

Till styrelsen

## VÄLLINGBY CITY, LÄGESRAPPORT

Idag drygt två år efter nyinvigningen i mars 2008 är Vällingby City en väl etablerad marknadsplats för Västerorts ca 210 000 invånare. Kännedomen om Vällingby City i vårt marknadsområde är hög, ca 60 %, och 8 av 10 besökare hade ett positivt helhetsintryck av Vällingby i den senaste marknadsundersökning (2009).

### Omsättning och utveckling

Den totala omsättningen i Vällingby City har sedan förnyelseprojektet startade ökat från 800 mkr (2002) till 1 420 mkr (2009) med en utökad uthyrningsbar köpcentrumyta från 44 000 kvm till 64 000 kvm (varav detaljhandel från 28 000 kvm till 45 000 kvm).

Omsättningsökningen mellan åren 2008 och 2009 var ca 5 %. Hittills i år har omsättningen ökat med ca 2 %. Vi kan dock konstatera att lågkonjunkturen som slog till under sensommaren 2008 speciellt drabbat de etableringar som riktar sig mot en mer köpstark målgrupp; Modevaruhuset Kfem och Saluhallen i Mattorget. Vi står därför inför en rad nödvändiga justeringar i utbud och utformning. Saluhallen har till exempel lagts ner till förmån för ytterligare ett apotek som öppnar till midsommar. De äldre delarna av Vällingby City och butikerna som ligger på överdäckningen av Spårområdet har en positiv utveckling sedan nyinvigningen.

### Små företagare

De flesta hyresgäster i Vällingby City är som på alla andra köpcentrum kedjor av olika slag. Ett starkt bidragande skäl till detta är de omfattande öppettider som gäller i köpcentrum. Mindre aktörer har mycket svårt att klara dessa. I förnyelseprojektet för Vällingby sökte man efter små aktörer för att kunna erbjuda mångfald och unika butiker. I Vällingby skapades ett koncept för dessa butiker – Vällingby Selection. Tanken var att dessa skulle få betydligt mer praktisk support från centrumledningen samt lägre kostnadsnivåer än övriga butiker. Vi hade tolv butiks-lägen vikta för detta och försökte länge hitta aktörer till dessa. Tyvärr utan någon större framgång.

### Förbättringsprojekt

Vårt restaurangtorg Vällingehus hade från början fjorton enheter varav cirka hälften av dessa är kvar i nuläget. Restaurangutbudet har varit alltför stort i förhållande till de få arbetsplatser som finns i vårt marknadsområde. Dessutom lämnar Vattenfall Räcksta vid årsskiftet 2011-2012 vilket innebär att vi genomför omfattande justeringar i Vällingehus och i Vällingby Citys totala restaurangutbud.

Modevaruhuset Kfem har erhållit en mängd utmärkelser, bland annat för **Bästa arkitektur för shopping i världen 2008, Svenska ljuspriset och Glaspriset.**

Tyvärr har fastigheten ett antal kommersiella brister i sin utformning vilket har bidragit till att kundströmmarna är för låga in i byggnaden. Detta tillsammans med att ett antal avdelningar av olika skäl har stängt gör att vi har påbörjat ett förändringsprojekt. Vårt mål är att till våren 2011 ha genomfört ett antal nyetableringar och förändringar av kundströmmarna som gör att omsättningen i fastigheten ökar.

### **Konkurrens**

Med en nyligen utbyggd Kista Galleria och nya Bromma Center som öppnar i september 2010 får Vällingby City ytterligare konkurrens på en redan ansträngd marknad.

Bromma Center: Under 2010 öppnar Bromma Center Hangar 3 med 25 000 kvm handel och närmare 80 butiker. Beräknad yta 48 000 kvm 2010. Omsättning 2008 1 100 mkr.

Kista Galleria: I slutet av 2009 öppnade Kista Galleria ytterligare 12 000 kvm detaljhandel (totalt 62 000 kvm). Omsättning 2008 1 600 mkr.

Sollentuna Centrum har under de senaste åren genomgått en större om- och utbyggnad. Under senhösten 2009 nyinvides Sollentuna Centrum med 33 000 kvm detaljhandel. Omsättning 2008 400 mkr.

Vår bedömning är att Vällingby City har ett antal kvaliteter som vår målgrupp verkligen uppskattar. Vi är ett utomhuscentrum med stadskärnemiljö med, förutom handel, bland annat har bio, ungdomsgård, bibliotek och kyrkor. Detta bidrar till en mycket uppskattad upplevelse. Vi har dessutom gott om p-platser vilket förenklar för våra besökare. Med våra påbörjade justeringar är vår uppfattning att Vällingby City hävdar sig väl i konkurrensen.

### **Hemställan**

Hemställes att styrelsen beslutar att godkänna rapporten.

Vällingby den 20 maj 2010

Pelle Björklund