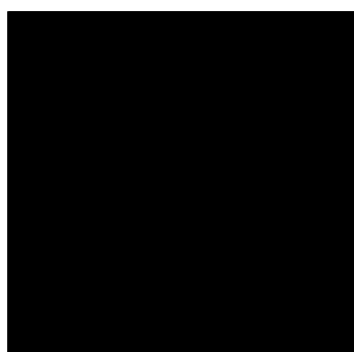




Analys av nuläge och marknadsförutsättningar för Järva Storstad

Innehållsförteckning

A	Uppdraget	4
1	Uppdragsbeskrivning	4
1.1	Uppdragsgivare	4
1.2	Bakgrund och syfte	4
1.3	Underlag.....	5
B	Analys av nuläget	6
2	Järva Storstad	6
2.1	Befolkningsstruktur, utveckling och framtidsprognos	12
2.2	Utbildning.....	13
2.3	Inkomst	14
2.4	Ohälsotal	15
2.5	Näringsliv, sysselsättning och arbetsmarknad	15
2.6	Kommunikationer/Infrastruktur	18
2.7	Markanvändning/Stadsbyggnadsanalys.....	21
2.8	De berörda kommunernas ekonomi	26
2.9	Skolverksamhet.....	28
2.10	Social- och äldreomsorg.....	30
2.11	Kultur- och fritidsverksamhet	33
C	Marknads- och intressentanalys	35
3	Fastighets- och hyresmarknaden	35
3.1	Läge och förutsättningar	35
3.2	Beståndet och aktörer	36
3.3	Verksamheter i inom Järva Storstad	39
3.4	NAI Svefa Fastighetsindex	41

3.5	Fastighetsekonomiska jämförelsetal för Rinkeby-Kista, Spånga-Tensta, Flemingsberg och Solna – Hagastaden	43
4	Bostadsmarknaden.....	44
4.1	Lägesindelning: flerbostadshus.....	44
4.2	Hyrer, direktavkastningskrav och vakansnivåer: flerbostadshus.....	44
4.3	Transaktioner: flerbostadshus	45
4.4	Medelpriser på bostadsmarknaden	46
4.5	Kalkylerad efterfrågan utifrån befolkningsutveckling.....	51
4.6	Betalningsvilja/-förmåga	53
5	Lokalhyresmarknaden	54
5.1	Lägesindelning och marknadsdata för kontor	54
5.2	Lägesindelning och marknadsdata för butiker.....	55
5.3	Lokaler för specialändamål	56
5.4	Faktiska hyror.....	56
5.5	Transaktioner	57
5.6	Kommersiella projekt.....	58
6	Analys av efterfrågan.....	59
6.1	Generell syn på Järva storstad	59
6.2	Bostäder	59
6.3	Lokaler.....	61
D	Utvecklingsprogram.....	63
7	Grundidé 100K.....	63
E	Sammanfattning	65
8	SWOT-analys	65
9	Framgångsfaktorer	67

A Uppdraget

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är ByggVesta genom Marcus Svensson.

1.2 Bakgrund och syfte

BAKGRUND

Kommuners stadsutvecklingsprojekt skapar både ekonomiska och mjuka värden för kommuninvånarna som bor runt omkring. I kommuners gränstrakter kan den politiska initiativkraften för stadsutveckling vara svagare, till följd av att värden som skapas till viss del tillfaller invånare i andra kommuner och för att överenskommelser med grannkommuner skapar ytterliggarebyråkratiska och politiska komplikationer.

Området kring Järvafältet omfattar de fem kommunerna Stockholm, Solna, Sundbyberg, Sollentuna, samt Järfälla och har under en tid varit aktuell för exploatering av bostäder och verksamheter. Samordningen mellan kommunerna har dock varit svag varför ByggVesta tillsammans med Andersson Arfwedson arkitekter låtit göra en exploateringsstudie samt visionskitt vilket innefattar ett samlat grepp för ny bebyggelse kring Järvafältet. Projektet går under namnet Järva Storstad -100K.

VISION

Genom att ta ett samlat grepp mellan de fem kommunerna runt Järvafältet kan nya sammanbindande stråk skapas och dolda markresurser frigöras. Beaktande befintliga stadsdelaras identitet och områdets natur- och kulturresevat samt kommunernas befintliga idéer och planer kan dessa områden kompletteras med ytterligare exploatering.

Visionen i Järva Storstad – 100K omfattar cirka 100 000 nya lägenheter för cirka 200 000 nya invånare i området kring Järvafältet. Bostäderna planeras stå klara inom 10-15 år. 75 000 av dessa bostäder är redan planerade och befinner sig idag i olika skeden från vision till färdigställande.

SYFTE

I syfte att påvisa möjligheter till bättre stadsutveckling och bostadsbyggande som uppstår med ett mer samlat grepp och kommunövergripande planering samt samverkan ska NAI Svefas marknadsanalys utgöra det kvantitativa bidraget till den sammantagna analysen.

1.3 Underlag

Följande material och information har erhållits som underlag för analysen:

- Markanvisningsansökan inom stadsdelarna Rinkeby-Tensta och Spånga-Tensta, daterad 2016-04-05
- Information och statistik från de fem kommunerna Stockholm, Solna, Sundbyberg, Sollentuna och Järfälla
- Information och statistik från SCB, årsredovisningar, NAI Svefa Real Estate m. m.
- Intervjuer med mäklare, fastighetsbolag och marknadsaktörer.
- Försäkringskassan, Arbetsförmedlingen, Svenskt Näringsliv, SLL, SL, Socialstyrelsen, Myndigheten för kulturanalys, RUFS 2010, Datscha

Härutöver har information hämtats ur NAI Svefas interna hyres-och fastighetsmarknadsdatabas samt ur olika externa fastighetsmarknadsdatabaser. Slutligen har information hämtats bland annat från ESV, årsredovisningar för olika fastighetsbolag samt ut kommunens planarkiv.

Området för Järva Storstad omfattas av en stor markareal som sträcker sig över fler kommuner. Det statistiska underlaget varierar hos kommunerna och i huvudsak finns statistik för Järva Storstad finns enbart på kommunnivå bortsett från Stockholms kommun som tillhandahåller statistik på stadsdelsnivå. För att skapa ett bra analysunderlag redovisas statistiken på kommunnivå för de fyra kommunerna Solna, Järfälla, Sundbyberg och Sollentuna. I de fall statistiskt underlag finns på stadsdelsnivå presenteras den. Statistiken för Stockholms kommun redovisas i huvudsak för stadsdelsnämnderna Spånga Tensta och Kista-Rinkeby.

B Analys av nuläget

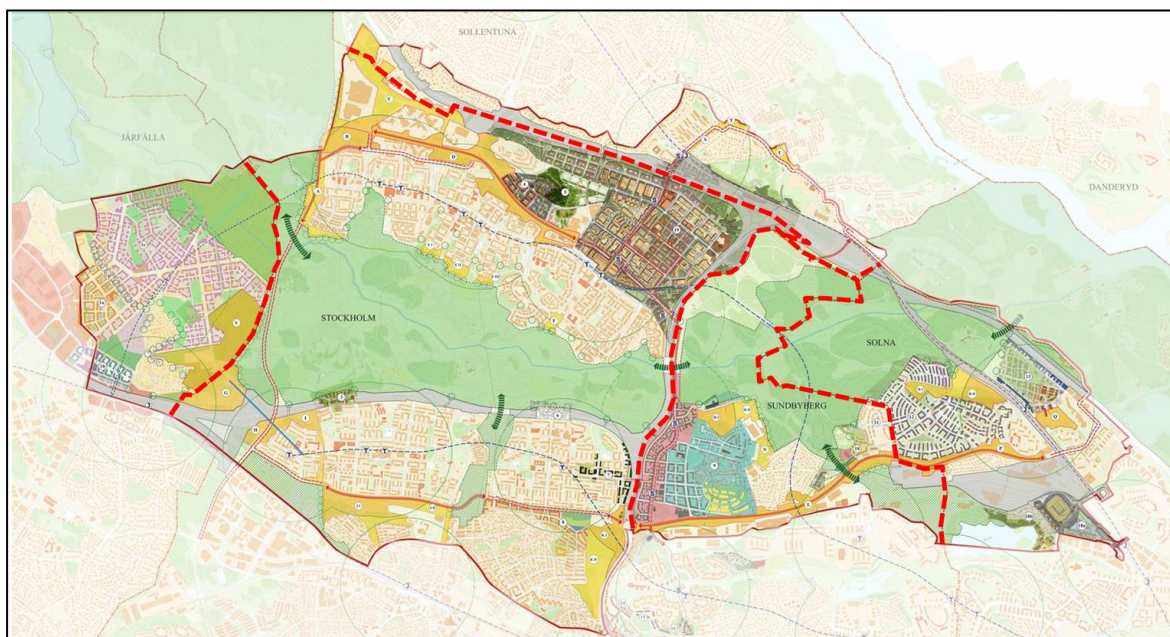
2 Järva Storstad

Området för Järva Storstad ligger i nordvästra Stockholm och utgörs av stadsdelar kring en del av Järvafältet som är ett stort sammanhängande naturområde vilket sträcker sig över flera kommuner i Stockholms län. Järvafältet utgörs i huvudsak av naturreservat och karaktäriseras av småskaligt odlingslandskap med omväxlande natur. Områdena i anslutning till Järvafältet utgörs av bebyggda områden samt områden som är under exploatering eller planeras att exploateras. I bilden nedan illustreras områdets läge i relation till övriga Stockholm.



Området för Järva Storstad i relation till övriga Stockholm

Området för Järva Storstad omfattas mark inom de fem kommunerna Stockholm, Solna, Sundbyberg, Sollentuna och Järfälla. Nedanstående bild visar hur kommunerna fördelar sig inom området för Järva Storstad, där kommungränserna är utmärkta med röd streckad linje. Som synes upptas större delen av området av Stockholms kommun och berör stadsdelarna Akalla, Husby, Kista, Tensta och Rinkeby. Väster om Stockholms kommun ligger Järfälla kommun vars distrikt Barkarby omfattas av området. Öster om Stockholms kommun kommer först Sundbybergs kommun följt av Solna kommun vars stadsdelar Kymlinge, Stora/Lilla Ursvik samt Brotorp respektive Järva omfattas av området. Norra delen utgörs av södra delarna av Sollentuna kommun.



Området för Järva Storstad

JÄRFÄLLA

Den del av Järfälla som omfattas området för Järva Storstad är stadsdelen/distriktet Barkarby. Området utgörs huvudsakligen av grönytor och utvecklingsområde för Barkarbystaden som angränsar till Stockholm Quality Outlet. Utvecklingen av Barkarbystaden innefattar nybyggnation av skolor, service, 18 000 bostäder och cirka 10 000 arbetsplatser som beräknas stå färdigt till 2030.



SOLLENTUNA

Ett stråk som löper längs E4:an utmed Sollentuna kommuns syvästra delar omfattas av området för Järva Storstad. Inom detta stråk ligger stadsdelen Helenelund och då områdena Helenelund C samt Silverdal. Dessa områden är idag utbyggda med bland annat bostäder och centrumverksamhet. Arbeta pågår för att utveckla de centrala delarna av Helenelund till en mer tät och levande stadsmiljö.

Sollentuna kommun planerar att exploatera ett obebyggt område i södra Helenelund som går under namnet Kilen. Kommun har påbörjat arbetet med att fylla Kilen med ett innehåll som kan berika stråket från Stockholm till Arlanda, genom att bjudit in flertalet aktörer inom stadsbyggnadsområdet för att delta i utvecklingen av området. Åtta förslag har kommit in och kommunen avser att teckna avtal med en eller två samarbetspartners under 2018. Först efter det kommer arbetet påbörjas med detaljplaneläggningen av området.



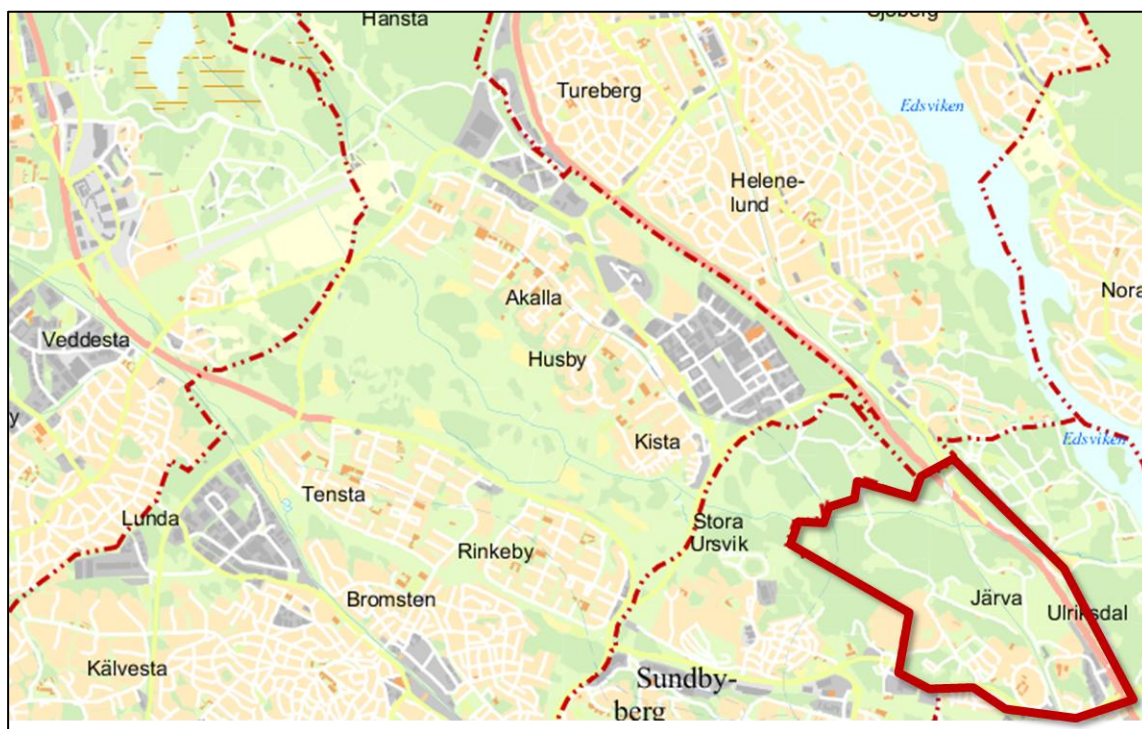
SOLNA

Inom Solna stad berörs den nordvästra delen av kommunen av området för Järva Storstad, vilket utgörs av stadsdelen Järva. Järva innefattar hela den nordvästra delen av Solna norr om Råstasjön och väster om Upplandsvägen. Här ingår Frösunda, Ritorp, Halalunds bangård, Råstahem, Västerjärva, Bagartorp, Nya Ulriksdal och Överjärva.

De berörda delarna utgörs av grönområden eller är exploaterade med bostäder, kontor och handel. Inom stadsdelen Järva pågår stadsutvecklingsprojekt för Arenastaden samt Nya Ulriksdal och Järvastaden.

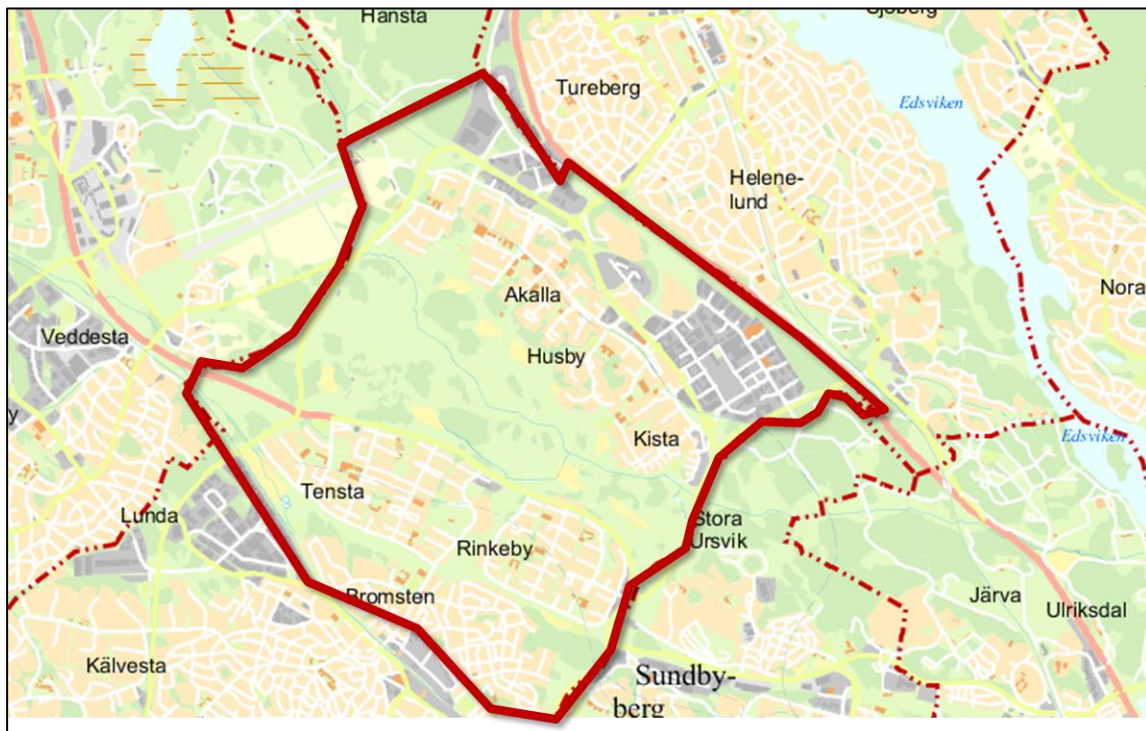
Arenastaden är ett utvecklingsprojekt i direkt anslutning till Solna station. Med ostkustbanan som passerar genom området har stadsdelen historiskt präglats av järnvägen och av olika verksamheter kopplat till den. Bland annat finns Hagalundsdepån här, vilket vilken är Sveriges största anläggning för uppställning och underhåll av järnvägsfordon. Planerna för Arenastaden är att omvandla industriområdet till en ny levande stadsdel med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service. Inom området har Friends Arena och Mall of Scandinavia redan färdigställts.

Nya Ulriksdal är en stadsdel som växer fram mellan E4:an och järnvägen med anknäytning till Ulriksdal station i väster och Järva grönområde i norr. Järvastaden ligger norr om Bagaretorp och sträcker sig upp mot Järvas grönområde. I juni 2004 antogs en fördjupad översiktsplan för dessa områden, varpå flera detaljplaner och ett nytt program för Ulriksdalsfältet har tagits fram. Visionen är att dessa områden ska bli attraktiva stadsdelar med blandad bebyggelse där Järvastaden exploateras med bostäder medan Nya Ulriksdal bebyggs med både bostäder och kontor.



STOCKHOLM

Området inom Stockholms kommun som omfattas av Järva Storstad är beläget inom stadsdelsområdena Rinkeby-Kista samt Spånga-Tensta. Vidare utgörs stadsdelsområdena av flera stadsdelar där stadsdelarna Akalla, Husby, Kista, Tensta och Rinkeby är belägna inom aktuellt område.



Stadsdelarna norr om Järvafältet består av Akalla, Husby och Kista. Stadsdelarna byggdes ut med bostäder och industri under 1970-talet och ingår i miljonprogrambebyggelsen. Bebyggelsen bygger på en likartad stadsstruktur i långa band med centrumanläggning och höghus i anslutning till tunnelbanestationerna. Genom åren har stadsdelarna förtätats med nya bostäder och verksamheter. Områdena längst med E4:an utgörs i huvudsak av industri- och verksamhetsområden. I Kista finns Sveriges största IT-centrum som inhyser ett stort antal IT-företag samt filialer till Kungliga Tekniska Högskolan och Stockholms Universitet.

Stadsdelarna söder om Järvafältet består av Tensta och Rinkeby. Stadsdelarna byggdes ut med huvudsakligen bostäder i slutet på 1960-talet och ingår i miljonprogrambebyggelsen. Tensta uppfördes med höga hus mot E18, norr om centrumstråket, och lägre hus i de södra delarna. Rinkebys bebyggelse består till största del av hyresrätter i flerbostadshus som är samlade runt Rinkeby torg.

SUNDBYBERG

Sundbybergs kommun är indelad i tio stadsdelar varav de fyra nordligaste stadsdelarna Kymlinge, Stora Ursvik, Lilla Ursvik samt Brotorp omfattas av området för Järva Storstad.



Kymlinge utgörs till största del av ett grönområde, vilket består av Igelbäckens naturreservat, medan de resterande stadsdelarna är mer exploaterade. Lilla Ursvik är bebyggd med villabebyggelse sedan 30 och 40-talet. Stora Ursvik delas upp i öster och väster, där den östra delen består av småhus, radhus, parhus och flerfamiljshus medan den västra delen är under exploatering. Området är nyligen färdigställt och inrymmer huvudsakligen flerfamiljshus samt högre bebyggelse. Lilla och Stora Ursvik beräknas vid färdigställande innehålla cirka 7 000 bostäder.

Brotorp är den del av Järvastaden (Solna kommun) som ligger i Sundbybergs kommun och har under senare år bebyggts med cirka 500 bostäder i radhus, parhus och flerfamiljshus.

2.1 Befolkningsstruktur, utveckling och framtidsprognos

Nedan följer en redovisning av befolkningsstruktur, utveckling och framtidsprognos uppdelat per kommun. Statistik per aktuell stadsdel har redovisats i den mån statistik har funnit tillgänglig.

JÄRFÄLLA KOMMUN

Vid årsskiftet 2015/2016 uppgick den totala befolkningsmängden i Järfälla kommun till 72 429 personer, varav 6 968 invånare är bosatta i stadsdelen Barkarby. Befolkningstillväxten i kommunen har de senaste tio åren varierat mellan 1,0 – 2,4 procent årligen och den totala tillväxten mellan 2006-2015 uppgår till 17 procent. Befolkningsökningen härrör till största del från utrikesinflyttningar. Av den totala befolkningsmängden uppgår andelen utrikes födda till 27 procent och under den senaste tio årsperioden har denna andel varierat mellan 20 – 27 procent.

Enligt Järfälla kommuns befolkningsprognos bedöms befolkningen öka med cirka 55 procent till 111 865 invånare år 2025, samtidigt som stadsdelen Barkarby bedöms öka med 325 procent till 29 653 invånare.

SOLLENTUNA KOMMUN

Vid årsskiftet 2015/2016 uppgick den totala befolkningsmängden i Sollentuna kommun till 70 251 personer, varav 11 793 invånare är bosatta i stadsdelen Helenelund. Befolkningstillväxten i kommunen har de senaste tio åren varierat mellan 1,2 – 2,0 procent årligen och den totala tillväxten mellan 2006-2015 uppgår till 18 procent. Befolkningsökningen härrör till största del från ett positivt födelsenetto och utrikesinflyttningar. Av den totala befolkningsmängden uppgår andelen utrikes födda till 23 procent och under den senaste tio årsperioden har denna andel varierat mellan 17 – 23 procent.

Enligt Sollentuna kommuns befolkningsprognos bedöms befolkningen öka med cirka 17 procent till 82 404 invånare år 2025, samtidigt som stadsdelen Helenelund bedöms öka med 17 procent till 13 748 invånare.

SOLNA KOMMUN

Vid årsskiftet 2015/2016 uppgick den totala befolkningsmängden i Solna kommun till 76 158 personer, varav 8 606 invånare är bosatta inom området för Järva Storstad. Befolkningstillväxten i kommunen har de senaste tio åren varierat mellan 1,8 – 3,1 procent årligen och den totala tillväxten mellan 2006-2015 uppgår till 26 procent. Befolkningsökningen härrör till största del från ett positivt födelsenetto och utrikesinflyttningar. Av den totala befolkningsmängden uppgår andelen utrikes födda till 28 procent och under den senaste tio årsperioden har denna andel varierat mellan 21 – 28 procent.

Enligt Solna kommuns befolkningsprognos bedöms befolkningen öka med cirka 47 procent till 111 862 invånare år 2025, samtidigt som stadsdelarna som omfattas av Järva Storstad bedöms öka med 99 procent till 17 138 invånare.

STOCKHOLM (Akalla, Husby, Kista, Tensta & Rinkeby)

Vid årsskiftet 2015/2016 uppgick den totala befolkningsmängden i de aktuella stadsdelarna till 66 801 personer. Befolkningstillväxten har de senaste tio åren varierat mellan -1,3 – 2,3 procent årligen och den totala tillväxten mellan 2006-2015 uppgår till 7,8 procent. Av den totala befolkningsmängden uppgår andelen utrikes födda till 58 procent.

Enligt Stockholms stads befolkningsprognos bedöms befolkningen öka med cirka 29 procent till 86 004 invånare år 2025.

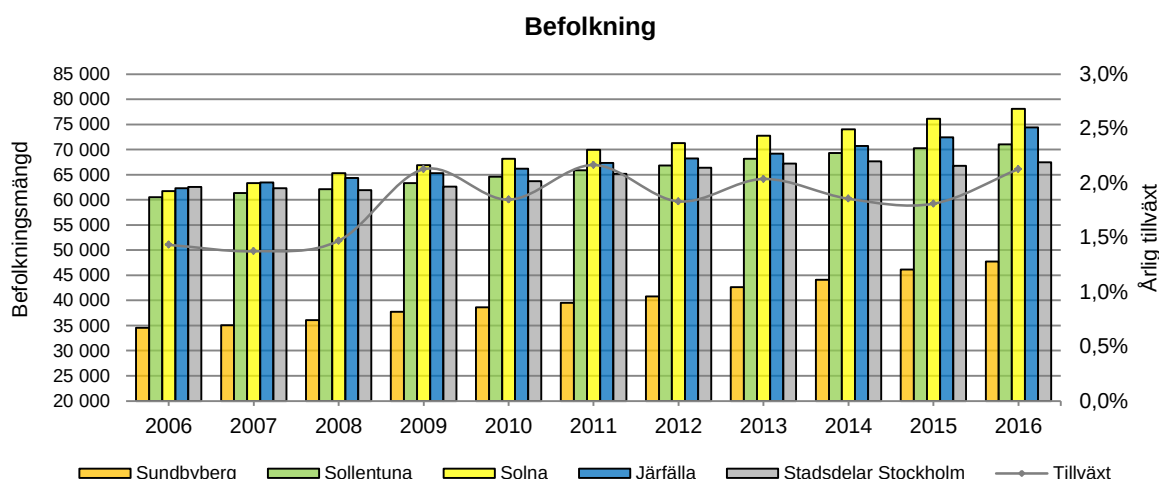
SUNDBYBERG KOMMUN

Vid årsskiftet 2015/2016 uppgick den totala befolkningsmängden i Sundbybergs kommun till 46 110 personer, varav 6 397 invånare är bosatta inom området för Järva Storstad. Befolkningstillväxten i kommunen har de senaste tio åren varierat mellan 1,5 – 4,6 procent årligen och den totala tillväxten mellan 2006-2015 uppgår till 36 procent. Befolkningsökningen härrör till största del från utrikesinflyttningar. Av den totala befolkningsmängden uppgår andelen utrikes födda till 29 procent och under den senaste tio årsperioden har denna andel varierat mellan 22 – 29 procent.

Enligt Sundbybergs kommuns befolkningsprognos bedöms befolkningen öka med cirka 47 procent till 67 917 invånare år 2025, samtidigt som stadsdelarna som omfattas av Järva Storstad bedöms öka med 158 procent till 16 499 invånare.

SAMMANSTÄLLNING

Befolkningsutvecklingen i dessa fem kommuner har under den senaste tioårsperioden varit positiv och ökat med cirka 54 000 personer, vilket motsvarar en ökning om 19 procent. Befolkningstillväxten har varierat mellan 1,4 och 2,2 procent per år. Befolkningsutvecklingen har stärkts under de senaste åren. I länet ökade befolkningen med cirka 319 544 personer under samma period vilket motsvarar en ökning om 16 procent.



Källa: SCB & Stockholms stad

2.2 Utbildning

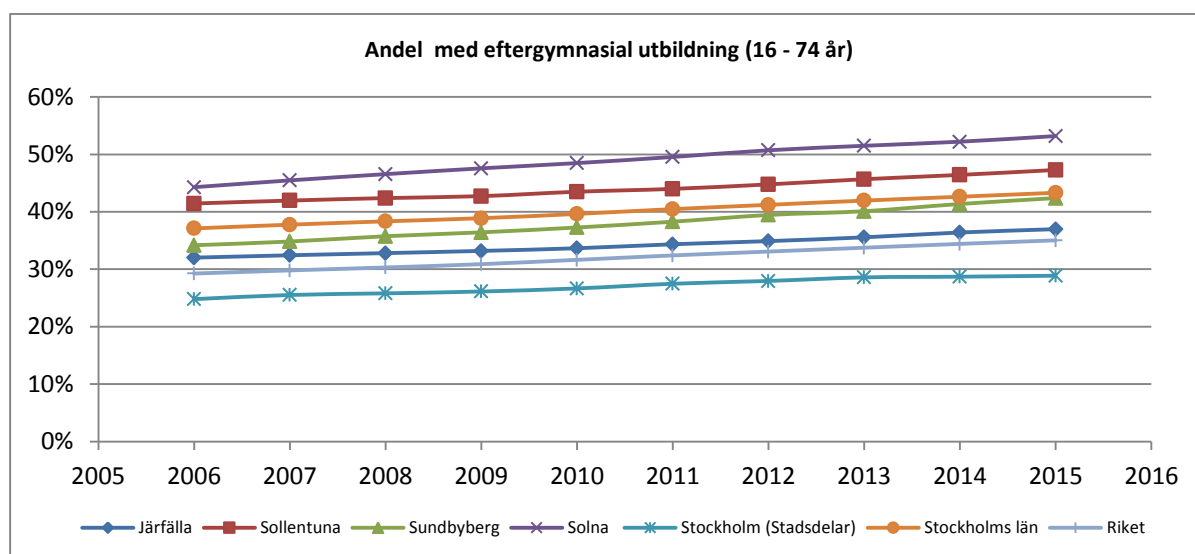
Nedan följer utbildningsnivåerna i kommunerna Järfälla, Sollentuna, Sundbyberg samt Solna och i stadsdelarna Akalla, Husby, Kista, Rinkeby samt Tensta i Stockholms kommun för år 2015:

Utbildningsnivå 16 - 74 år	Järfälla	Sollentuna	Sundbyberg	Solna	Stockholm (stadsdelar)	Stockholms län	Riket
Eftergymnasial utbildning	37%	47%	42%	53%	29%	43%	35%
Gymnasial utbildning	43%	36%	39%	33%	35%	38%	44%
Förgymnasial utbildning	18%	14%	16%	10%	28%	16%	18%
Uppgift saknas	3%	3%	3%	4%	7%	3%	2%

Källa: SCB & Stockholms stad

Aktuella stadsdelar inom Stockholms kommun har en lägre andel befolkning med eftergymnasial utbildning, i jämförelse med övriga kommuner, länet samt Riket. Samtliga övriga kommuners andel av befolkningen med eftergymnasial utbildning överstiger riksgenomsnittet, men enbart Solna och Sollentuna kommun överstiger genomsnittet inom länet. Att uppgift saknas innebär ofta att utbildning är genomförd utomlands och därför inte kan bekräftas. Att aktuella stadsdelar inom Stockholms kommun har störst andel där uppgift saknas kan följaktligen förklaras med att de även har störst andel utrikes födda.

I sammanhanget ska det också nämnas att andelen med eftergymnasial utbildning har ökat inom samtliga analysområden under den senaste tioårsperioden. Störst procentuell ökning återfinns i kommunerna Sollentuna och Solna där antalet med eftergymnasial utbildning ökat med 66 respektive 49 procent. Vilket kan jämföras med ökningen i länet samt riket som ökat med 36 respektive 29 procent under samma period. Svagast utveckling återfinns i stadsdelarna Akalla, Husby, Kista, Rinkeby samt Tensta i Stockholms kommun som ökat med 26 procent.



Källa: SCB & Stockholms stad

2.3 Inkomst

I nedanstående tabell redovisas den genomsnittliga medelinkomsten under perioden 2012 – 2015 (vilket är det senaste uppmätta året) för kommunerna Järfälla, Sollentuna, Sundbyberg samt Solna och i stadsdelsnämnderna Rinkeby-Kista samt Spånga-Tensta i Stockholms kommun. För inkomståret 2015 har samtliga jämförelseområden i tabellen nedan en högre genomsnittlig inkomst jämfört med genomsnittet i riket, bortsett från stadsdelsnämnden Rinkeby-Kista. Enbart Sollentuna kommun har en genomsnittlig inkomst som överstiger genomsnittet i länet.

Medelinkomst 20-64 år (kronor)								
År	Järfälla	Sollentuna	Sundbyberg	Solna	Rinkeby-Kista	Spånga-Tensta	Stockholms län	Riket
2012	313 100	384 700	305 200	324 400	228 200	294 300	331 300	287 800
2013	316 700	390 500	311 400	332 200	231 900	298 100	337 900	293 600
2014	323 900	401 100	321 400	343 300	238 400	305 200	347 500	301 600
2015	328 300	409 800	329 300	349 100	247 400	318 600	356 100	309 600

Källa: SCB & Stockholms stad

2.4 Ohälsotal

Ohälsotalen är ett mått på antal utbetalda dagar med sjukpenning, arbetsskadesjukpenning, rehabiliteringspenning, sjukersättning och aktivitetsersättning från socialförsäkringen relaterat till antal registrerade försäkrade i åldrarna 16-64 år. Ohälsotalen kan tolkas som "antalet ohälsodagar per person och år". Alla dagar är omräknade till heldagar. Det innebär att två dagar med halv ersättning blir en dag. Samtliga analysområden, undantaget stadsdelsnämnden Rinkeby-Kista, har ett ohälsotal som understiger riksgenomsnittet. Lägst ohälsotal återfinns i Solna kommun medan högst i stadsdelsnämnden Rinkeby-Kista i Stockholms kommun.

År	Järfälla	Sollentuna	Sundbyberg	Solna	Ohälsotal Rinkeby- Kista	Spånga- Tensta	Stockholms län	Riket
2013	25	20	23	20	32	24	22	27
2014	25	21	22	20	31	24	22	27
2015	25	21	22	20	32	24	22	28
2016	25	20	21	19			22	28

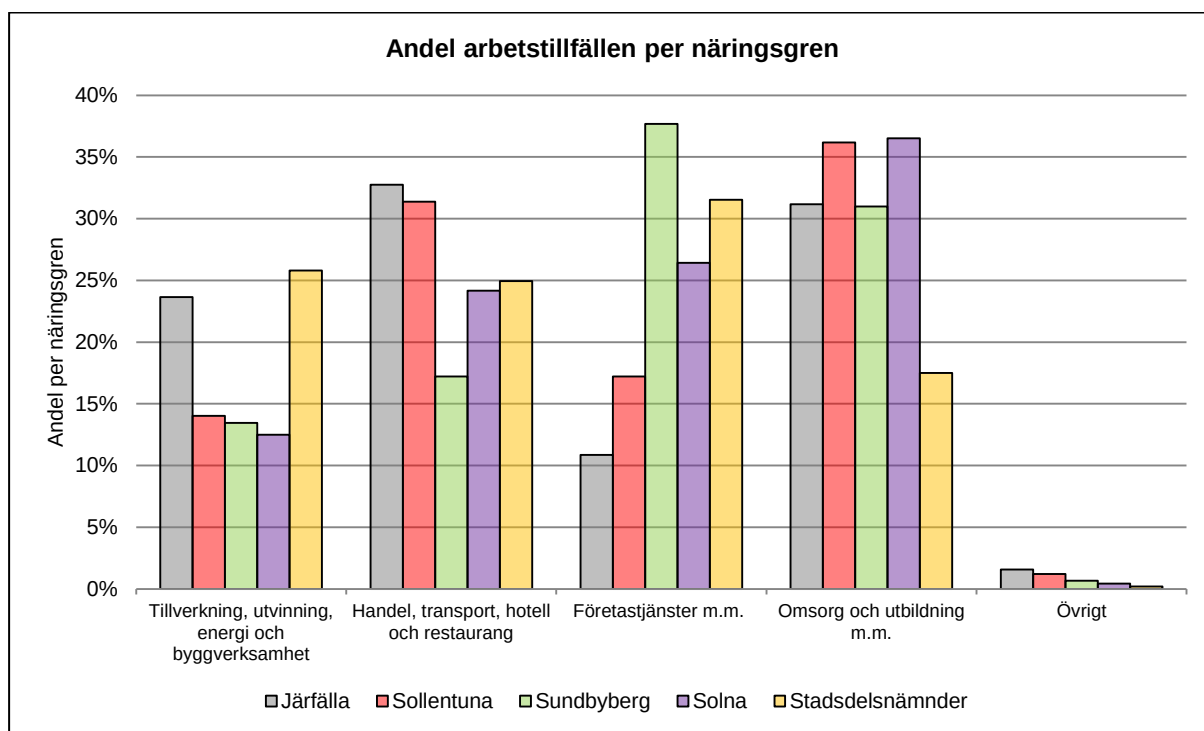
Källa: Försäkringskassan & Stockholms stad

Sammanfattning

- **Befolkningsutvecklingen i samtliga berörda kommuner/stadsdelar har varit positiv under den senaste tioårsperioden.**
- **Enligt kommunernas befolkningsprognos fram till 2025 bedöms kommunerna och de berörda stadsdelarna att fortsätta växa.**
- **Utbildningsnivån varierar i kommunerna/stadsdelarna där kommunerna Solna och Sollentuna hamnar över genomsnittet i länet. Lägst utbildningsnivå har stadsdelarna Akalla, Husby, Kista, Rinkeby och Tensta, som även haft svagast utveckling under den senaste tioårsperioden.**
- **Medelinkosten i samtliga jämförelseområden är högre jämfört med genomsnittet i riket, bortsett från stadsdelsnämnden Rinkeby-Kista. Enbart Sollentuna kommun har en genomsnittlig inkomst som överstiger genomsnittet i länet.**

2.5 Näringsliv, sysselsättning och arbetsmarknad

Det aktuella analysområdet omfattar en stor yta inom flera kommuner och näringslivsstrukturen varierar i analysområdets olika delar. Områdets västra delar inom Järfälla kommun ligger i anslutning till Barkarby handelsplats, vilket är ett av Sveriges största handelsområden, och en stor del av Järfälla kommuns arbetstillfällen finns inom handeln. Näringslivsstrukturen i de aktuella stadsdelsnämnder inom Stockholms Stad präglas framförallt av företagstjänster och då hänfört till områden utmed E4:an som utgörs av industri- och verksamhetsområden. I Kista finns Sveriges största IT-centrum som inhyser ett stort antal IT-företag samt filialer till Kungliga Tekniska Högskolan och Stockholms Universitet. Analysområdets östra delar ligger inom kommunerna Sundbyberg och Solna som har en stor andel arbetstillfällen inom företagsverksamhet respektive offentlig verksamhet. För de delar som berör Järva Storstad återfinns de flesta arbetstillfällen kring områdena längst med Enköpingsvägen samt i Arenastaden och utgörs till största del av företagstjänster. Sammantaget för samtliga analyserade kommuner eller stadsdelsnämnder är att det finns en stark närvaro av offentliga arbetsgivare inom vård och omsorg, utbildning och forskning samt offentlig förvaltning.



Källa: SCB & Stockholms stad

Under flera år har Stockholmsregionen genomgått en strukturomvandling från industri till tjänste- och kunskapssektorn. Dominansen av de tjänsteproducerande branscherna bedöms fortsätta och enligt Stockholms län kommer nio av tio arbeta inom tjänstesektorn 2025.

Enligt Arbetsförmedlingen har det gångna året präglats av en stark utveckling på arbetsmarknaden och det har skett en minskad arbetslöshet samtidigt som det skett en jobbtillväxt. Sysselsättningsutvecklingen bedöms vara starkare i storstadslänen än i övriga delar av landet och merparten av jobben tillkom inom de privata och offentliga tjänstesektorerna. Dessa innefattar handel, hotell och restaurang, vård och omsorg samt utbildning. Endast industrin visar en sysselsättning som inte stiger.

Arbetslösheten i Stockholms län har haft en nedåtgående trend sedan 2013 och minskningen under den senaste tiden är tydligast bland ungdomar samt bland inrikes födda. Trots den låga arbetslösheten sett till länet som helhet råder det stora skillnader inom länet.

Tabellen nedan illustrerar statistik från Arbetsförmedlingen (AMS) och Stockholms Stad för oktober 2016. Arbetslösheten varierar, som andel av befolkningen, mellan 2,3 och 6,8 procent för de aktuella kommunerna och stadsdelsområdena. Högst andel återfinns inom stadsdelsområdena Rinkeby-Kista och Spånga-Tensta där arbetslösheten uppgår till 6,8 respektive 5,4 procent, vilket kan jämföras med Stockholm läns och rikets genomsnittliga arbetslöshet om 2,9 respektive 3,1 procent.

Öppet arbetslösa som andel av befolkningen (%)							
	Järfälla	Sollentuna	Sundbyberg	Solna	Rinkeby-Kista	Spånga-Tensta	Stockholms län
oktober 2016	4,2	2,7	3,6	2,3	6,8	5,4	2,9
							Riket
							3,1

Källa: Arbetsförmedlingen & Stockholms stad

Enligt Arbetsförmedlingen förväntas den senaste tidens jobbtillväxt att bestå under 2017 och 2018. Stockholmsregionen är generellt en kunskapsintensiv arbetsmarknad och på längre sikt kommer efterfrågan på personer med en kort utbildningsbakgrund i absoluta tal att minska medan den stora efterfrågeökningen sker inom gruppen eftergymnasial utbildade och för vissa gymnasieutbildningar.

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, har två av de aktuella kommunerna placerat sig i topp under de senaste åtta åren. Alla fem kommuner placerar sig över riksgenomsnittet under samma period.

Kommun	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Järfälla	51	41	59	40	31	25	29	29
Sollentuna	2	2	2	5	4	4	3	3
Sundbyberg	22	12	17	10	13	26	10	18
Solna	1	1	1	1	1	1	1	1
Stockholm	96	48	22	41	23	31	43	47

Kommunernas rankingplaceringar. Källa: Svenskt Näringsliv

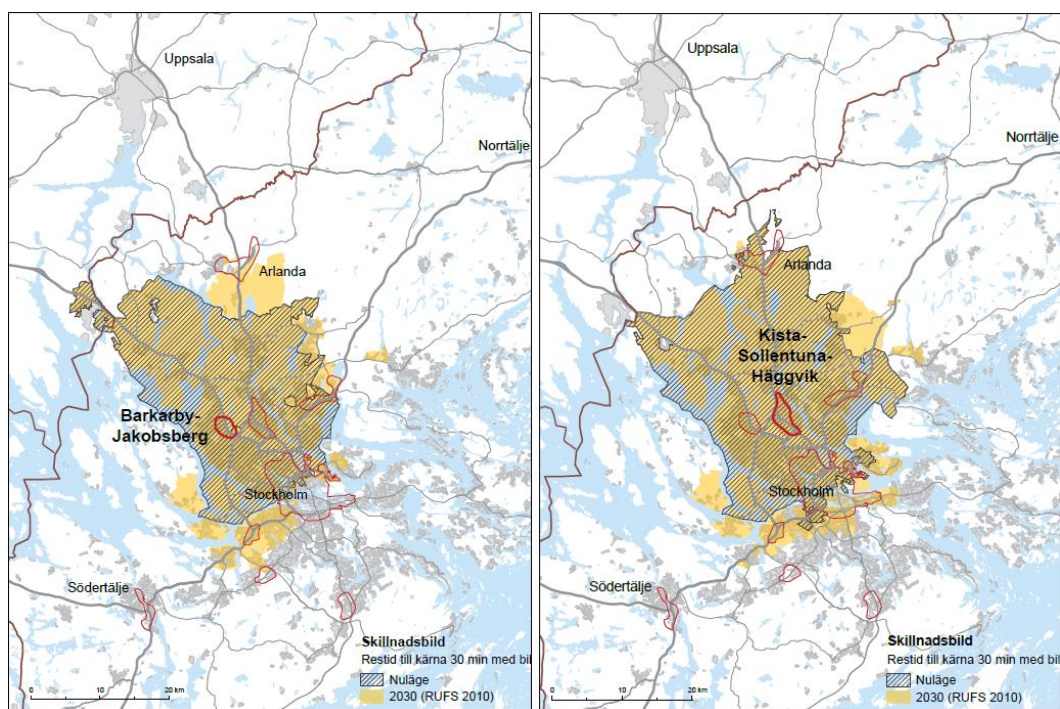
Sammanfattning

- **Högst andel arbetstillfällen återfinns i framförallt företagstjänster samt utbildning och omsorg.**
- **Det gångna året präglats av en stark utveckling på arbetsmarknaden och det har skett en minskad arbetslöshet samtidigt som det skett en jobbtillväxt. Sysselsättningsutvecklingen bedöms vara starkare i storstadslänen än i övriga delar av landet och merparten av jobben tillkom inom de privata och offentliga tjänstesektorerna.**
- **Den senaste tidens jobbtillväxt förväntas att bestå under 2017 och 2018. Stockholmsregionen är generellt en kunskapsintensiv arbetsmarknad och på längre sikt kommer den stora efterfrågeökningen ske inom gruppen eftergymnasial utbildade och för vissa gymnasieutbildningar.**
- **Arbetslösheten i stadsdelarna Rinkeby-Kista och Spånga-Tensta samt Järfälla och Sundbybergs kommun är högre än genomsnittet i länet. Medan arbetslösheten i Solna och Sollentuna kommun ligger under genomsnittet.**

2.6 Kommunikationer/Infrastruktur

Kommunikationerna till och från Järva Storstads ingående delområden varierar i olika utsträckning beroende på tillgängligheten med buss, tåg, bil eller cykel. Idag är både infrastrukturen och kommunikationsmöjligheterna kring hela området relativt god samtidigt som ytterligare förstärkningar är planerade och beslutade. Området omfattas av den Regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUFs) där två av åtta utpekade regionala stadskärnor ligger inom området för Järva Storstad. De regionala stadskärnorna finns utpekade vid knutpunkter i trafiksystemet och de för området aktuella regionala stadskärnor är Kista-Sollentuna-Häggvik och Barkarby-Jakobsberg. Dessa områden planeras på sikt få en bättre tillgänglighet och tydligare koppling till det spårbundna kollektiva trafiksystemet med järnväg, tunnelbana samt spårväg och även till det regionala vägnätet.

Sett till Stockholmsregionen har området redan idag en relativt god förbindelse med det regionala vägnätet. Hela området ramas in av E4:an i norr samt E18 och Enköpingsvägen i söder som löper samman i öster. Dessa vägar är sammankopplade i väst med länsväg 275 mellan sträckan Hjulsta och Akalla som utgör en del av projektet Förbifart Stockholm, vilken är den nya sträckningen för E4:an väster om Stockholm med beräknad trafikstart 2026. Den nuvarande tillgängligheten till E4:an skapar en närhet till Arlanda och Uppsala samtidigt som E18 är en av portarna in till Stockholm från väst. Bilden nedan illustrera tillgänglighet inom 30 minuter med bil, dagens trafiknät och år 2030, för de båda regionala stadskärnor Kista-Sollentuna-Häggvik och Barkarby-Jakobsberg.



Källa: Regionala stadskärnor i Stockholmsregionen (SLL)

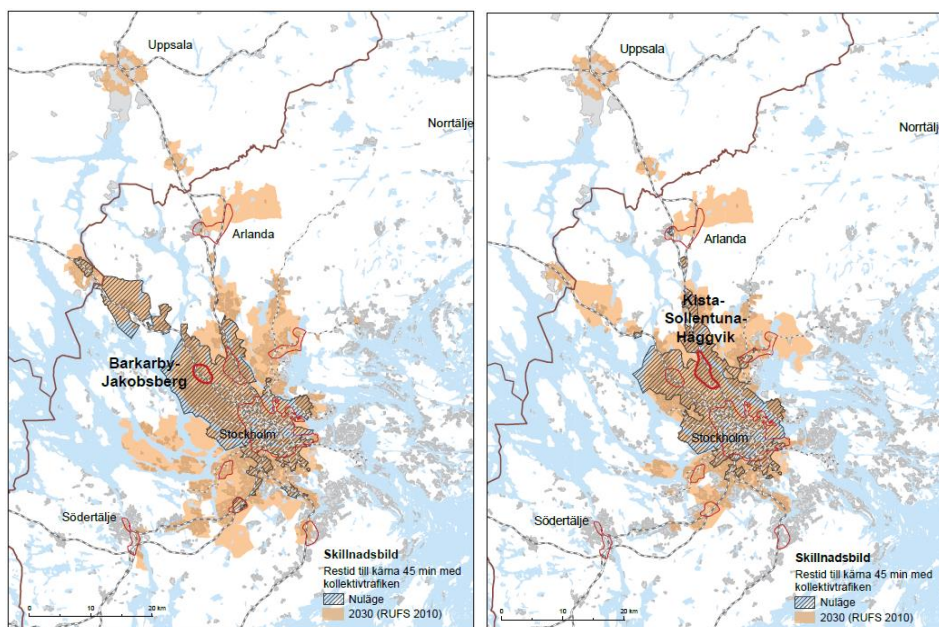
Den spårbundna trafiken till och från området utgörs av spårvagn, tunnelbana och pendeltåg. Pendeltågstrafiken omfattar huvudsakligen stationerna Helenelund och Ulriksdal på linje 38 samt Barkarby på linje 35. Tunnelbanetrafiken är mer utbyggd i området och omfattar stationerna Hjulsta, Tensta, Rinkeby på linje 10 (blålinjen) samt Kista Husby, Akalla på Linje 11 (blålinjen). Tunnelbanans blå linje ska förlängas från Akalla till Barkarby station och Barkarby kommer därmed få två nya tunnelbanestationer, Barkarbystaden och Barkarby station. Projektet beräknas vara färdigt 2024. Vidare planerar staden på att bygga ut tvärbanan från Norra Ulvsunda via Bromma flygplats, Kista och vidare till Helenelund. Hela sträckan till Helenelund beräknas vara klar 2023.



Källa:

SL

Bilden nedan illustrera tillgänglighet inom 45 minuter med kollektivtrafik, dagens trafiknät och år 2030, för de båda regionala stadskärnor Kista-Sollentuna-Häggvik och Barkarby-Jakobsberg. Just kollektivtrafiken bedöms utvecklas mest i de båda områdena fram till 2030.



Källa: Regionala stadskärnor i Stockholmsregionen (SLL)

Vidare har Trafikverket tillsammans med andra myndigheter och organisationer tagit fram en gemensam regional cykelplan för att skapa ett sammanhängande nät av cykelstråk. Syftet är att det ska bli betydligt lättare att arbetspendla per cykel än tidigare och att öka andelen resor per cykel från 5 procent till 20 procent av det totala antalet resor. Målet är att arbetet ska vara färdigställt år 2030. För att veta vad själva cykelvägarna ska ha för sträckning sattes ett antal kriterier upp för att skapa "målposter". Både Barkarby-Jakobsberg samt Kista-Sollentuna-Häggvik är den del av dessa och uppfyllde flera av kriterierna som satts upp. I bilden nedan syns de föreslagna sträckningarna.



Källa: "Regional cykelplan för Stockholms län"

Sammanfattning

- Järva Storstad har gott kommunikationsläge mellan centrala Stockholm och Arlanda. Kommunikationsmöjligheterna kommer förbättras på sikt.
- Beräknad trafikstart för förbifart Stockholm är beräknad till 2026.
- Barkarbystaden kommer få två nya tunnelbanestationer som beräknas tas i bruk år 2024.
- Tvärbanan som sträcker sig från Norra Ulvsunda via Bromma, Kista och vidare till Helenelund beräknas vara klar år 2023.

2.7 Markanvändning/Stadsbyggnadsanalys

JÄRFÄLLA

Området inom Järfälla kommun som omfattas av Järva storstad utgörs huvudsakligen av grönytor och utvecklingsområde för Barkarbystaden som angränsar till Stockholm Quality Outlet. Utvecklingen av Barkarbystaden innefattar nybyggnation av skolor, service, 18 000 bostäder och cirka 10 000 arbetsplatser som beräknas stå färdigt till 2030. Inom stadsutvecklingsområdet Barkarbystaden pågår utbyggnad inom detaljplan för Barkarbystaden I och detaljplanering inom detaljplan för Barkarbystaden II och III. I slutet av 2016 tog kommunstyrelsen i Järfälla beslut om att detaljplanera nästa etapp, Barkarbystaden IV, som innehåller tunnelbanestation med två uppgångar och 1 600 nya bostäder.



Skiss över kvarteren i Barkarbystaden. Källa: Järfälla kommun

SOLLENTUNA

Området inom Sollentuna kommun som omfattas av Järva storstad utgörs huvudsakligen stadsdelen Helenelund och då områdena Helenelund C samt Silverdal. Dessa områden är idag utbyggda med bland annat bostäder, såväl flerbostadshus som villor, och centrumverksamhet. Centrala Helenelund har präglats av 60-talets storskaliga och monotona bebyggelse och markparkeringar. Arbeta pågår för att utveckla de centrala delarna av Helenelund till en mer tät och levande stadsmiljö. Silverdal har under senare år genomgått en exploatering där Silverdals torg, Idrottshall och bostäder har uppförts.



Skiss över framtida möjlig utveckling i Helenelunds centrum. Källa: Sollentuna kommun

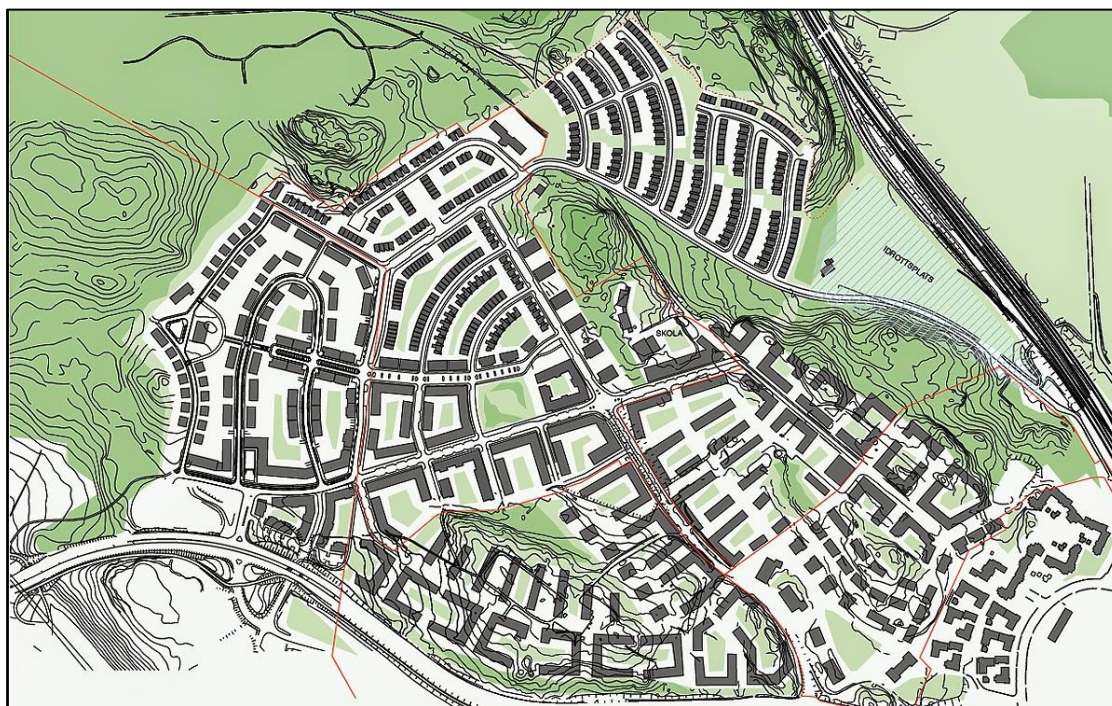
Sollentuna kommun planerar att exploatera ett obebyggt område i södra Helenelund som går under namnet Kilen. Kommunen har påbörjat arbetet med att fylla Kilen med ett innehåll som kan berika stråket från Stockholm till Arlanda, genom att bjudit in flertalet aktörer inom stadsbyggnadsområdet för att delta i utvecklingen av området. Åtta förslag har kommit in och kommunen avser att teckna avtal med en eller två samarbetspartners under 2018. Först efter det kommer arbetet påbörjas med detaljplanläggningen av området.

SOLNA

Inom Solna kommun berörs den nordvästra delen av kommunen av området för Järva Storstad, vilket utgörs av stadsdelen Järva. Järva innefattar hela den nordvästra delen av Solna, norr om Råstasjön och väster om Upplandsvägen. Här ingår Frösunda, Ritorp, Halalunds bangård, Råstahem, Västerjärva, Bagartorp, Nya Ulriksdal och Överjärva. De berörda delarna utgörs av grönområden eller är exploaterade med bostäder, kontor och handel. Inom stadsdelen Järva pågår stadsutvecklingsprojekt för Arenastaden samt Nya Ulriksdal och Järvastaden.

Arenastaden är ett utvecklingsprojekt i direkt anslutning till Solna station. Med ostkustbanan som passerar genom området har stadsdelen historiskt präglats av järnvägen och av olika verksamheter kopplat till den. Bland annat finns Hagalundsdepån här, vilket vilken är Sveriges största anläggning för uppställning och underhåll av järnvägsfordon. Planerna för Arenastaden är att omvandla industriområdet till en ny levande stadsdel med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service. Inom området har Friends Arena och Mall of Scandinavia redan färdigställts.

Nya Ulriksdal är en stadsdel som växer fram mellan E4:an och järnvägen med anknäytning till Ulriksdal station i väster och Järva grönområde i norr. Järvastaden ligger norr om Bagaretorp och sträcker sig upp mot Järvas grönområde. I juni 2004 antogs en fördjupad översiktsplan för dessa områden, varpå flera detaljplaner och ett nytt program för Ulriksdalsfältet har tagits fram. Visionen är att dessa områden ska bli attraktiva stadsdelar med blandad bebyggelse.



Skiss över Järvastaden. Källa: ÅWL

I Järvastaden byggs flerfamiljshus i måttfull skala med hushöjder som varierar mellan tre och sju våningar. I delar av området finns friliggande hus och området har karaktär av trädgårdsstad. Målsättningarna för båda områdena är att de ska bli attraktiva stadsdelar med blandad bebyggelse. Järvastaden bebyggs huvudsakligen med bostäder medan Nya Ulriksdal bebyggs både med bostäder och kontorslokaler. Solna stad belyser även att det finns goda förutsättningar att förtäta och utveckla stadsdelarna Bagartorp och Agnesberg samt i området längs med Enköpingsvägen. Bagartorp och Agnesberg ligger mitt emellan Nya Ulriksdal och Järvastaden och kommer att bli föremål för kompletteringsbebyggelse och utveckling.

STOCKHOLM

Området inom Stockholms kommun som omfattas av Järva Storstad är beläget inom stadsdelsområdena Rinkeby-Kista samt Spånga-Tensta. Vidare utgörs stadsdelsområdena av flera stadsdelar där stadsdelarna Akalla, Husby, Kista, Tensta och Rinkeby är belägna inom aktuellt område.

Stadsdelarna norr om Järvafältet består av Akalla, Husby och Kista. Stadsdelarna byggdes ut med bostäder och industri under 1970-talet och ingår i miljonprogrambebyggelsen. Bebyggelsen bygger på en likartad stadsstruktur i långa band med centrumanläggning och höghus i anslutning till tunnelbanestationerna. Genom åren har stadsdelarna förtätats med nya bostäder och verksamheter. Områdena längst med E4:an utgörs i huvudsak av industri- och verksamhetsområden. I Kista finns Sveriges största IT-centrum som inhyser ett stort antal IT-företag samt filialer till Kungliga Tekniska Högskolan och Stockholms Universitet.

Stadsdelarna söder om Järvafältet består av Tensta och Rinkeby. Stadsdelarna byggdes ut med huvudsakligen bostäder i slutet på 1960-talet och ingår i miljonprogrambebyggelsen. Tensta uppfördes med höga hus mot E18, norr om centrumstråket, och lägre hus i de södra delarna. Rinkebys bebyggelse består till största del av hyresrätter i flerbostadshus som är samlade runt Rinkeby torg.

Stockholms stad har arbetat fram en idé om hur stadsdelarna runt Järvafältet ska utvecklas, vilket går under namnet Vision Järva 2030 som godkändes av kommunfullmäktige 2009. Visionen är en konkretisering av målbilden för satsningen Järvalyftet. Med utgångspunkt i Järvalyftets målbild omfattar Vision Järva 2030 fyra huvudområden:

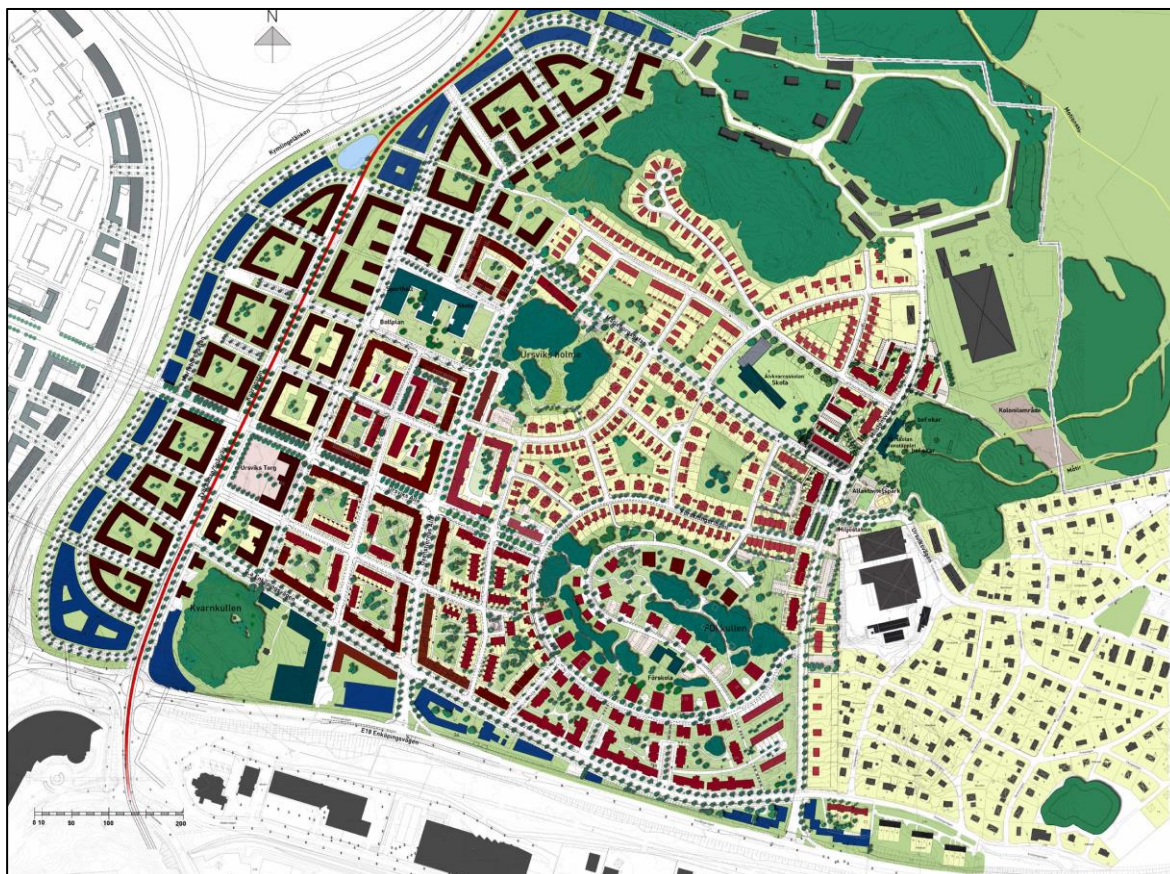
- Bra boende och mer varierad stadsmiljö
- Stärkt utbildning och bättre språkundervisning
- Fler jobb och ökat företagande
- Trygghet i vardagen

Målsättningen är att genom samverkan skapa en positiv social och ekonomisk utveckling som gör Järva till ett område dit många vill flytta och stanna kvar och till en tillväxtmotor för hela Stockholm.

SUNDBYBERG

Sundbybergs kommun är indelad i tio stadsdelar varav de fyra nordligaste stadsdelarna Kymlinge, Stora Ursvik, Lilla Ursvik samt Brotorp omfattas av området för Järva Storstad.

Kymlinge utgörs till största del av ett grönområde, vilket består av Igelbäckens naturreservat, medan de resterande stadsdelarna är mer exploaterade. Lilla Ursvik är bebyggd med villabebyggelse sedan 30 och 40-talet. Stora Ursvik delas upp i öster och väster, där den östra delen består av småhus, radhus, parhus och flerfamiljshus medan den västra delen är under exploatering.



Skiss över Stora Ursvik 2026. Källa: Sundbybergs kommun

Brotorp är den del av Järvastaden (Solna kommun) som ligger i Sundbybergs kommun och har under senare år bebyggts med cirka 500 bostäder i radhus, parhus och flerfamiljshus.

Sammanfattning

- Delarna inom Stockolms stad och Sollentuna kommun präglas i hög grad av att vara miljonprogramsområden. Medan övriga berörda stadsdelar i högre grad utgörs av utvecklingsområden.
- Verksamhetsområdena är i huvudsak koncentrerade till Kista och områdena längst med E4:an och Enköpingsvägen.

2.8 De berörda kommunernas ekonomi

Enligt statistik från SCB uppgick Sveriges kommuners sammanlagda resultat till 24,9 miljarder kronor under 2016, vilket är en förbättring med 9,7 miljarder kronor jämfört med året innan. Det är det största överskottet som kommunsektorn haft under 2000-talet och främsta orsaken till det förbättrade resultatet är ökade intäkter från stasbidrag samt ökade skatteintäkter. Det statsbidrag som har störst betydelse är det tillfälliga stödet för att hantera den rådande flyktingsituationen. Flera kommuner har dessutom genomfört stora försäljningar av fastigheter vilket bidragit till ökade intäkter.

Trots det senaste årets positiva utveckling har Sveriges kommuner och Landsting (SKL) tidigare belyst att kommunernas demografiska utveckling, ökade pensionskostnader samt bromsade skatteunderlagsutveckling medför att det krävs åtgärder för att kommunerna fortsatt ska klara ett resultat på 1 procent av skatter och generella statsbidrag.

Nedan redogörs närmare för de berörda kommunernas resultat under de senaste tre åren. Undantaget Solna kommun uppvisar kommunerna ett positivt resultat under dessa år med Stockholms stad i topp. Sett till resultat per invånare ligger Järfälla kommun i topp följt av Stockholms stad.

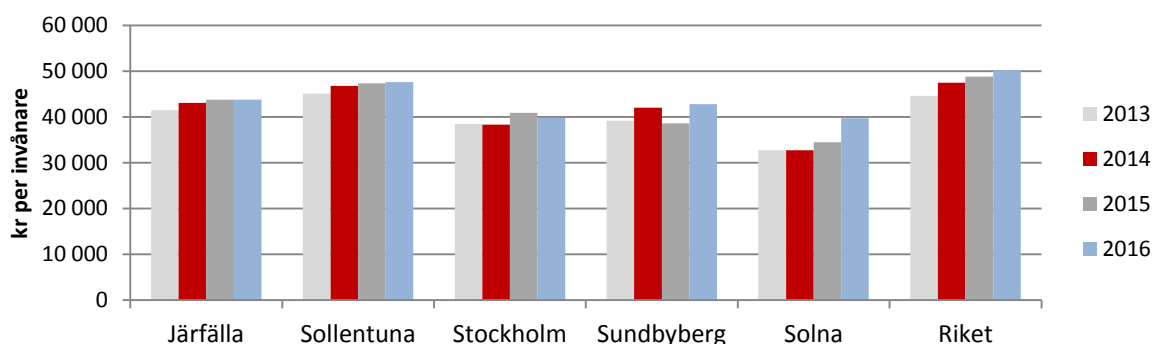
Årets resultat (tkr)	2014	2015	2016
Järfälla	385 179	209 643	398 209
Sollentuna	67 345	97 334	156 009
Stockholm	3 450 383	1 923 983	4 642 873
Sundbyberg	1 633	134 867	63 796
Solna	-1 266	69 588	-92 882
Median Stockholms Län	42 973	73 192	87 159

Förutom intäkter från kommunalskatten får även kommuner anslag från staten i form av statsbidrag och den kommunalekonomiska utjämningen. Det kommunala utjämningssystemet syftar till att ge kommunerna likvärdiga ekonomiska förutsättningar att bedriva sina verksamheter trots strukturella skillnader i inkomster och socioekonomiska strukturer som demografi, behovs- och kostnadsskillnader.

Tabellen nedan illustrerar kommunernas totala nettokostnader dividerat med anta invånare.

Nettokostnaderna avser verksamhetskostnader samt kostnader för avskrivningar minus verksamhetens intäkter. Följaktligen visar nettokostnaderna hur stor del av verksamheten som kommunerna måste finansiera med skattemedel, generella stasbidrag och utjämning.

Kommunernas kostnader



Samtliga berörda kommuner har en kostnad som understiger genomsnittet i riket samtidigt som Solna, Sundbyberg och Stockholms kommun har lägst kostnader per invånare i hela landet sett till 2016 års kostnadsnivåer. Högst kostnad bland de berörda kommunerna har Sollentuna om 47 594 kronor per invånare, vilket kan jämföras med Solna som har lägst med 39 734 kronor per invånare. Det ska dock noteras att Solna och Stockholms kommun är nettogivare vid en sammanvägning av de generella statsbidraget och det kommunala utjämningsystemet under år 2016.

Ett antal kommuner har på senare tid stött på svårigheter att resa kapital till investeringar i samhällsservice. En kraftig befolkningsökning i tillväxtregioner innebär behov att bygga ut samhällsservicen och enligt Sveriges kommuner och landstings, SKL:s prognoser står vi inför en ålderspuckel inom äldreomsorgen inom en snar framtid. Till det kan läggas att det kommunala fastighetsbeståndet är ålderstiget, den stora utbyggnadsperioden för såväl allmännyttiga bostäder som samhällsfastigheter var under 1960-talet. Detta innebär att mer än halva beståndet av samhällsfastigheter är uppfört för mer än 40 år sedan. Flera kommuner står således inför en investeringsboom. En situation som tycks vara fallet även i flera av de analyserade kommunerna. För att resa kapital till mer angelägna behov blickar många kommuner mot tillgångssidan och man ser över sina fastighetsbestånd. Enligt SKL utgör 60-90 procent av kommunernas tillgångar normalt av fastigheter, bundet kapital som kan komma att behövas på ett eller annat sätt i primärverksamheten. Kommunerna har givetvis en stor fördel i sin rätt att beskatta men det finns gränser för hur stora skatteökningar man kan och vill ta ut.

Utförsäljning av samhällsfastigheter upplevs som mindre kontroversiellt och lättare att nå politiskt enighet om än utförsäljning av kommunala bostäder, som ofta väcker större debatt och motstånd i flera fall.

Det man kan konstatera är dock att de utförsäljningar av samhällsfastigheter som har skett hittills i huvudsak avser mindre objekt samt objekt av mindre betydelse för primärverksamheten vilket kan vara en av förklaringarna till att försäljningsplanerna hittills inte varit någon stor sak.

Sammanfattning

- **Majoriteten av kommunerna uppvisar ett positivt resultat**
- **Samtliga kommuner har en kostnad per invånare som understiger genomsnittet i riket. Kommunerna Solna, Sundbyberg och Stockholm har lägst kostnader per invånare i hela landet.**
- **Solna och Stockholms stad är nettogivare vid en sammanvägning av de generella statsbidraget och det kommunala utjämningsystemet. Främsta orsaken till det förbättrade resultatet är ökade intäkter från stasbidrag samt ökade skatteintäkter. Det statsbidrag som har störst betydelse är det tillfälliga stödet för att hantera den rådande flyktingsituationen.**

2.9 Skolverksamhet

Inom det aktuella området för Järva storstad finns ett 20-tal grundskolor och en handfull gymnasieskolor i dagsläget. Dessa skolor är utmärkt i kartan nedan med en röd prick för grundskolor och en blå prick för gymnasieskolor. Grundskolornas årskurser varierar från förskoleklasser upp till årskurs 9. Notera att de även finns flera skolor i direkt närhet till området för Järva Storstad som inte illustreras i kartan nedan.

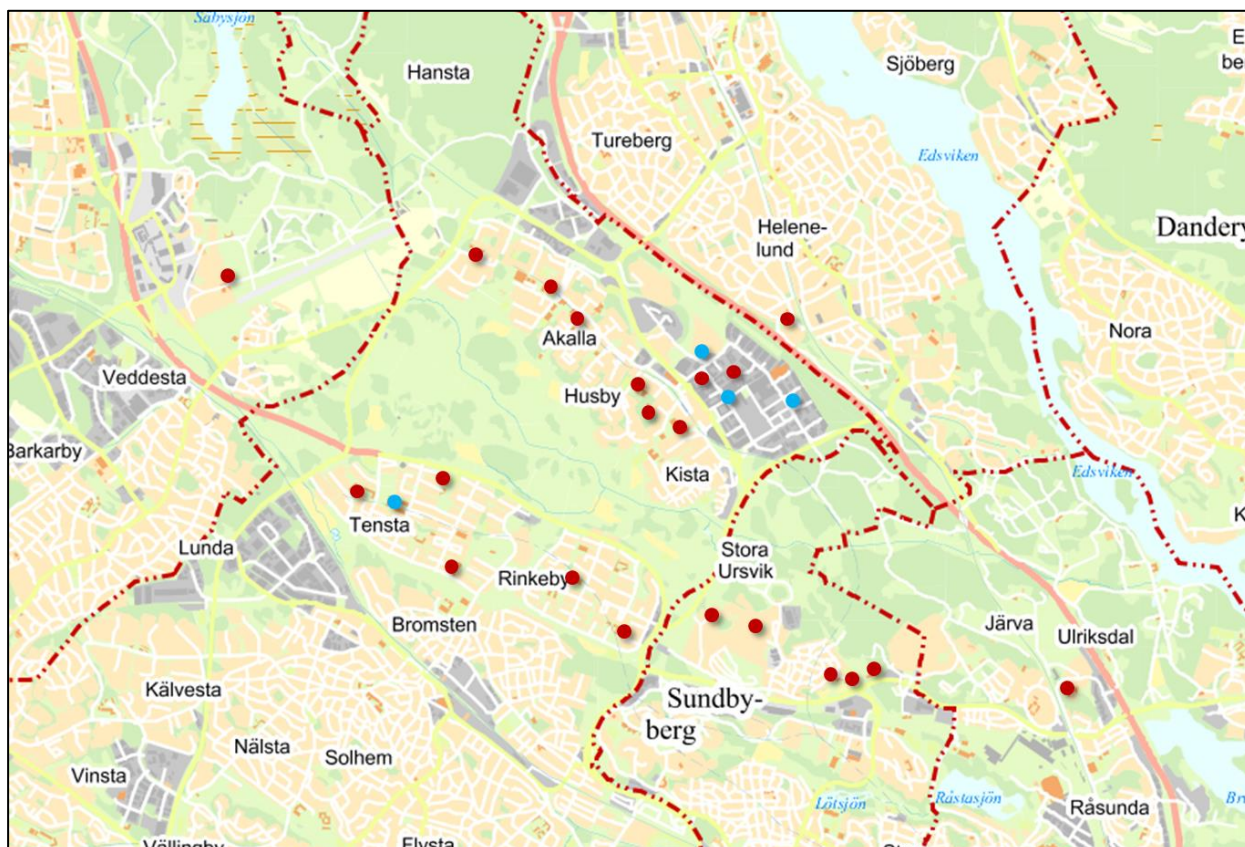


Illustration över skolor. Röd prick: Grundskola Blå prick: Gymnasium

I tabellen nedan redogör för ett urval av ovanstående grundskolors årskurser och slutbetyg för läsåret 2015/2016. Skolverket publicerar årligen statistik om skolors kvalitet och resultat. Tabellen nedan visar andel elever i årskurs 6 samt 9 med godkänt betyg i alla ämnen som ingått i elevens utbildning. Andelen beräknas av de elever som fått eller skulle ha fått betyg enligt det mål- och kunskapsrelaterade betygssystemet (elever som saknar godkänt betyg i alla ämnen ingår).

Kommun	Skola	Årskurser	Andel som uppnått kunskapskraven i alla ämnen åk 6 (%)	Andel som uppnått kunskapskraven i alla ämnen åk 9 (%)
Sollentuna	Eriksbergsskolan	F-6	84,80	-
Solna	Ulriksdalsskolan	F-9	86,40	69,6
Stockholm	Hjulstaskolan	F-9	50,00	24,4
Stockholm	Elinsborgsskolan	F-6	43,20	-
Stockholm	Enbacksskolan	F-9	61,80	84,8
Stockholm	Rinkebyskolan	7-9	-	25,3
Stockholm	Knutbyskolan	F-6	55,30	-
Stockholm	Akalla Grundskola	F-9	-	63,8
Stockholm	Oxhagsskolan	F-6	75,00	-
Stockholm	Kvarnbackaskolan	F-6	53,80	-
Stockholm	Husbygdsskolan	F-9	41,50	55,8
Stockholm	Internationella Engelska skolan i Kista	4-9	76,00	70,4
Stockholm	Kista grundskola	F-9	59,00	61,4
Sundbyberg	Älvkvarnsskolan	F-9	68,60	87,5
Sundbyberg	Brotorp	F-9	70,00	85
Sundbyberg	Ursviksskolan	F-6	82,10	-
Stockholms län			81,5	82,2
Riket			79,20	78,1

Det kan konstateras att andelen som uppnår kunskapskraven i alla ämnen varierar bland de för området utvalda skolorna. Sett till årskurs 6 är det enbart Ursviksskolan i Sundbyberg, Eriksbergsskolan i Sollentuna samt Ulriksdalsskolan i Solna som presterar bättre än genomsnittet i både länet och riket. För årskurs 9 är det Enbacksskolan i Stockholm samt Brotorp och Älvkvarnsskolan i Sundbyberg som presterar bättre än genomsnittet i både länet och riket. Hjulstaskolan och Rinkebyskolan presterar långt sämre jämfört med de utvalda skolorna samt genomsnittet för riket och länet där endast cirka 25 procent av eleverna klarar kunskapskraven i alla ämnen i årskurs 9.

Skolresultat kan påverka efterfrågan för boende i både positiv och negativ riktning. I en forskningsstudie från Brasington och Haurin (1996) undersöks hur skolkvalitet påverkar reella huspriser i 134 jurisdiktioner i 6 storstadsområden i USA, med hjälp av att kontrollera för ett antal andra variabler så som hushållsinkomst, kriminalitetsnivå och avstånd från CBD (Central Business District) med flera. Skolkvalitet mäts i detta fall med hjälp av andelen niondeklassare som godkänns på ett nationellt prov. Författarna kommer i studien fram till att skolkvalitet har störst påverkan på huspriser av alla testade parametrar. En procent högre andel niondeklassare som godkänns på provet innebär en ökning i huspriserna med en halv procent. Trots att just skolresultatet i sig kan påverkas av andra variabler indikerar resultatet likväl på att viljan att bosätta sig i ett visst område, vilket generaliserat kan anses beskrivas genom huspriser, påverkas av kvaliteten på skolorna i området.

Liknande resultat har också redovisats i andra amerikanska studier. En av dessa är Brasington och Haurin (2006) som undersöker om skolkvalitet i form av studieresultat över tid, regionala differenser och dylikt påverkar huspriser och kommer fram till att de inte har några belegg för detta. Däremot kommer de fram till att skolutgifter per elev samt skolresultat har en positiv påverkan på huspriser. Detta antas bero på att skolresultat och skolutgifter är information föräldrar enklare kan samla in än att göra en mer djup analys av skolkvalitet. Det bekräftas av Black (1999) som undersöker hur mycket föräldrar i USA värdesätter skolkvalitet i form av provresultat och kontrollerar samtidigt för regionala och spatiala skillnader tillsammans med skillnader i föräldrars utbildning, härkomst med mera. Hon kommer fram till att en ökning med 5 procent i provresultat leder till att föräldrar önskar betala 2,5 procent mer för ett hus.

Generellt gäller alltså att kvalitén på skolor och förskolor påverkar hur individer uppfattar ett område, detta gäller i synnerhet barnfamiljer som tenderar att ranka kvalitén på skolor och förskolor högt vid valet av bostadsområde. Rankning sker också relativt lätt eftersom att det med enkelhet går att jämföra betygssnitten mellan skolor, då det är öppen och tillgänglig information i Sverige.

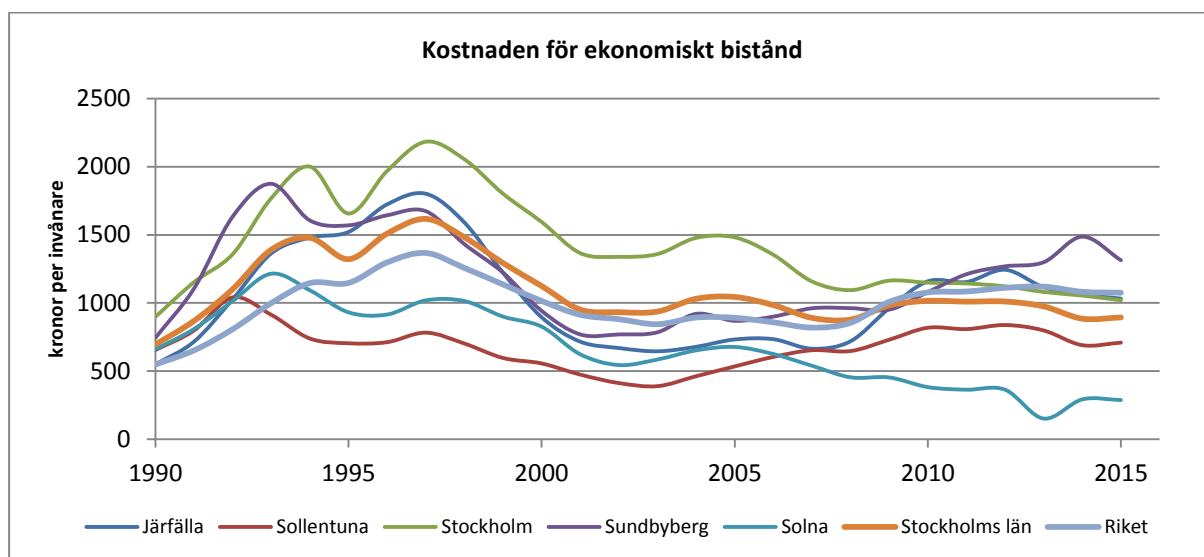
Sammanfattning

- **Skolorna i Stockholms stad inom det berörda området presterar överlag sämre jämfört med skolorna i de övriga kommunerna.**
- **Sämre presterande skolor kan påverka barnfamiljers vilja att bosätta sig i området.**

2.10 Social- och äldreomsorg

Sveriges kommuners socialtjänst består av vård, äldreomsorg, stöd till missbrukare, stöd och service till personer med funktionsnedsättning och även individ- och familjeomsorg. Varje kommun ansvarar för att detta sköts och att kommuninvånarna får den hjälp och stöd som behövs. Dessa uppgifter kan i olika utsträckning variera från kommun till kommun. Enligt socialtjänstlagen har kommunerna en skyldighet att hjälpa sina invånare med olika bidrag, där de hjälpinsatser som fås via socialtjänstlagen kallas bistånd.

I diagrammet nedan illustreras utbetalt ekonomiskt bistånd per invånare för de berörda kommunerna samt genomsnittet för länet och riket. Högst kostnader per invånare bland de berörda kommunerna återfinns i Sundbybergs kommun som tillsammans med Järfälla och Stockholms kommun ligger över genomsnittet i länet år 2015. Markant lägst kostnad har Solna kommun som tillsammans med Sollentuna kommun ligger lägre än genomsnittet för både riket och länet.



I ett historiskt perspektiv är kostnaderna för ekonomiskt bistånd låga och trots den inflation som varit under åren ligger kostnaderna på ungefär samma nivå som i början av 90-talet. Kostnadsminskningen kan delvis förklaras av att antalet biståndshushåll har minskat samt att biståndshushållens storlek har minskat under denna period.

Inom Stockholms kommun var kostnaderna för ekonomiskt bistånd högst i stadsdelsförvaltningen Rinkeby-Kista under åren 2014 och 2015 medan stadsdelsförvaltningen Spånga-Tensta var fjärde högst av kommunens 16 stadsdelsförvaltningar. Det ska också nämnas att stadsdelsförvaltningarna Rinkeby-Kista samt Spånga-Tensta är bland de som har högst antal hushåll med ekonomiskt bistånd.

I övrigt erbjuder de berörda kommunerna huvudsakligen tre olika typer av boende för äldre, särskildboende, demensboende och korttidsboende. Inom äldreomsorgen erbjuder kommunerna även hemsjukvård och hjälp i hemmet för de som behöver. I tabellen nedan redovisas de äldreboenden samt vård- och omsorgsboenden som finns inom området för Järva storstad. Kommunerna erbjuder äldreboende i både privat och kommunal regi.

Kommun	Boende	Typ	Antal lgh
Stockholm	Persikans vård- och omsorgsboende	Vård- och omsorgsboende/Demensboende	54
Stockholm	Bejtona vård- och omsorgsboende	Vård- och omsorgsboende/Demensboende	16
Stockholm	Kista vård- och omsorgsboende	Vård- och omsorgsboende/Demensboende	41
Stockholm	Akalla vård- och omsorgsboende	Vård- och omsorgsboende/Demensboende	32
Stockholm	Vilobacken	Vård- och omsorgsboende/Demensboende	27
Stockholm	Elinsborgs vård- och omsorgsboende	Demensboende	40
Stockholm	Fristad vård- och omsorgsboende	Vård- och omsorgsboende/Demensboende	22
Järfälla	Flotiljens äldreboende	Äldreboende/Demensboende	40
Sollentuna	Lenalundsgården	Omvårdnadsboende/Demensboende	40

Dessa boenden är utmärkt i kartan nedan med en röd prick. Notera att de även finns flera boenden i direkt närhet till området för Järva storstad som inte illustreras i kartan nedan. I de berörda områdena inom Sundbybergs kommun planeras det för olika typer av boende för äldre.

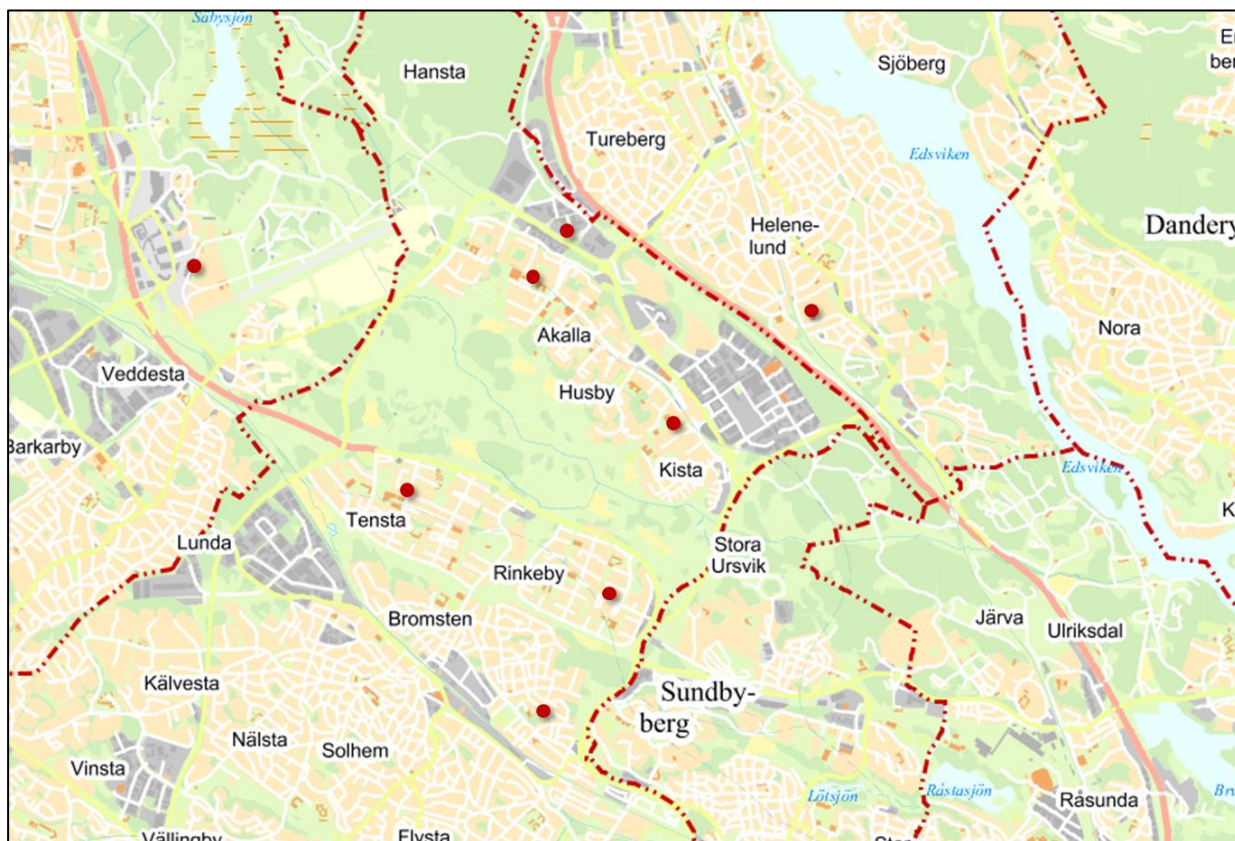


Illustration över boende för äldre

Socialstyrelsen genomför varje år en nationell undersökning om äldreomsorg i rikets kommuner och län kallad "Öppna jämförelser – Vård och omsorg av äldre". I 2016-års version som baseras på svar från 2015 placerar sig de berörda kommunerna på plats 224 – 278 av 286 jämförda kommuner. Inom särskilt boende placerar sig de berörda kommunerna på plats 152 – 249 av 261 jämförda kommuner.

Kommun	Hemtjänsten i sin helhet	Särskilt boende i sin helhet
Järfälla	278	190
Sollentuna	224	152
Stockholm	272	190
Sundbyberg	258	249
Solna	272	167

Källa: Socialstyrelsen

Sammanfattning

- I Socialstyrelsens återkommande kommunjämförelse placerar sig de berörda kommunerna förhållandevis långt ner gällande kvalitén på hemtjänsten och särskilt boende.
- Ur ett historiskt perspektiv är kostnaderna för ekonomiskt bistånd låga och trots den inflation som varit under åren ligger kostnaderna på ungefär samma nivå som i början av 90-talet. Kostnadsminskningen kan delvis förklaras av att antalet biståndshushåll har minskat samt att biståndshushållens storlek har minskat under denna period.

2.11 Kultur- och fritidsverksamhet

Inom området för Järva storstad finns det fyra stadsbibliotek belägna inom stadsdelarna Husby, Kista, Tensta och Rinkeby. I Stadsdelen Tensta ligger Tensta konsthall som grundades i samband med att Stockholm var Europas kulturhuvudstad 1998. Inom de olika stadsdelarna finns det även fotbollsplaner, ishall, samhallar och idrottshallar. I Tensta ligger även Sveriges första träningsanläggning för parkour. Dessa idrottsplatser är utmärkt i kartan nedan med en röd prick. Notera att de även finns flera platser i direkt närhet till området för Järva Storstad som inte illustreras i kartan nedan.

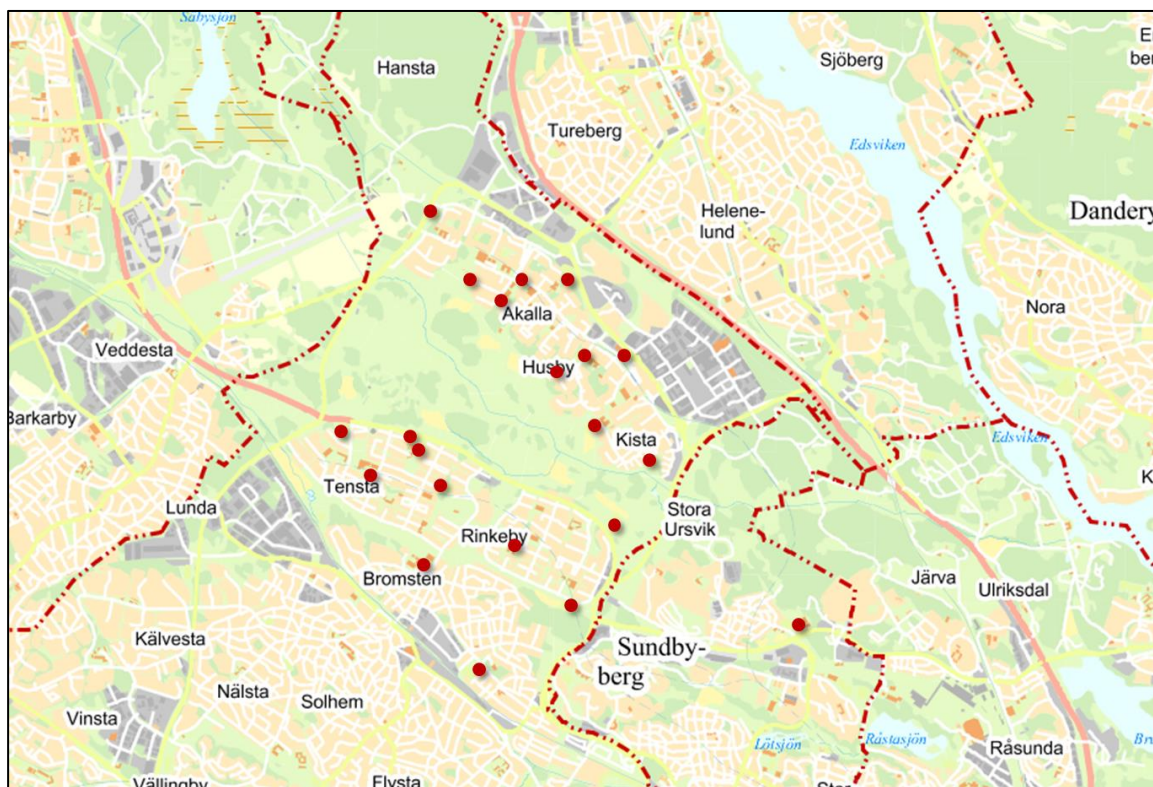


Illustration över idrottsplatser

Inom Järvafältet, som är ett av de största naturreservaten i Stockholms län, finns vandringsleder, motionsspår, naturstigar, rastplatser, raststugor, och kaféer. Järvafältet är ett gammalt kulturlandskap med levande jordbruk omväxlande med skogar och sjöar. Naturreservatet är tillgängligt från de kringliggande stadsdelarna och inom området finns en variation av aktiviteter för den naturintresserade.

Myndigheten för Kulturanalys har i sin rapport "Samhällets utgifter för kultur 2014–2015" uppgifter för kommunernas utgifter för kultur under åren 2013–2015. De 26 kommunerna inom Stockholms län har en genomsnittlig nettokostnad för kultur per invånare om 959 kronor. Under 2015 hade hela 12 kommuner en högre utgift för kultur än genomsnittet i länet, varav Stockholm och Sundbyberg var två av dessa. Samtidigt som den genomsnittliga kostnaden i länet ökade med 2,6 procent mellan 2013–2015, minskade kostnaden i kommunerna Stockholm, Sundbyberg och Solna.

Nettokostnad per invånare i 2015 års priser	Procentuell förändring			
	2013	2014	2015	2013–2015 (%)
Järfälla	689	719	704	2,2
Sollentuna	625	637	643	2,9

Stockholm	1 051	980	1 027	-2,3
Sundbyberg	1 196	1 145	1 165	-2,6
Solna	635	637	609	-4,0
Stockholms län	935	918	959	2,6

Källa: Myndigheten för kulturanalys

Sammanfattning

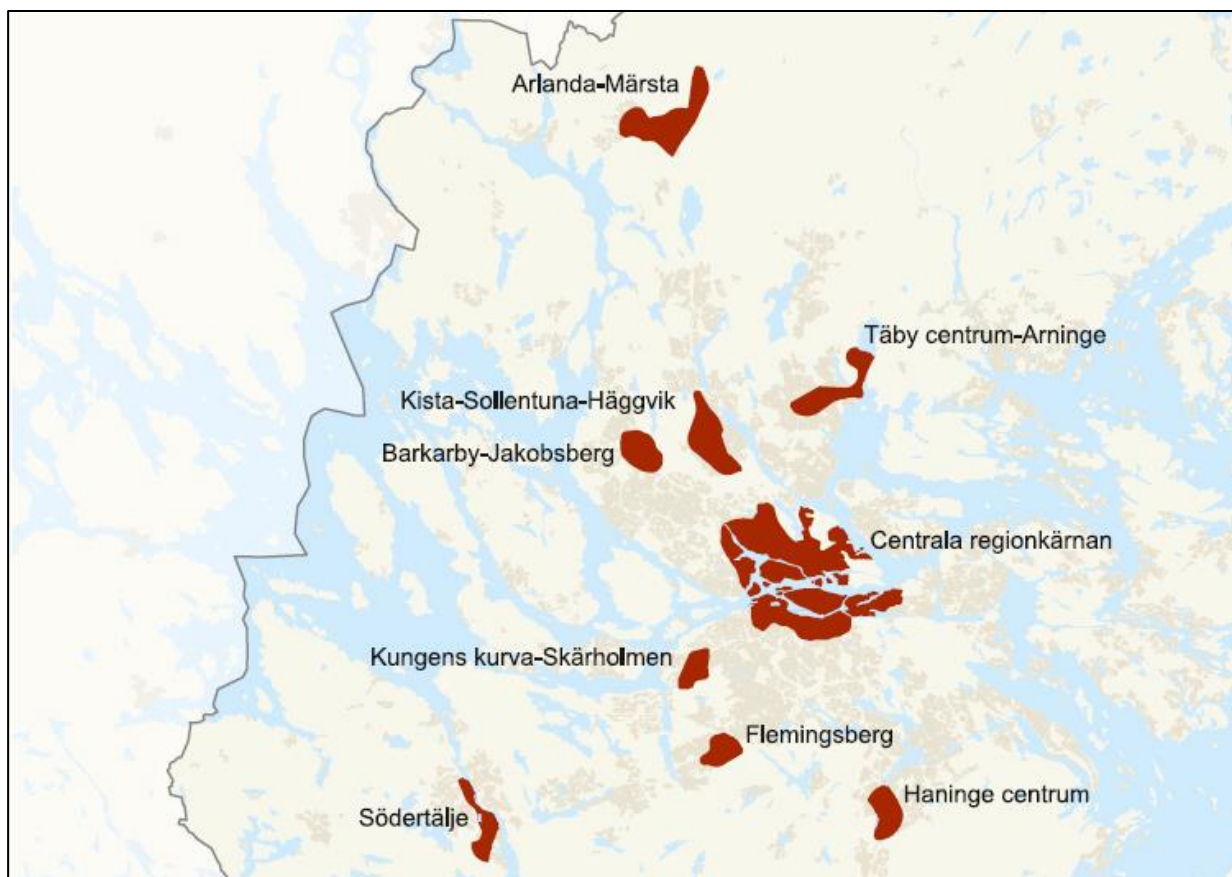
- De 26 kommunerna inom Stockholms län har en genomsnittlig nettokostnad för kultur per invånare om 959 kronor. Under 2015 hade hela 12 kommuner en högre utgift för kultur än genomsnittet i länet, varav Stockholm och Sundbyberg var två av dessa.
- Samtidigt som den genomsnittliga kostnaden i länet ökade med 2,6 procent mellan 2013-2015, minskade kostnaden i kommunerna Stockholm, Sundbyberg och Solna.

C Marknads- och intressentanalys

3 Fastighets- och hyresmarknaden

3.1 Läge och förutsättningar

RUFS 2010 uttrycker den gemensamma viljan för regionens utveckling fram till 2030 och med utblick mot 2050. Den regionala utvecklingsplanen ligger till grund för bland annat kommunernas strategiska planering och infrastrukturplaner. I planen eftersträvas en koncentration av boende, verksamheter och funktioner genom en flerkärnig och tät region. Den regionala utvecklingsplanen bygger på att Stockholmsregionen utvecklas enligt flerkärnighetsprincipen med Stockholm som den centrala stadskärnan och åtta yttre regionala stadskärnor som ska utgöra alternativ till city med bra kommunikationer och en blandning av bostäder, arbetsplatser, service, kultur och annat. Bebyggelsen i de regionala stadskärnorna ska vara tät och funktionsblandad. I den regionala utvecklingsplanen redovisas åtta yttre regionala stadskärnor varav två ligger inom området för Järva storstad.

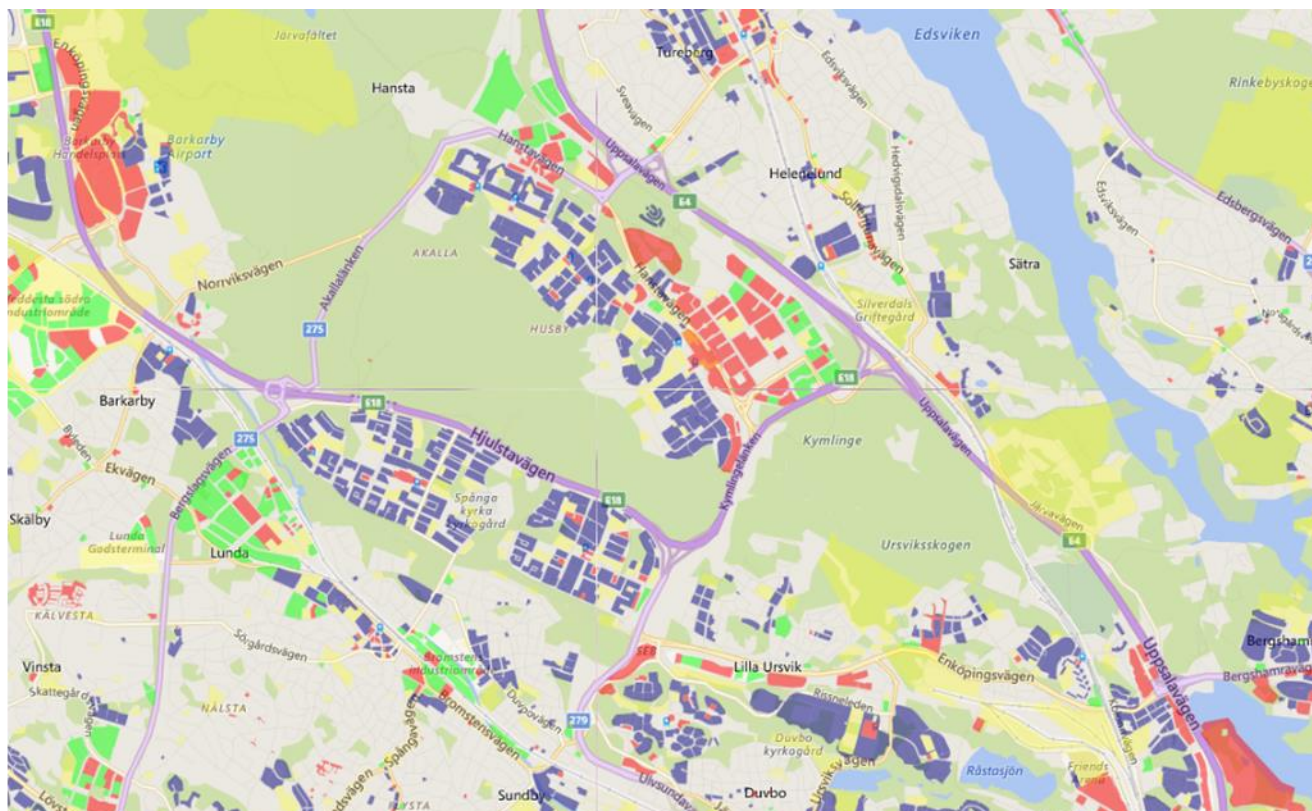


De åtta yttre regionala stadskärnor, källa RUFS 2010

Dessa två regionala stadskärnor är Kista-Sollentuna-Häggvik och Barkarby-Jakobsberg. Där den förstnämnda enligt planen har en stark näringslivsprofil med kunskapsintensiva näringsgrenar och utbildningar. I det sistnämnda området pekas Barkarby ut som ett stort utvecklingsområde där delar redan idag inrymmer regionens näst största externhandelsområde.

3.2 Beståndet och aktörer

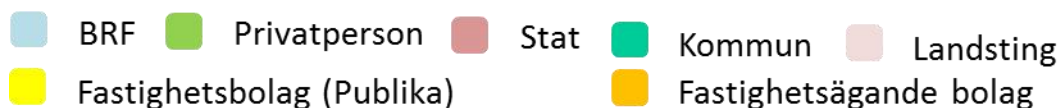
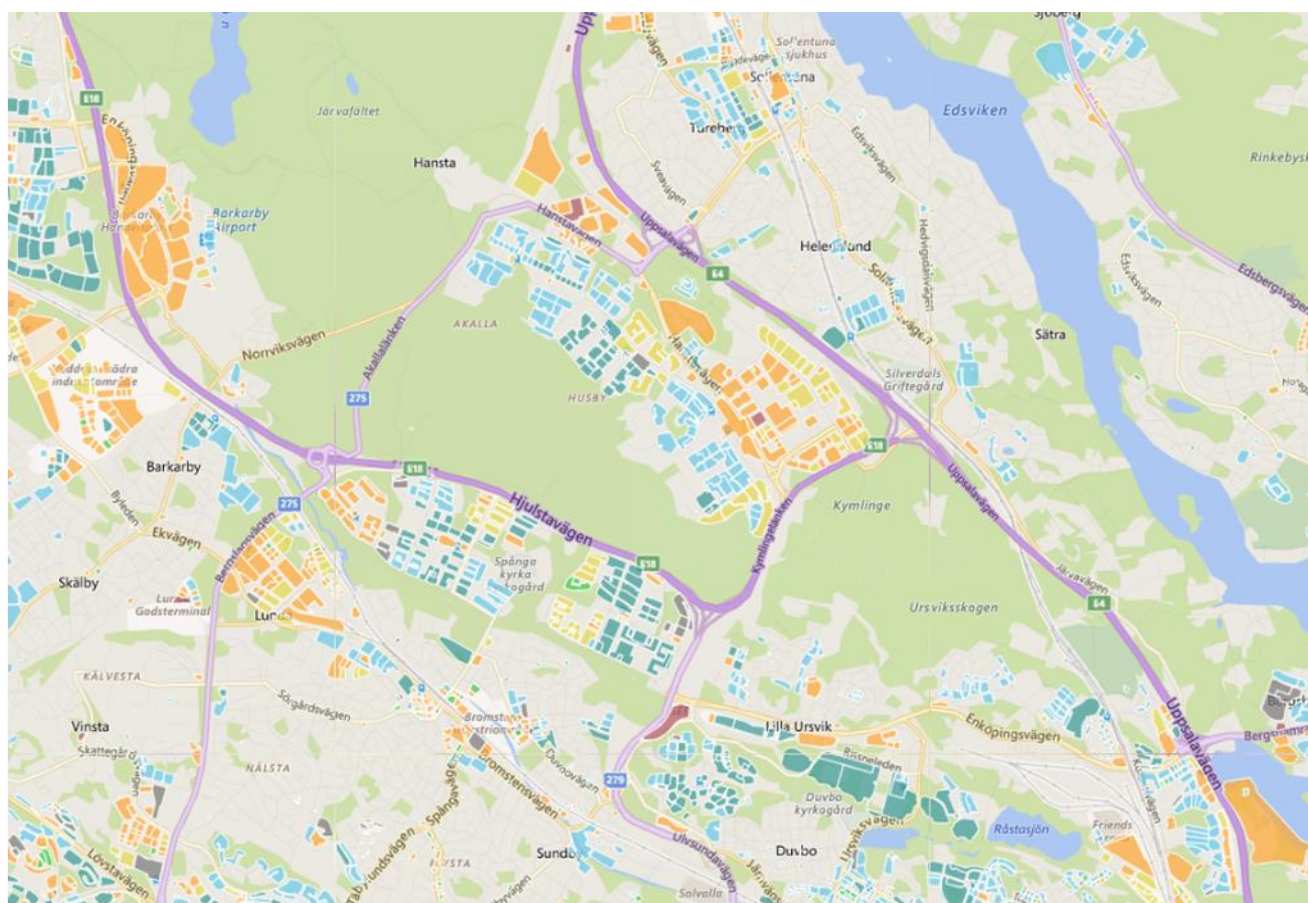
För att skapa en överblick av vilka typer av fastigheter som finns inom området för Järva Storstad visar kartorna nedan färgkodade fastighetsgränser. Färgkoderna är fördelade på bostäder (exklusive småhus), lokaler, industri samt specialfastigheter och baseras på respektive fastighets typkod. Många fastigheter innefattar både lokaler och bostäder där avgör lokalslag med stort yta färgen.



■ Bostäder ■ Lokaler ■ Industri ■ Specialfastigheter

Typ av fastigheter. Källa: Datscha

Som bilden illustrerar finns en tydlig koncentration av bostäder kring Järvafältet medan de kommersiella ytorna i huvudsak är koncentrerade mot E4:an och länsväg 275. De flesta flerfamiljshusen är hyresrätter. I det kommersiella beståndet finns merparten av lokalerna (kontor/handel) i de norra delarna i Kista. Bilden nedan visar ägartyp på fastighetsägarna.



Typ av ägare. Källa: Datscha

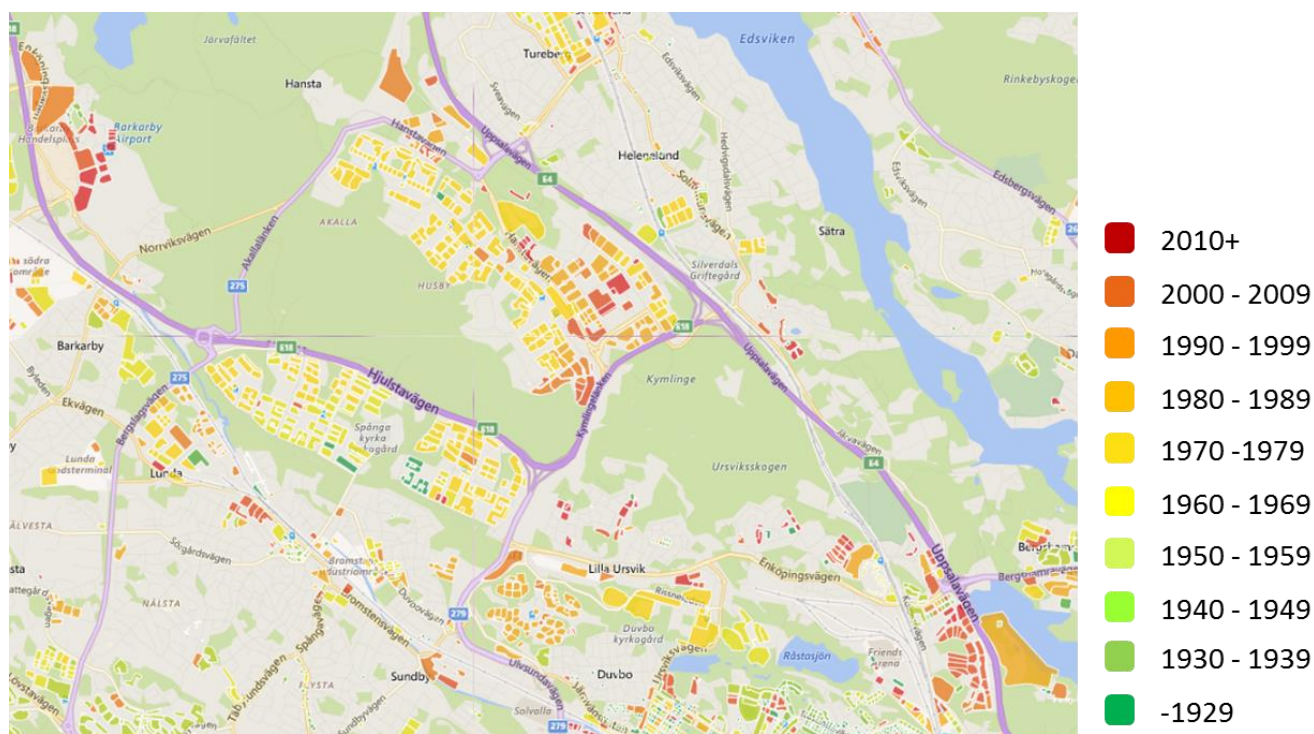
Som synes finns det ett spritt ägande inom området och för att skapa en tydligare bild av ägandet inom segmenteten, sammanställs de största fastighetsägarna i tabellen nedan. En uppmätning av totalt utbud inom ett visst segment blir något schablonartad då den i huvudsak utgår från fastigheternas taxerade typkod. Nyproduktion och/eller feltaxerade fastigheter fångas därmed inte per automatik upp. Likaså kan det finnas ett inte obetydligt bestånd av kommersiella lokaler inom fastigheter som är taxerade som specialenheter, bostadsfastigheter och industrifastigheter.

Som både bilden och tabellen illustrerar är flera bostadsrättsföreningar stora fastighetsägare sett till taxerad area, vilket bland annat kan förklaras av att sammanställningen omfattar alla taxerade lokalytor, dvs även garageytor i flerbostadshus. Bland de privata fastighetsägande bolagen är Svenska Bostäder, D.Carnegie & Co och Familjebostäder stora ägare inom segmentet bostadsfastigheter. Sett till renodlade kommersiella lokaler är Klöver och Vasakronan stora fastighetsägare. Vasakronans bestånd är i huvudsak hänfört till stadsdelen Kista med några fastigheter i Sundbyberg (Kymlinge) och Solna. Klöverns fastighetsbestånd är koncentrerat till stadsdelen Kista.

Ägare	Taxerad lokalyta (kvm)
AB SVENSKA BOSTÄDER	468 398
D.CARNEGIE & CO AB	407 046
BRF NR 7 I STOCKHOLM	242 746
FAMILJEBOSTÄDER	218 891
KLÖVERN	205 477
BRF TRÄDGÅRDSSTADEN I STOCKHOLM	182 412
VASAKRONAN	109 325
BRF LOFOTEN I STOCKHOLM	104 274
BOSTADSFÖRENINGEN SIGNALISTEN I SOLNA	99 455
BRF FANÖ I STOCKHOLM	96 920
Einar Mattsson	88 595
BRF STOCKHOLMSHUS NR 25	87 448
BRF BJÖRNÖ I STOCKHOLM	84 918
KISTA GALLERIA KB	77 650
BRF DREJÖ I STOCKHOLM	70 614
BRF TUNÖ I STOCKHOLM	69 468
STOCKHOLMS KOOP.BOSTADSFÖRENING	63 418
AB STOCKHOLMSHEM	57 437
FASTPARTNER	61 990
BRF STOCKHOLMSHUS NR 24	52 624

Källa: Datscha, I sammanställningen ingår alla taxerade lokalytor, dvs. även garageytor i flerbostadshus.

Bilden nedan visar fastigheternas ålder med avseende på byggår enligt fastighetstaxeringen. För Järva storstad går det att urskilja hur de olika ingående områdena har växt fram. I Rinkeby, Tensta och Akalla finns ett relativt homogent byggår där de flesta byggnader uppfördes under 60-talet och 70-talet medan Kista har exploaterats över tid med de några byggnader uppförda under 2010-talet. I kommunerna Järfälla, Sundbyberg och Solna är flertalet av byggnaderna uppförda under senare tid.



Färgkod efter byggår. Källa: Datscha

3.3 Verksamheter i inom Järva Storstad

Som vi tidigare har belyst är de största verksamheterna inom det aktuella området belägna i stadsdelen Kista inom Stockholms kommun. Sedan 1980-talet utgör Kista Sveriges största IT-centrum och är numera en del av Kista Science City som är ett innovationskluster för ICT (information- och kommunikation). Stadsdelem inrymmer flertalet företag med koppling till ICT samt filialer till Kungliga Tekniska Högskolan och Stockholms Universitet.

KISTA SCIENCE CITY

Kista Science City är en plats och ett innovationskluster för ICT där näringsliv, akademi och offentliga aktörer har gått samman och utgör ett av världens viktigaste kluster för information- och kommunikationsteknologi. Klustret ligger till störstadel i Kista med återfinns även delar av Sollentuna kommun, Järfälla kommun, Solna kommun och Sundbybergs kommun. Inom Kista Science City finns en högs koncentration av företag, studenter och forskare samt KTH-filialen inom ICT samt Institutet för Data- och Systemvetenskap vid Stockholms universitet där cirka 7000 studerar. Vidare finns huvudkontoret för Ericsson samt Sverige-kontoren för bland annat IBM, Samsung och Nokia inom området.

KTH

KTHs filial i området erbjuder utbildning och forskning inom alla de områden som utgör dagens informationssamhälle. Forsknings- och utbildningsverksamheten har en internationell prägel och är huvudsakligen inriktad på material- och nanofysik, integrerade komponenter och kretsar, industriell och medicinsk elektronik, elektronik och inbyggda system, kommunikationssystem samt programvaruteknik och datorsystem. Utbildningen och forskningen vid skolan sker i samverkan med näringslivet och utgår från de informationstekniska utmaningar som samhället står inför. I Kista finns också Stockholms Universitets datavetenskapliga utbildningar.

STOCKHOLMS UNIVERSITET

I Kista ligger institutionen för data- och systemvetenskap (DSV) som är Stockholms universitets största institution med 178 anställda och närmare 5 400 studenter. Den akademiska verksamheten vid DSV spänner över ett stort fält, präglas av mångvetenskaplighet och är inriktad på att utveckla och anpassa användning av IT till de krav som människor, organisationer och samhälle ställer. Institutionen är ledande inom fyra forskningsområden: design för lärande, e-förvaltning, ICT för utvecklingsländer och konsteknologi.

KISTA GALLERIA

Kista galleria är belägen invid Kistas tunnelbanestation och uppfördes ursprungligen 1977 men byggdes om år 2002 samt 2009, vilket bland annat omfattade utbyggnation. Idag har gallerian 180 butiker och restauranger samt Filmstaden Kista, Bowling och Gokart.

KISTAMÄSSAN

Kistamässan är en mäss- och evenemanglokal nära Helenelunds pendeltågsstation. Mässlokalerna invigdes under 2008 och byggdes ut till år 2011. Anläggningen har stor kapacitet och arrangerar egna och externa mässor, genomföra kongresser och konferenser för upp till 1 400 personer, event och konserter för upp till 4 500 personer.

BARKARBY SCIENCE PARK

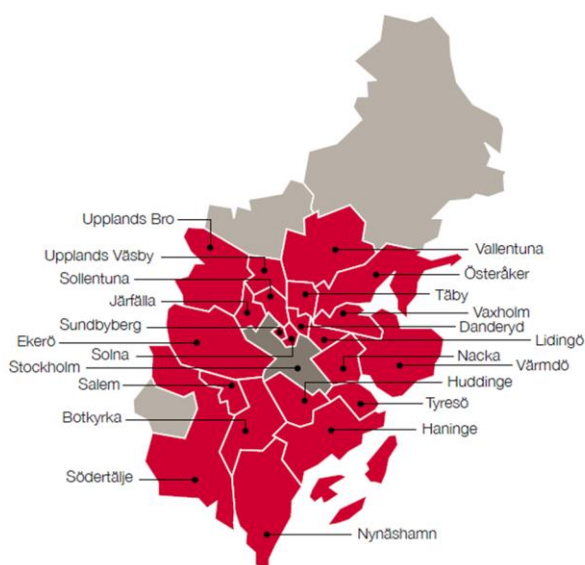
Ett center för hållbar stadsutveckling och samhällsbyggnad ska uppföras i Barkarbystaden. Barkarby Science Park har målet att bli en arena där näringsliv, akademi och samhälle tillsammans kan driva forskning, utveckling och skapa förutsättningar för att ny teknik och nya metoder inom hållbar stadsutveckling snabbt kan testas i verkliga förhållanden och få praktiskt tillämpning.

3.4 NAI Svefa Fastighetsindex

NAI Svefa tar två gånger per år fram ett Fastighetsindex för att förse aktörer på den svenska fastighetsmarknaden med ett relationstal som underlag för jämförelse av olika delmarknader och som underlag för framgångsrika investeringsbeslut. Indexet är ett rankingsystem för ortens fastighetsmarknad där underlag för analysen utgörs av offentlig kommunstatistik, investeringsdata från respektive fastighetsmarknad samt NAI Svefas egna bedömningar och nyckeltal. Tio parametrar har bedömts till ett värde mellan 0 – 10 vilket maximalt ger ett NAI Svefa Fastighetsindex om 100. I NAI Svefa Fastighetsindex för utvalda kommuner i Stockholmsregionen placerar sig de berörda kommunerna på plats 1 till 7 bland 23 kommuner.

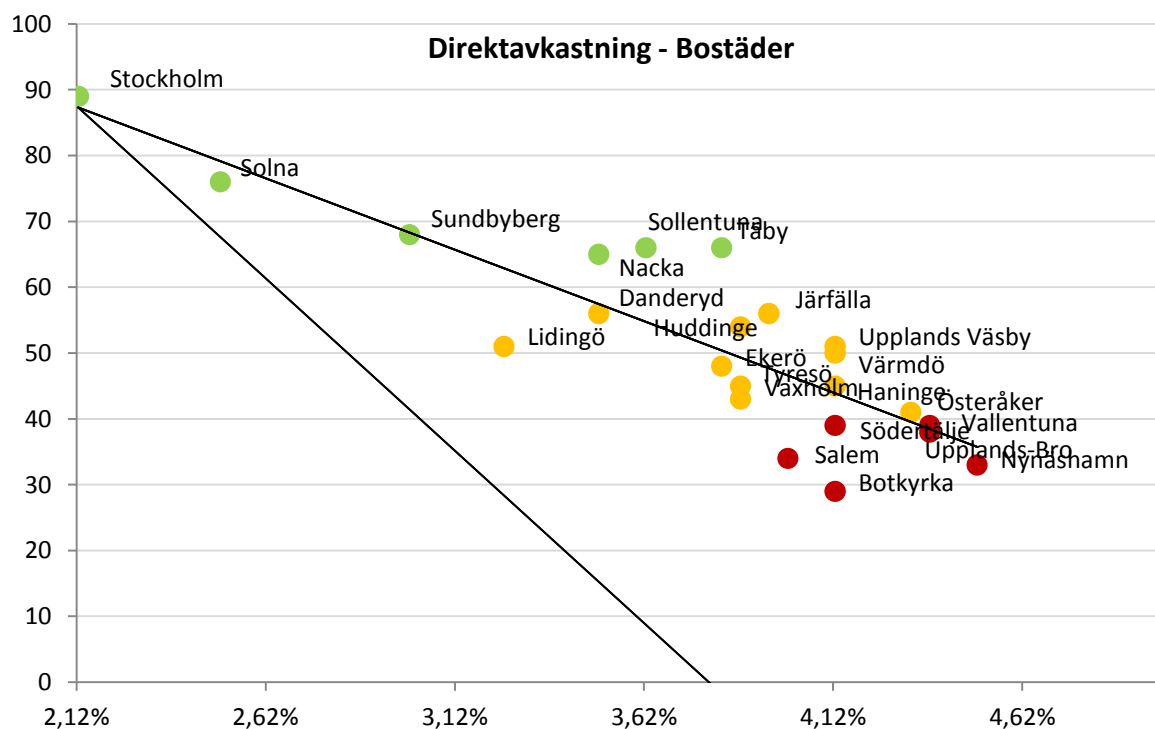
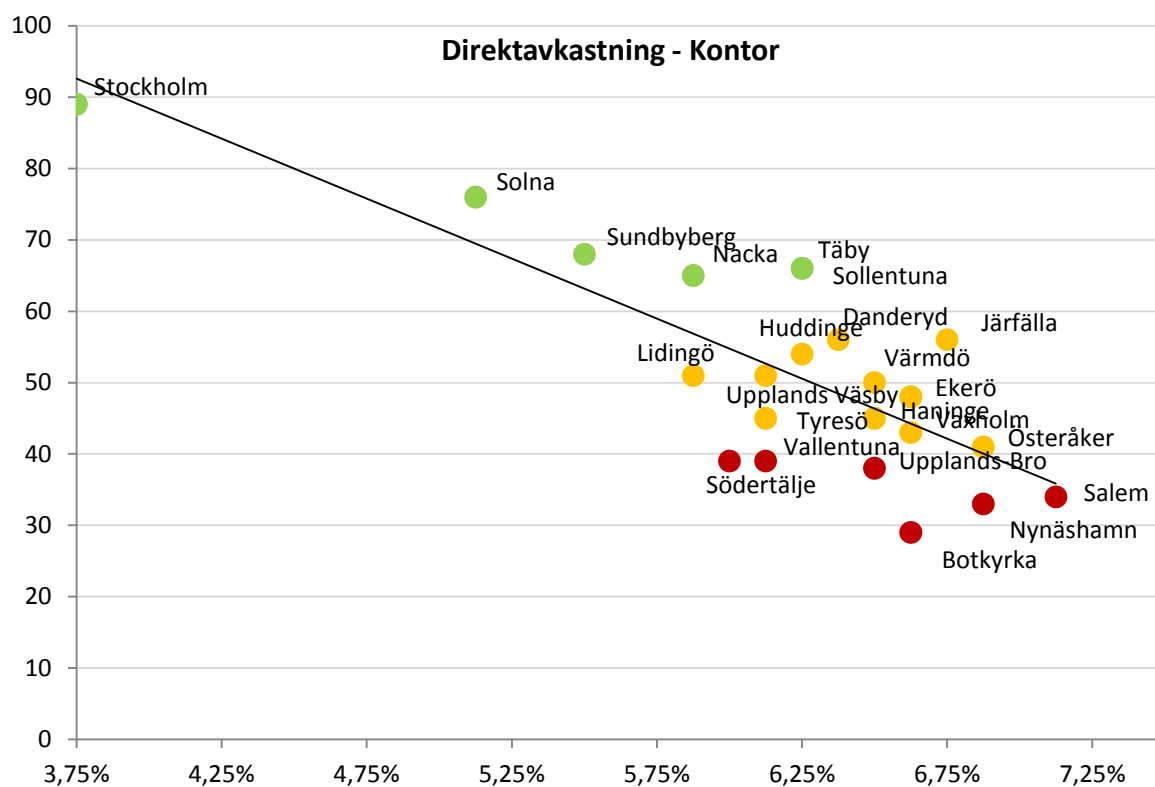
STOCKHOLMSREGIONEN

Kommun	NAI Svefa Fastighetsindex
Stockholm	89
Solna	76
Sundbyberg	68
Täby	66
Sollentuna	66
Nacka	65
Järfälla	56
Danderyd	56
Huddinge	54
Lidingö	51
Upplands Väsby	51
Värmdö	50
Ekerö	48
Tyresö	45
Haninge	45
Vaxholm	43
Österåker	41
Vallentuna	39
Södertälje	39
Upplands-Bro	38
Salem	34
Nynäshamn	33
Botkyrka	29



I diagrammet på andra sidan har NAI Svefa Fastighetsindex som avser att spegla delmarknadens styrkor och möjligheter ställts mot marknadens direktavkastningskrav, för välbelägna bostadsdominerade hyresfastigheter respektive för kontor. På den lodräta axeln återfinns NAI Svefas Index och den vågräta axeln utgörs av marknadens direktavkastningskrav vid fastighetsinvesteringar. En regressionsanalys visar vilka orter som hamnar ovanför linjen vilket signalerar en potential eller att ortens styrkor inte har prisats in av marknaden genom en lägre riskpremie och vilka orter som placerar sig under linjen vilket skulle kunna sägas indikera en överprissättning eller en låg riskpremie i förhållande till ortens förutsättningar.

Stockholm placerar sig invid linjen och erbjuder en stabil och relativt riskfri investering för såväl bostäder som kontor. Solna, Sundbyberg och Järfälla placerar sig även de ovanför linjen för segmenten. Kompletteras med ytterligare beskrivning.



3.5 Fastighetsekonomiska jämförelsetal för Rinkeby-Kista, Spånga-Tensta, Flemingsberg och Solna – Hagastaden

En jämförelse av hur några av områden inom Järva Staden står sig i konkurrens med liknande områden i Stockholmsregionen. I detta urval har vi valt att jämföra hur områdena Rinkeby-Kista och Spånga-Tensta står sig i konkurrens med Flemingsberg i Huddinge kommun samt Hagastaden i Solna kommun. Dessa två områden kan sägas ha någorlunda liknande inriktning på sitt näringsliv. Hagastaden som gränsar till Stockholms innerstad har dock helt andra geografiska förutsättningar än både Flemingsberg, Rinkeby-Kista och Spånga-Tensta. Detta speglas bland annat i de genomsnittliga hyrorna för kontor med värdeår från 2001 och framåt som uppgår till 2 900 kronor per kvadratmeter, vilket är betydligt högre än Spånga-Tensta cirka 2 000 kronor, men endast något högre än Kistas cirka 2 800 kronor per kvadratmeter. Flemingsbergs kontorsmarknad utgörs till stor del av specialanpassade kontors- och utbildningslokaler för myndigheter, sjukvård och högstskolor. Generellt gäller att många av hyreslokalerna är nyproducerade och har nyproduktionsstil på hyrorna.

Även direktavkastningen för kontor och bostäder är låga i Kista och Hagastaden. Jämfört de andra områdena. Bostadsrättspriserna avspeglar nivåer i nyproduktion under försäljning. I och med att det under senare tid skett relativt få nyproduktionsprojekt i Spånga-Tensta avspeglar prisnivån nybyggnadsprojekt under 2000-talet.

Spånga-Tenstas fastighetsmarknad, både vad gäller bostäder och kontor, står sig utifrån denna jämförelse svagt och presterar sämre än både Hagastaden och Rinkeby-Kista. Dock har Spånga-Tensta liknande fastighetsekonomiska förutsättningar som Flemingsberg. I jämförelsen av generell statistik har vi valt att för Hagastaden använda oss av området västra Matteus. Detta då det nya området till stor del kommer att ligga inom just västra Matteus, men också därför att Haga i Solna som resterande del av Hagastaden ligger i, endast har strax över 1 200 invånare. Denna jämförelse visar på att underliggande faktorer som påverkar fastighetsmarknaden, generellt är sämre i Rinkeby-Kista än i de två jämförelseobjekten.

Fastighetsekonomisk data	Rinkeby-Kista	Spånga-Tensta	Flemingsberg	Hagastaden
Bostadsrätter (kr/kvm)	55 900	44 000	39 600	96 000
Hyra bostäder (kr/kvm/år)	1760	1640	1 580	1 740
Direktavkastning bostäder	2,70%	4,45%	4,25%	3,00%
Hyra kontor (kr/kvm/år)	2800	2100	1 700	2 900
Direktavkastning kontor	5,00%	5,75%	5,75%	5,50%
Vakans kontor	6,00%	-	1,00%	-
Generell statistik	Rinkeby-Kista	Spånga-Tensta	Flemingsberg	Hagastaden*
Medelinkomst (kr/år) 20-64 år	238 400	305 200	243 300	439 800
Befolkningsutveckling 2006-2015	7%	9%	24%	8%
Eftergymnasial utbildning	35%	40%	41%	73%
Förvärvsintensitet boende	59%	68%	63%	83%

*Västra Matteus **Siffror för år 2014

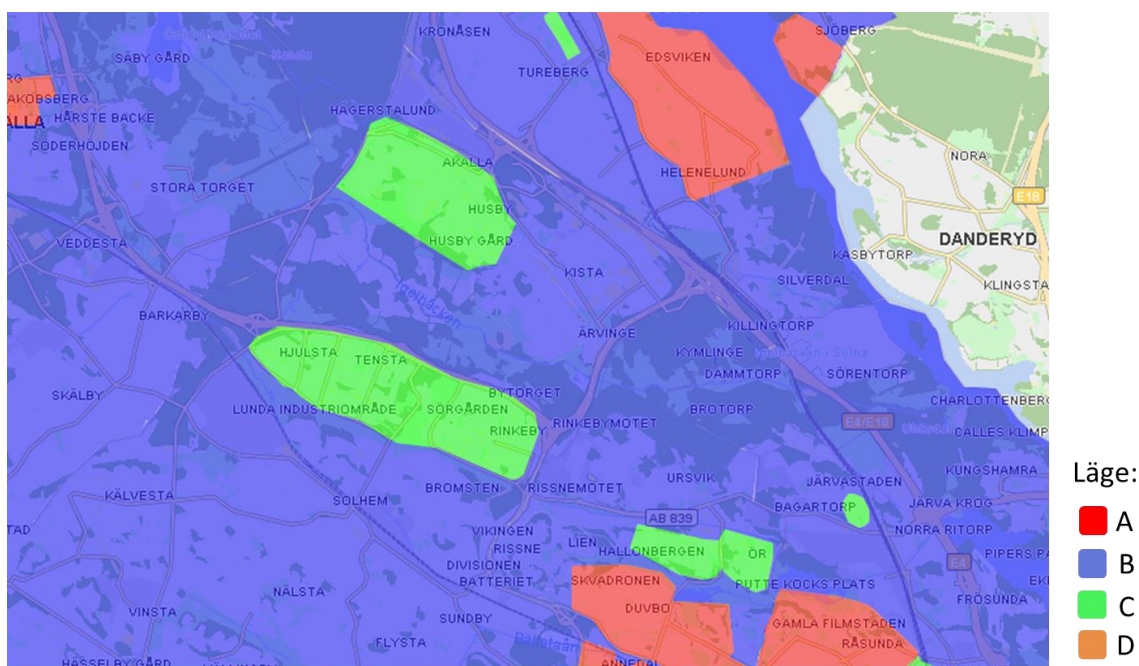
Sammanfattning

- I den regionala utvecklingsplanen för regionen pekas åtta yttre regionala stads kärnor ut, varav två ligger inom området för Järva storstad.
- Till de största fastighetsägarna hör Ab Svenska Bostäder, D.Carnegie & CO AB och Familjebostäder.
- I Rinkeby, Tensta och Akalla har beståndet en homogen ålder där de flesta byggnader uppfördes under 60-talet och 70-talet medan Kista har exploaterats över tid med de några byggnader uppförda under 2010-talet. I kommunerna Järfälla, Sundbyberg och Solna är flertalet av byggnaderna uppförda under senare tid.

4 Bostadsmarknaden

4.1 Lägesindelning: flerbostadshus

Utifrån värderingsdata samt analys av fastighetsmarknaden gör NAI Svefa en lägesindelning för bostäder för alla Sveriges kommuner. I kartan nedan återfinns lägesindelning för kommunerna kring Järva Storstad. Inom Järva Storstad finns det inget område klassat som A-läge. I stort är hela området klassat som ett B-läge undantaget Tensta, Rinkeby och Akalla som bedöms utgöra C-lägen



4.2 Hyror, direktavkastningskrav och vakansnivåer: flerbostadshus

I nedanstående tabeller redovisas bedömda marknadsnivåer avseende hyra, vakans och direktavkastning för flerbostadsfastigheter i området för Järva storstad. Dessa bedömda marknadsnivåer ligger till grund för lägesindelningen ovan.

Fastighetsekonomiska marknadsdata för de olika lägena bedöms variera, bland annat beroende på bostadens läge, standard och skick, enligt tabellen nedan.

	B-läge			C-läge		
	Låg	Median	Hög	Låg	Median	Hög
Hyra (kr/kvm)	950	1 400	1 800	900	1 200	1 600
Avkastningskrav (%)	2,50	3,00	4,50	3,70	4,30	4,95
Vakans (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5

Hyresnivån bedöms ligga mellan 900 – 1 800 kronor per kvadratmeter. Investerarnas avkastningskrav bedöms variera, bland annat beroende av objektets specifika egenskaper mellan 2,5 och 4,95 procent. Den långsiktiga vakansen bedöms vara nästan obefintlig.

Svenska Bostäder, som ägs av Stockholms kommun, förvaltar lägenheter inom stadsdelarna Akalla, Husby, Kista, Tensta och Rinkeby. Inom dessa stadsdelar har bolaget cirka 5 600 lägenheter och den genomsnittliga normhyran för en lägenhet om tre rum och kök uppgår till 973 kronor per kvadratmeter enligt årsredovisningen för 2015. Ett annat kommunalägt bolag är Stockholmshem förvaltar cirka 470 bostäder i stadsdelen Rinkeby där majoriteten utgör lägenheter med två eller tre rum och kök, vilket även avspeglar hela stadsdelens bostadsbestånd.

Sett till Stockholms kommuns områdesfakta för stadsdelsnämnderna Rinkeby-Kista samt Spånga-Tensta uppgår boendetätheten inom dessa områden till 2,6, vilket är både högre än Stockholms kommun samt rikets genomsnittliga boendetäthet om 2,0 respektive 2,1. De flesta flerfamiljshusen i dessa stadsdelsnämnder är hyresrätter varav en dryg tredjedel av bostäderna är allmännyttiga hyresrätter och en knapp tredjedel är privata hyresrätter och en sista tredjedel är bostadsrätter.

4.3 Transaktioner: flerbostadshus

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i det aktuella området avseende flerbostadshus har ökat under det senaste året och bedöms vara relativt god. Nedan redogörs för de senaste genomförda transaktionerna:

Tomträtten till Fotkvarnen 3 i Rinkeby med adress Sunnabyplan 3,5,6,7 förvärvades under juni 2015 av BRF Sunnaby 3-9 till ett underliggande fastighetsvärde av 43 000 000 kronor. Säljare var Bromsten Fastighetsförvaltning AB. Objektet omfattar cirka 2 793 kvadratmeter och innehåller bostäder, föreningslokal samt förskola. Byggnaden på objektet uppfördes 1969/-70. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 15 400 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 2,9 procent

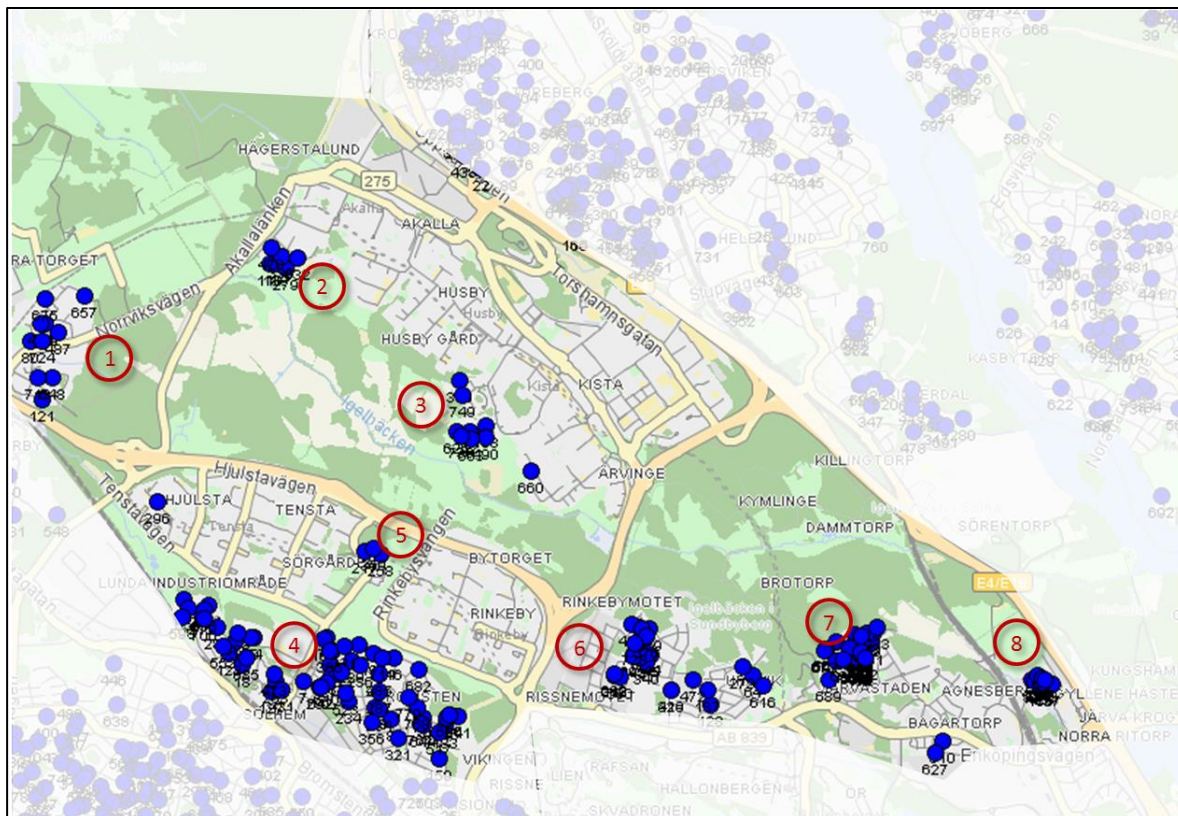
Fastigheten Sigrid 12 i Bromsten med adress Erik Tegels väg 10 förvärvades under våren 2012 av Willhem till ett underliggande fastighetsvärde av 87 000 000 kronor. Säljare var Familjebostäder. Objektet omfattar cirka 5 100 kvadratmeter och innehåller främst bostäder. Byggnaden på objektet uppfördes 1992. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 17 100 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,5 procent.

Fastigheterna Kvarnen 1 & Vattenkvarnen 1 i Stockholm, Rinkeby med adress Bredbyplan 10 mfl förvärvades under april 2014 av D. Carnegie & Co genom Bromsten Fastighetsförvaltning AB till ett underliggande fastighetsvärde av 59 000 000 kronor. Säljare var HSB Stockholm. Objektet omfattar cirka 7 666 kvadratmeter och innehåller främst bostäder men även en andel kontor. Byggnaderna på objektet uppfördes 1969. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 7 703 kronor per kvadratmeter och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,74 procent

4.4 Medelpriser på bostadsmarknaden

SMÅHUSMARKNADEN

Småhusmarknaden inom det aktuella området är relativt begränsad och utgörs till största del av utspridda kluster av småhusbyggnader bortsett från villaområdet söder om Rinkeby som är något mer utspritt. Undantaget bostadsområdet i Ursvik i Sundbybergs kommun är byggnaderna inom de enskilda klustren uppförda samtidigt med liknande utformning. Småhusbyggnaderna inom Ursvik samt söder om Rinkeby varierar i större utsträckning avseende såväl utformning som byggnadsår. Bilden nedan illustrerar småhusförsäljningar under det senaste året (2016-01-01) inom det aktuella området.



Småhusförsäljningar under det senaste året i Järva Storstad, källa NAI Svefa Real Estate.

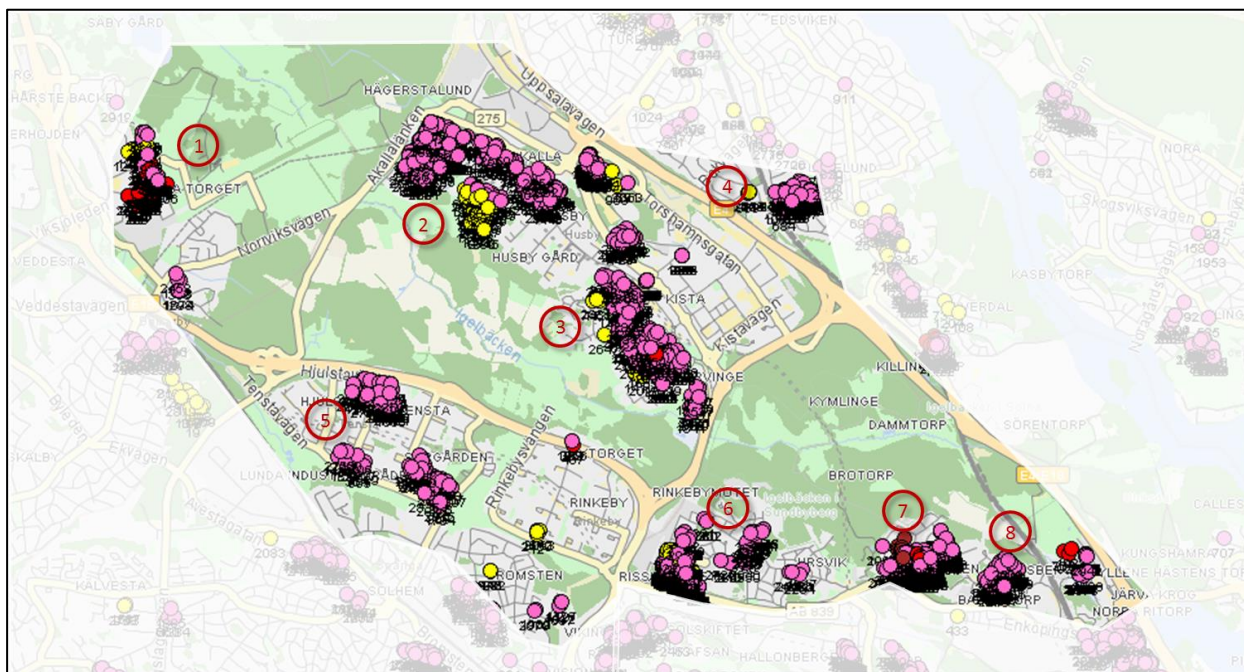
Inom detta område har det under det senaste året 2016-01-01 till 2017-02-28, sålts sammanlagt cirka 160 bebyggda småhusfastigheter. Priserna varierar mellan 550 000 och 11 200 000 kronor, motsvarande pris per kvadratmeter inom intervallet 4 800 till 81 300 kronor per kvadratmeter. Eftersom värdenivåerna varierar inom de olika områdena i det aktuella området redovisas priser och storlekar uppdelat per område i tabellen nedan.

Område	Kommun	Medelstorlek BOA (kvm)	Pris (kr)			Pris (kr/kvm)		
			Min	Medel	Max	Min	Medel	Max
1	Järfälla	146	4 900 000	6 500 000	8 900 000	39 200	44 900	53 100
2	Stockholm	100	550 000	2 560 000	4 050 000	4 800	28 800	54 400
3	Stockholm	104	558 000	3 640 000	5 350 000	7 500	34 200	42 000
4	Stockholm	121	3 250 000	5 250 000	8 150 000	28 800	44 500	81 300
5	Stockholm	121	3 720 000	3 860 000	4 050 000	30 800	31 800	32 700
6	Sundbyberg	145	5 000 000	7 380 000	11 200 000	29 300	51 300	75 800
7	Solna/Sundbyberg	143	6 700 000	7 900 000	9 400 000	43 700	56 000	65 300
8	Solna	145	6 700 000	7 500 000	8 560 000	46 400	52 400	57 800

Högst prisnivåer återfinns i de östra delarna av området inom Solna och Sundbybergs kommun medan lägst finns i stadsdelarna Husby och Kista inom Stockholms kommun. Det bör noteras att bebyggelsestypen skiljer sig mellan de olika områdena där de i områden med högre värdenivåer finns en större andel friliggande villor medan småhusen i de områdena med lägre värdenivåer nästan enbart utgörs av radhus eller kedjehus.

BOSTADSRÄTTSMARKNADEN

I området för Järva Storstad har det under det senaste året, mellan 2016-01-01 till 2017-02-28, sålts cirka 1 900 bostadsrätter. Majoriteten av bostadsrätterna är belägna inom stadsdelarna Husby och Kista medan stadsdelen Rinkeby i stort saknar upplåtelseformen bostadsrätt. Likt småhus varierar värdenivåerna för bostadsrätterna för de olika stadsdelarna, varför en uppdelning per område har gjorts i nedanstående karta. Kartan illustrerar bostadsrättsförsäljningarna under det senaste året.



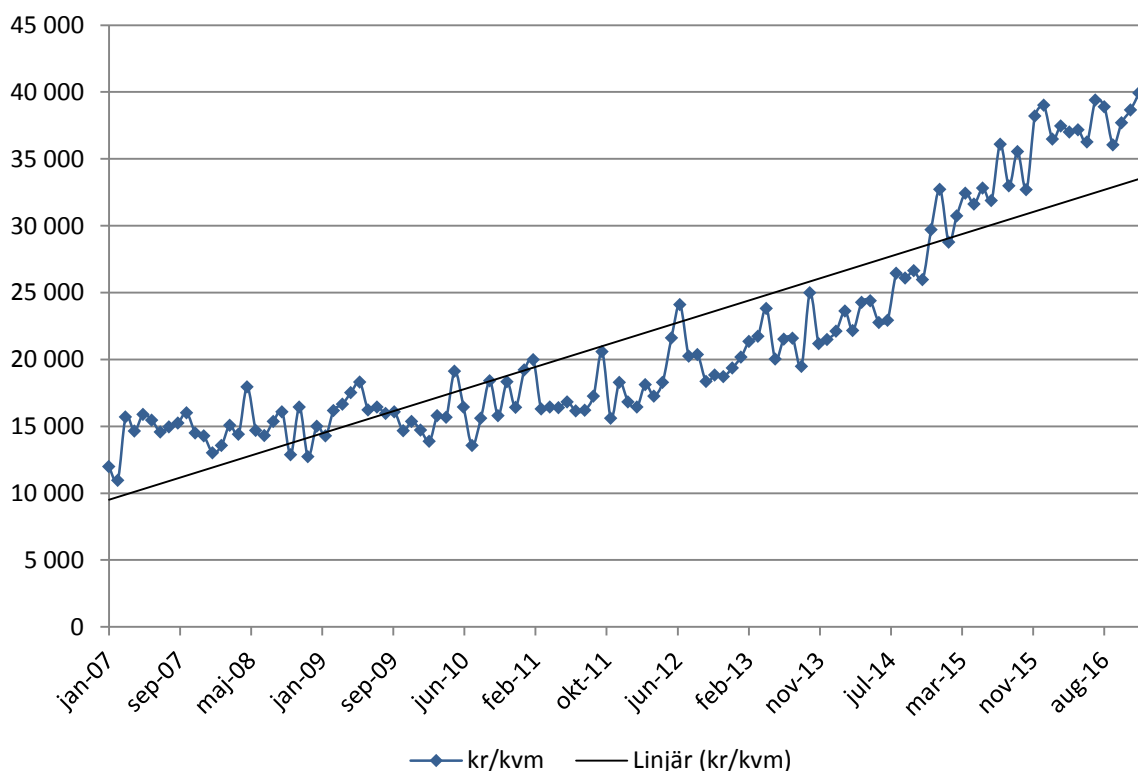
Bostadsrättsförsäljningar under det senaste året i Järva Storstad, källa NAI Svefa Real Estate.

Sammantaget uppgår den genomsnittslägenheten bland bostadsrätterna i samtliga områden till cirka 70 kvadratmeter. Priserna varierar mellan 935 000 och 6 200 000 kronor, motsvarande pris per kvadratmeter inom intervallet 14 600 till 81 300 kronor per kvadratmeter. Högst prisnivåer återfinns i de östra delarna av området inom Solna och Sundbybergs kommun medan lägst finns i Järfälla kommun samt i stadsdelarna Husby och Hjulsta inom Stockholms kommun. Notera att område sju utgörs av Järvastaden och omfattar nästan enbart nyproducerade lägenheter.

Område	Kommun	Medelstorlek (kvm)	Pris (kr)			Pris (kr/kvm)		
			Min	Medel	Max	Min	Medel	Max
1	Järfälla	69	1 200 000	3 000 000	5 000 000	14 600	45 300	66 800
2	Stockholm	70	1 400 000	2 100 000	3 400 000	18 700	31 300	48 600
3	Stockholm	71	1 700 000	2 700 000	4 800 000	24 600	40 000	59 600
4	Sollentuna	67	1 740 000	2 400 000	3 400 000	28 300	37 900	79 400
5	Stockholm	78	1 300 000	1 900 000	2 800 000	17 700	25 400	40 500
6	Sundbyberg	62	1 600 000	3 000 000	6 000 000	36 300	50 000	81 300
7	Solna/Sundbyberg	69	2 100 000	3 700 000	6 200 000	41 800	54 900	80 000
8	Solna	71	2 400 000	3 900 000	6 100 000	44 200	55 600	79 000

Detaljanalys av genomförda bostadsrättsaffärer under det senaste året, med utgångspunkt att lägenheten ska vara byggd 2007 eller senare, visar att det totalt har sålts cirka 1 100 bostadsrätter som uppfyller detta kriterium. Objekten har sålts till insatser som i huvudsak varierar i intervallet om 14 600 – 80 000 kronor per kvadratmeter med ett genomsnitt om cirka 50 200 kronor per kvadratmeter. Motsvarande har köpeskillingarna varierat mellan 1 200 000 till 6 200 000 kronor med ett genomsnitt om 3 200 000 kronor. Nyproducerade bostadsrätter säljs ofta med en belåning hos bostadsrättsföreningen, vilket medför en intäkt för byggherren.

Ser vi till bostadsrättsmarknadens utveckling under en längre period i det aktuella området har utvecklingen varit positiv. I diagrammet nedan visar försäljningar av lägenheter med tre rum och kök, från januari 2007 till och med december 2016, på en utveckling från ett genomsnittligt pris under 12 000 kr per kvadratmeter till dagens nivåer kring 40 000 kr per kvadratmeter. Det motsvarar en ökning som överstiger 200 procent.



PÅGÅENDE OCH PLANERADE BOSTADSPROJEKT

I nedanstående tabell redovisas ett urval av nybyggnadsprojekt av bostäder belägna i det aktuella området där försäljning pågår eller nyligen avslutats. En bedömd drift- och underhållskostnad om 280 kronor per kvadratmeter och en genomsnittlig låneränta om 2,5 procent har använts för beräkningen av den totala intäkten för byggherren.

Projekt: Parkhuset		
Läge: Rinkeby-Kista		
Adress: -	Upplåtelseform: Bostadsrätt	Byggherre: ALM Equity AB
Säljstart: 2015-02-27	Inflyttning: -	Antal sålda lägenheter: 11
Pris: 1 500 000 - 2 660 000 kr Medel 2 225 000 kr 41 800 - 64 200 kr/kvm Medel 52 100 kr/kvm	Pris (Totalt kap): Medel 3 253 000 kr 61 400 - 88 200 kr/kvm Medel 74 000 kr/kvm	Lägenhetsfördelning: 1 rok 6 21% 2 rok 17 59% 3 rok 6 21% 4 rok 0 0% 5+ rok 0 0%
Lägenhetsstorlekar: 25 - 61 kvm Medel 44 kvm	Avgift: 828 kr/kvm/år	Summa 29
Utförning, övriga noteringar: Intill det levande Rinkebystråket uppför ALM Equity ett sex-våningshus med ljusa välplanerade lägenheter om 1-3 rok.		
		

Projekt: Utblicken		
Läge: Rinkeby-Kista		
Adress: Bruksgatan/Rademachergatan	Upplåtelseform: Bostadsrätt	Byggherre: ALM Equity AB
Säljstart: -	Inflyttning: -	Antal sålda lägenheter: 25
Pris: 1 400 000 - 2 675 000 kr Medel 2 057 000 kr 46 500 - 66 700 kr/kvm Medel 55 900 kr/kvm	Pris (Totalt kap): Medel 2 997 000 kr 69 800 - 89 900 kr/kvm Medel 79 200 kr/kvm	Lägenhetsfördelning: 1 rok 15 29% 2 rok 36 71% 3 rok 0 0% 4 rok 0 0% 5+ rok 0 0%
Lägenhetsstorlekar: 24 - 50 kvm Medel 38 kvm	Avgift: 862 kr/kvm/år	Summa 51
Utförning, övriga noteringar: På kanten av Rinkebyterrassen med milsvid utsikt över Järvafältet ligger Brf Utblicken. Lägenheterna spänner sig från 1-2 rum och kök och från 24-50 kvadratmeter. Samtliga lägenheter har generösa balkonger eller uteplatser.		
		

Projekt: BRF Gripen		
Läge: Barkarbystaden		
Adress: -	Upplåtelseform: Bostadsrätt	Byggherre: Peab
Säljstart: -	Inflyttning: 2018/2019	Antal sålda lägenheter: 56
Pris: 1 890 000 - 4 495 000 kr Medel 3 267 000 kr 48 800 - 66 800 kr/kvm Medel 55 900 kr/kvm	Pris (Totalt kap): Medel 4 353 000 kr 66 800 - 84 800 kr/kvm Medel 73 900 kr/kvm	Lägenhetsfördelning: 1 rok 14 14% 2 rok 41 40% 3 rok 43 42% 4 rok 4 4% 5+ rok 0 0%
Lägenhetsstorlekar: 32 - 80 kvm Medel 59 kvm	Avgift: 730 kr/kvm/år	Summa 102
Utförning, övriga noteringar: I Brf Gripen bygger PEAB 102 bostadsrätter i storlekarna 1-4 rok om 32-80 kvm. Lägenheterna blir ljusa med smarta planlösningar och vissa bostäder har dessutom extra takhöjd med möjlighet till loft.		
		

Projekt: Omnia etapp 1		
Läge: Ursvik		
Adress: -	Upplåtelseform: Bostadsrätt	Byggherre: Järntorget
Säljstart: -	Inflyttning: 2018	Antal sålda lägenheter: 44
Pris: 1 975 000 - 4 795 000 kr Medel 3 010 000 kr 37 300 - 75 600 kr/kvm Medel 54 500 kr/kvm	Pris (Totalt kap): Medel 4 306 000 kr 54 300 - 103 400 kr/kvm Medel 75 400 kr/kvm	Lägenhetsfördelning: 1 rok 23 24% 2 rok 35 36% 3 rok 38 40% 4 rok 0 0% 5+ rok 0 0%
Lägenhetsstorlekar: 34 - 87 kvm Medel 57 kvm	Avgift: 803 kr/kvm/år	Summa 96
Utförning, övriga noteringar: Järntorget planerar att uppföra sammanlagt 167 lägenheter i projektet Omnia.		
		

Projekt: Åkerbäret, etapp 1		
Läge: Järvastaden		
Adress: -	Upplåtelseform: Bostadsrätt	Byggherre: JM AB
Säljstart: 0	Inflyttning: 2018	Antal sålda lägenheter: 32
Pris: 2 400 000 - 6 400 000 kr Medel 4 182 000 kr 49 600 - 80 600 kr/kvm Medel 59 000 kr/kvm	Pris (Totalt kap): Medel 5 634 000 kr 64 400 - 107 300 kr/kvm Medel 76 300 kr/kvm	Lägenhetsfördelning: 1 rok 7 20% 2 rok 7 20% 3 rok 7 20% 4 rok 6 17% 5+ rok 9 26%
Lägenhetsstorlekar: 31 - 122 kvm Medel 74 kvm	Avgift: 714 kr/kvm/år	Summa 35
Utformning, övriga noteringar: I Järvastaden mellan Kista och Solna bygger JM kvarteret Åkerbäret som kommer bestå av 167 lägenheter om ett till sex rum kök. I den första etappen av tre uppförs 73 lägenheter. Kvarteret kommer att ligga i korsningen Järva skjutbanelägenhet och Fridensborgsvägen.		
		

PLANERADE PROJEKT

I nedanstående tabell redovisas de planerade nybyggnadsprojekt av bostadsrätter belägna inom området för Järva Storstad.

Kommun	Stadsdel	Projekt	Antal	Upplåtelseform	Byggherre	Status
Järfälla	Barkarbystaden	Kvarter 6	-	Bostadsrätt	Småa AB	Försäljningsstart 2017
Järfälla	Barkarbystaden	Brf Flyga	55	Bostadsrätt	Ikano Bostad	Inflyttning 2018
Stockholm	Kista	Kista Äng	140	Bostadsrätt	Veidekke	Inflyttning 2021
Stockholm	Kista	Brf Vulkanen	153	Bostadsrätt	PEAB	Inflyttning 2019/2020
Stockholm	Rinkeby	Esplanaden	-	Bostadsrätt	ALM Equity AB	Inflyttning 2019
Sundbyberg	Ursvik	Västra Ursvik	135	Bostadsrätt	HSB	Inflyttning 2020

4.5 Kalkylerad efterfrågan utifrån befolkningsutveckling

Det finns igen samlad befolkningsprognos eller prognos över bostadsbehovet för hela det aktuella området. Varje ingående kommun gör i olika utsträckningar egna befolkningsprognoser och kalkylerar själv fram bostadsbehovet för respektive kommuns stadsdelar. Nedan redogörs närmare för de olika kommunernas egna prognoser gällande befolkningsutveckling samt bostadsbehov.

Enligt kommunernas prognostiserade befolkningstillväxt fram till år 2025 bedöms de aktuella stadsdelarna inom de berörda kommunerna sammantaget växa med cirka 50 procent, motsvarande cirka 56 000 personer. Denna ökning motsvarar en årlig procentuell tillväxt om mellan 4 till 6 procent. Största procentuell tillväxt bedöms ske i stadsdelarna Barkarby och Nya Ulriksdal med 257 procent respektive 218 procent. Störst faktisk tillväxt bedöms ske i Barkarby som beräknas växa med cirka 21 350 personer fram till år 2025.

Kommun	Område	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Δ personer (2017-2025)	Δ% (2017-2025)
Stockholm	Rinkeby-Kista	52 771	54 133	55 640	57 996	59 916	61 074	62 036	63 294	64 582	11 811	22%
Stockholm	Spånga-Tensta	40 639	41 288	41 780	42 272	43 154	44 535	45 964	47 366	48 682	8 043	20%
Järfälla	Barkarby	8 299	8 953	11 632	14 258	17 470	20 620	23 788	26 968	29 653	21 354	257%
Sundbyberg	Ursvik	6 754	7 404	8 579	9 959	10 916	11 812	12 617	13 398	14 179	7 425	110%
Sundbyberg	Brotorp	1 824	2 042	2 252	2 318	2 320	2 320	2 321	2 320	2 320	496	27%
Solna	Järvastaden + Solna station	8 538	9 244	9 845	10 224	10 737	11 279	11 889	12 024	12 152	3 614	42%
Solna	Nya Ulriksdal	1 570	1 593	1 598	2 006	2 804	3 716	4 584	4 999	4 986	3 416	218%
	Totalt	120 395	124 657	131 326	139 033	147 317	155 356	163 199	170 369	176 554	56 159	47%
	Förändring (%)	5%	4%	5%	6%	6%	5%	5%	4%	4%		

Befolkningsprognos Källa: Respektive kommun

De områdena med procentuellt lägst tillväxt är Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista med 20 procent respektive 22 procent. Dock har dessa två områden en hög tillväxt sett till antal personer där enbart Barkarby har högre prognostiserad tillväxt. Om den genomsnittliga boendetätheten i de aktuella områdena framgent uppgår till mellan 2,0 - 2,5 invånare per bostad, innebär ett prognostiserat tillskott om cirka 56 200 nya invånare i ovanstående områden ett tillskott av cirka 22 500 till 28 100 nya bostäder.

Stockholms stad har arbetat fram en prognos om inflyttningsklara bostäder som har tagits fram utifrån uppgifter om pågående och planerat byggande enligt stadens ny- och ombyggnadsregister samt underlag från stadsbyggnadskontoret exploateringskontoret om pågående planarbete. Kommunerna Järfälla och Sundbyberg har liknande prognoser för de aktuella stadsdelarna inom Järva storstad. I tabellen nedan presenteras prognosen för respektive stadsdel. Solna kommun har inte gjort någon prognos uppdelat per område, men den nya stadsdelen Järvastaden kommer fortsätta att utvecklas med nyproducerade bostäder. Följaktligen bedöms den prognostiserade bostadsproduktionen i området för Järva Storstad överstiga det som redovisas i tabellen nedan.

Kommun	Område	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totalt
Stockholm	Rinkeby-Kista	333	344	567	1 015	850	615	525	645	620	5 514
Stockholm	Spånga-Tensta	282	169	154	149	413	707	792	759	734	4 159
Järfälla	Barkarby	220	250	1 130	1 100	1 350	1 300	1 300	1 300	1 100	9 050
Sundbyberg	Ursvik	332	250	655	545	400	400	350	235	235	3 402
Sundbyberg	Brotorp	80	80	90	0	0	0	0	0	0	250
	Totalt	1 247	1 093	2 596	2 809	3 013	3 022	2 967	2 939	2 689	22 375

Behovet av antalet bostäder utifrån kommunernas prognoser

Sammanlagt bedömer kommunerna att det ska färdigställas 22 375 bostäder inom de ovan redovisade områdena fram till år 2025, vilket är i underkan jämfört med det bedömda bostadsbehovet (inklusive Solna kommun). Med den nyproduktion som kommer ske i Järvastaden bedöms dock den prognostiserade bostadsproduktionen hamna inom intervallet för det bedömda bostadsbehovet.

Hela Stockholmsregionen har upplevt en hög positiv befolkningstillväxt vilket förväntas bestå under flera år framöver. Regionen växer framför allt genom utrikesinvandring och ett positivt födelsenetto. Följaktligen utgör den kalkylerade bostadsefterfrågan till stor del av från grupper som kan antas ha begränsade ekonomiska resurser.

4.6 Betalningsvilja/-förmåga

Hushållens betalningsförmåga för boende varierar i huvudsak av relationen mellan disponibel inkomst och boendeutgiften. Enligt en rapport från Boverket finns det flera faktorer som påverkar boendeutgiften hos hushållen såsom bostadens storlek, hushållets storlek, upplåtelseform samt var bostaden finns. Till dessa faktorer finns det även skillnader mellan kvinnor och män, ålder och utländsk bakgrund.

De disponibla inkomsterna har i genomsnitt ökat mer än boendeutgifterna mellan åren 2006-2013. Det har medfört att den andel som boendeutgiften utgör av den disponibla inkomsten har minskat och att konsumtionsutrymmet har ökat under senare år. Enligt statistik från SCB från 2015 för Storstockholm, använder boende i bostadsrätt i genomsnitt cirka 19 procent av sin disponibla inkomst på boendet. Boende i hyresrätt i genomsnitt cirka 28 procent av sin disponibla inkomst på boendet och boende i äganderätt cirka 14 procent av sin disponibla inkomst på boende. Notera att den disponibla inkomsten varierar beroende på upplåtelseform.

	Boendeutgiftsprocent, medianvärde, per hushåll, procent	Disponibel inkomst, medianvärde, per hushåll, tkr
Hyresrätt	27,6	258,5
Bostadsrätt	19	354,1
Äganderätt	13,9	621,3

Boendeutgiftprocent av disponibel inkomst i Stor-Stockholm 2015. Källa: SCB

Boendeutgifterna varierar beroende på upplåtelseform. Boendeutgiften för bostadsrätter avser summan av avgift till bostadsrättsförening, ränteutgift och amortering samt egna utgifter för underhåll och reparation och är korrigerad med hänsyn till skatteeffekt. Boendeutgift för hyresrätter utgörs av summan av hyran och egna utgifter för underhåll och reparation. Boendeutgift för äganderätter avser summan av ränteutgift, amortering, driftsutgift (tex. Uppvärmning, vatten, avlopp och sophämtning) samt utgift för underhåll och reparation och är korrigerad med hänsyn till skatteeffekt.

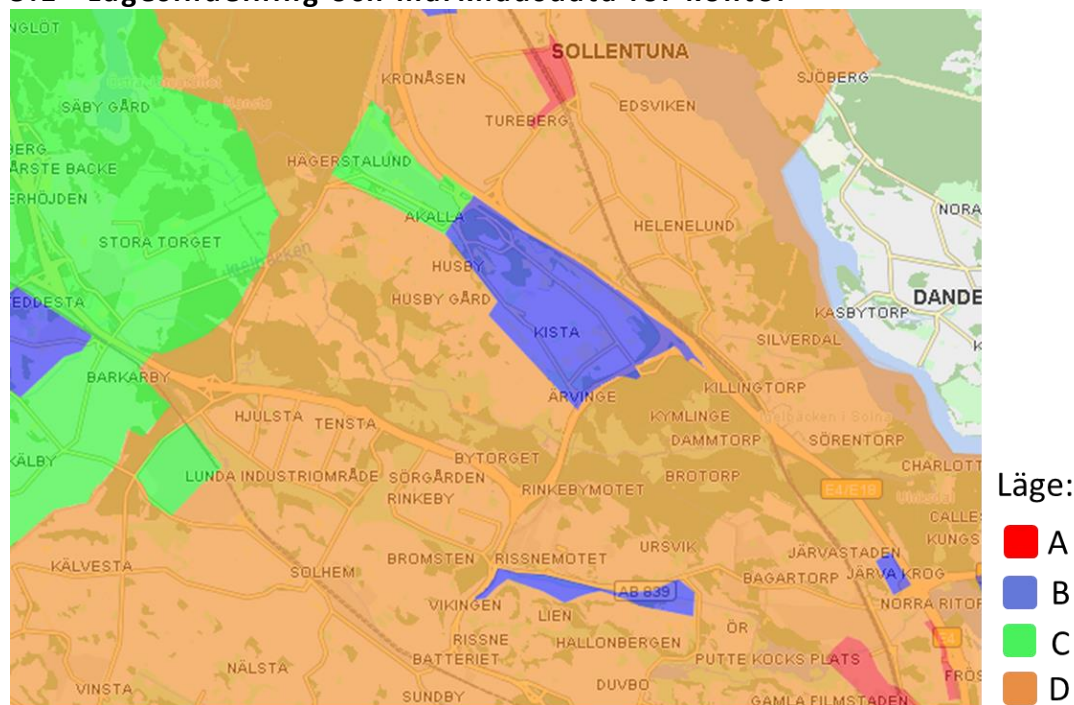
Sammanfattning

- På marknaden för flerbostadshus utgör Hjulsta, Tensta, Rinkeby, Akalla och Husby ett C-läge medan övriga delar bedöms utgöra ett B-läge
- På småhusmarknaden återfinns högst prisnivåer i Ursvik (Sundbybergs kommun) och Järvastaden (Solna stad), medans lägst prisnivå finns i Akalla.
- På Bostadsrättsmarknaden återfinns högst prisnivå i de östra delarna av området inom Solna stad och Sundbybergs kommun medan lägst finns i Järfälla kommun samt i stadsdelarna Husby och Hjulsta inom Stockholms stad.
- Högst prognostiserad befolkningstillväxt finns i Barkarby.
- I Stor-Stockholm använder boende i bostadsrätt i genomsnitt cirka 19 procent av sin disponibla inkomst på boendet. Boende i hyresrätt i genomsnitt cirka 28 procent av sin disponibla inkomst på boendet och boende i äganderätt cirka 14 procent av sin disponibla inkomst på boende.

5 Lokalhyresmarknaden

Nedan följer en analys av lokalhyresmarknaden där analysen tar sin ståndpunkt i de aktuella områdenas läge inom respektive kommun.

5.1 Lägesindelning och marknadsdata för kontor

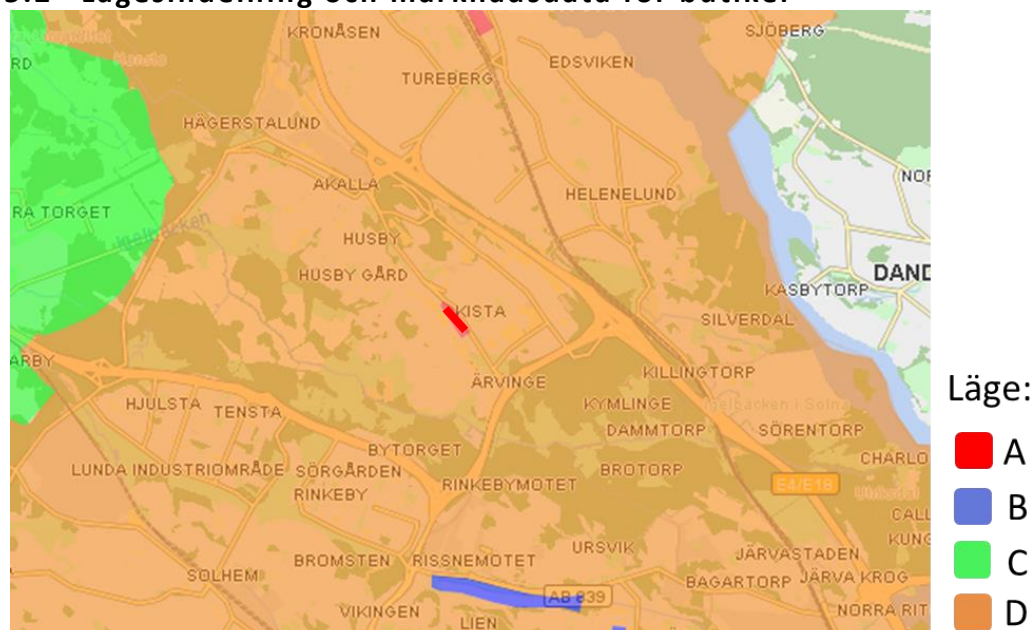


Inom det aktuella området finns det inget läge som utgör A-läge för kontor. Kista och Järva Krog utgör B-läge på kontorsmarknaden.

HYROR, DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH VAKANSNIVÅER

Bedömt läge	Hyra (SEK/m ² /år)			Direktavkastning (%)			Vakans (%)		
	Min	Median	Max	Min	Median	Max	Min	Median	Max
B Kista -2000	1 500	1 800	2 400	5,25%	5,50%	6,00%	8,00%	10,00%	12,00%
B Kista 2001-	2 100	2 400	2 800	5,00%	5,25%	5,75%	6,00%	8,00%	10,00%
B Järva Krog -2000	1 400	1 600	1 800	5,75%	6,00%	6,50%	6,00%	8,00%	10,00%
B Järva Krog 2001-	1 700	1 900	2 200	5,50%	5,75%	6,25%	4,00%	6,00%	8,00%
C Akalla -2000	1 100	1 300	1 600	6,25%	6,75%	7,50%	10,00%	14,00%	17,00%
C Akalla 2001-	1 300	1 600	1 900	6,00%	6,50%	7,25%	7,00%	9,00%	12,00%
C Järfälla - 2000	700	900	1 100	7,00%	7,75%	8,50%	7,00%	7,75%	8,50%
C Järfälla 2001-	700	900	1 100	7,00%	7,75%	8,50%	7,00%	7,75%	8,50%
D Övrigt -2000	800	1 000	1 200	6,50%	7,00%	7,75%	9,00%	13,00%	17,00%
D Övrigt 2001-	1 000	1 300	1 800	6,25%	6,50%	7,25%	7,00%	9,00%	13,00%

5.2 Lägesindelning och marknadsdata för butiker



Enbart Kista galleria utgör ett A-läge för butikslokaler inom det aktuella området. Övriga område har i stort bedömts utgöra ett D-läge, bortsett från Rissne Handelsområde.

HYROR, DIREKTAVKASTNINGSKRAV OCH VAKANSNIVÅER

Bedömt läge	Hyra (SEK/m ² /år)			Direktavkastning (%)			Vakans (%)		
	Min	Median	Max	Min	Median	Max	Min	Median	Max
A Kista Galleria	2 200	4 700	8 200	4,50%	4,75%	5,25%	1,00%	2,00%	3,00%
B Rissne Handelsområde	1 000	13 000	16 000	6,00%	6,25%	7,00%	2,00%	4,00%	6,00%
C/D Övrigt	800	1 000	12 000	625,00%	675,00%	7,75%	5,00%	7,00%	11,00%

5.3 Lokaler för specialändamål

Hyresnivåer för specialanpassade lokaler bedöms vanligen med utgångspunkt i delmarknadens marknadshyror för närmast jämförbara kommersiella lokaler (d.v.s oftast kontorslokaler). För moderna lokaler och för lokaler med hög grad av specialanpassning ligger dock hyresnivån, beroende av byggnadskostnadens genomslag, dock vanligtvis högre.

I takt med att graden av specialisering ökar avtar marknaden för alternativa hyresgäster. En lokal med hög specialisering har ofta en nära koppling till en specifik hyresgäst samt är förknippad med en hög investeringskostnad. Fastighetsägaren vill sannolikt ha täckning för sin investering under kontraktperioden då restvärdesrisken är stor på grund av en begränsad marknad, begränsad alternativ användning samt att de specialutformade tekniska installationer snabbt kan bli omoderna. Detta är också anledningen till att det för specialanpassade lokaler vid nyproduktion ofta tecknas långa hyresavtal och till nivåer som ger en god kostnadsteckning under denna period.

Vid en omförhandling av hyror i en lokal med hög grad av specialisering tenderar hyresgäst och hyresvärd att vara beroende av varandra då en flytt är förknippad med stora kostnader för båda parter. Traditionellt har fastigheter med en hög grad av specialisering av dessa anledningar ägts av de som nyttjar fastigheten.

Marknadshyran för till exempel ett laboratorium har således en stark koppling till produktionskostnaden och förutsättningarna för att bedöma en rimlig marknadshyra utifrån jämförelseobjekt är därmed begränsad. Kostnaden för specialanpassningar tas vanligtvis ut som ett tillägg till hyran. Generellt gäller att en lokal som inneburit höga investeringskostnader och som har en hög restvärdesrisk bör ha en högre marknadshyra än mer "vanliga" kontorslokaler.

5.4 Faktiska hyror

Enligt ESV (Ekonomistyrningsverket), har Polismyndigheten ett hyreskontrakt avseende fastigheten Stockholm Danmark 2 belägen på Kista Torg. Fastighetsägare är Kista Galleria KB som bland annat ägs av Citycon. Totalt förhyrs 764 kvadratmeter för en årshyra om 1 321 461 kronor exklusive fastighetsskatt, vilket motsvarar cirka 1 660 kronor per kvadratmeter. Kontraktet löper till och med 2018-03-30. Avtalet är indexbaserat till 80 procent. Uppsägningstiden är 9 månader med eventuell förlängning på 12 månader.

Enligt ESV hyr Stockholms universitet 8 508 kvadratmeter i fastigheten Stockholm Borgarnäs 1. Fastighetsägare/hyresvärd är Atrium Ljungberg. Årshyran är cirka 22 743 000 kronor exkl. fastighetsskatt vilket motsvarar cirka 2 673 kronor per kvadratmeter. Avtalet är indexbaserat till 100 procent och löper på 10 år till och med 2024-06-30 och uppsägningstiden är 24 månader.

I Akademiska Hus fastighet Stockholm Keflavik 2 hyr Kungliga Tekniska Högskolan bland annat cirka 5 900 kvadratmeter för en årshyra om 6 927 875 kronor exklusive tillägg för fastighetsskatt, vilket motsvarar 1 174 kronor per kvadratmeter. Avtalet är indexbaserat till 100 procent och löper till och med 2021-12-31.

5.5 Transaktioner

Det har sedan januari 2012 totalt skett 136 lagfarna försäljningar av hyreshusfastigheter (typkod 3xx), industrifastigheter (typkod 4xx) och specialenheter (typkod 5xx-9xx) i det aktuella området. Flertalet av försäljningarna avser internköp, transportköp eller orena köp. I tabellen nedan redogörs det närmare för en urval intressanta försäljningar som NAI Svefa har god kännedom av.

Kommun	Fastighet	Stadsdel	Typ	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris (tkr)	Pris (kr/kvm)
Stockholm	Borgarfjord 3	Kista	Kontor	2016-04-01	Atrium Ljungberg	Areim	325 000	25 000
Stockholm	Keflavik 1	Kista	Kontor	2015-08-24	Kungsleden	Nordika Fastigheter AB	750 000	29 800
Sollentuna	Malten 1	Silverdal	Kontor	2015-07-01	Klövern	Capman och Curzon	300 000	22 500
Sollentuna	Terminalen 2	Akalla	Kontor	2015-06-05	Kungsleden	Humlegården	275 000	17 500
Stockholm	Blåfjäll 1	Kista	Kontor	2014-05-22	AXA RE	NIAM	546 000	29 100
Stockholm	Danmark 2 mfl	Kista	Kista Galleria	2013-01-01	Citycon & CPPI	DNB Livförsäkring	460 000	51 000

Bland de rena kommersiella fastighetsförvärven avseende lokaldominerade objekt har merparten av transaktionerna historiskt skett i stadsdelen Kista. Detta beror bland annat på att merparten av det kommersiella beståndet inom det aktuella området ligger inom Kista. Genom den exploatering som sker bedöms transaktionsaktiviteten avseende lokaldominerade objekt öka i andra områden såsom Barkarby.

5.6 Kommersiella projekt

Inom området för Järva Storstad finns det fler utvecklingsområden där större kommersiella projekt är under uppförande och kommer uppföras. Det största utvecklingsområdet är Barkarbystaden som ska inrymma cirka 10 000 arbetsplatser som beräknas stå färdig till 2030. Bland annat har Atrium Ljungberg en markanvisning om cirka 50 000 kvadratmeter BTA där de planerar att uppföra sitt projekt Bas Barkarby. Visionen är att det ska bli ett multifunktionellt kvarter för lärande med inriktning mot naturvetenskap och teknik samt för kultur, idrott och näringsliv. Järfälla kommun kommer att hyra en del för utbildnings- och kulturverksamhet. Företaget E.ON har för avsikt att etablera ett bytt Stockholmskontor i Bas Barkarby.



Bas Barkarby. Källa: White Arkitekter

Stadsdelen Kista uppfördes för cirka 40 år sedan och dess kommersiella delar har utvecklats under senare år. Idag är Kista en plats där It-företag samlas och just nu pågår ett flertal plan- och byggprojekt i Kista för att ytterligare utveckla området. Klöverhagen har uppfört projektet BAU ett kontorshus på cirka 27 000 kvadratmeter på Torshamnsgatan. Projektet omfattar åtta våningsplan och inrymmer i huvudsak kontor för Tele2.

Rinkebystråket har upprustats och gjorts om till ett levande affärsstråk med utökad handel. Tanken är att stråket ska bli en helt ny handelsgata med restauranger, caféer, butiker, vardagsservice och tjänster. Paviljonger för handel, kultur, nöjen och lokalt småföretagande byggs på båda sidorna om gatan. Paviljongerna varierar mellan en till två våningar, vilket bidrar till att göra gatan mer levande.

Sammanfattning

- Kontorslokaler i Kista utgör ett A-läge och hyresnivåerna ligger i topp där. Övriga delar bedöms generellt utgöra ett D-läge.
- Enbart Kista utgör ett A-läge för butikslokaler inom det aktuella området. Övriga områden har i stort bedömts utgöra ett D-läge

6 Analys av efterfrågan

För att reda ut marknadens syn på områdena kring Järva Storstad har intervjuer genomförts fastighetsägare som har engagemang inom de berörda kommunerna samt även mäklare med lokal kännedom om marknaden. Utöver dessa har även diskussion förts med de kommunala bostadsbolagen där de gett sin syn på sitt innehav av bostäder.

6.1 Generell syn på Järva storstad

Synen för de olika områdena i Järva Storstad varierar med en relativ enhällighet. Flera av de berörda stadsdelarna associeras idag med den historiska mer negativa miljonprogramsstämpeln, dess arkitektur och stadsplanering. Dessa områden har kvalitéer men varumärket är svagare än områdets faktiska egenskaper vilket sannolikt beror på att den historiskt negativa bilden. Andra stadsdelar bedöms vara på framfart med en hög grad av nybyggnation och stadskvalitéer som bedöms växa på sikt. Mellan dessa stadsdelar finns det i dagsläget barriärer i form av större trafikleder som avgränsar flertalet av de äldre stadsdelarna med de yngre.

6.2 Bostäder

BARKARBYSTADEN (JÄRFÄLLA KOMMUN)

I Barkarby har det under flera år uppförts flera nyproduktionsprojekt med bostadsrätter. Efterfrågan på de nyproducerade bostäderna har historiskt varit god men i dagsläget har det stora tillskottet av bostäder i kombination med amorteringskravet lett till att efterfrågan på lägenheter har avtagit. Enligt de tillfrågade har de som söker en bostad i området kunnat "plockat russinen ur kakan" och följaktligen köpt de lägenheter med bäst egenskaper, såsom högt upp i huset med balkong i rätt väderstreck, medan övriga lägenheter i respektive projekt förblir svårsålda. Priserna på de nyproducerade bostadsrätterna har succesivt ökat för varje projekt vilket en av respondenterna även lyfter fram som en bidragande faktor till den vikande efterfrågan.

Detta är dock inget som oroar de redan inflyttade eftersom byggherren åtagit sig att förvärva de osålda objekten som sedan säljs till marknadspris, men trots en prisjustering nedåt på mellan 5 till 10 procent finns det i dagsläget fortfarande objekt som förblir svårsålda.

Stadsdelen har ett nytt geografiskt läge och anses av de tillfrågade ha ett gott rykte. Köparna utgörs huvudsakligen av unga vuxna och barnfamiljer som flyttar in utifrån såväl från omkringliggande områden som andra sidan staden. Flertalet köpare utgörs även av boende inom stadsdelen som söker en större bostad. De som flyttar in ser ofta de stadskvalitéer området kommer få på sikt med utökad service och kommunikationsmöjligheter. Sammantaget anser de tillfrågade mäklarna att efterfrågan på lägenheter bör öka i takt med att den planerade exploateringen färdigställs.

Det allmännyttiga bostadsbolaget Järfällahus äger inga bostäder i Barkarbystaden men för en dialog med kommunen om att förvärva byggrätter inom området. Bolaget som har målet att producera cirka 300 bostäder per år har i dagsläget inga vakanser i det befintliga beståndet och ser samtidigt inga problem med att fylla de planerade nyproduktionsprojekten. I bolagets kommande bostadsprojekt utgörs majoriteten av lägenheterna av ett eller två rum och kök.

URSVIK (SUNDBYBERGS KOMMUN)

Efterfrågan på bostadsrätter i Ursvik beskriv av de tillfrågade mäklarna som god i dagsläget trots att det under senare tid har uppförts flera flerbostadshus med bostadsrätter. Mäklarna beskriver hur Ursvik anses utgöra en betydligt mer attraktiv bostadsort jämfört med exempelvis Kista och att potentiella köpare från omkringliggande områden i allt högre grad söker sig till stadsdelen. Av de som flyttar in har cirka en tredjedel utländsk bakgrund och fortsätter sin bostadskarriär från till exempel Rinkeby och Rissne. De resterande inflyttarna kommer från andra delar av staden eller är inflyttare från andra delar av landet. En av de tillfrågade menar på att många barnfamiljer vill bosätta sig i området med anledning av att det finns bra förskolor och skolor samt god äldrevård. Majoriteten av beståndet utgörs av lägenheter med två eller tre rum och kök. De större lägenheter som kommer ut på marknaden med fem rum och kök är det hög efterfrågan på.

Det allmännyttiga bostadsbolaget Förvaltaren, som planerar och uppför bostäder i Ursvik, har en positiv bild av området. Generellt har de en låg vakans och omflyttning bland lägenheterna med någon högre omflyttning i nyproduktionen. Detta tros bero på att bostadssökare accepterar den högre hyran som nyproduktion medför genom att snabbt erhålla ett boende och därefter i lugn och ro kunna söka efter ett billigare boende. Enligt bolaget har Ursvik har ett gott utbud av skolor och förskolor vilket i kombination med goda kommunikationer samt det naturnära läget tros ligga till grund för att många barnfamiljer flyttar in. I utvecklingen av området har det inte kommit in lika mycket service som det planerades för, något som bolaget nu försöker få in i bottenplan i de planerade nyproduktionsprojekten.

JÄRVASTADEN (SOLNA STAD)

En liknande bild råder för bostäderna i Järvastaden dock med en högre efterfrågan och en högre prisbild. Anledningen till att efterfrågan generellt är högre här anses av de tillfrågade bero på att området är mer utbyggt, jämfört med Brotorp och Ursvik, samt att det ligger närmare Ulriksdals station. Enligt en av de intervjuade råder det högst betalningsvilja i Järvastaden följt av Brotorp och Ursvik. Betalningsviljan bedöms öka i Brotorp i takt med att området färdigställs.

AKALLA, HUSBY, KISTA, HJULSTA, TENSTA OCH RINKEBY (STOCKHOLMS STAD)

Efterfrågan på bostadsrätter beskrivs generellt som god, dock finns det i dagsläget ett förhållandevis stort utbud av mellanstora lägenheter, två respektive tre rum och kök, och att dessa är mer svårsålda än mindre ettor. Prisskillnaden mellan mindre och större lägenheter är dock inte så stor eftersom köparna ofta har en begränsad betalningsförmåga då de utgörs av familjer med en inkomst eller att båda inte är heltidsanställda och följaktligen har svårt att få lån. Köparna utgörs huvudsakligen av förstagångsköpare eller familjer som vill flytta till något större. Förstagångsköparna har ofta bott i området tidigare och flyttar från hyresrätt till bostadsrätt. En av respondenterna menar på att dessa personer är hemkära och har svårt att flytta till någon av de intilliggande stadsdelarna. Exempelvis kan en boende i Akalla inte tänka sig att flytta till Husby.

Förutom förstagångsköpare och familjer som vill flytta till något större har flera av köparna inom stadsdelarna Akalla, Husby och Kista sin arbetsplats i Kista. Ericsson är en av de större arbetsgivarna i Kista och importerar arbetskraft från bland annat Indien. Bolaget tillhandahåller en hyresrätt till de anställda från utlandet i cirka ett halvt år varpå flertalet sedan köper en egen bostad. En av de intervjuade menade på att indier var överrepresenterade bland de boende i nyproduktion eftersom den allmänna uppfattningen bland dem var att ett nybyggt boende medför tur.

Betalningsviljan för bostäder är låg och bedöms ligga under andra likvärdiga lägen i kommunen och i grannkommunerna. Flera av de intervjuade belyser att dessa stadsdelar betingar stadskvalitéer, såsom bra kommunikation, boendeservice och naturnära, vilket är egenskaper som bör skapa ett attraktivt boende. Samtidigt medför stadsdelarna rykte om återkommande oroligheter, brottslighet och vandalism att få personer vill flytta till dessa stadsdelar från andra områden i Stockholm eller landet. Gällande en del av den nyproduktion som har skett i bland annat Tensta är den uppförd i utkanten av stadsdelen där det bedöms vara minst stökigt.

Enligt en av de intervjuade råder det högst betalningsvilja i Kista följt av Akalla, Husby, Tensta och Rinkeby. Bostadsrätterna i Rinkeby utgörs enbart av nyproduktion. Som tänkbar målgrupp i nyproduktion uppges bland annat förstagångs köpare som erhållit ett första arbete och avser förvärva ett första boende, vilket, tillsammans med utbudsbristen av mindre lägenheter, indikerar att ett inslag av lägenheter med ett rum och kök torde vara lämpligt vid nyproduktion. Goda kommunikationer samt en klart lägre prisbild jämfört med bostadsområden närmare centrala Stockholm ses som viktiga parametrar. De intervjuade ser även barnfamiljer som en tänkbar målgrupp, vilket talar för ett inslag av större lägenheter i ett kommande nybyggnadsprojekt. I båda fallen tros köparna redan i dagsläget vara bosatta i området eller något av de omkringliggande bostadsområdena.

Flera av de tillfrågade påstår även att en stor del av befintlig bebyggelse upplåten med bostadsrätt är uppförd under 60- och 70-talet och att större investeringar troligen krävs inom en snar framtid, vilket i många fall borde generera en högre avgift i befintliga bostadsrättsföreningar och i sin tur ett ökat intresse för nyproducerade lägenheter då differensen, räknat som total kostnad, minskar.

För att få en mer nyanserad bild av bostadsmiljön i området för Järva Storsstad bör även tilläggas att en djupare analys än ovan är nödvändig. I media återfinns rapporter om återkommande händelser där bilar bränns och räddningspersonal som attackerats i flera av de berörda stadsdelarna. I Polisens rapport om "Utsatta områden" (Sociala risker, kollektiv förmåga och oönskade händelser) finns det 53 områden i Sverige som i olika grad är utsatta både för allvarlig brottslighet och socioekonomiska faktorer. Av dessa områden är 15 att anse som särskilt utsatta. Brottsligheten i områdena kan yttra sig genom våldshandlingar, upplopp, narkotikahandel och annan allvarlig brottslighet som påverkar de boende direkt och indirekt. Av dessa 15 särskilt utsatta områden är två belägna inom det aktuella området (Husby och Rinkeby/Tensta). En vidare analys för respektive stadsdel förslås således för att se till hur boende och potentiella inflyttare upplever säkerheten i området och om detta kan vara en av anledningarna till att vissa områden dras med lägre priser.

6.3 Lokaler

Marknaden för lokaler i området för Järva Storsstad är i dagsläget huvudsakligen hänförd till Kista (Stockholms stad) och Solna stad, medan stadsdelen Barkarby är under tillväxt. Det råder en delad mening om hur bra Kista är på Stockholms kontorsmarknad. I Kista har merparten av kontorslokalerna historiskt förhyrts av Ericsson som succesivt hyr en allt mindre yta av beståndet. Något som har skapat en del vakanser i äldre objekt samtidigt som fastighetägare upplever att de nyproducerade kontorsbyggnaderna hyrs ut relativt enkelt. Det är många bolag inom IT och ITC som vill flytta till Kista och de efterfrågar oftast moderna kontorslokaler. Till följd av detta har hyresmarknaden i området länge karaktäriserats av en spretig prissättning, där fastigheter i det äldre beståndet har kunnat hyras ut för en relativt låg hyresnivå medan moderna lokaler kan hyras ut på hyresnivåer nära de som gäller i delar av innerstaden. Med anledning av den relativt höga vakansen i Kista har kontorshyrorna legat på en förhållandevis stabil nivå de senaste åren jämfört med hyresutvecklingen i innerstaden och andra närförorter som varit betydligt högre. Detta gör att Kista jämfört med andra etablerade kontorsområden framstår som ett relativt billigt kontorsområde och kan locka till sig företag.

Även om Kista utgör ett relativt bra kontorsläge kan stadsdelen vara problemfylld under kvällstid till följd av den låga andelen bostäder. Något som försöker förbättras genom att planera och uppföra bostäder i centrala Kista och på så sätt skapa en levande stadsdel även under kvällstid. Trots den varierande efterfrågan lokaler målar fastighetsägare upp en ljus framtida bild av Kista då det kommer hända mycket den kommande tioårsperioden beaktande stadsutvecklingen med nya bostäder och förlängningen av tvärbanan.

Till de största konkurrende områdena hör Arenastaden som jämfört med Kista i högre grad tillhandahåller nyare lokaler, bättre service och ett mer centralt läge. I dagsläget bedöms stadsdelen Barkarbystaden utgöra ett mindre attraktivt kontorsläge jämfört med Kista och Arenastaden. Dock bedöms stadsdelen framgent betinga egenskaper som goda kommunikations möjligheter och ett gott läge mellan Arlanda och centrala Stockholm. Något som bedöms som attraktiva egenskaper vid etablering av kontor och är en anledning till att flera tror att dess läge i staden kommer förbättras i takt med att den planerade exploateringen färdigställs.

I övriga stadsdelar inom området för Järva Storstad finns en begränsad privat marknad. Den rådande situationen tillåter inte heller nyproduktion av kontor i någon större utsträckning, till stor del för att marknaden inte värderar dessa stadsdelar som ett attraktivt etableringsalternativ med låga marknadshyror och för höga riskpåslag.

D Utvecklingsprogram

7 Grundidé 100K

Idén Järva storstad – 100K har arbetats fram av ByggVesta tillsammans med andra aktörer och syftar till att ta ett samlat grepp kring ny bebyggelse i områden kring Järvafältet. Genom att ta ett samlat grepp mellan de fem kommunerna kan nya sammanbindande stråk skapas och dolda markresurser frigöras. Beaktande befintliga stadsdelars identitet och områdets natur- och kulturresevat samt kommunernas befintliga idéer och planer kan dessa områden kompletteras med ytterligare exploatering.

De aktuella områdena planerades ursprungligen för en mycket större befolkningsmängd än vad vi ser idag. Områdena har redan idag bra kollektivtrafik vilket ska stärkas ytterligare med både förlängning av tunnelbanan och tvärsparväg. Järvafältets natur- och kulturresevat gör att stadsdelarna idag har svaga länkar sinsemellan, men bidrar också till stora möjligheter för rekreation och aktiviteter.

Natur- och kulturresevatet är idag en underutnyttjad resurs och framtår för de flesta framförallt som en barriär mellan stadsdelarna. Genom att öka bostadsbyggandet i området också kan öka Järvakilens värde och funktion genom att vända på perspektiven och se grönområdet som ett samband där de kringboende har möjlighet till rekreation i kvalitativa miljöer. Bebyggelse och stadsdelar vävs samman genom att skapa nya sammanbindande stråk. På detta sätt skapas sammanhängande gatustrukturer kantade av bebyggelse på många plaster som idag präglas av barriärer.

Grunden för att området runt Järvafältet tål att kompletteras på ett mer expansivt vis är att det redan idag finns en god kollektivtrafik i området. Dessutom är ytterligare förstärkningar beslutade och planerade. Tunnelbanan sörjer för god kontakt inom Stockholm, och regionaltrafiken från Helenlund och Spånga Station ger tillgång till en stor del av arbetsmarknadsregionen, vilken inkluderar hela Stockholm, Uppsala och delar av Västmanlands och Södermanlands län. Med SL-trafiken kan tätorter med sammanlagt 2 miljoner invånare nås direkt härifrån och 80 procent av hela arbetsmarknadsregionen. När Barkarby station dessutom får fjärrtågstrafik innebär det direkt tillgång till stora delar av Mälardalen.

En bärande del i visionen för utvecklingen är att stadsdelarna runt Järvafältet ska få upprättelse genom att samband etableras och försärs, genom att områdena blir mer kompletta och genom att nya människor med olika bakgrunder bidrar till att skapa underlag för närservice och stadsliv.

Visionen är att området omfattar cirka 100 000 nya lägenheter för cirka 200 000 nya invånare. Bostäderna planeras stå klara inom 10-15 år. 75 000 av dessa bostäder är redan planerade och befinner sig idag i olika skeden från vision till färdigställande. En siffra som går att skruva upp till 100 000 genom ett stötte helhetstänk över kommungränserna. De värden som lyfts fram i grundidéen är:

- 100 000 nya bostäder
- Nya stråk som binder samman bebyggelse och stadsdelar
- Sammanhängande gatustrukturer kantade av bebyggelse
- Gamla Enköpingsvägen går från barriär till lokalgata
- Ökad tillgänglighet till områdets natur- och kulturresevat
- En uppgradering av natur- och kulturresevatens status så att naturområdet konverteras från barriär till samband
- Tryggare miljöer då till synes planerade mellanrum byts ut mot bostäder
- Fler människor som skapar bättre underlag för service och stadsliv

E Sammanfattning

8 SWOT-analys

Område	Ämne	Styrkor	Svagheter	Möjligheter	Hot
Barkarbystaden	Läge	Bra läge med närhet till E4:an och Arlanda. Relativt goda kommunikationer från Barkarby station.		Utpekad som en av åtta regionala yttre stadskärnor. Utbyggnad av blå linjen till Barkarby.	
	Varumärke / Identitet	Ett av de största utbyggnadsområden i Stockholmsområdet. Gott rykte.			Osäkerhet kring den planerade exploateringen.
	Demografi		Kommunen har en hög arbetslöshet och en låg utbildningsnivå.	Stark befolkningsutveckling.	
	Boende	Stort medialt- och politiskt fokus.		Bra tillgång på exploaterbar mark för boende. Låg vakans i det befintliga hyresbeståndet.	Vikande efterfrågan och betalningsvilja på nyproducerade bostadsrätter troligtvis till följd av det höga utbudet och konkurrens från andra nybyggnadsområden.
	Arbete	Goda kommunikationsmöjligheter. Ligger intill etablerat handelsområde.	Ännu ej etablerat området på Stockholms kontorsmarknad.	Bra tillgång på exploaterbar mark för kontor. Flera konotsprojekt på gång.	Stor konkurrens med andra områden om företagsetableringar.
	Kommunal service			Utbyggnad av kommunal service på sikt.	

Område	Ämne	Styrkor	Svagheter	Möjligheter	Hot
Kista	Läge	Bra kommunikationer med tunnelbana, närhet till E4:an, närhet till Arlanda.		Utbyggnad av tvärbana samt utbyggnad av blå linje till Barkarby. Utpekad som en av åtta regionala yttre stadskärnor.	
	Varumärke / Identitet	Väletablerat kluster IT attraherar nya företag. Kistamässan och Kista science tower och Victoria tower är starka varumärken.			
	Demografi		Låg medelinkomst, låg utbildningsnivå, hög arbetslöshet och höga ohälsotal.	Stark befolkningsutveckling. Internationell stämning.	
	Boende		Svagare bostadsmarknad med närhet till C-områden som Akalla, Husby och Tensta, Rinkeby.	Ökat och rekordhög bostadsbyggande. Omfattande planer på ny bostadsbebyggelse.	Äldre fastighetsbestånd där större investeringar troligtvis krävs inom en snar framtid.
	Arbete	Väletablerat och lättillgängligt läge för verksamheter med blandning av offentliga och privata aktörer. Välutbyggd kommersiell service med Kista Galleria.	Varierande utbud av moderna, effektiva och ändamålsenliga kontor.	Samverkan utbildning - forskning - näringsliv.	Stor konkurrens med andra områden om företagsetableringar.
	Kommunal service	Relativt god kultur- och fritidsverksamhet.			

Område	Ämne	Styrkor	Svagheter	Möjligheter	Hot
Tensta Rinkeby Akalla Hjulsta Husby	Läge	Bra kommunikationer med tunnelbanan, närhet till E4:an, närhet till Arlanda.			
	Varumärke / Identitet		Dåligt rykte. Prägats av miljonprogramsbbyggelse och återkommande oroligheter samt brottslighet.	Politiskt fokus på att förbättra områdena.	Eskalering av brottslighet och oroligheter.
	Demografi		Låg medelinkomst, låg utbildningsnivå, hög arbetslöshet och höga ohälsotal.	Stark befolkningsutveckling. Internationell stämning. Sjunkande arbetslöshet bland unga, samt minskande ohälsa.	
	Boende		Allmännyttiga är dominerande ägare av bostäder. Beståndet utgörs huvudsakligen av lägenheter i flerbostadshus med stor del miljonprogramsbbyggelse. Låga hyresnivåer och prisnivåer.	Fokus på ökat bostadsbyggande med framförallt mindre lägenheter.	Äldre fastighetsbestånd där större investeringar troligtvis krävs inom en snar framtid.
	Arbete		Svagare kontorsmarknad	Rinkebystråket har rustats upp med utökad handel.	
	Kommunal service	Relativt god kultur- och fritidsverksamhet.	Låga resultat i skolan		

Område	Ämne	Styrkor	Svagheter	Möjligheter	Hot
Ursvik	Läge	Bra läge med närhet till större trafikleder och natur.	Saknar spårbinden kollektivtrafik.	Utbyggnad av tvärbana med två stopp inom området skapar bättre kommunikationsmöjligheter.	
	Varumärke / Identitet	Gott rykte på Stockholms bostadsmarknad			
	Demografi	Hög medelinkomst, hög utbildningsnivå och låg arbetslöshet.			
	Boende	Attraktivt bostadsläge. Hög medelinkomst i kommunen		Mycket stark befolkningsutveckling. Stor efterfrågan på bostäder, inga vakanser och stigande bostadspriser	
	Arbete	Etablerat läge för handel och delvis kontorlängst med Enköpingsvägen.	Svagare kontorsmarknad i Stockholmsregionen.		
	Kommunal service	Relativt goda resultat i skolan, samt god äldreomsorg i kommunen.		Kommunen har förhållandevis låga kostnader per invånare.	

Område	Ämne	Styrkor	Svagheter	Möjligheter	Hot
Järvastaden	Läge	Bra läge med närhet till Stockholms innerstad.			
	Varumärke / Identitet	Starkt varumärke med stort medialt fokus.			
	Demografi	Hög medelinkomst, hög utbildningsnivå och låg arbetslöshet.			
	Boende	Attraktivt bostadsläge med närhet till Ulriksdals station		Mycket stark befolkningsutveckling. Stor efterfrågan på bostäder, inga vakanser och stigande bostadspriser	
	Arbete		Svagare kontorsmarknad i Stockholmsregionen.	Bra underlag för utökad service i området.	
	Kommunal service	Relativt goda resultat i skolan.		Kommunen har förhållandevis låga kostnader per invånare.	Brist på förskoleplatser

9 Framgångsfaktorer

NAI Svefas bedömning är att attraktiva livsmiljöer är avgörande och en av de viktigaste parametrarna för att positionera en kommun eller stadsdel. Tillsammans med effektiva kommunikationer och tillgång bra kommunal service är det drivande för befolkningstillväxten och i förlängningen även omsättningstillväxten i näringslivet. Med starka lokala aktörer som bidrar till stadsutvecklingen påskyndas denna tillväxt. Ur ett fastighetsekonomiskt perspektiv är det NAI Svefas bedömning att en positiv stadsutveckling gynnar fastighetsbestånd och påverkar fastighetsvärden positivt varför det blir naturligt för fastighetsägare att investera i stadsutveckling likväl som i det egna fastighetsbeståndet. En investering i stadsutveckling blir en indirekt investering i fastighetsbeståndet.

Järva storstad har mycket som talar för en positiv utveckling. Med två utpekade regionala stadskärnor innebär en satsning på ökad tillgänglighet och tydligare koppling till det spårbundna kollektiva trafiksystemet med järnväg, tunnelbana samt spårväg och även till det regionala vägnätet. De ökade förbindelserna mellan de olika staddelarna och övriga staden skapar goda förutsättningar för ökat bostadstillskott både genom försättning av befintliga stadsdelar och genom att etablera nya utvecklingsområden.

Området för Järva storstad omfattas av en stor markareal som sträcker sig över flera kommuner och den kommunala servicen samt stadskvalitéerna varierar bland de olika ingående stadsdelarna. Till följd av detta varierar i dagsläget attraktiviteten bland dessa stadsdelar och det finns en konkurrens såväl från andra delar av staden som mellan stadsdelarna inom Järva storstad.

I NAI Svefas lägesindelning klassas stadsdelarna inom Stockholms stad överlag som C-lägen och bostadsrättspriserna i områdena speglar en låg betalningsvilja jämfört med övriga områden. Inflyttning till dessa stadsdelar från övriga staden och landet hämmas troligtvis av stadsdelarnas sämre rykte. Analysen visar också på att det dominerande inslaget av flerbostadshus upplåtna med hyresrättsätter sin prägel på visa stadsdelars befolkningsstrukturer med en sammantagen svagare befolkningsgrupp än för Stockholms län med lägre medelinkomst, lägre utbildningsnivå och resultat i skola, högre arbetslöshet och högre ohälsotal. Genom att dessa miljonprogramsområden kompletteras med nybyggnation skapas ett underlag för en mer blandad befolkningssammansättning.

Hela Stockholmsregionen har upplevt en hög positiv befolkningstillväxt vilket förväntas bestå under flera år framöver. Regionen växer framför allt genom utrikesinvandring och ett positivt födelsenetto. Följaktligen utgör tillväxten till stor del av grupper som kan antas ha begränsade ekonomiska resurser.

För att stärk attraktiviteten i Järva storstad som bostadområde är kritiska framgångsfaktorer enligt NAI Svefas bedömning en utbyggnad och kvalitetshöjning av kommunal service. Analysen visar på en åldrande befolkning och låga resultat i kvalitetsmätningarna i äldreomsorgen. Analysen visar också på låga resultat i skolan i flera av områdena. I intervjuer med marknadens aktörer nämns skolkvaliteten och kvaliteten i barnomsorgen som viktiga parametrar vid val av bostadsort. En kraftig befolkningsökning innebär ett behov att bygga ut samhällsservicen och den åldrande befolkningen innebär ett behov av att bygga ut äldreomsorgen. Detta är inte något som är en unik situation, fler kommuner står inför en investeringsboom till följd av utbyggnadsbehov av kommunal service. Detta är inte på något sätt en unik situation, flera kommuner står inför en investeringsboom till följd av utbyggnadsbehov av kommunal service.

Marknasanalysen visar på att efterfrågan på kontor varierar inom Järva storstad. Sett till hela Stockholmsregionen har Solna och Kista en hög attraktionskraft för företag att etablera sig. Båda har en stark näringslivsprofil med kunskapsintensiva näringsgrenar och utbildningar. Detta bekräftas av en tydlig ström av etableringar i norra Stockholm där större företag även flyttar till mindre etablerade kontorsområden förutsatt att de får vara med och utforma lokalerna från början.

Kista/Sollentuna och Barkarby har unika förutsättningar, utpekade som regionala yttre stadskärnor där Kista bland annat har ett lärosäte med utbildning och forskning. En kritisk framgångsfaktor är att Kista kan behålla dessa starka offentliga aktörer och att Barkarbystaden kan locka till sig dem och möta efterfrågan utifrån ett ökat eller förändrat behov. Konkurrensen om etablering av lärosäten och företag är hård och med Solna (Hagastaden/Arenastaden) ökar konkurrensen där privata och offentliga aktörer kan erbjudas moderna och effektiva lokaler i ett mer centralt läge. Barkarbystaden som i dagsläget bedöms som mindre attraktivt på kontormarknaden har genom bra tillgång på mark och ett attraktivt kommunikationsläge alla möjligheter att locka till sig företag som söker moderna och ändamålsenliga lokaler. En kritisk framgångsfaktor blir också att planerade investeringar i infrastruktur realiserar.