



FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR OCH KONSEKVENSER AV DAGLIGVARUJETABLERING I KV BREMEN 1

Ulf Rämme och Henrik Bergström | Maj 2025



Bakgrund och syfte

Vasakronan driver ett projekt om att etablera en större livsmedels-/dagligvarubutik i Kvarteret Bremen 1 i Värtahamnen. I närområdet finns idag flera större arbetsplatser samt bostäder och i ett framtidsperspektiv planeras för en kraftig bostads- och arbetsplatsexpansion i södra Norra Djurgårdsstaden.

Mot denna bakgrund vill Stockholms stad att Vasakronan tar fram en analys som belyser förutsättningar för och konsekvenser på befintliga dagligvarubutiker i omkringliggande stadsdelar.

Genomförandet är uppdelat i tre delundersökningar omfattande:

- ✓ Kartläggning av den tänkta etableringens marknadsområde givet omkringliggande konkurrens.
- ✓ Beräkningar av marknadsunderlag och köpkraftstillväxt givet befolknings-, inkomstökningar och tillgänglighet i marknadsområdet samt med hänsyn tagen till en ökad e-handel med dagligvaror.
- ✓ Bedömningar av tänkbara konsekvenser på den idag befintliga dagligvaruhandeln givet dess marknadsposition och relativa styrka inom marknadsområdet.

Undersökningen har genomförts av Ulf Rämme och Henrik Bergström på WSP Society Advisory. Kontaktperson på Vasakronan har varit Louis Sellgren.

Stockholm i maj 2025

Ulf Rämme

Sammanfattande kommentarer

- ✓ Den huvudsakliga slutsatsen i utredningen är att det finns etableringsutrymme för en större dagligvarubutik i kvarteret Bremen 1 i Värtahamnen. Anledningarna till detta är i huvudsak två. För det första saknas det idag mer väl sorterade dagligvarubutiker med stormarknadskoncept i Stockholms innerstad och i synnerhet på Östermalm varför det finns ett stort utflöde av köpkraft till omkringliggande stadsdelar och kommuner i regionen för att tillgodose efterfrågan. För det andra bedöms den förväntade befolkningstillväxten och utökningen av antalet arbetsplatser i södra Norra Djurgårdsstaden i sig självt möjliggöra etableringsutrymme för större dagligvaruetableringar.
- ✓ WSP bedömer utifrån genomförd analys att potentiella konsekvenser av föreslagen dagligvaruetablering i kvarteret Bremen 1 på grund av ovanstående är begränsade. Potentiella effekter bedöms manifesteras sig genom att föreslagen nyetablering hämtar en del av sin omsättning från de idag befintliga butikerna på grund av förändrade inköpsmönster. Effekterna förväntas bli starkast för näraliggande butiker och/eller butiker med likartade koncept och sedan avtagande med stigande avstånd till den tänkta nyetableringen. Med utgångspunkt i detta drar WSP följande slutsatser kring butiker i olika delar av omlandet:
 - ✓ Norra Djurgårdsstaden – Risk för omlokalisering av befintlig Ica Kvantum men med större lokaler och starkare konkurrens följer ett fördjupat och breddat utbud samt bättre prisbild för konsumenter i marknadsområdet. Övriga butiker bedöms påverkas genom potentiella omsättningsförluster. Dessa bedöms dock bli små samtidigt som den framtida marknadstillväxten gör att återhämtningstiden blir begränsad. Etablering av potentiell butik i kvarteret Bremen 1 riskerar påskynda omlokalisering av befintlig butik på fastigheten Ängsbotten 8. Planerat byggande och medföljande framtida marknadstillväxt gör att utrymme för mindre butiker med lokalanknytning kvarstår i Loudden och Kolkajen.
 - ✓ Gärdet – Topografiska och fysiska barriärer gör i kombination med att befintliga butiker är av när- och servicebutikskaraktär, dvs har andra målgrupper och funktioner än potentiell butik i kvarteret Bremen 1 att omsättningsförlusterna blir små och hanterbara genom exempelvis tillfälliga justeringar av personalstyrkan.
 - ✓ Centrala Östermalm och Engelbrekt – Effekterna bedöms bli små och hanterbara på grund av avstånd samt butikernas olika funktion för konsumenterna. Risk för utslagning är därför liten.
 - ✓ Övriga delar av innerstaden samt kranskommunerna – Effekterna bedöms bli små och hanterbara. Enskilda butiker, framförallt butiker med likartat koncept och funktion, riskerar känna av kraftigare effekter men storlek och avstånd till kvarteret Bremen 1 har en återhållande effekt. Framtida marknadstillväxt gör att butikernas potentiella omsättningsförluster hämtas tillbaka på relativt kort tid varför risken för utslagning bedöms vara begränsad.

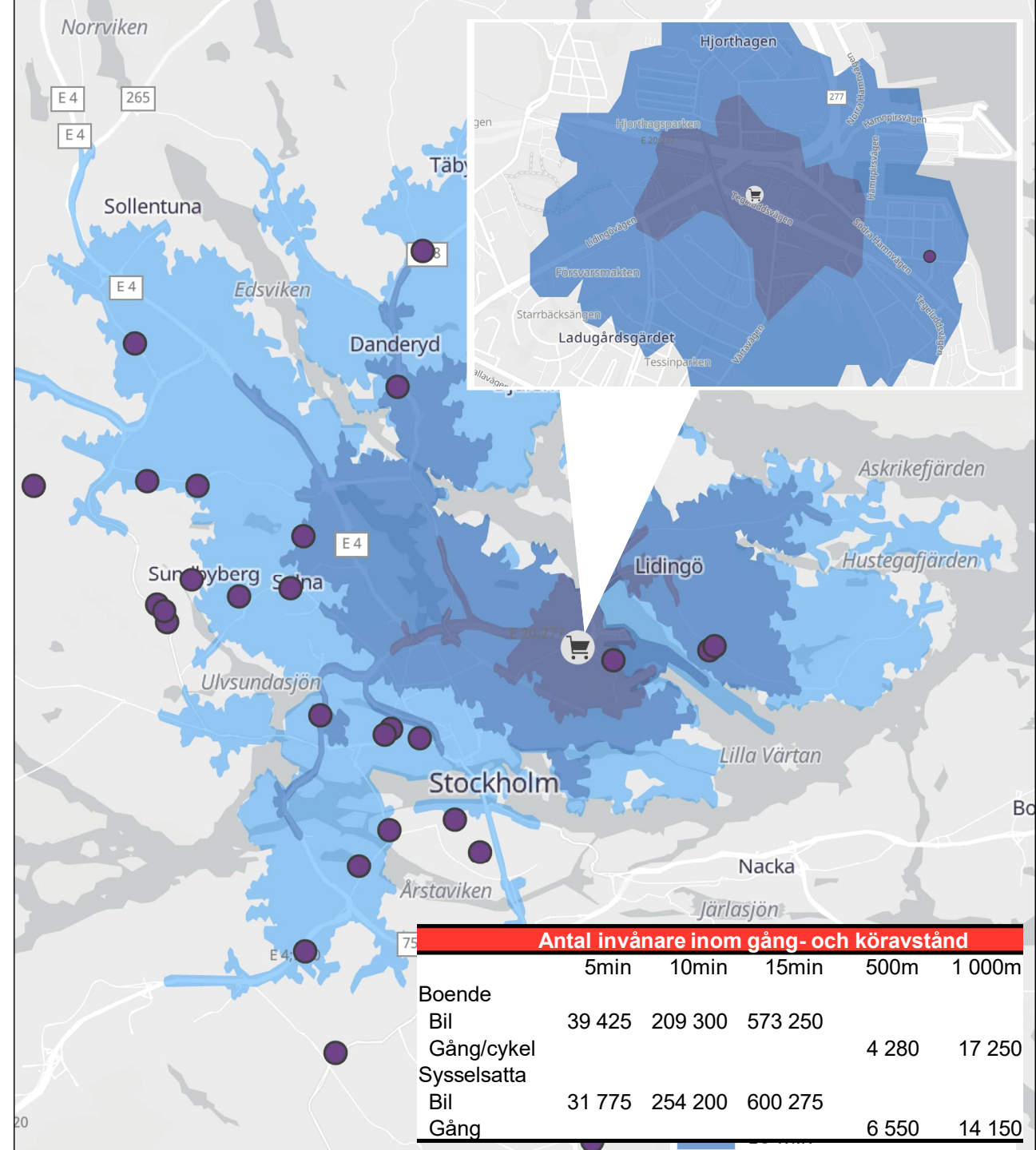


Potentiellt marknadsområde för dagligvaror

En butiks upptagningsområde varierar beroende på bland annat storlek, utbud, prisbild, mikrolägetts tillgänglighet, konkurrens och så vidare. I vidstående karta redovisas tillgängligheten till en potentiell butik med bil eller till fots utifrån ett antal rimliga avstånd för inköpsresor.

Kartan visar det maximala upptagningsområdet utan hänsyn till konkurrens från butiker i omlandet. Utifrån avstånd och tillgänglighet med bil bedöms kvarteret Bremen 1 ha potential att nå stora delar av Stockholms innerstad, Lidingö, Danderyd, Täby, Solna och Sundbyberg Sollentuna samt delar av området kring Liljeholmen. En potentiell stormarknad har således potential att nå mellan 40 000 och 575 000 invånare och/eller 32 000-600 000 sysselsatta inom 15 minuters bilresa. För fotgängare och cyklister är marknadsområdet mer avgränsat med ett potentiellt marknadsunderlag om 4 000-17 000 individer inom 500-1 000 meters avstånd (ca 12 min) där det längre avståndet speglar ett kort cykelavstånd.

I praktiken är marknadsområdet mer avgränsat då det förekommer konkurrerande butiker av olika storlek och med olika funktion. Samtliga dessa har sina egna och i många fall överlappande marknadsområden. I kartan har WSP markerat dagligvarubutiker med ett större regionalt marknadsområde. Detta har legat till grund för en fördjupad analys där hänsyn tagits till hur marknadsområdet för en butik i kvarteret Bremen 1 påverkas av konkurrerande butiker i omlandet.

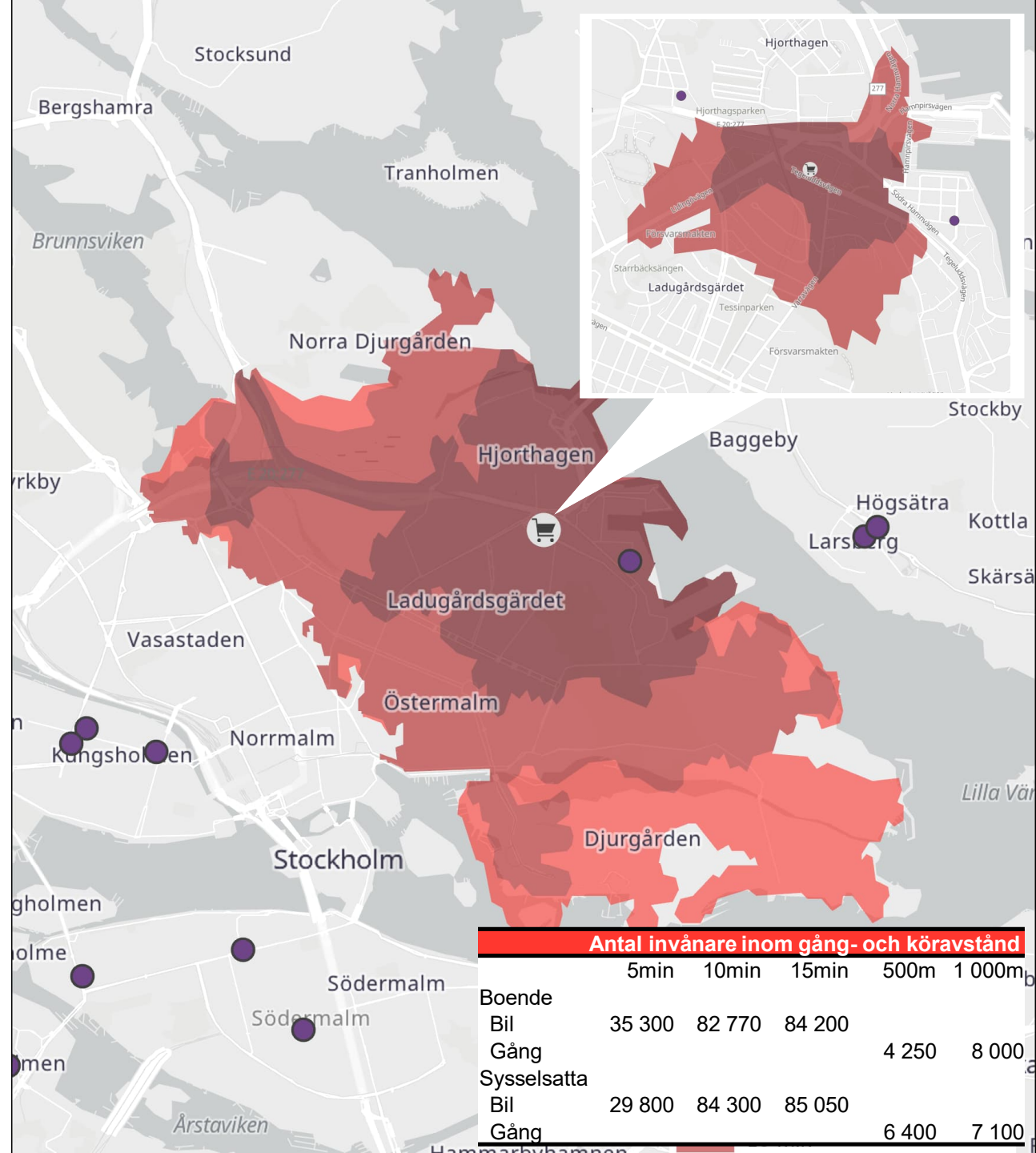


Potentiellt marknadsområde för dagligvaror

Vidstående karta visar marknadsområdets geografiska utbredning när hänsyn tagits till konkurrerande stormarknaders respektive marknadsområde. Den geografiska avgränsningen representerar alltså det marknadsområde inom vilket en dagligvaruetablering i Bremen 1 är det uteslutande stormmarknadsalternativet för boende och arbetande.

Konkurrensen från befintliga stormmarknadsetableringar påverkar framförallt det potentiella marknadsunderlagets storlek i mer perifera delar av marknadsområdet. Antalet potentiella konsumenter inom 10 respektive 15 minuter minskar med 60 respektive 85 procent. Inom fem minuters körtid är påverkan från konkurrerande butiker mer begränsad då marknadsunderlaget minskar blott 10 procent.

För fotgängare är bilden snarlik så till vida att det primärt är i de mer avlägsna delarna 500-1 000m gångavstånd som påverkan från andra butiker är starkast. Givet konkurrens från omkringliggande butiker i närområdet minskar underlaget med omkring 50 procent i de perifera delarna.



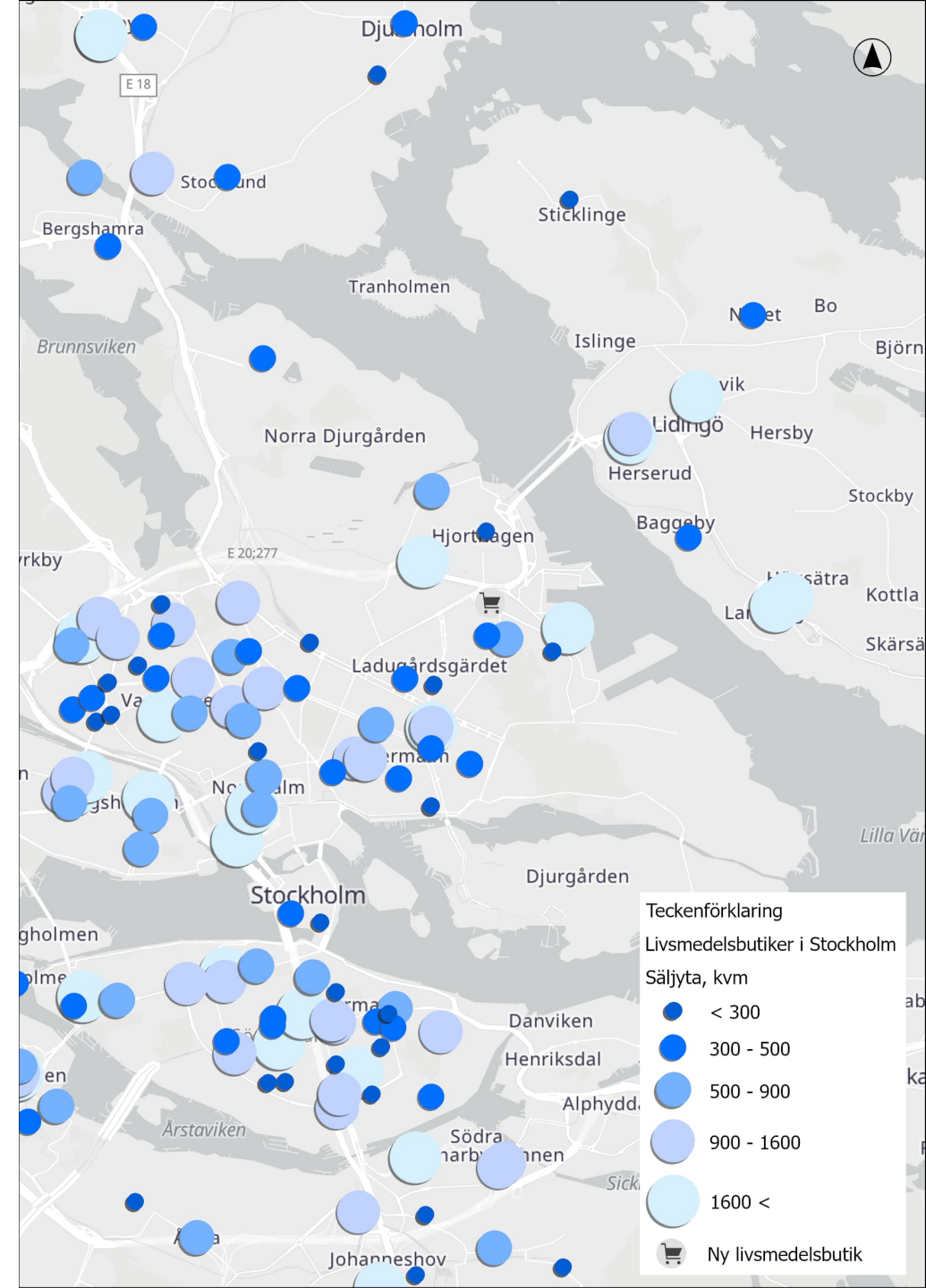
Antal invånare inom gång- och köravstånd					
	5min	10min	15min	500m	1 000m
Boende					
Bil	35 300	82 770	84 200		
Gång				4 250	8 000
Sysselsatta					
Bil	29 800	84 300	85 050		
Gång				6 400	7 100

Befintliga butikers storlek och lokalisering

Det finns ett starkt samband mellan butiksyta och butikers omsättning. I vidstående karta redovisas konkurrerande butikers storlek utifrån respektive butiks försäljningsyta. I materialet har butikerna delats upp i fem klasser. De större butikerna (>1 600 kvm LOA) utgörs uteslutande av så kallade supermarkets medan de mindre butikerna (<500 kvm LOA) är så kallade när- och/eller servicebutiker.

Kartan visar att det i Norra Djurgårdsstaden finns tillgång till såväl större som mindre butiker. På centrala Östermalm, liksom övriga Norrmalm/Vasastan, domineras butiksutbudet av butiker mellan 300-1 600 kvadratmeter. Större butiker (>1 600 kvm LOA) återfinns i cityområdet, Vasastan, på Kungsholmen och Södermalm.

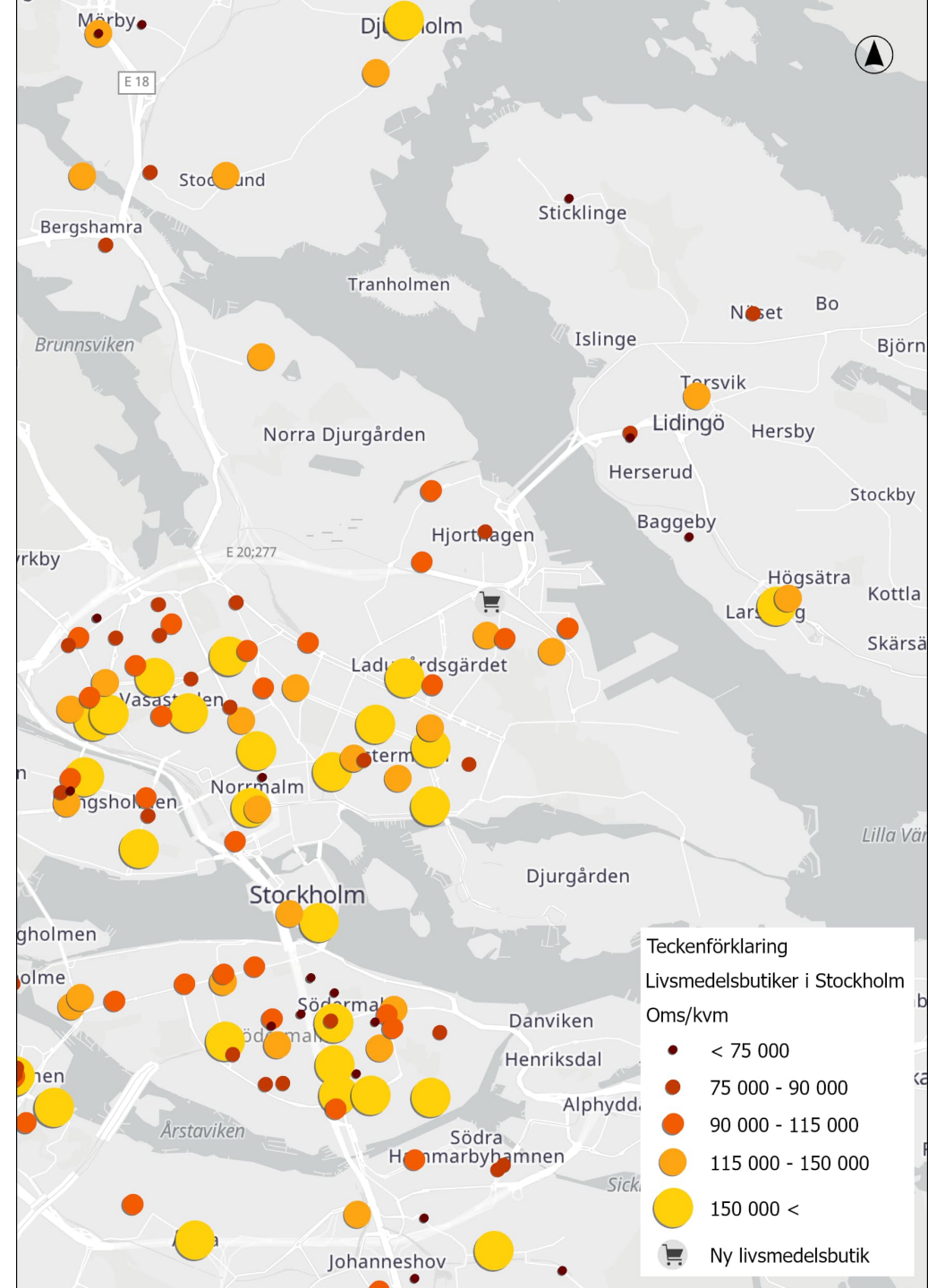
På Lidingö finns ett antal större butiker lokaliserade i Larsberg och Lidingö centrum.



Befintliga butikers prestation

Omsättning eller butiksytta är viktiga indikatorer butikspopulationens sammansättning inom ett geografiskt område. Genom att kombinera dem möjliggörs slutsatser om butikernas effektivitet/attraktivitet ur ett konsumentperspektiv. En hög omsättning per kvadratmeter ger indikationer om att butikerna använder sin yta effektivt, att butiken har en bra utformning och att utbudet är välsorterat och exponerat för att maximera försäljning. Därigenom bedöms butiken vara bra på att attrahera och behålla kunder. Det är samtidigt värt att poängtera att en hög omsättning per kvadratmeter kan vara ett resultat av att butiken är för liten givet sin försäljning varför det finns risk att kunder sviker butiken om den riskerar upplevas som trång. Det kan således också finnas utbyggnadspotential eller etableringsutrymme för fler butiker.

Kartan visar omsättning per kvadratmeter för livsmedelsbutiker i Stockholms innerstad. Den genomsnittliga omsättningen per kvadratmeter för butiker i Stockholms kommun uppgick till omkring 100 000 kronor vilket är omkring 25 procent högre än genomsnittet för riket. I Norra Djurgårdsstaden återfinns butiker med en omsättning mellan 90 000-115 000 kronor per kvadratmeter. På centrala Östermalm, i cityområdet, Vasastan och på Södermalm är det inte ovanligt med en omsättning över 150 000 kronor per kvadratmeter. Butiker med lägre effektivitet återfinns framförallt i norra Vasastan samt centralt på Södermalm.

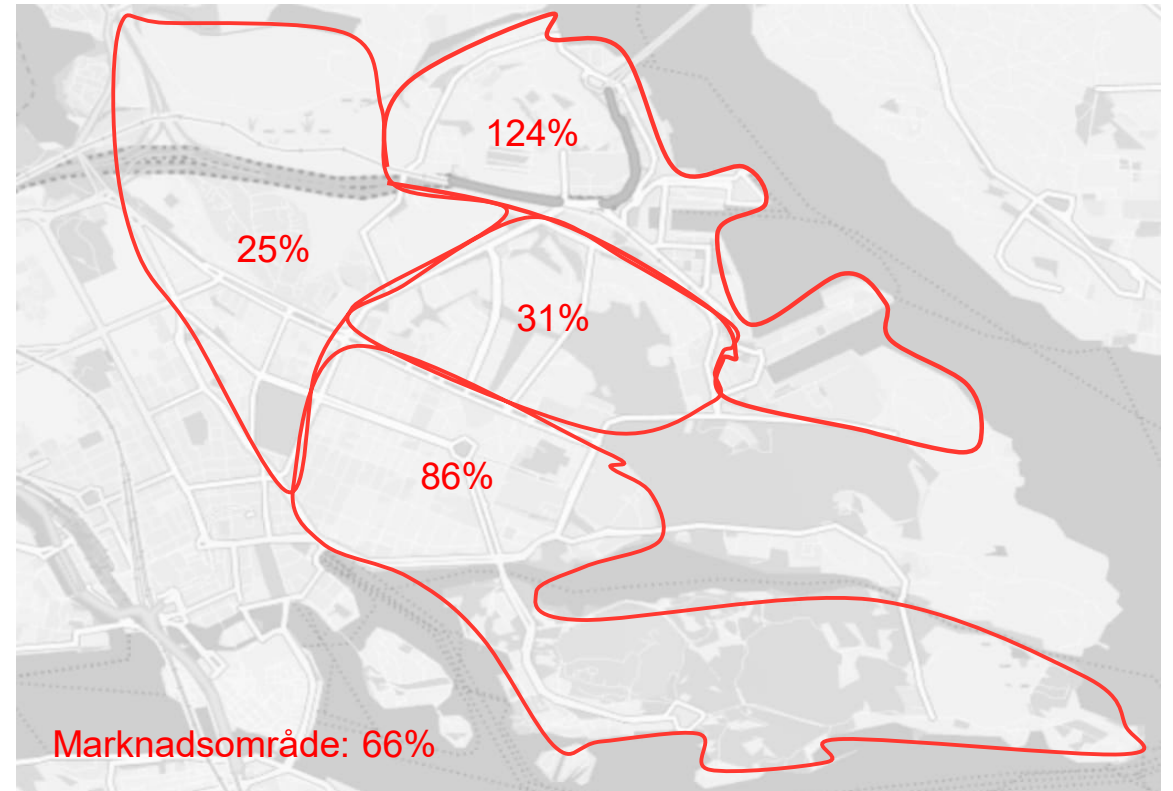


Försörjningsgrad för dagligvaror på Östermalm

Försörjningsgraden har beräknats i syfte att illustrera huruvida det finns ett över- eller underskott av dagligvaruhandel givet det lokala marknadsunderlaget. I praktiken innebär det en jämförelse mellan den teoretiska inkomstjusterade köpkraften för dagligvaror och den befintliga dagligvaruhandelns omsättning. Ett index under 100 pekar på att ett område är underförsörjt med dagligvaror, det vill säga att boende i området spenderar pengar i andra delar av staden, medan ett index över 100 pekar på det motsatta förhållandet.

Kartan visar försörjningsgrad för stadsdelar på olika delar av Östermalm. För hela stadsdelen uppgår försörjningsgraden till 66 procent vilket ger vid handen att omkring två av fem konsumerade kronor spenderas i butiker på annan plats i Stockholms kommun eller den omkringliggande regionen. En rimlig slutsats av detta är att området som helhet har etableringspotential för ytterligare dagligvaruhandel.

Studeras olika delar av området kan konstateras att försörjningsgraden är högst i Hjorthagen/Värtan där Ica Kvantum och Hemköp är belägna. Då övriga områden på Östermalm har en försörjningsgrad under 100 kan konstateras att den befintliga dagligvaruhandeln i Hjorthagen/Värtan attraherar konsumenter från övriga Östermalm och omkringliggande kommuner såsom Lidingö.



Befolkningsutveckling inom marknadsområdet

För att bedöma konsekvenserna på befintliga butiker behöver man skapa sig en omfattning om den potentiella butikens omsättningspotential givet marknadsunderlagets storlek och tillväxt samt butikens attraktion.

Marknadsunderlagets storlek och tillväxt har beräknats med utgångspunkt i befintliga befolkningsprognoser samt planerat bostadsbyggande i södra Norra Djurgårdsstaden. Dessa uppgifter har sammanställts utifrån Stockholms stads statistik under perioden 2023-2033 och samtal med tjänstepersoner för Stockholms stad för kring utveckling av södra Norra Djurgårdsstaden bortom år 2033. Då planeringen av södra Norra Djurgårdsstaden (Värtan och Loudden) är i ett inledningskede av planeringen är uppgifterna att betrakta som osäkra.

I tabellen redovisas folkmängden i olika delar av marknadsområdet under perioden 2023-2045. Tabellen visar att befolkningstillväxten är koncentrerad till norra Djurgårdsstaden medan folkmängden på Gärdet och de centrala delarna av Östermalm samt Lidingö i princip är oförändrade under perioden.

Antal invånare	2023	2033	2040	2045
Norra Djurgårdsstaden (norra+södra)	9 450	17 500	25 400	26 700
Gärdet	22 785	22 625	22 892	23 085
Centrala Östermalm	27 145	25 391	25 691	25 908
Västra Östermalm	12 285	11 725	11 864	11 964
Lidingö	48 325	48 500	49 100	49 950
Totalt	119 990	125 741	134 947	137 607

Arbetskraftens utveckling inom marknadsområdet

Utöver de boende finns ett visst tillskott av köpkraft från de arbetande i ett område. Det är dock värt att poängtera att denna uteslutande allokeras mot café och restaurang konsumtion och att överspillningseffekterna till dagligvaruhandeln är relativt begränsad. Inköp av dagligvaruhandel förekommer självklart under arbetsdagen men dessa är då framförallt av kompletterande natur i samband med pendling till och från arbetsplatsen.

Då demografin i huvudsak är dimensionerande för arbetskraftens utveckling har WSP bedömt arbetskraften framtida utveckling i marknadsområdet baserat på det historiska sambandet mellan dag- och nattbefolkningens utveckling på Östermalm samt genom uppgifter om framtida tillskapande av arbetsplatser i Norra Djurgårdsstaden.

Uppgifter om tillkommande arbetsplatser pekar på att dessa framförallt kan förväntas tillkomma i Hjorthagen samt de norra och södra delarna av Djurgårdsstaden. Då befolkningen förväntas vara relativt oförändrad på övriga delar av Östermalm bedöms antalet arbetsplatser vara konstant i ett framtidsperspektiv. I praktiken kan mindre fluktuationer förekomma mellan åren.

Dagbefolkning	2023	2033	2040	2045
Norra Djurgårdsstaden (norra och södra)	14 230	24 500	27 300	28 100
Övriga Östermalm	74 650	74 650	74 650	74 650

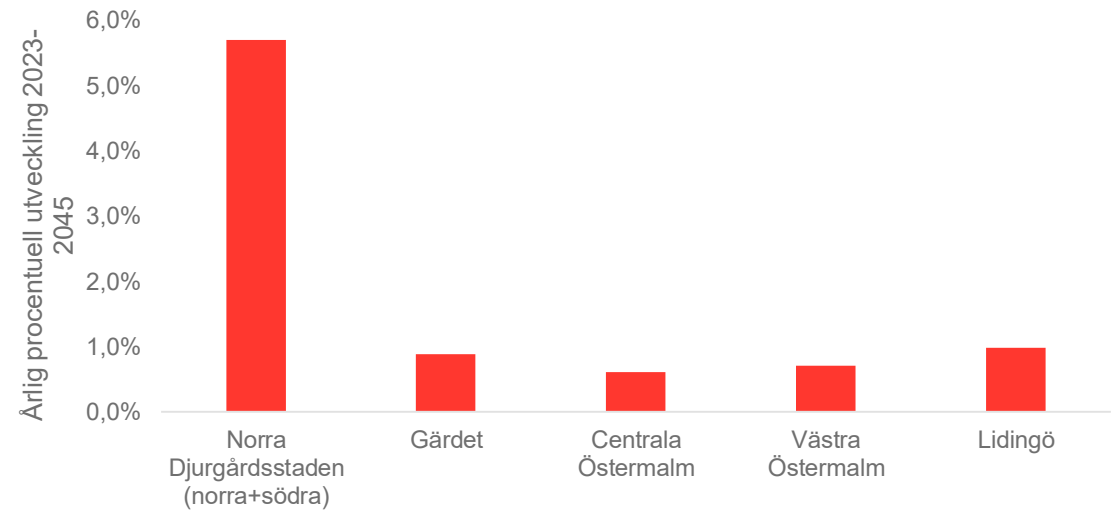
Framtida marknadstillväxt i marknadsområdet

Med framtida marknadstillväxt avses marknadsunderlagets utveckling i ett framtidsperspektiv med hänsyn tagen till befolknings- och inkomstutveckling. Vidstående tabell visar att köpkraften i Norra Djurgårdsstaden bedöms öka från dagens nivå till omkring 1,4 miljarder kronor år 2045 vilket motsvarar en årlig tillväxttakt om drygt fem procent. Anledningen till den goda tillväxten är en kombination av nya invånare och stigande inkomster.

I de övriga delarna av marknadsområdet förväntas marknadstillväxten vara mer blygsam och i praktiken i paritet med genomsnittet för Stockholms stad under samma period. Då befolkning förväntas vara relativt konstant är det värt att poängtera marknadstillväxten uteslutande drivs av stigande förvärvsinkomster.

Slutsatsen av detta är att den starka marknadstillväxten i kombination med en låg försörjningsgrad och hög effektivitet hos befintliga dagligvarubutiker inom delar av marknadsområdet möjliggör etablering av stormarknad i kvarteret Bremen 1.

Köpkraft	2023	2033	2040	2045
Norra Djurgårdsstaden (norra+södra)	418	839	1 295	1 414
Gärdet	958	1 031	1 110	1 163
Centrala Östermalm	1 358	1 377	1 482	1 552
Västra Östermalm	628	650	699	732
Lidingö	2 102	2 287	2 463	2 602



Bedömd omsättning hos potentiell nyetablering

Innan WSP bedömer konsekvenserna av tänkt nyetablering i kvarteret Bremen 1 finns anledning att bedöma den tänkta butikens omsättningspotential i relation till marknaden.

För att göra detta har WSP utgått ifrån en kartläggning av befintliga butikers marknadsandel (absorbtionsgrad) inom respektive delområde samt erfarenhetsbaserade nyckeltal från etableringsanalyser inom handeln. Med utgångspunkt i detta bedömer WSP att den tänkta butiken kan tänkas absorbera i genomsnitt 30 procent av köpkraften från arbetande och boende i Norra Djurgårdsstaden. Butikens absorbtionsgrad i det övriga marknadsområdet bedöms avta med stigande avstånd och ökad konkurrens från alternativa butiker.

WSP bedömer att en dagligvarubutik i kvarteret Bremen omfattande 6 000 kvadratmeter butiksyta har potential att omsätta drygt 600 miljoner kronor givet dagens marknadsförutsättningar. Genom att den tänkta "nyetableringen" i praktiken innebär en omlokalisering av en idag befintlig butik förväntas drygt 40 procent av den nya butikens omsättningspotential bestå i att omsättning flyttas från en plats till en annan. I takt med att marknadsunderlaget, framförallt i norra Djurgårdsstaden, växer bedöms omsättningspotentialen kunna uppgå till omkring 800 miljoner kronor år 2035 och drygt 1,0 miljard kronor år 2045.

	2023	2033	2040	2045
Norra Djurgårdsstaden (norra+södra)	125	252	389	425
Gärdet	192	206	222	233
Centrala Östermalm	205	207	222	233
Västra Östermalm	63	65	70	73
Lidingö	25	26	29	30
Vägens marknad	18	23	28	30
Omsättningspotential	625	779	959	1 023

Osäkerhetsmarginal: plus/minus 5%

Analys av ekonomiska konsekvenser

Utgångspunkter för beräkningar

Baserat på den framräknade omsättningspotentialen för potential butik i kvarteret Bremen 1 genomförs i detta avsnitt en analys av vilka potentiella konsekvenser som förväntas uppstå hos den idag befintliga dagligvaruhandeln. Utgångspunkten för beräkningarna av de ekonomiska konsekvenserna är enligt följande:

- ✓ Den tänkta nyetableringarna uppnår normal omsättning vilken hämtas från befintliga butiker och marknadsplatser i marknadsområdet. Det är alltså de maximala effekterna av potentiell etablering som undersöks. Om nyetableringen inte uppnår förväntad omsättning förväntas effekterna bli av mindre omfattning.
- ✓ De direkta effekterna, ibland kallat över natten effekter, studeras vilket innebär att WSP antar att etableringen redan är på plats och att inköpsströmmarna har förändrats. De direkta effekterna analyseras i 2024 års marknadsstruktur och penningvärde. Effekterna beräknas baserat på antagandet att det inte genomförs några motåtgärder från den befintliga handeln på olika marknadsplatser.
- ✓ Lika slår mot lika, det vill säga potentiella stormarknads- eller supermarketetableringar påverkar i första hand befintliga etableringar med snarlik storlek samt ett likartad utbud och koncept. Effekterna mot service och/eller närbutiker är ofta mer begränsad på grund av skillnader i storlek, utbud och funktion för konsumenterna. Med skillnad i funktion avses att stormarknader ofta används för planerade inköp på veckobasis eller med större volym medan lokala butiker med närhet till bostäder och arbetsplatser används för frekventa kompletteringsköp på daglig basis. .
- ✓ Återhämtningsperiod som visar vilken tid (antal år) det tar för en butik att återhämta sig till ursprungsnivån givet att de ej vidtar åtgärder för att möta konkurrensen och att marknadstillväxten tillfaller alla butiker/marknadsplatser lika. WSP har räknat på en marknadstillväxt om 1,25 procent per år i 2023 års prisnivå samt en förväntad inflation om 2,0 procent. Därigenom bedöms marknadstillväxten uppgå till drygt 3 procent per år i löpande priser.

Vid tolkning av resultat gäller att välskötta butiker har potential att stå emot omsättningsförluster om 10-15 procent utan risk för nedläggning. Istället kompenserar de potentiella förluster med justeringar av personalstyrka och andra åtgärder för att stärka butikens konkurrenskraft.



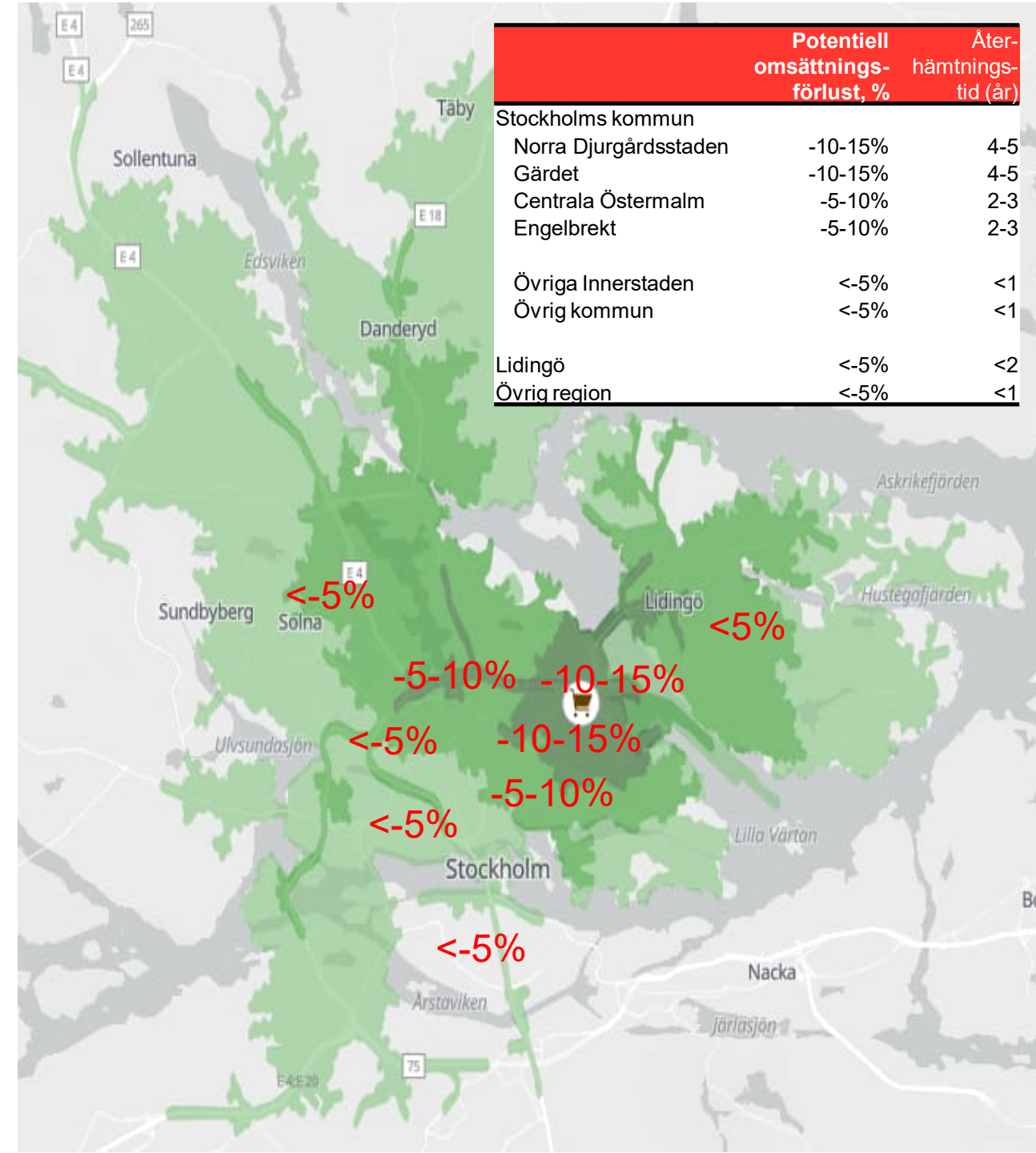
Potentiell omsättningsförlust i befintlig handel

Baserat på uppskattad omsättningspotential hos ny butik i kvarteret Bremen samt en gravitationsansats baserat på befintlig handels marknadsposition och avstånd från nyetablering redovisar WSP i vidstående karta potentiella omsättningsförluster i den idag befintliga handeln.

Effekterna är beräknade utifrån antagandet befintlig ICA Kvantum omlokaliseras från dagens läge till kvarteret Bremen 1. I praktiken innebär det att omsättningen flyttar och att effekterna på övrigt befintligt bestånd beräknas baserat på skillnaden mellan den nya butikens omsättningspotential, 625 miljoner kronor, och den idag befintliga butikens omsättning, 240 miljoner kronor. Detta innebär att den nya butiken beräknas hämta omkring 390 miljoner kronor av sin omsättning från den övriga butiker i marknadsområdet.

Den nya butikens potentiella effekter på den befintliga handeln bedöms bli störst i Norra Djurgårdsstaden och den angränsande stadsdelen Gärdet där omsättningsförlusterna bedöms uppgå till 10-15 procent av nuvarande omsättning. Med potentiellt minskad omsättning följer att omsättningen per kvadratmeter, dvs effektiviteten, minskar i berörda butiker i takt med att delar av marknadsområdets köpkraft allokeras till nyetableringen

Risken för utslagning bedöms begränsad, Anledningarna till detta är dels att den tänkta nyetableringen samt idag befintliga butiker i Norra Djurgårdsstaden och på Gärdet har kompletterande funktioner för konsumenterna. dels därför att



Andra potentiella effekter av etablering i Bremen 1

fysiska och topografiska barriärer begränsar tillgängligheten till kvarteret Bremen 1 för boende i stadsdelen Gärdet.

Omsättningsförlusterna för övriga befintliga butiker på Östermalm, i den övriga innerstaden, övriga Stockholms kommun och den omkringliggande regionen bedöms understiga 10 procent i genomsnitt varför risken för utslagning av butiker till följd av etablering i kvarteret Bremen är låg. I den övriga innerstaden och regionen varierar återhämtningstiden mellan 1-3 år för befintliga butiker att komma tillbaka till samma omsättningsnivå som innan potentiell etablering i kvarteret Bremen 1.

Trots potentiell risk för nedläggning av butiker i närområdet bedömer WSP att nettoeffekten blir övervägande positiv för Norra Djurgårdsstaden och omlandet. Anledningen till detta är att området tillförs en större och mer välsorterad dagligvarubutik. Utbudsbredden, i termer av produkter och butikskoncept, bedöms därför öka och den genomsnittliga prisbilden minska till följd av en ökad lokal konkurrens. Det är svårt att säga hur potentiell etablering av butik i kvarteret Bremen 1 påverkar sysselsättningen inom handeln eftersom det beror på hur idag befintliga butiker påverkas. Då butiken är större och bedöms dra till sig köpkraft från utanför det direkta marknadsområdet torde man kunna sluta sig till att sysselsättningseffekten i handeln blir positiv.

Genom att lokalisera en stark ankarbutik med närhet till bostäder och arbetsplatser samt i etablerade trafik- och fotgängarstråk med kopplingar till omkringliggande bebyggelse kan det finnas förutsättningar att skapa ett mindre kluster av kompletterande kommersiella gatuplansverksamheter i omkringliggande fastigheter och kvarter. Förutsättningarna för och storleken på ett sådant kluster behöver dock utredas vidare.

wsp

wsp.com

