

Detta är en utskrift från Göteborgs-Posten.

Uppdaterad: 2007-02-04 13:33

## Köpcentrer i fara

**Allt fler globala aktörer har byggt köpcentrum runt Göteborg. Men likriktningen i utbudet kan leda till att vissa av dem slås ut, varnar forskaren Jerker Söderlind.**

Områdena måste hitta en egen nisch, tror Jerker Söderlind, teknisk doktor, forskare på Kungliga tekniska högskolan och expert på handelsfastigheter.

Att allt fler nordiska och europeiska aktörer börjar bygga och köpa köpcentrum kring Göteborg och andra svenska storstäder är dock något som i slutändan gynnar konsumenten.

- Det är jättebra att den svenska marknaden skakas om. Efter den här vågen när alla bygger likadana köpcentrum, kommer de investerare som insett att klonade städer inte är något positivt, att överleva. Ur fastighetsförvaltarnas synpunkt tror jag att en del av dessa expanderade köpcentrum kommer att stå inför valet att hitta en alternativ användning efter ett tag, medan andra kommer att slås ut, säger Jerker Söderlind.

Och han förutspår att svenskarna kommer att gå man ur huse och protestera när amerikanska Wal Mart kommer hit.

- Men ingen svensk protesterar mot att Ikea etablerar sig i Kina eller Ryssland och slår ut en massa lokala möbelfabrikanter. Vi tycker, precis som alla andra, att konkurrens är jättebra så länge det gynnar oss själva.

Handeln är i dag den snabbaste och mest effektiva faktorn för städers utveckling och dess attraktivitet, till skillnad från miljonprogrammets tid som styrdes av politiker och samhällsplanerare med hjälp av skattepengar.

- Övergången till att tillgodose kundernas behov gör att vi kommer att få se mycket bättre och livfulla städer. Det innebär att det ställs högre krav på riktig avkastning på de projekt som går igång.

Den internationella trenden visar vägen. De köpcentrum som kommer att överleva är de som erbjuder alltmer upplevelsebaserad verksamhet som bio, restauranger och andra inomhusaktiviteter. De stora "lådorna" i städernas utkanter kan bli hårt pressade om de inte fylls med unika butiker.

Redan i dag finns det köpcentrum tillräckligt för att täcka hela landets shoppingbehov mer än väl. Men hyrorna på affärslokalerna fortsätter att stiga, trots en hög vakansgrad.

- Det som kommer att hända är att några kommer att förbygga sig. Historien upprepar sig alltid. Det var en krasch 1992 och självklart kommer det att komma en backlash, säger Jerker Söderlind.

Motmedicinen är att fastighetsägarna bygger affärslokaler som snabbt kan byggas om till skolor, bostäder eller verkstäder.

Östra Nordstan är ett sådan exempel. Här borde ägarna bygga jättebilliga studentbostäder på taken, öppna taken under sommaren och dra över ett glastak på vintern, tycker Jerker Söderlind.

- Rent ut sagt är det för jävla tråkigt att gå dit. En bunker. Att öppna och bygga ut Nordstan med studentbostäder är en bra strategi. Då är man redo, säger Jerker Söderlind.

**Marie Kennedy**  
031-62 42 15 marie.kennedy@gp.se