommunens bostadsförsörjningsplan och översiktsplan

Enligt kommunens bostadsförsörjningsplan så finns ett *demografiskt drivet bostadsbehov* om i snitt 750 bostäder fram till år 2030. Juni Strategis bedömda utbyggnadstakt utgör i snitt cirka 20-25% av detta behov per år. Samtidigt finns ett antal bostäder i Juni Strategis utbyggnadstakt som är kopplade till *bostadsefterfrågan* och inte behov – framförallt inom ägda bostadsformer. Ser man endast till hyresrätterna i utbyggnadstakten så utgör dessa knappt 15 % av kommunens totala bostadsbehov.

Enligt översiktsplanen finns möjligheten att bygga 15 000 bostäder fram till år 2030 i kommunen, dvs. det dubbla mot det enligt kommunen aggregerade bostadsbehovet under perioden. Antagandes att utbyggnaden av FRL påbörjas färdigställas år 2025 så resulterar det i Juni Strategis utbyggnadstakt i cirka 975 bostäder fram till 2030, dvs. cirka 7 % av översiktsplanens totala utbyggnadsscenario fram till år 2030 (beräkningen är beroende av att 2025 bedömts som första realistiska inflyttningen).

Skillnaden mellan planberedskap, demografiskt drivet bostadsbehov & bostadsefterfrågan

Är beroende av

- Kommunens resurser
- Politiska beslut
- Byggbar mark
- Infrastruktur
- Byggherrars investeringsvilja

Plan-beredskap



Är beroende av

- Barnafödande/döda; födelsenetto
- Inflyttning/utflyttning; flyttnetto

Demografiskt drivet bostadsbehov



Är beroende av

- Konjunktur
- Ekonomi/betalningsförmåga vs prissättning av bostäderna
- Flyttmönster inom/till kommunen
- Åldersstruktur (äldre som vill lämna villan, människor som vill flytta till större/mindre/bättre/billigare etc)
- Lägets kvaliteter och möjligheter
- Infrastruktur i läget
- Politiska beslut och finansieringsregler

Bostadsefterfrågan (fokus i denna analysrapport)



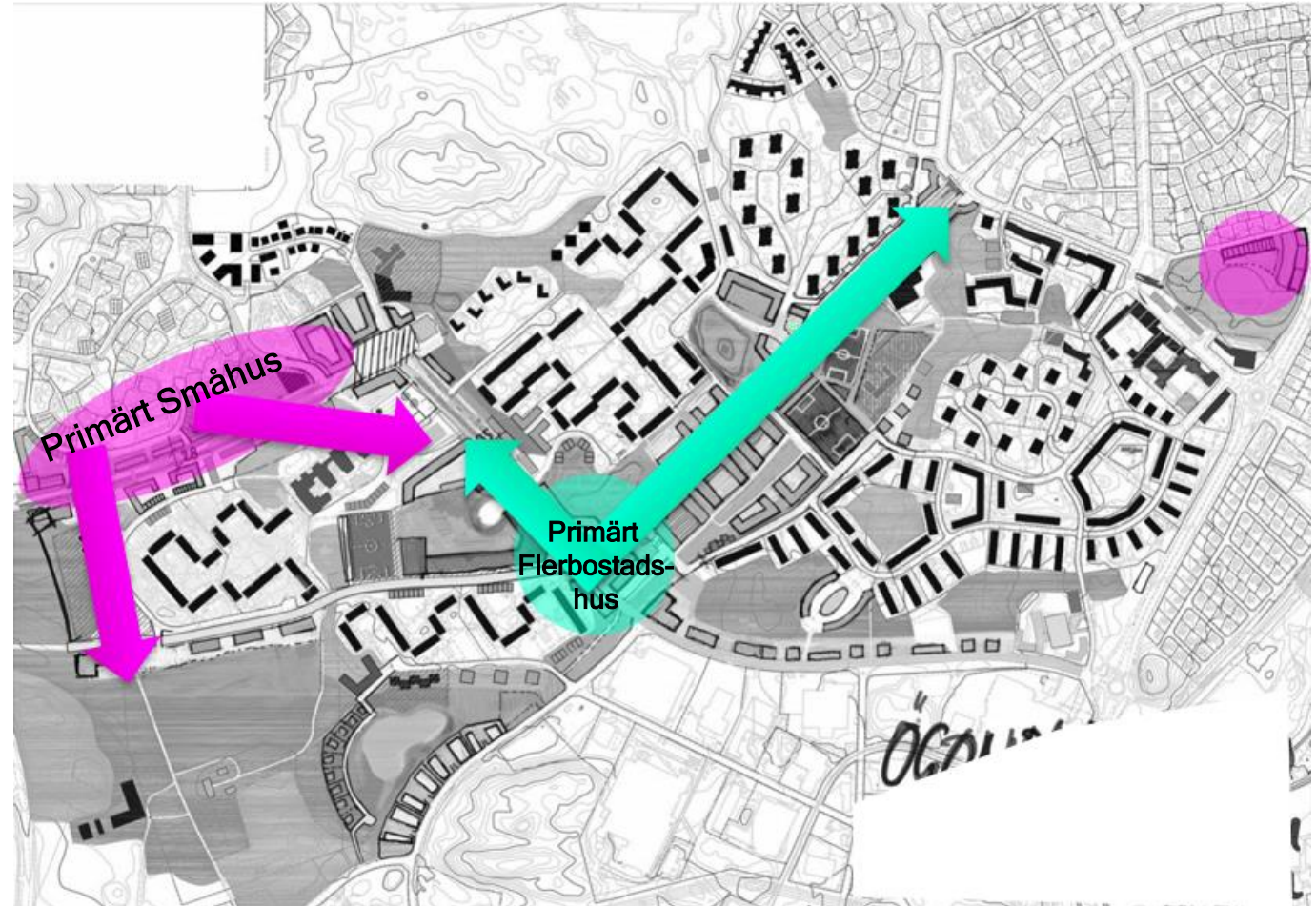
Schematisk utbyggnadsordning utifrån ett marknadsperspektiv

Kartan till höger visar schematiskt Juni Strategis rekommenderade utbyggnadsordning av området.

Utifrån de olika målgrupperna och upptagningsområdena för olika delar av området rekommenderar Juni Strategi att man kan påbörja utbyggnaden av flerbostadshus och samtidigt småhus i områdets västra delar.

Byggandet av flerbostadshusen centralt möjliggör för kommersiellt utbud runt bussgatan att vara lönsamma tidigare i utbyggnadsprocessen av området.

För småhusen är det viktigt att börja utbyggnaden i de mikrolägen som naturligt knyter an till de närliggande stadsdelar med småhus, t.ex. Stenby och Mesta-Stenby.



Positionering & konkurrens gentemot övrig bostadsutveckling

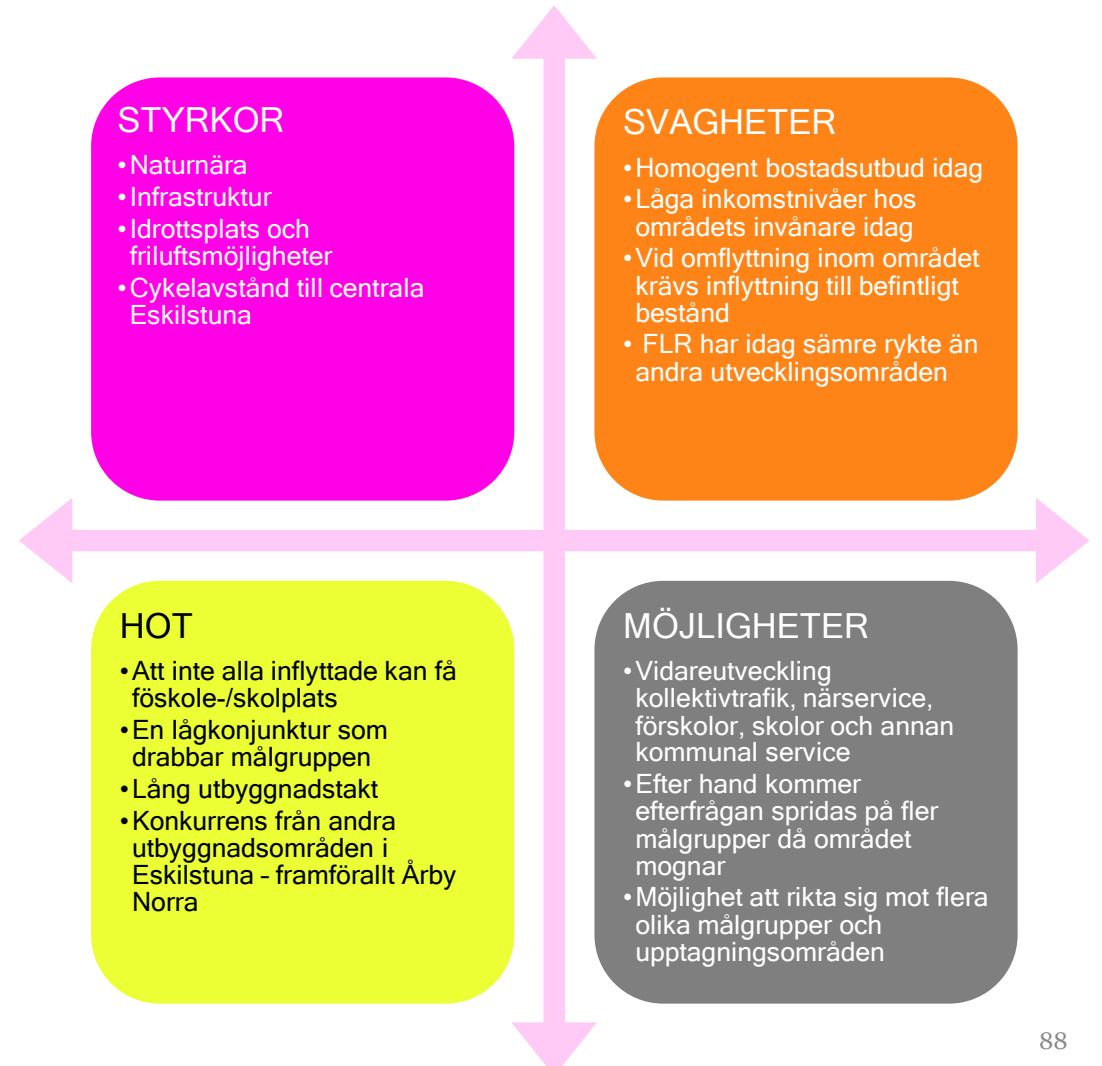
I kommunens centrala delar finns ett stort antal bostadsprojekt, både under byggnation och planeringsstadium. För att minska konkurrensen mellan områdena och möjliggöra för en hållbar utveckling av dem är det viktigt att områdena positioneras utifrån t.ex. målgrupper, geografi, bostadstyper etc.

Under andra halvan av 2010-talet såg vi på flera håll i Sverige exempel på hur man både inom och mellan kommuner riktade sig mot samma typer av målgrupper och erbjöd liknande kvaliteter i olika utvecklingsområden. Detta ledde i sin tur till ett stort överutbud av liknande bostadstyper och kvaliteter vilket fick nyproduktionsmarknaden (av framförallt ägda bostadstyper) att avstanna under hösten 2017.

För FRL ser Juni Strategi att en stor del av kundunderlaget sannolikt redan bor i området idag. Framförallt i början av utbyggnaden och när det gäller utvecklingen av flerbostadshus.

Jämför man läges- och kvalitetsmässigt har FRL flera faktorer som skiljer området från andra utvecklingsområden i dagsläget. Exempelvis en tydligare koppling till centrala staden jämfört med Skiftinge, en annan produkt än Munktelstaden, och i förhållande till exempelvis Odlaren så är inte FRL en helt ny stadsdel.

Det finns således relativt tydliga faktorer som skiljer de olika områdena åt vilket är positivt för bostadsutvecklingen i kommunen i stort. Det utvecklingsområde som till viss del liknar och i större grad konkurrerar med FRL skulle kunna vara Årby Norra. Däremot är bebyggelsen i Årby Norra mer koncentrerad och storskalig.



Kommersiella förutsättningar

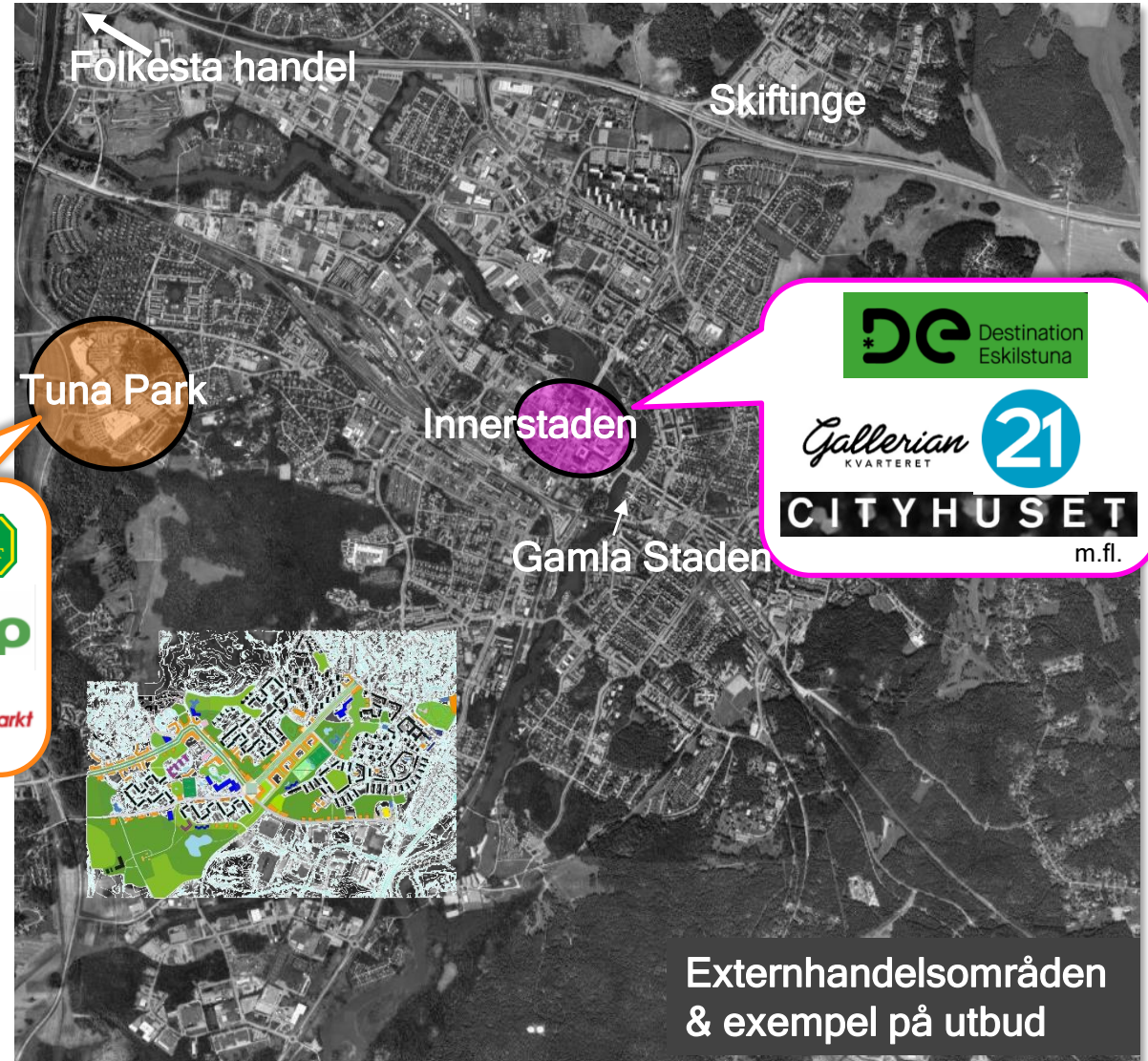
Utbud i närområdet

Handelsområden

I Eskilstuna är de prioriterade handelsområdena, enligt kommunens handelsstrategi, Innerstaden, Gamla staden, Tuna Park, Torshälla, Folkesta samt området Skiftinge.

Närmaste externhandelsområdet är Tuna Park med 76 butiker, här finns såväl storbutiker, som shopping, restauranger och service.

För eventuella kommersiella verksamheter i Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg kommer den stora konkurrensen främst från Tuna Park, och vad gäller shopping även innerstaden.



Närliggande livsmedelsbutiker

På kartan till höger visas livsmedelsbutiker i närområdet till Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg och deras ungefärliga omsättning. För Lidl, City Gross, Coop och OKQ8 kommer uppgifterna om omsättningen från Delfis register över dagligvarubutiker (2017). Uppgifterna baseras där på enkätundersökningar (som besvaras av butikshefer) samt Delfis skattningar. Eftersom dessa butiker rapporterar sin omsättning centralt så är de enskilda butikernas omsättning okänd.

Högst omsättning har storbutikerna i Tuna Park. I närområdet är ICA Stenby störst med 105 mkr omsättning på 1 600 kvm, men Lidls omsättning är okänd, eftersom Lidl rapporterar in total omsättning för sina nästan 200 butiker i Sverige ihopslaget.

Rojan Store var tidigare en ICA Nära som omsatte ca 20 mkr. Såväl Rojan Store som Taj Livs är nystartade och därför har ingen årsredovisning som visar omsättningen ännu registrerats.

← **ekuriren**

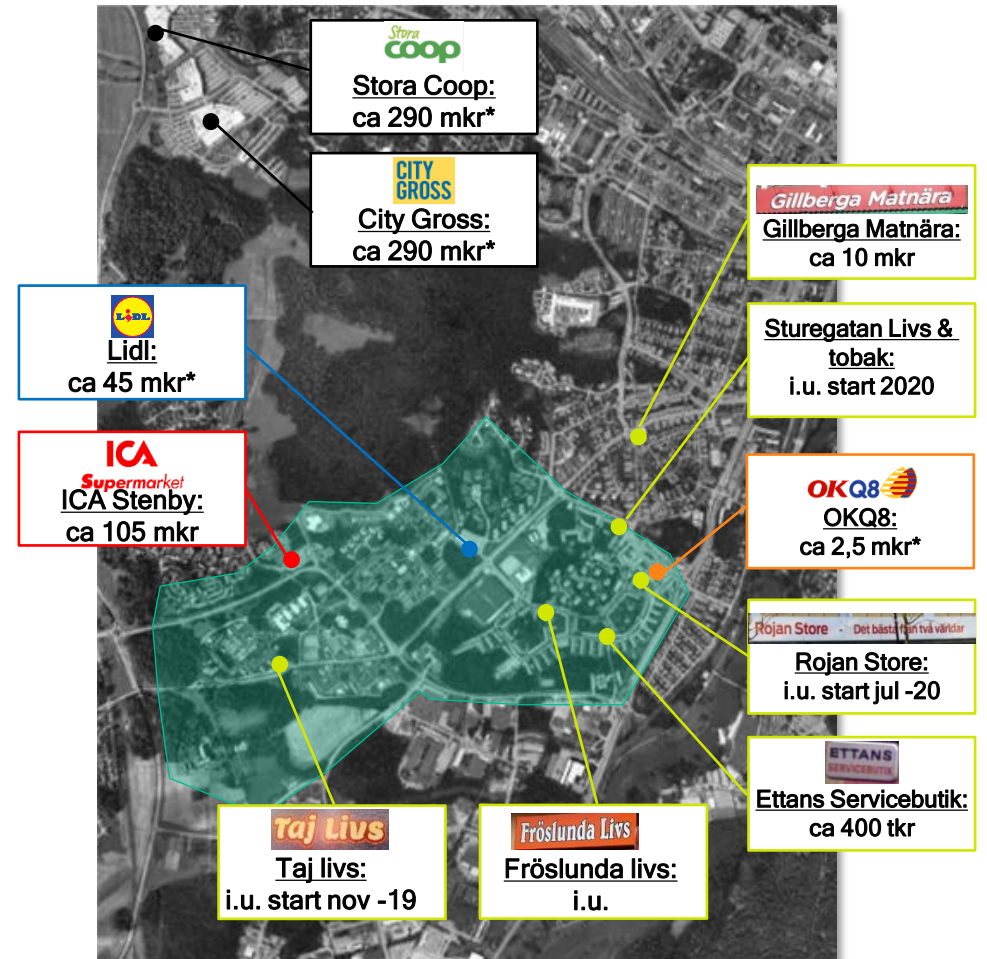
Ica i Fröslunda lägger ner – omsättningen för dålig

Ica Nära i Eskilstunastadsdelen Fröslunda stänger den 31 oktober.

18 SEPTEMBER 2018 19:46

Varför den nuvarande butiken avvecklas vill Martin Erlandsson inte gå in på, utan hänvisar till Ica centralt. Anna Hedström, pressansvarig på Ica, kommenterar nedläggningen i Fröslunda i ett mailsvar:

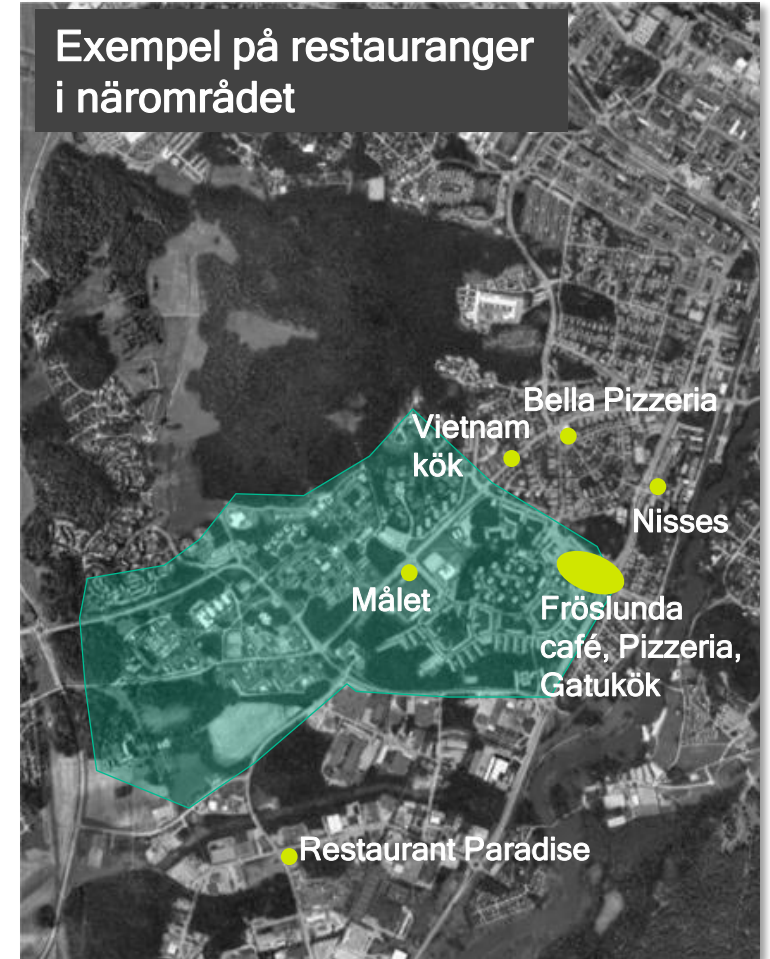
– Det stämmer att butiken ska stänga och anledningen är att resultat och omsättning varit för dålig. Butiken har dessutom en del investeringsbehov och det är kommunen som är fastighetsägare.



Källa: Allabolag.se & Delfis butiksregister
* uppskattade värden från Delfi

Restaurangutbud

I närområdet finns ett fåtal restauranger och caféer. Mitt i området ligger restaurang Målet som en solitär intill idrottsplanerna. Kring Fröslunda centrum finns ett utbud av café och restaurang. Omsättningen för restaurangerna är okänd för Juni Strategi.



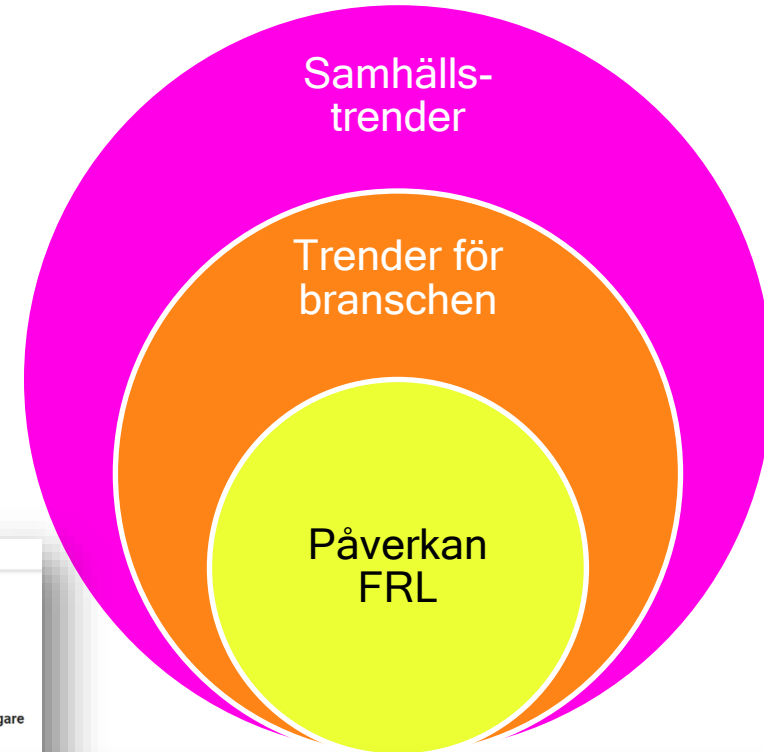
Handelstrender

Trender som påverkar Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg

I detta kapitel presenterar Juni Strategi en kortare trendanalys. De trender som bedöms ha störst påverkan för Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg presenteras. I denna rapport används begreppet trender för att beskriva trögörliga mekanismer som rör sig i en bestämd riktning.

Trendanalysen sker på flera nivåer; där en övergripande samhällstrend bryts ned till trender inom detaljhandeln som i sin tur sammanfattas i hur trenderna påverkar stadsdelscentrums framtida roll och funktion.

I skrivande stund har Coronapandemin en mycket stor inverkan på våra städer, butiker och restauranger. Covid 19 tas därför i beaktning, men siktet för utvecklingen av stadsdelarna är långt bortom pandemin, därför förutsätts butiker, service och restauranger inom ramen för utvecklingen öppna en bra stund efter pandemin är över.



City Gross i Eskilstuna har nu tagit tillfället i akt: Sedan årsskiftet har de också öppnat sin e-handel. Kedjan blir därmed den fjärde aktören i Eskilstuna, efter Ica, Willy's och Coop, att erbjuda kunder att välja sina matvaror på webben och beställa en hemleverans eller hämta dem färdigpackade i butik.

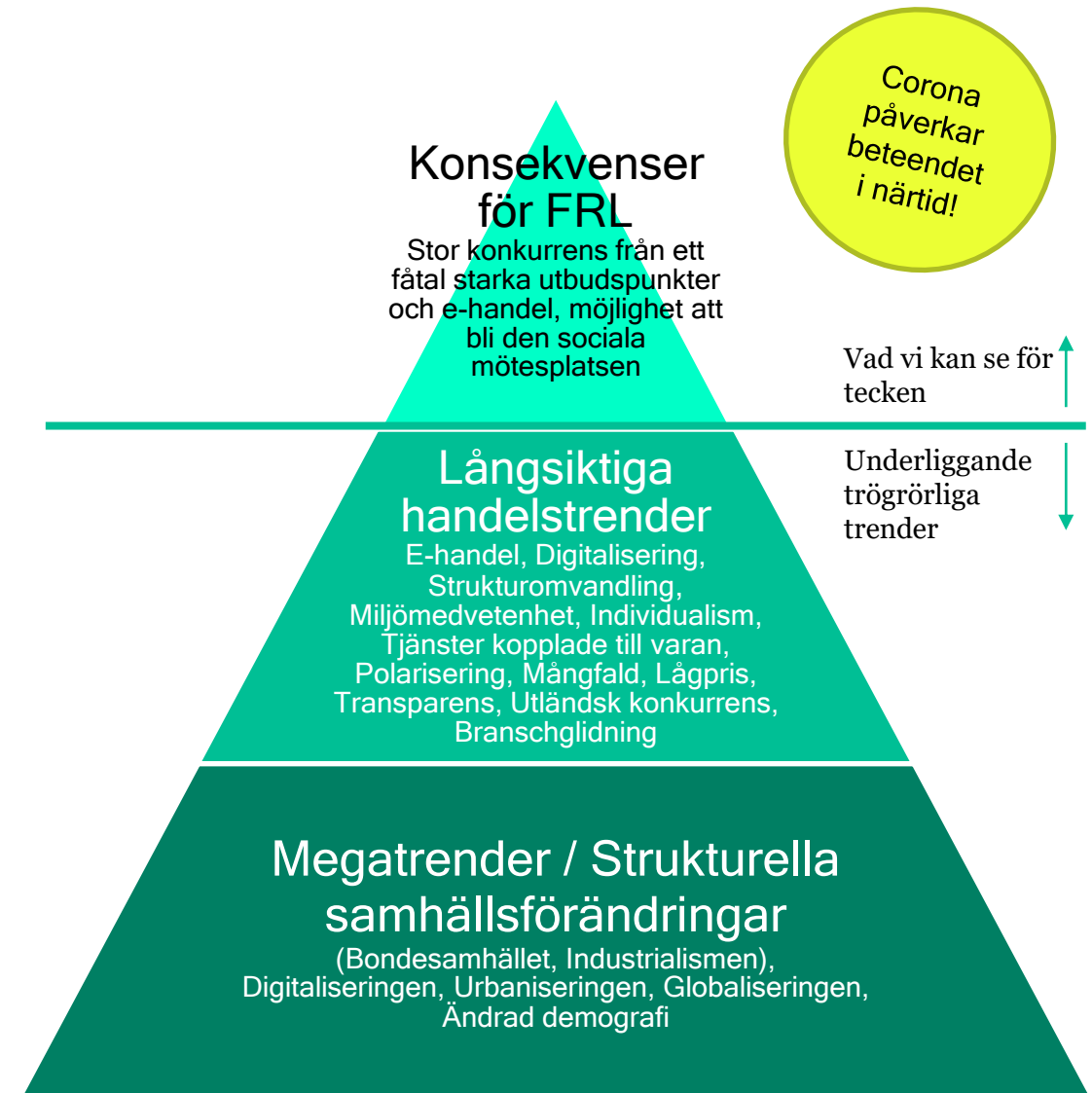
Om trender

Hur detaljhandeln utvecklas, vilka nya utbud, tjänster och inriktningar som dyker upp beror på en mängd olika faktorer. De flesta kan dock härledas till ett fåtal strukturella samhällsförändringar som präglar vår samtid. Tidigare samhällsförändringar har exempelvis varit Bondesamhället och Industrialismen. Detta är extremt trögörliga och stabila strukturella förändringar. Idag talar vi istället om nya tidens GUD-H; Globaliseringen, Urbaniseringen och Digitaliseringen och Hållbarhet.

Förändringarna ger i sin tur upphov till ett antal långsiktiga samhällstrender som ger konsekvenser inom köpbeteende och detaljhandel. Man kan likna detta vid ett isberg, där det vi ser är synliga yttringar av underliggande faktorer.

För att enkelt beskriva hur en trend kan visa sig är köpkaffebeteendet ett bra exempel. För 20 år sedan var det otänkbart att köpa en kaffe för 40 kr i pappmugg på väg till jobbet - där det ju finns gratis kaffe. Idag anses detta dock normalt. Detta är en konsekvens som kan härledas till bl.a. de långsiktiga trenderna Ökad tidspress, Ökat intresse för mat och dryck och Ökat resande - vilka i sin tur kan härledas till de Strukturella samhällsförändringarna som Urbaniseringen och Globaliseringen.

Om isberget undersöks nedifrån och upp så kan trenderna fångas upp och en strategi och koncept som är i framkant skapas.



Utvalda handelstrender



E-handeln: E-handel växer i snitt med ca 15 % (ca 10 mrd kr) per år jämfört med den totala detaljhandeln som växer med ca 5 % (ca 30 mrd kr) per år. Detta har accelererat under pandemin, som inneburit nya kundgrupper för e-handeln. Antalet digitala infödingar (personer födda efter 1987) tar allt större plats och den demografiska förskjutningen ger e-handeln ytterligare en skjuts framöver. Konsekvensen blir färre fysiska butiker, färre anställda inom butik och prispress.



Digitalisering: Utöver e-handel, som är en del av digitaliseringen, digitaliseras våra butiker alltmer, detta syns bland annat i innovativa betalningslösningar, self check-outs och integrerad teknik i butik.



Strukturomvandling: Denna trend har pågått under lång tid. På 1970-talet fanns det knappt 10 000 dagligvarubutiker i Sverige, idag är siffran under 4 000. Vi ser i större utsträckning få stora handelsplatser på bekostnad av flera små.



Hållbarhet: Försäljningen av ekologiska varor ökar, speciellt inom dagligvaruhandeln. Det finns en högre medvetandegrad bland konsumenterna om såväl ekologisk som social hållbarhet.



Individualism: Konsumenterna ser och kräver alltmer personligt anpassade lösningar och varor. Detta syns bland annat på hur man kan skapa egen design på nätet samt personligt anpassade extraerbjudanden från dagligvarubutikerna.



Tjänster: Kopplade tjänster till produkten blir allt vanligare. Bland annat säljer många elektronikbolag försäkringar och löparskor säljs tillsammans med fotvård och löpcoacher mm.



Branschglidning: En större branschglidning har skett inom handeln. Dagligvarubutiker är en av de största försäljningskanalerna för böcker och sportbutiker för kläder etc.



Polarisering: Det har skett en polarisering inom handeln; antingen premium/personlig service - eller lågpris.

Stadsdelscentrumets framtida roll och funktion

Digitaliseringen och ökad internationell konkurrens utsätter detaljhandeln för ett stort omvandlingstryck de kommande åren, utvecklingen har fått en extra skjuts av pandemin. Även om fysiska butiker fortsatt kommer att stå för majoriteten av försäljningen väntas e-handeln växa kraftigt. Det visar bland annat Svensk Handels rapport Det stora detaljhandelskiftet. Omställningen kommer på sikt enligt dem att medföra färre butiker, färre anställda och hårt pressad lönsamhet för många handlare.

I tillägg har det skett en enorm strukturomvandling även för de fysiska handelsplatserna. Utbudet har under de senaste decennierna har i allt högre grad lokaliserats till ett fåtal starka platser och aktörer. Antalet butiker har inom alla handelsbranscher stadigt minskat de senaste decennierna.

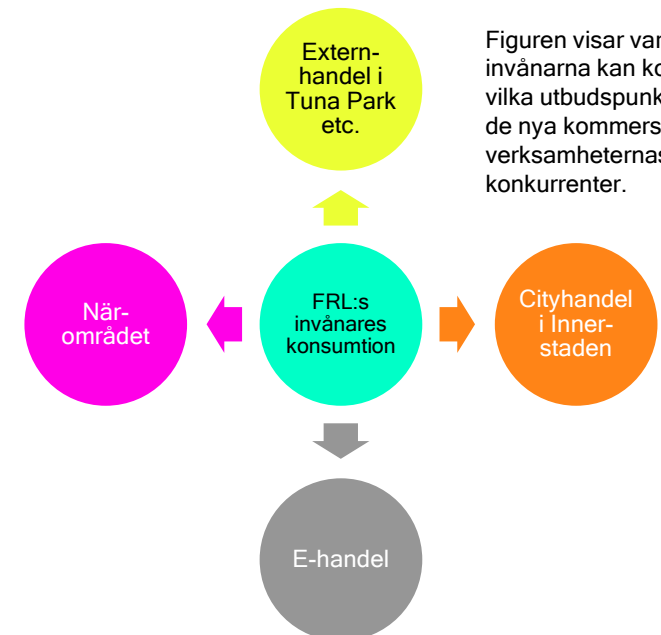
Detta har medfört att många svenska traditionella stadsdelscentrum för en tynande tillvaro i den hårda konkurrensen från externhandel, stadskärnan och stormarknader.

Utbud med många närboende har tappat betydligt mindre under Coronapandemin! Större citykärnor med hög andel arbetande och turism har tappat mest.

Var människor väljer att handla drivs av utbudet på platsen, tillgänglighet, närvaron av annan service samt hur attraktiv en handelsplats upplevs.

Närbutikerna verkar nu resa sig igen från en tidigare utdömd tillvaro. Samhällstrender så som en ökad tidspress, utlämningsställen och bekvämlighet verkar vara några av anledningarna och detta kan innebära en renässans för stadsdelscentrumet. Tiden är knapp för många konsumenter och närhet blir viktigt.

| Årtal | Antal dagligvaru-butiker (cirka) |
|-------|----------------------------------|
| 1950 | 30 000 |
| 1960 | 17 700 |
| 1970 | 9 200 |
| 1980 | 9 000 |
| 1990 | 8 300 |
| 2000 | 6 000 |
| 2010 | 5 000 |
| 2020 | 3 500 |



Figuren visar var de nya invånarna kan konsumera; vilka utbudspunkter som är de nya kommersiella verksamheternas största konkurrenter.

Förutom dagligvaruhandel kan det, även i små stadskärnor och stadsdelscentra, finnas frisör, kemtvätt, viss fackhandel samt ett par restauranger och kaféer. De ligger bra till för människor med eller utan bil, fungerar som en lokal träffpunkt och möjliggör snabba ärenden. De utgör således en vital del i tidsjakten och kan också vända sig till närbelägna arbetsplatser med t.ex. färdiga lunchpaket. Stigande inkomster, urbaniseringen och stadens förtätning, bidrar också till bättre förutsättningar för "butikerna på hörnan". Tidseffektiv konsumtion i stadsdelscentrum kan medföra att dessa centrum klarar sig om de rustas och erbjuder bra vardagskonsumtion. Annars kommer de att fortsätta tappa marknadsandelar.

SKL & Trafikverket

Konsumtionsunderlag idag

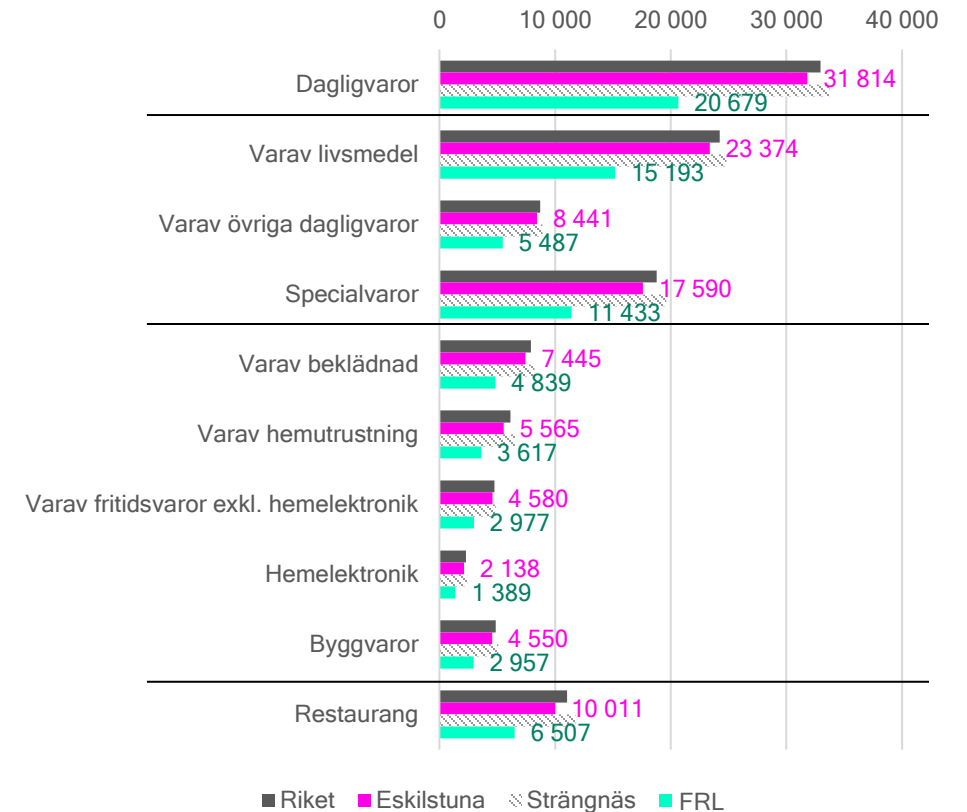
FRL

Konsumtionsmönster i FRL & Eskilstuna kommun

Olika gruppers konsumtion per capita kan kopplas till deras inkomstnivå. Ser man till hela Eskilstuna kommun är konsumtionen något lägre än snittet i riket. Och ser man till inkomsten i FRL så ligger den på ca 65% av hela kommunens inkomst. Köpkraften för den fysiska handeln i riket justeras därför ned för att bättre representera konsumtionen i Eskilstuna kommun och de aktuella stadsdelarna. Justeringen baseras på kommunindex från KPG*.

| | |
|---|--|
| <p>SÄLLANKÖPSVAROR: <i>Specialvaror</i> Beklädnad Kläder, skor <i>Hemutrustning</i> Möbler, belysning, mindre apparater för hushåll, husgeråd inkl. glas, hushållstextilier <i>Fritidsvaror</i> Cykel, musikinstrument, leksaker, hobby, sportutrustning, campingartiklar, reservdelar och tillbehör till fordon, ur/guld/optik, böcker</p> <p><i>Hemelektronik</i> Radio, TV, övrig hemelektronik, film, CD, mobiltelefoni</p> <p><i>Byggvaror</i> Mattor, verktyg och utrustning för hushåll, större hushållsapparater, underhåll av bostäder, byggmaterial</p> | <p>DAGLIGVARUHANDEL: Livsmedel, Tobak, Tidningar, Blommor, Apotekens receptfria och egenvårdsprodukter,</p> <p>RESTAURANG & CAFÉ: Exempelvis bagerier, caféer, restauranger, grillkiosk mm</p> |
|---|--|

Teoretisk fysisk handel per capita/år 2019



Källa: Konsumtion per capita, Konsumtionsprognosgruppen, bearbetad av Juni Strategi

*KPG står för Konsumtionsprognosgruppen där ett antal olika aktörer ingår för att fastställa prognoser för konsumtion inom detaljhandels branscher, bla. HUI, ICA, Coop Axfood. Juni Strategi är en av dessa aktörer.

Konsumtionsunderlag idag

Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg

I tabellen till höger presenteras konsumtionsunderlaget i Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg baserat på befolkningens mängden senaste helåret, 2019 (11 100 invånare). Det totala konsumtionsunderlaget är knappt 480 mkr, varav 230 mkr är för dagligvaror.

Konsumtionsunderlag (fysisk handel) Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg 2019

| | |
|--|------------|
| Dagligvaror | 230 |
| Varav livsmedel | 169 |
| Varav övriga dagligvaror | 61 |
| Specialvaror | 127 |
| Varav beklädnad | 54 |
| Varav hemutrustning | 40 |
| Varav fritidsvaror exkl. hemelektronik | 33 |
| Hemelektronik | 15 |
| Byggvaror | 33 |
| Sällanköpsvaror totalt | 175 |
| Detaljhandelsvaror totalt | 405 |
| Restaurang | 72 |
| Detaljhandelsvaror inklusive restaurang | 477 |

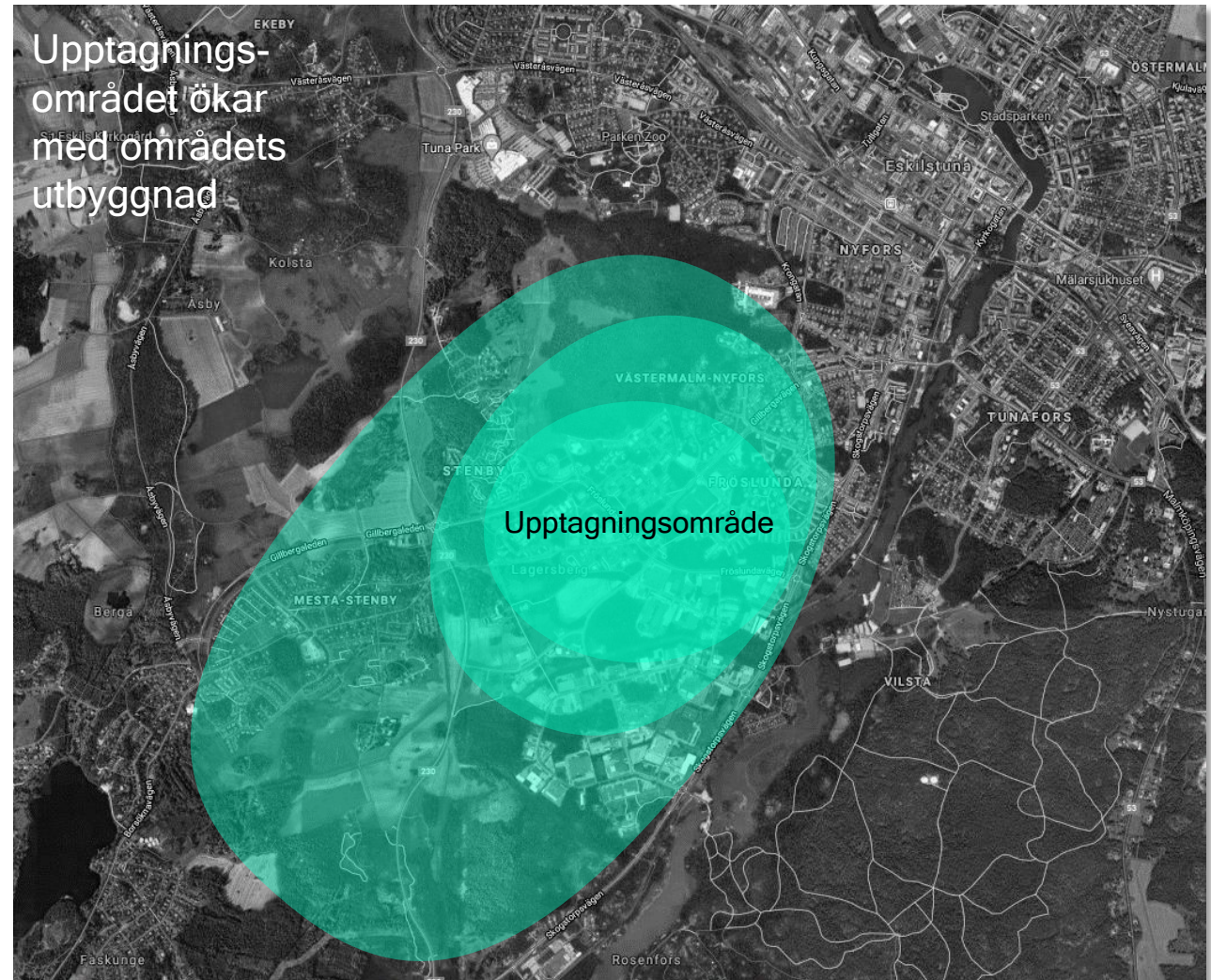
Framtida upptagningsområde & konsumtionsprognos

Upptagningsområde

I och med det kommersiella utbudet som finns i Innerstaden och Tuna Park idag, och Fröslunda, Råbergstorp och Lagersbergs geografiska läge, bedömer Juni Strategi att upptagningsområdet för eventuella kommersiella verksamheter nästintill uteslutande är de boende i Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg och i viss mån de stadsdelar som ligger intill.

Vissa besökare kan tillkomma till området, exempelvis till idrottsanläggningar. Men Juni Strategi ser inte att eventuella kommersiella verksamheter kommer att konkurrera i någon större utsträckning med övriga handelsområden om kommunens invånare som inte bor i närområdet.

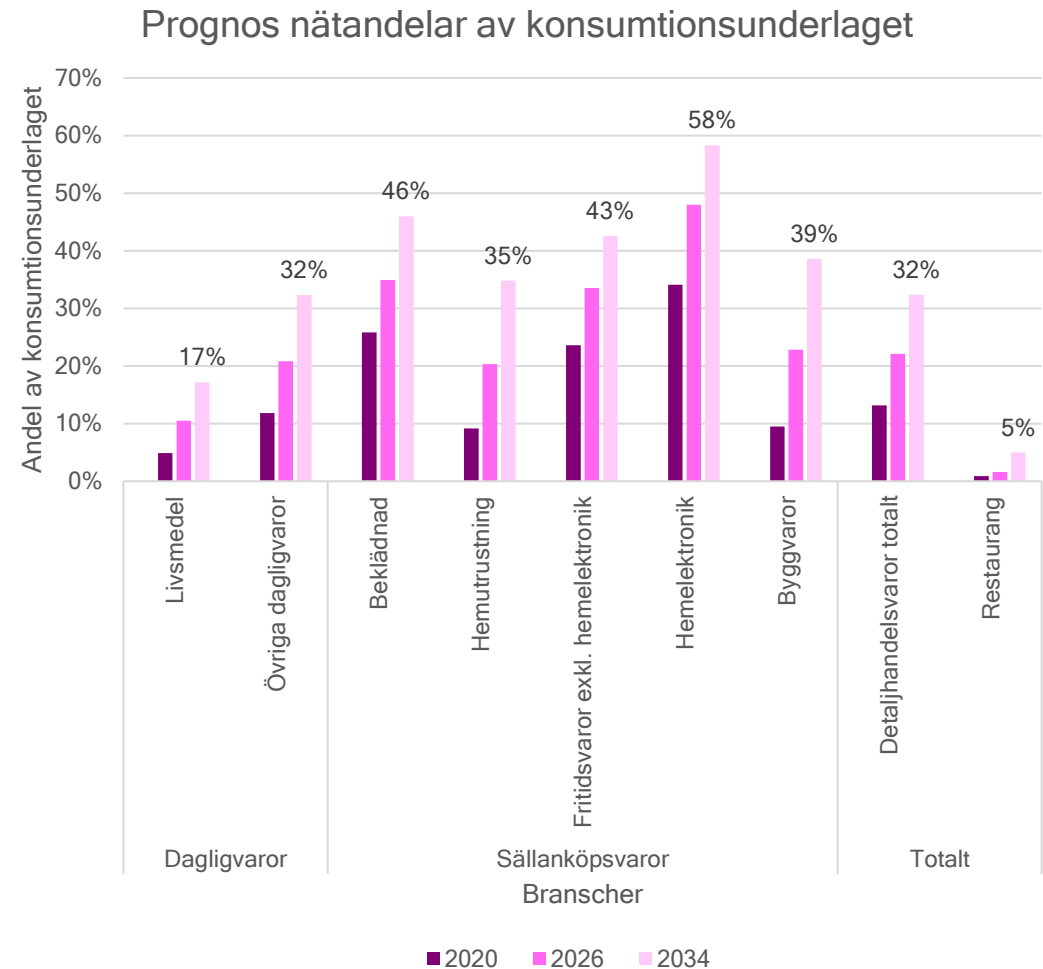
Beräkningarna av konsumtionsunderlag görs därför på antalet boende i detta område, och konsumtionsunderlaget ökar således med områdets utbyggnad.



E-handelns andelar av konsumtionsunderlaget

E-handelns tillväxt framöver prognosticeras växa lite olika inom olika branscher, men en ökning finns inom alla grupper. Störst marknadsandel förväntas e-handel ta inom sällanköpsvaror och allra mest inom hemelektronik.

Livsmedel och restaurang förväntas fortsatt att främst konsumeras på den fysiska platsen.



Konsumtionsunderlag i Fröslunda, Råbergstorp & Lagersberg

Underlag i olika skeden av utbyggnaden (fysiskt konsumtionsunderlag)

Nya bostäder ger nya invånare som kan nyttja verksamheter i området och konsumera varor och tjänster. Ju fler som har hunnit flytta in, desto större konsumtionsunderlag. Dessutom ökar konsumtionen i löpande priser per capita varje år (men här tar e-handeln en stor andel av tillväxten).

Till höger visas tre olika nivåer för det fysiska konsumtionsunderlaget (e-handeln är borträknad) i Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg; att 1 500 bostäder har haft inflyttning, att 3 000 bostäder färdigställts och ett nollscenario. I scenarierna har även inkomstnivån i FRL bedömts öka till 70 % av kommunens genomsnitt, från dagens 65 %.

När väl området är utbyggt med 3 000 bostäder kommer ett relativt stort befolkningsantal att tillkomma – och med dem ett konsumtionsunderlag. När tidplanen inom ramen för utvecklingen av området eventuellt justeras kan denna analys användas för att se vilket konsumtionsunderlag som kommer finnas på plats vid färdigställande samt till hälften utbyggt.

Det bör noteras att köpkraftsunderlaget endast gäller prognosen för fysiska handel – den digitala e-handeln är borträknad. Etableras verksamheter som säljer även via digitala kanaler ökar således köpkraftsunderlaget för dessa.

Konsumtionsunderlag mkr (fysisk handel) Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg

| | Utan utbyggnad | Till hälften utbyggt (1 500 bostäder) | Helt utbyggt (3 000 nya bostäder) |
|--|----------------|--|--------------------------------------|
| Dagligvaror | 230 | 292 | 354 |
| Varav livsmedel | 175 | 222 | 270 |
| Varav övriga dagligvaror | 55 | 69 | 84 |
| Specialvaror | 135 | 172 | 208 |
| Varav beklädnad | 52 | 67 | 81 |
| Varav hemutrustning | 49 | 62 | 75 |
| Varav fritidsvaror exkl. hemelektronik | 34 | 43 | 52 |
| Hemelektronik | 25 | 32 | 39 |
| Byggvaror | 35 | 44 | 54 |
| Sällanköpsvaror totalt | 196 | 248 | 301 |
| Detaljhandelsvaror totalt | 426 | 540 | 654 |
| Restaurang | 105 | 133 | 161 |
| Detaljhandelsvaror inklusive restaurang | 530 | 673 | 815 |

Källa: Prognos från KPG (prognos konsumtion/capita år 2030), beräkningar av Juni Strategi



Slutsatser & rekommendationer

Kommersiella verksamheter

Att skapa en levande stadsdel

Antalet invånare, boendetäthet och befintlig struktur lägger grunden

Lokaler i bottenvåningar har möjlighet skapa liv i en stadsdel, vilket i sin tur ger en trevlig upplevelse och trygghet för boende och besökare. Ofta fyller restauranger och butiker en viktig social funktion i stadsdelar, som exempelvis mötesplatser.

Viktigt är dock att de verksamheter som etableras i lokalerna har möjlighet till en tillräckligt hög omsättning för att kunna ha en långsiktighet, kunna investera i sin verksamhet och bidra till stadsdelens attraktivitet, fastighetsägarens ekonomi och en god miljö. Dessutom krävs en bra och hållbar mix av exempelvis restauranger för att dessa ska komplettera varandra och samexistera på ett lönsamt vis.

Saknas ett tillräckligt stort flöde av människor och boende i närområdet ger detta sämre förutsättningar för kommersiella verksamheter. Följden blir då istället att det blir svårare att få lönsamhet vilket kan leda till slitna verksamheter som det inte investeras i, samt en hög risk för vakanser med tomma lokaler. Tomma lokaler och slitna verksamheter har motsatt inverkan på stadsdelen; det ger en känsla av otrygghet, konkurser och en oattraktiv miljö.

Juni Strategi har bedömt utrymmet för framtida lokaler med fokus på att verksamheterna ska kunna bli livskraftiga mot bakgrund av konsumtionsunderlaget och omsättningsutrymmet.

Stadsdelarna FRL täcker in ett mycket stort geografiskt område och det är därför fördelaktigt om handel och service kan samlas i ett antal starka noder/torg – sprids lokaler ut för mycket blir det svårt att upprätthålla lönsamhet. Juni Strategi noterar att samrådsförslaget anger lokaler i samtliga bottenvåningar – detta räcker det kommersiella underlaget inte till.

Stort flöde av människor och många närboende ger bättre förutsättningar för kommersiella verksamheter.



Mindre flöden av människor och färre närboende ger sämre förutsättningar för kommersiella verksamheter.

Potential för livsmedelsbutik

Möjligheterna för en livsmedelsbutik, och kommersiella verksamheter generellt, är beroende av hur stor marknadsandel av invånarnas köpkraft den kan ta till vara på. Här finns också en viss paradox i att ju större butik, desto högre andel av konsumtionsunderlaget kan den ta.

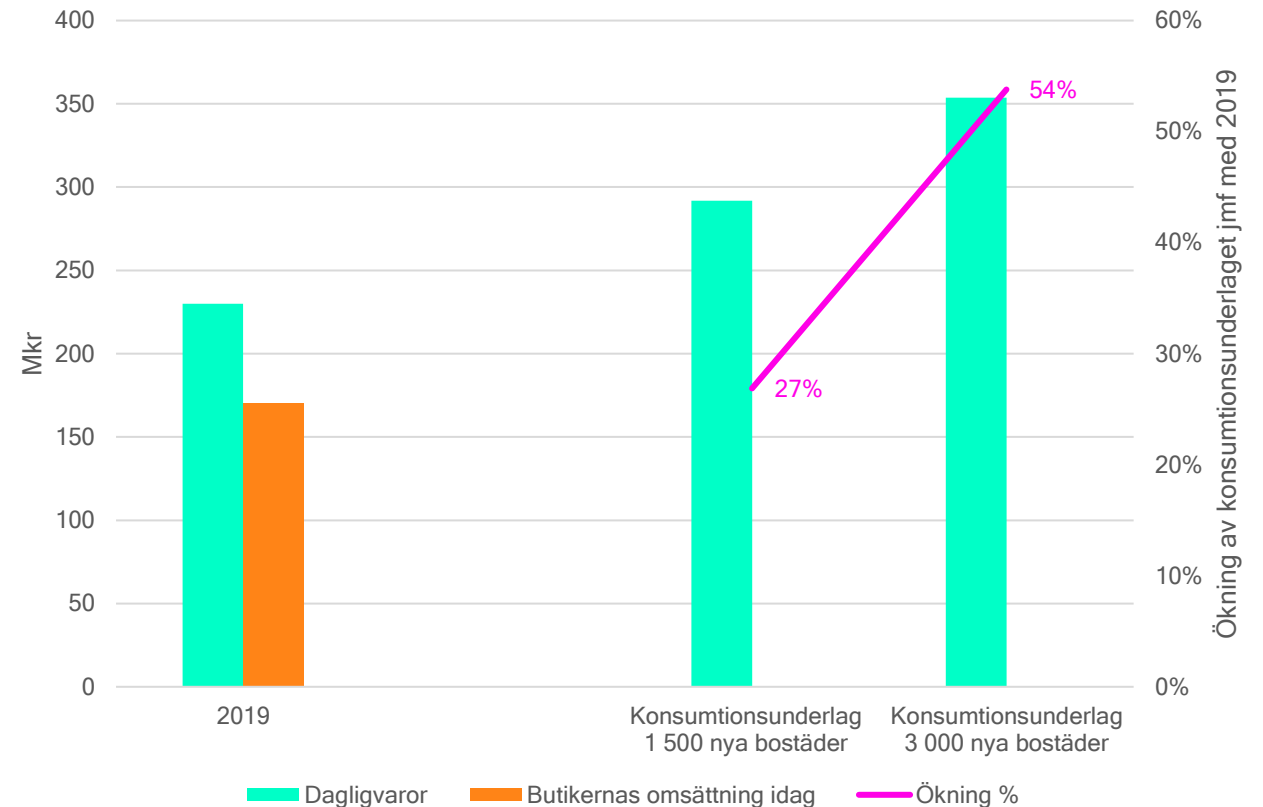
Redan idag finns såväl etablerade kedjor; Lidl och ICA Supermarket samt icke kedjeanslutna butiker; exempelvis Rojan store. Totalt sett har dessa butiker en relativt stor marknadsandel redan idag. Och framöver kommer de givetvis att kunna öka sin omsättning när underlaget ökar om marknadsandelarna bibehålls. Dock ser inte Juni Strategi att det finns utrymme för etablering av ännu en större kedjeanslutna livsmedelsbutik innan en större andel av bostäderna hunnit byggas ut.

När alla bostäder byggts ökar konsumtionsunderlaget med ca 120 mkr endast för dagligvaror och då finns möjlighet att etablera ännu en butik i Supermarket-storlek utan att de befintliga butikerna får alltför stor negativ påverkan.

Etableringsmöjligheten tillkommer ungefär vid 2 000 nya bostäder – vilket innebär ca år 11 enligt Juni Strategis bedömda utbyggnadstakt (se sida 85) och år 17 enligt ett lågkonjunktursscenario (se sida 87).

Det finns även utrymme för apotek och blommor. Möjligen kan ett Systembolag vara aktuellt, om ett sådant etableras ökar dagligvarubutikens potentiella omsättning pga. Goda Grannar-effekten.

Konsumtionsunderlag för dagligvaror i FRL



Källa: Prognos från KPG (prognos konsumtion/capita år 2030), beräkningar av Juni Strategi

Potential övriga kommersiella verksamheter

Omsättningspotentialen för lokalerna bygger på vilken attraktivitet de aktörer som etableras i lokalerna har. Den verksamhet som lyckas knytas till varje lokal har givetvis stor inverkan på lönsamheten och omsättningspotentialen. Dessutom är omsättningsmöjligheterna helt beroende av hur många människor som rör sig på platsen – ju fler boende och flöden ju större möjligheter. Nedan har Juni Strategi översiktligt bedömt framtida omsättningsutrymme i olika skeden av utbyggnaden.

Dagligvaror

Se resonemang och slutsatser föregående sida.

Sällanköpsvaror

Rekommenderas ej mot bakgrund av låg lönsamhet, stor konkurrens från dels digital handel men också extern- och cityhandeln i Eskilstuna.

Bostadsnära service

Juni Strategi ser att det geografiska läget i Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg ger goda möjligheter för bostadsnära service, såsom gym, frisör, paketutlämning men också kommunal service (t.ex. vårdcentral, tandläkare, medborgarkontor, bibliotek).

Restaurang

Restaurang är en konsumtionsgrupp som ökar stadigt. Sett till underlaget finns potential till omkring 3-5 caféer/restauranger. För restauranger är det viktigt att skapa kvaliteter som exempelvis möjlighet till uteservering i solläge.

| Bransch | Bedömd marknadsandel natt-befolkning Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg (fysisk handel) | Tillk. flöde från dag- befolkning och besökare | Omsättningsutrymme fysisk handel 2030 | | | Förslag aktörer |
|--|--|---|---------------------------------------|-------------------------------|--|--|
| | | | Ingen utbyggnad | Utbyggt med 1 500 bostäder | Högre utbyggnadstakt 3 000 bostäder | |
| Dagligvaror - befintliga butiker (idag oms. 170 mkr) | Ca 70 % | Ca 5 % | Ca 170 mkr | Ca 200 mkr | Ca 240 mkr | ICA, Lidl, Rojan mfl |
| Dagligvaror - ny butik | Ca 15% | Ca 5% | - | - | Ca 55 mkr | Etablering av ny dagligvarubutik och apotek, ca 1 500 kvm. Ytan kan kanske användas för torghandel under tiden? Systembolag? |
| Bostadsnära service | Ca 20 % | Ca 5 % | | | | T.ex. gym, frisör, kemtvätt, paketutlämning men också hälsa, vårdcentral, tandläkare, bibliotek |
| Restaurang/café - nya restauranger | Ca 20 % | Ca 5 % | Ca 25 mkr | Ca 30 mkr | Ca 35 mkr | 3-5 caféer/restauranger med möjlighet till uteservering, en större festlokal. Spridda över stadsdelen |
| Sällanköpsvaror | | | Rekommenderas ej | | | |

Förslag översiktlig struktur

Konsumtionsunderlaget finns på plats när allt är inflyttat, vilket gör att hela underlaget och potentialen finns på plats först då. Det är viktigt att utbudet utformas för att passa målgrupperna. Fokusgrupper, involvering och medborgardialog är därför viktigt för att skapa ett innehåll som aktivt efterfrågas och känns nära invånarna idag och framöver.

Översikt innehåll i det centrala torget

Dagligvaror

- Dagligvarubutik - denna yta kan användas till torghandel under utvecklingstiden, Apotek. Eventuellt även Systembolag.
- Skapa yta för liten torghandel med blommor, grönsaker etc

Bostadsnära service

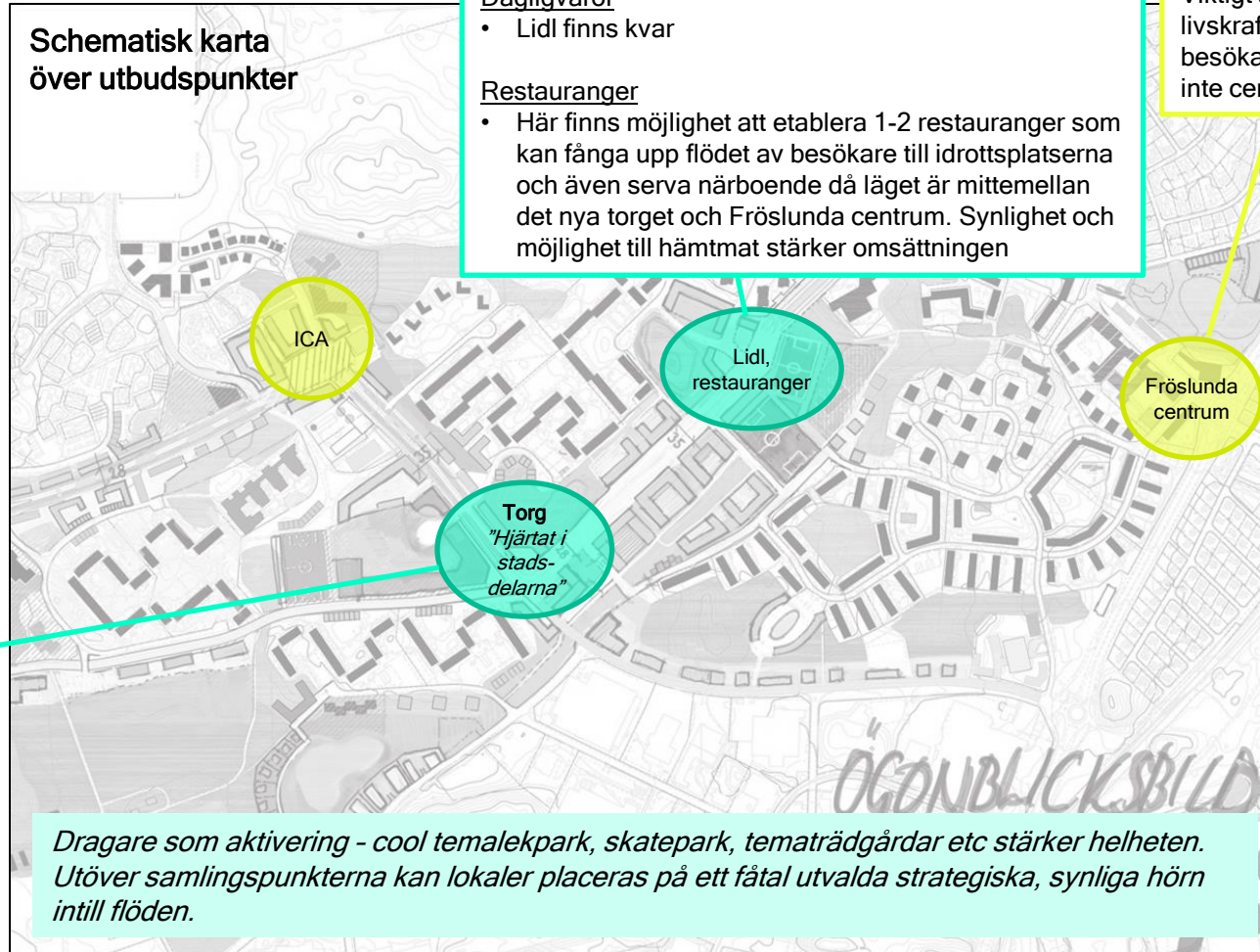
- Frisör, gym, hälsa, kemtvätt/sko/nyckel
- Paketutlämning

Restaurang

- 1-3 restauranger (kan användas som festlokal), synlighet och hämtmat stärker omsättningen
- 1 Café

Offentlig service: Medborgarlokal (kan användas som festlokal), öppna förskolan, bibliotek, vårdcentral, tandläkare etc. (har ej bedömts inom ramen för detta uppdrag)

Schematisk karta över utbudspunkter



Vid idrottsplatsen Dagligvaror

- Lidl finns kvar

Restauranger

- Här finns möjlighet att etablera 1-2 restauranger som kan fånga upp flödet av besökare till idrottsplatserna och även serva närboende då läget är mittemellan det nya torget och Fröslunda centrum. Synlighet och möjlighet till hämtmat stärker omsättningen

Fröslunda centrum

Viktigt är att Fröslunda centrum utvecklas och blir livskraftigt som en utbudspunkt för boende och besökare i denna del. Utvecklingen är också viktigt så inte centrumet försvagas när det nya torget är på plats.

© 2020-05-28

Lyssna

Utveckling av Fröslunda centrum



Mycket kommer att hända i Fröslunda centrum de kommande åren. Bland annat byggs Internationella Engelska skolan (IES) ut för en mer sammanhållen och tryggare miljö

Fröslunda centrum kommer att utvecklas för att bli en mer trygg, trivsamt och levande stadsdel.

- Internationella Engelska Skolan har i dagarna tecknat avtal med Eskilstuna kommunfastigheter för att hyra lokaler i Fröslunda under 20 år. Satsningen innebär att skolan flyttar sin verksamhet i Nyfors till Fröslunda. Den nya skolan kommer att öppna upp portarna höstterminen 2022 och ge plats för cirka 1 200 elever från förskoleklass upp till årskurs 9.
- Mötesplats Fröslunda Fröet kommer att byta lokaler och öppna upp tillsammans med den nya verksamheten Jobbcentrum Syd. En satsning som ska erbjuda stöd till människor i behov av jobb.
- Familjecentralen som ska starta upp under sommaren 2021 kommer bestå av mödravård, barnhälsovård, öppen förskola samt socialtjänst.

Dragare som aktivering - cool temapark, skatepark, tematrädgårdar etc stärker helheten. Utöver samlingspunkterna kan lokaler placeras på ett fåtal utvalda strategiska, synliga hörn intill flöden.

Övriga slutsatser & rekommendationer

Utifrån att Fröslunda, Råbergstorp och Lagersbergs stora tillväxt befolkningsmässigt (3 000 bostäder) ser Juni Strategi inte någon direkt risk för att etablering av kommersiella verksamheter skulle ha några stora negativa effekter på övriga verksamheter som finns i närområdet eller i övriga kommunen.

Juni Strategi ser inte att invånare i övriga delar av kommunen kommer att åka till Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg för att konsumera i särskilt stor utsträckning, utan det är de boende i området som står för konsumtionen. Här finns möjlighet att påverka om en tydlig dragare och besökspunkt etableras.

Det är en ung stadsdel sett till åldersstrukturen och motorn i konsumtionsunderlaget är barnfamiljerna och de unga vuxna i området.

Ju tidigare skola och kollektivtrafik etc. kommer på plats i områdets centrala delar, desto tidigare kan etablering ske då dagbefolkningen och flödet i området ökar. Men, hela konsumtionsunderlaget kommer inte finnas på plats förrän vid färdigställande. En livsmedelsbutik kommer först kunna vara lönsam utan att kannibalisera alltför mycket på andra mot slutet av färdigställandet (när många nya boende är på plats).

Det är viktigt att ha tydlig synlighet för eventuell livsmedelsbutik och övriga kommersiella verksamheter tidigt mot bussgatan och förbipasserande. Det är viktigt att handelsplatsen, restaurangerna och torget upplevs som tryggt och mysigt, att en torgkänsla skapas. Mänsklig skala, variation och varierade fasader, pocket parks och mötesplatser förstärker upplevelsen.



Potentialen för kommersiella verksamheter växer i och med att området utvecklas. När hela Fröslunda, Råbergstorp och Lagersberg är utbyggt kommer det att finnas ett tillräckligt stort konsumtionsunderlag för en livsmedelsbutik som inte påverkar befintlig handel negativt.

Juni Strategi rekommenderar att man därför undersöker möjligheten att ha ytor som i ett senare skede kan användas i kommersiella syften, men som under områdets utbyggnad kan användas i andra syften - t.ex. för eventuella byggherrar som visningsbostäder eller liknande. Kanske för tillfällig torghandel eller som medborgarlokal?

Tack!
www.junistrategi.se



Användning av information

Uppdragsgivarens roll och ansvar

- Uppdragsgivaren ansvarar för att Juni Strategi har blivit informerad/delgiven för uppdragsgivaren känd information om projektet som kan ha påverkan för marknadsprissättning och övriga rekommendationer.
- Uppdragsgivaren äger rätten att använda informationen i rapporten som uppdragsgivaren önskar och fritt sprida den i sin helhet inom sin organisation och till sina samarbetspartners.
- Uppdragsgivaren svarar själv fullt ut för konsekvenserna av de beslut och åtgärder som vidtas utifrån information och rekommendation i rapporten, samt eventuell rådgivning i samband med presentation av densamma.

Juni Strategis roll och ansvar

- Juni Strategi ansvarar för att uppdraget har genomförts på ett professionellt sätt och enligt god sedvänja i branschen.
- Juni Strategi ansvarar för att, av uppdragsgivaren, angivna anvisningar har följts.
- Juni Strategis rekommendationer och priser bygger på den publika fakta som finns redovisad i rapporten. Ingen hänsyn har tagits till eventuellt andra parametrar eller riskfaktorer.
- Juni Strategis rekommendation baseras på en ”övernattensprissättning”. Det betyder att försäljningspris/omsättningspotential är satt utifrån att projektet skulle vara till försäljning/uthyrning/etablering idag, dvs utifrån dagens konjunktur, marknad och penningvärde. Med försäljning/uthyrning/etablering menas inte att projektet behöver vara färdigställt.
- Juni Strategi äger rätten till marknadsanalysens disposition och layout.