

Till VD

Vällingby Centrums förnyelse – lägesrapport

1. Inledning

Föregående lägesrapport till VD från projektet, daterad 2007-05-21, redovisades av VD för styrelsen 2007-06-05.

2. Pågående och kommande arbeten

Arbetena inom spårområdet pågår med etapp 2 av Åregaraget och ovanliggande butiker som alla är uthyrda och öppnar i november 2007. Modevaruhusets byggnadsstomme är till stor del färdig och arbeten pågår med bl a tak och fasader. Modevaruhuset öppnar i mars 2007.

Byggnadsstommen för butiker och bostäder vid Ångermannagatan är färdig och installations- och inredningsarbeten pågår. Det gamla parkeringshuset vid Ångermannagatan har rivits och grundläggningsarbeten pågår för etapp 2 av Solursgaraget och tre ovanliggande bostadshus. Ångermannagatan öppnas åter för trafik i augusti 2007. De nya butikerna på båda sidor om Ångermannagatan öppnas i september-oktober 2007. Inflyttning i bostäderna närmast Ångermannagatan sker i april 2008.

De två återstående butikspaviljongerna har demonterats. Ombyggnad pågår även i mindre skala i andra fastigheter.

I huvudsak kommer centrums butiker och andra arbeten i centrum att vara klara våren 2008. Etapp 2 av Solursgaraget öppnar under sommaren 2008 och bostäderna i de tre punkthusen mot Solursparken har inflyttning under hösten 2009.

Det fullföljande projektarbetet kommer att fokusera på styrning av ekonomin för återstående investeringar, färdigställande av byggnader och markarbeten fram till våren 2008, uthyrning av återstående butikslokaler och samverkan med affärsområdet med avseende på konsumentmarknadsföring och utveckling av marknadsinriktat samarbete med hyresgästerna i centrum.

3. Projektets ekonomi

Styrelsen har fattat investeringsbeslut avseende samtliga delar i projektet. I föregående lägesrapport redovisades en slutkostnadsprognos på 2 981 Mkr. Projektets ägargrupp har därefter godkänt förändringsanmälningar om sammanlagt c:a 6,6 Mkr, vilket innebär att slutkostnadsprognosen nu uppgår till 2 987 Mkr.

C:a 5 % av upphandlingsvolymen återstår att upphandla.

Den ekonomiska risken avseende investeringens storlek redovisades för styrelsen den 2 maj 2006 och bedömdes då uppgå till maximalt 230 Mkr i förhållande till gällande investeringsbudget om 2 894 Mkr. Inträffade och sannolika risker bedöms i dagsläget till c:a 101 Mkr. Den totala ekonomiska risken i projektet bedöms alltså vara oförändrad, d v s inte överstiga 230 Mkr (inkl inträffade risker).

På uppdrag av Stockholm Stadshus AB gör Öhrlings Pricewaterhouse Coopers under hösten 2007 en uppföljande genomgång av projektekonomi.

4. Uthyrningsläget

Hysesavtal har tecknats avseende drygt 87 % av ytan i köpcentrum, exkl lagerytor. Uthyrningsarbetet är framför allt koncentrerat på modevaruhuset och butiker vid Ångermannagatan.

5. Omvärldsanalys

Ägargruppen har uppdragit åt Centrumutveckling och Nordplan att gå igenom och uppdatera tidigare marknadsanalyser mot bakgrund av dagens konkurrenssituation. Analysen skulle också omfatta marknadsunderlaget för restauranger i Vällingby Centrum.

Centrumutveckling ser inget behov av att revidera tidigare bedömda marknadsandelar för Vällingby Centrum med anledning av hårdnande konkurrens, främst från Bromma Center, som planerar färdigställande av nya delar år 2010. Endast c:a 6 % av den framtida omsättningen i Vällingby beräknas komma från det marknadsområde som inkluderar Bromma Center.

Centrumutveckling understryker vikten av att löpande bevaka utvecklingen vad gäller konkurrerande centra och att säkerställa att utbudet i Vällingby blir unikt inom Storstockholm och ett alternativ till Stockholms city för de boende inom marknadsområdet.

Nordplan har vid två tidigare tillfällen lämnat ”second opinion” beträffande Centrumutvecklings antaganden om marknadsandelar, omsättning, hyresnivåer mm. Nordplan använder andra beräkningsmetoder än Centrumutveckling, men bedömer sammantaget att man ligger mycket nära och i vissa delar över Centrumutveckling när det gäller möjlig och prognostiserad omsättning för detaljhandeln i centrum.

Bakgrunden till uppdraget att analysera marknadsunderlaget för restauranger är att många restauranger i centrum hittills har haft och har problem med lönsamheten och Svenska Bostäder har tvingats stötta flera av dem med hyresnedsättningar, nedskrivning av hyresskulder mm. Några enheter i restaurangtorget Vällingehus har stängt och ytterligare några planerar att stänga.

Centrumutveckling ser ingen anledning att revidera tidigare prognoser beträffande restaurangomsättningen p g a att centrum inte är färdigt utan delvis en byggarbetsplats, att parkeringsplatserna inte är fullt utbyggda etc. Restaurangerna är starkt beroende av de kundflöden som övriga delar av centrum genererar.

Nordplan har låtit en underkonsult gå igenom marknadsunderlaget för restauranger i centrum, både vad gäller arbetande i centrums närhet och övriga besökare. Man har bl a använt erfarenhetstal från Kista Galleria. Slutsatsen är att det även på sikt är för litet underlag i Vällingby för ett restaurangtorg av nuvarande utformning och storlek. Rekommendationen är att restaurangtorgets yta minskas till färre hyresgäster med olika koncept. Saluhallsdelen Mattorget bör renodlas till att enbart omfatta råvaru- och delikatessförsäljning, inte servering av mat. Man anser att oaser, d v s enheter på 40-120 kvm som erbjuder enklare mat och drycker, har de bästa förutsättningarna i Vällingby Centrum.

Sammanfattningsvis kan konstateras att de båda uppdaterade marknadsanalyserna verifierar tidigare prognossiffror utom beträffande restauranger. Affärsområdet Vällingby Centrum arbetar sedan en tid tillbaka med att utveckla och anpassa restaurangutbudet i centrum. Det kan också nämnas att flera planerade café- eller restaurangenheter utgått ur projektet.

Avslutningsvis kan nämnas att ingen av konsulterna i sina beräkningar tagit hänsyn till de nyligen presenterade planerna på bl a en arena och bostäder intill centrum. Detta skulle vara mycket positivt för centrum, men projektet är ännu i ett tidigt stadium och ett eventuellt genomförande ligger flera år fram i tiden.

6. Inköp och upphandlingar

En förteckning över inköp och upphandlingar som genomförts sedan föregående avrapportering redovisas i bilaga 1.

7. Förslag till beslut

Hemställs att VD med godkännande redovisar denna rapport för Svenska Bostäders styrelse.

Vällingby den 9 augusti 2007

Sven Lorentzi

Anders Jenelius