

Förråd – en nyckel i den nya startup-ekonomin

Rapport från 24Storage



September 2021

Förråd - en nyckel i den nya startup-ekonomin

En rapport från 24Storage om hur förrådsfastigheter utvecklar arbetsmarknad och lokalsamhälle

Förord

Ett förråd låter för de flesta som något väldigt simpelt och grått – en plats där saker förvaras. Sådant som vi inte vill ha synligt framme i våra bostäder eller minnen och föremål som vi av olika skäl inte vill låta gå till återvinning.

Den bilden är både förenklad och förlegad. Förråd fyller idag betydligt fler funktioner än att bara vara en förvaringsplats.

Ur ett fastighets- och planeringsperspektiv skapar förråden nya möjligheter. Den separata förrådsfastigheten kan göra bostadsbyggandet mer effektivt. Förrådsfastigheten kan även underlätta och skapa nya möjligheter i kommunernas stadsplanering. Slutligen kan förråden fungera som en smart företagslokal i den nya ekonomin – en trend som vi särskilt beskriver i denna rapport.

Förrådsmarknaden är, trots att den stadigt växer, fortfarande liten i Sverige i jämförelse med många andra länder. Utvecklingen visar att det finns potential i förrådsfastigheter som långt ifrån är utnyttjad.

Denna rapport är framtagen av 24Storage som är ett börsnoterat, svenskt företag i förrådsbranschen. Syftet är att öka kunskapen om vad förrådsfastigheter är, vilken funktion de har och hur de bidrar till framtidens företagande och ekonomi.

Fredrik Sandelin, VD 24Storage



Förrådsfastigheter – bakgrund

- **Ett externt förråd blir lösningen när bostadsytan är dyrbar**

Förrådsfastigheter kan vid första anblicken upplevas som ganska ointressanta, att det bara är ett tomt skal. Ett ställe där människor förvarar saker, sådant de inte använder särskilt ofta.

Det är en felaktig bild. Förrådsmarknaden har växt kraftigt på senare år och det finns många anledningar till det. I grunden handlar det om det moderna boendet som framför allt i våra storstäder blivit allt dyrare. Varje utrymme i bostaden behöver därför utnyttjas och att använda förrådet i bostaden endast som en förvaringsplats blir onödigt ”lyxigt” och kostsamt.

Genom att i stället flytta förvaringen till en extern fastighet eller bygga fastigheter med separat förrådsfunktion frigörs bostadsyta, något som både boende och fastighetsägare önskar. De boende får mer bostadsyta och fastighetsägaren kan få in mer bostäder i en fastighet, vilket i sin tur kan öka intäkterna.

Ett externt förråd ger samtidigt större flexibilitet. Det kan handla om förvaring under en begränsad tid eller av saker som är skrymmande eller som inte är lämpliga att förvara i anslutning till bostaden. Dessa kan med fördel förvaras i ett externt förråd. I den moderna urbaniserade tillvaron blir förråden en naturlig lösning på de förvaringsproblem som ofta uppstår.

Genom att använda ett förråd minskas även mängden saker som går till återvinning. De kan i stället sparas, återanvändas eller ingå i delningsekonomin, vilket ur miljö- och hållbarhetssynpunkt är ett bättre alternativ.



Förråd i ett bostadsområde i Sundbyberg.

En ny marknad

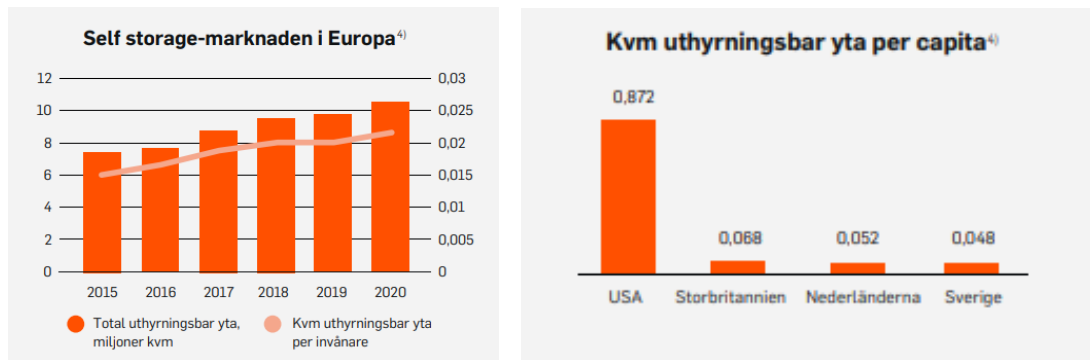
- **Marknaden för förråd växer både i Sverige och i andra länder**

I Sverige är marknaden för förrådsfastigheter relativt ny. Jämfört med till exempel USA, England och Danmark har vi färre förrådsfastigheter. I Sverige är det 20,4 anläggningar per miljon invånare, i England 28,2 och Danmark 27,9.

Marknaden har stadigt växt i takt med att fler upptäcker fördelarna med att utnyttja ett externt förråd. För vanemänniskor, som vi ofta är, så tar en sådan här beteendeförändring lång tid – från förvaring i egna bostaden till förvaring hos extern aktör. Tendensen på sikt är ändå tydlig att förrådsmarknaden växer.

Vi ser också motsvarande utveckling i andra länder. Hela den europeiska marknaden har de senaste åren sett en stadig tillväxt år för år. Det är därför inte orimligt att anta att marknaden i övriga Europa utgör en prognos för utvecklingen även i Sverige.

Grafik för utvecklingen av antalet förråd i Europa:



Grafer, källa: FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2018 och 2020.

Byggnadens dubbla funktioner

- **En förrådsbyggnad ger även skydd mot buller och möjliggör fler bostäder**

Förråd är inte bara ett förvaringsutrymme. Byggnaden i sig kan, rätt utnyttjad, skapa möjligheter och ge mervärden för ett helt bostadsområde.

Eftersom det inte är en bostad kan förrådsbyggnaden även fungera som ett slags skydd för området mot exempelvis buller. Detta innebär dels att bullret minskar för de boende, dels att det också blir möjligt att vid nybyggnation bygga fler bostäder. Förrådsbyggnaden frigör ytor bakom denna som annars varit omöjliga att bebygga på grund av buller- eller riskläget.

Särskilt i storstadsregioner kan detta vara en stor fördel eftersom ytan är begränsad och trycket på bostadsmarknaden högt. Förrådsbyggnaden kan på så sätt möjliggöra byggande av fler bostäder i våra storstadsregioner.

Rent utseendemässigt kan detta också vara en fördel. För det första att motorvägen, järnvägen eller vad det är som orsakar bullret skymms av förrådet. Det kan även vara så att det vanliga alternativa bullerskyddet, i allmänhet ett plank av något slag, inte ser så roligt ut i ett bostadsområde. Hela området kan upplevas som mer ombonat och estetiskt tilltalande om i stället en förrådsbyggnad fyller funktionen som bullerskydd. Det blir då även finansierat på ett annat sätt än genom skattemedel.

Från stadsplaneringens horisont innebär detta att förrådsfastigheter skapar nya möjligheter. Det kan vid planeringen av ett område ritas in fler bostäder än som annars hade varit möjligt. I tider av bostadsbrist gör detta att vi kan tillskapa bostäder i attraktiva lägen, vilka utan förrådsbyggnaden hade varit omöjliga att förverkliga.

Ett aktuellt exempel på detta är Stockholm stads detaljplan för Larsboda, Farsta, och 24Storage byggnation av en förrådsanläggning som är en pusselbit i stadsbilden, bullerbarriär och lokal merservice för de boende.



I Farsta blir en förråden en del av stadsbilden. Illustration Landskapslaget.

Stockholms stadsbyggnadskontor om detaljplanen:

”Idag är området stört av trafikbuller från Nynäsvägen och Perstorpsvägen. Planen syftar till att skapa en struktur som vänder sig mot Drevviken och där park och bostäder skyddas från buller. Funktioner som innebär icke stadigvarande vistelse, såsom parkering och lagerverksamhet, placeras längs Nynäsvägen. Dessa skyddar även bakomliggande bebyggelse från risk avseende transporter av farligt gods på Nynäsvägen samt buller. (...) Byggnadsvolymerna bidrar till att stärka gaturummet och skydda övriga delar av området från buller och risk. Gestaltningen av byggnaderna är viktig för karaktären.”



Förrådsfasad mot Perstorpsvägen skyddar mot trafikbuller. Illustration Berg & Gren Ark.

För fastighetsägare kan detta också skapa nya värden. I ett område som idag är bullerstört kan uppförandet av en förrådsbyggnad göra en utbyggnad av fler bostäder möjlig. För enskilda byggnader kan förråden också göra att exempelvis källarutrymmen kan inredas till bostadsstandard. De förråd som tidigare fanns där överförs till den externa förrådsbyggnaden.

Förråden skapar på detta sätt nya möjligheter, både i stadsplaneringen och för fastighetsägarna.

Nya användningsområden för förråd

- **Mindre företag kan använda förråden som lager eller enkel affärslokal**

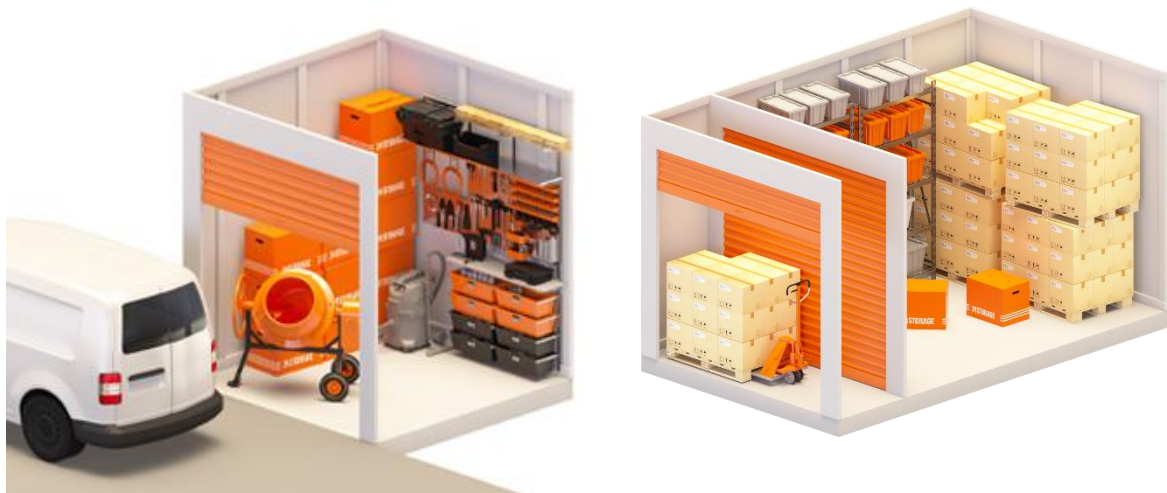
En intressant utveckling av förråden är att de på senare år har fått nya användningsområden. Förråden har gått från att enbart vara en plats för förvaring, ofta under lång tid, till att bli mer av ett modernt lager där innehållet kontinuerligt omsätts och byts ut. Genom att förråden används på nya sätt får de även betydelse för sysselsättning och lokalt företagande.

Vad det handlar om är att mindre affärsverksamheter, såsom e-handlare, serviceföretag och hantverkare, har upptäckt att förråden fungerar utmärkt som deras affärslokal. I förråden kan de förvara sina produkter, ha sina verktyg och lägga undan de saker de för stunden inte behöver ha med sig i jobbet.

Detta fenomen med lokalt företagande växer i Sverige. 24Storage har idag drygt 15 procent företagskunder. Jämför vi med den ledande aktören i Storbritannien, som är Europas största marknad, så redovisar de i årsredovisningen för 2020 att 21 procent av förrådskunderna är företag och att de idag hyr 36 procent av den totala förrådsytan.

Ökningen beror även på en allmän samhällsutveckling där egenföretagande och mindre startups växer i antal. Allt fler jobbar inom service- och tjänstesektorn, egenanställda och med små rörelser. Gig-ekonomin, som även blivit stärkt av pandemin, är det begrepp som brukar beskriva utvecklingen.

För sådana mindre företag är det mer ekonomiskt att hyra en förrådsyta än en butikslokal om inte arbetet ska bedrivas i just den lokalen. Det kan exempelvis vara verksamheter som främst bedrivs på annan plats, ute hos kunden eller endast via nätet.



Ett företagsförråd underlättar för företagaren vars arbete kräver mycket material.

Egenföretagare i VVS-branschen;

“Om jag köper 50 m plastslang och bara behöver 11 m till ett jobb, måste jag kunna spara resterande 39 m tills jag behöver det vid annat tillfälle. Då är det suveränt att ha ett förråd för att förvara saker som tar stor volym och som jag inte kan åka runt med i skåpbilen”

Ytterst är det den teknologiska utvecklingen som har möjliggjort denna nya ekonomi. Via digitala verktyg kan vi idag sköta det mesta av sådant som vi tidigare behövde ha fysiska möten eller analoga verktyg till. Följderna är stora och det påverkar hela vårt samhälle.

Detta förstärks även av andra faktorer som omvandlingen av gamla industriområden till kontor, bostäder och andra slags verksamheter. Det är en tydlig trend i såväl Storbritannien, med flest förråd i Europa, som Sverige och som också leder till att utbudet av billiga och enkla lokaler minskar. Sammantaget skapar detta en större motivation för mindre företag, startups och olika slags serviceföretag att i stället hyra förrådslokaler som bas för sin verksamhet.

Effekter på ekonomi och arbetsmarknad

- **En förrådsfastighet underlättar företagande och ger sysselsättning lokalt**

Framväxten av nya startup-företag är en stark trend och något som är helt avgörande för vår ekonomi. Ofta kopplar vi dessa startups till spännande innovationer som har potential att omvandla hela sektorer. De allra flesta startups är dock av ett betydligt enklare slag. Det handlar om enskilda företagare som bedriver någon form av handel eller service. De börjar i liten skala och har naturligtvis en ambition att växa med tiden.

Det är framför allt digitaliseringen som möjliggör dessa nya företag inom handel och service. Den fysiska lokalen har inte längre samma avgörande betydelse för företagen. Det gör att verksamheten i stället kan bedrivas med utgångspunkt i ett enkelt förråd.

Denna typ av företag kan exempelvis vara en e-handel som har sitt lager, en hantverksfirma som förvarar verktyg eller en motions- eller hälsoverksamhet som förvarar sina redskap och hjälpmedel. Tack vare förråden kan de på ett enkelt och kostnadseffektivt sätt driva och utveckla verksamheten.

För att beräkna effekterna på ekonomin och sysselsättningen mer detaljerat har 24Storage låtit göra en analys av den egna kundstocken och dess sammansättning.

”En förrådsanläggning med 600 förråd innehåller minst 180 arbetstillfällen”

Ett räkneexempel

I en förrådsanläggning med 600 förrådsutrymmen är knappt ett hundratal företag, enligt den andel som 24Storage redovisar. Den typiske företagaren har 0-4 anställda och omsätter 0-5 MSEK. De största branscherna är partihandlare och e-handel, hantverkare och installatörer samt konsultfirmor av olika slag. Om vi lågt räknat skulle utgå från 24Storages siffror med ett snitt på 2 anställda per företag och omsättningar kring 2,5 MSEK betyder det att en förrådsanläggning med 600 förråd innehåller minst 180 arbetstillfällen. Verksamheternas samlade omsättning är drygt 225 MSEK. Majoriteten av dessa verksamheter är lokala företagare.

Lokala arbetstillfällen ger i sin tur upphov till ytterligare sysselsättningseffekter i lokalsamhället. Affärer, butiker och annan service behövs runt dessa arbetsplatser. Enligt en studie från Storbritannien 2018 gav en förrådsanläggning som innehöll 105 företag upphov till 300 jobb i

lokalsamhället. Siffrorna kan naturligtvis inte överföras rakt av, men det visar ändå på att det uppstår en sysselsättningseffekt som inte är helt oväsentlig i anslutning till en förrådsfastighet.



Skaleffekterna av hur förrådsutrymmen påverkar den lokala ekonomin.

Den nya gig-ekonomin

- **Förrådslokaler blir lösning när antalet små företag inom handel och service växer kraftigt**

De senaste åren har startup-ekonomin, gig-ekonomin, fått ännu större betydelse. År 2021 är sysselsättningseffekten av ett förråd sannolikt starkare än 2018. En allt större del av handeln och servicetjänster sker via digitala verktyg. Små företag som är inte beroende av en fysisk lokal för sin verksamhet, men som kan behöva ett utrymme varifrån verksamheten utgår.

Enligt siffror från [Tillväxtanalys](#) startades nära 74 000 nya företag 2020. Trots pandemin var det en ökning från året innan. Den största tillväxten när det gäller nystartade företag var inom handel och service av motorfordon, där [24 procent](#) fler företag startades 2020 jämfört med året innan.

Den starka tillväxten när det gäller små företag inom handel och servicenäringarna är med andra ord tydlig. Detta i en tid när pandemin skapade stor osäkerhet och problem för åtskilliga andra företag.

I denna nya gig-ekonomi kan förråden bidra genom att tillhandahålla den lösning som företagen behöver. Små och billiga lokaler är det som efterfrågas när det traditionella kontoret eller arbetslokalen får mindre betydelse. Verksamheten i dessa nya företag sköts i stället via mobilen eller en bärbar dator. De fysiska möten eller insatser som behöver utföras sker hos kund eller på annan plats. För alla dem blir den en smidig och smart lösning att exempelvis ha lagret eller ett dokumentarkiv i ett förråd.

Oavsett om man anser att denna nya gig-ekonomi är ett positivt fenomen eller inte så är den ett faktum. Det finns många anledningar till att människor befinner sig i den. Det kan vara ett sätt att försörja sig vid sidan av studier, att testa på drömmen om att stå på egna ben eller att hantera en situation som annars hade lett till arbetslöshet.

Med förrådslokaler kan alla dessa människor få en bättre och billigare lösning än de annars skulle vara hänvisade till. Förrådsfastigheterna bidrar på så sätt till en starkare tillväxt i den nya gig-ekonomin.

Detta ser vi redan tendenser till genom den ökande andelen företagskunder i förrådsfastigheterna. Det är högst troligt att den utvecklingen kommer fortsätta och förstärkas än mer i framtiden.



Småföretag, som till exempel e-handlare kan nyttja förrådsytan i arbetet.

Nya funktioner i framtiden?

- **Det finns många tänkbara sätt att använda förråd**

Förråden är idag oexploaterade när det gäller funktion. Ovan har beskrivits hur mindre företag kan använda förråden på nya sätt och att de därmed blir en billig lokallösning i en digitaliserad ekonomi.

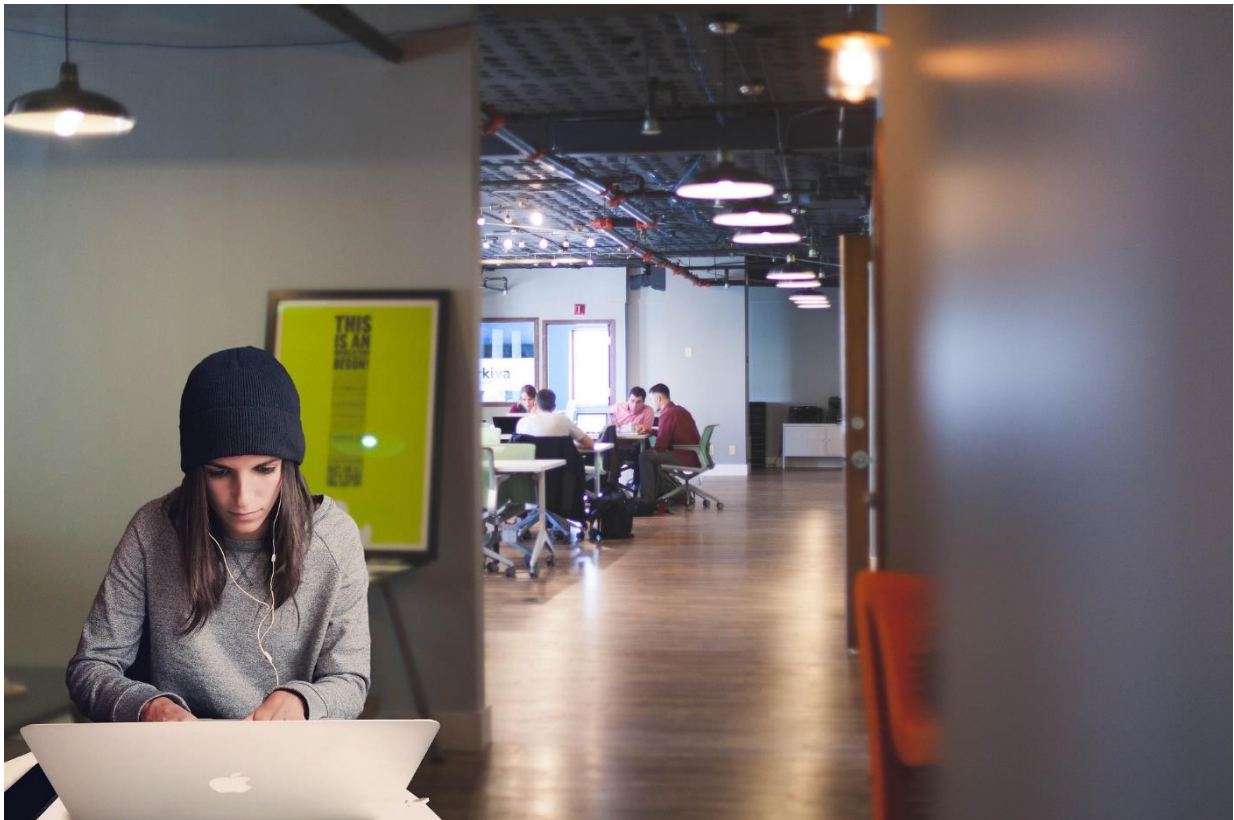
I framtiden kan det komma ytterligare funktioner som förråden lokalt kan fylla. Här ett antal tänkbara idéer:

- Materiallager och möteslokal för föreningar
- Paket- och logistikcenter för både privat och- företagspaket
- Gemensamt återbrukslager av exempelvis möbler, böcker eller verktyg. En möjliggörare för cirkulärt användande och delningsekonomi
- Parkering med laddning för elsparkcyklar

Det går också att spekulera i om det faktum att förrådsfastigheten innehåller många förråd på samma plats kan bidra till ytterligare värden för de som hyr förråden, liknande de funktioner som coworking-utrymmen fyller. Där är gemenskapen och utbytet mellan de olika företagarna ett bidragande skäl till att modellen är framgångsrik. Genom att fysiskt finnas nära varandra blir det både en social, kreativ och samtidigt inspirerande miljö.

På motsvarande sätt kan det tänkas att enskilda företagare som hyr förråd i samma fastighet kan finna värden i att samarbeta med varandra. De kan utbyta idéer och hjälpas åt praktiskt om det behövs och på det sättet öka värdet av lokalen.

Kanske kan förrådsfastigheten rentav bli en träffpunkt i framtiden? Det skapas en enklare samlingslokal i anslutning till förrådet - ett café eller en restaurang etableras som inser att det finns ett kundunderlag vid förrådsfastigheten. Plötsligt är förrådsfastigheten den nya smarta företags-hubben.



Framtidens förrådsfastigheter skulle kunna fungera som ett utrymme för coworking.

Slutsats

- **Förråden kan ge många positiva effekter för lokalsamhället**

Förrådsmarknaden är ännu i sin linda i Sverige. Få vet vad förråden faktiskt kan användas till och hur de kan utnyttjas i olika slags verksamheter.

Vi ser en stor potential i förråden. De är en smart och modern förvaringslösning som kan underlätta en intelligent stadsplanering och göra att dyrbara ytor i bostäderna utnyttjas mer effektivt. De kan även bidra till tillväxt i den nya ekonomin genom att mindre startups och enkla service- och handelsföretag kan använda förråden som en bas för verksamheten, utan att behöva binda upp sig i en dyr och fast lokal.

Att företag kan använda förråden som bas skapar i sin tur effekter för den lokala ekonomin. Det blir fler företag och fler arbetstillfällen lokalt. Ett tidigare sömnigt område kan på detta sätt väckas till liv genom etableringen av en förrådsfastighet. Fler företag, nya verksamheter och olika slags service i området gör att förråden bidrar till att stärka den lokala ekonomin och ger fler människor möjlighet till egen försörjning.

På så sätt kan förråden skapa tillväxt och utveckling i lokalsamhället. Både i form av positiva värden i bostadsområden och för att stärka den lokala arbetsmarknaden.

Se möjligheterna i förråden!