



Utvikling i handel og tjenesteyting - hvordan står det til med norske byer?

Oslo, 5. des. 2019
Hanne Toftdahl

Innhold

- Metodiske forutsetninger
- Tallenes tale – utvikling i 36 norske byer
- Betydning for planarbeid
- Spørsmål til fase 2



Omsetningsutvikling i varehandel og tjenesteyting i 36 norske byer i perioden 2008 2018



- ❑ Plasskrevende varer
- ❑ Utvalgsvarer
- ❑ Tjenesteyting – servering
- ❑ Dagligvarer

- ❖ I sentrum
- ❖ Utenfor sentrum

Metodiske forutsetninger

- Sentrum defineres ihht KP «brun sone»
 - Bydelssentre ikke med i sentrumsdefinisjonen
- Inndeling i 4 kategorier
 - Utvalgsvarer
 - Dagligvarer
 - Plasskrevende varer
 - Tjenesteyting (servering +)
- Slår sammen bransjer for å få ut så god statistikk som mulig
 - Min 3 butikker for å få ut tall fra SSB
- Prisjustering med KPI
- Kun tall – ingen analyse av årsakssammenhenger (fase 2)

Hovedkonklusjoner

Omsetningen av varer faller sterkt i de fleste bysentre

- - 19 % fra 2008-18
- Byer med kjøpesentre i viser ikke samme nedgang

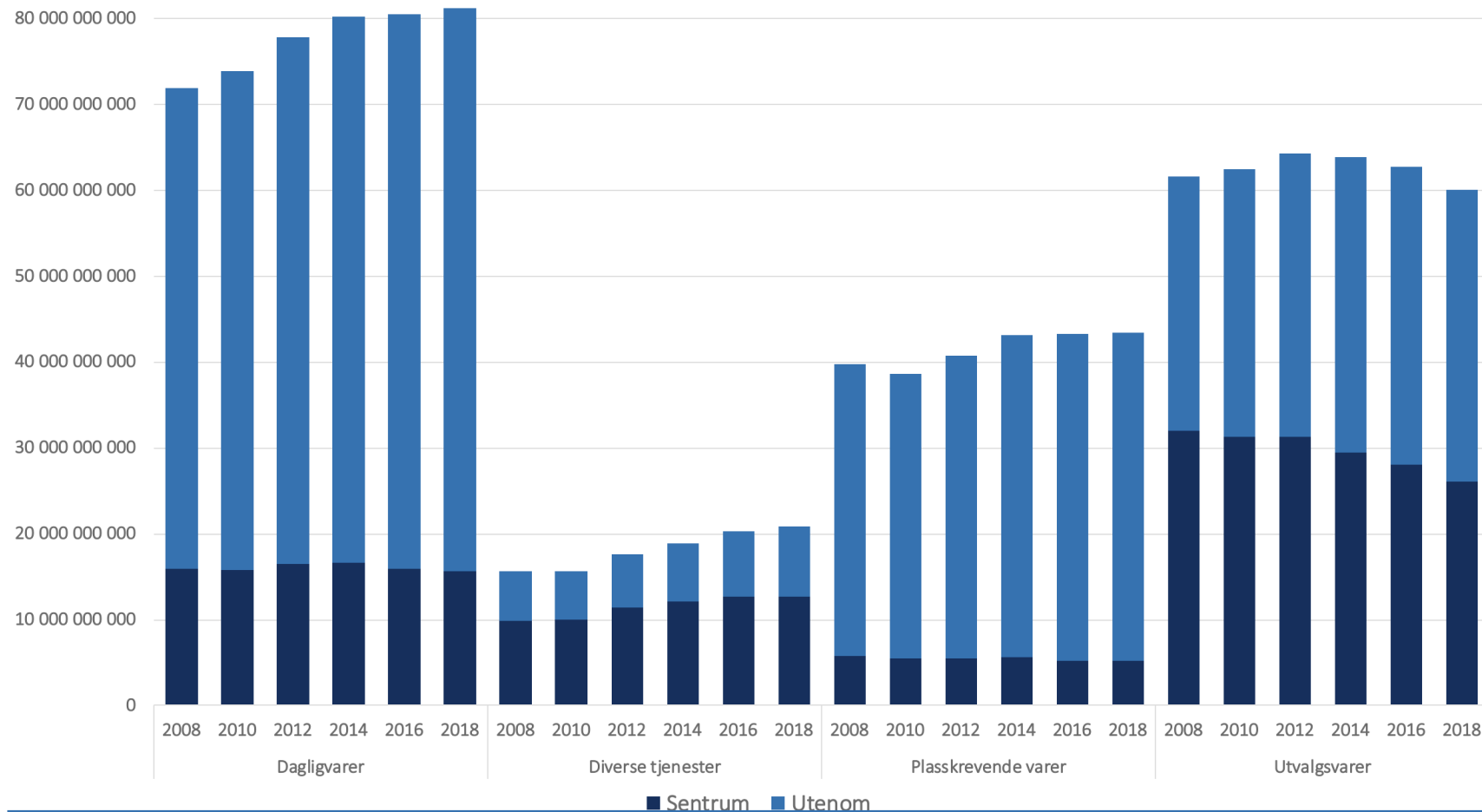


Omsetningen i tjenesteyting øker i mange bysentre

- + 29 % fra 2008-18
- Byer med attraktive bysentre har større økning

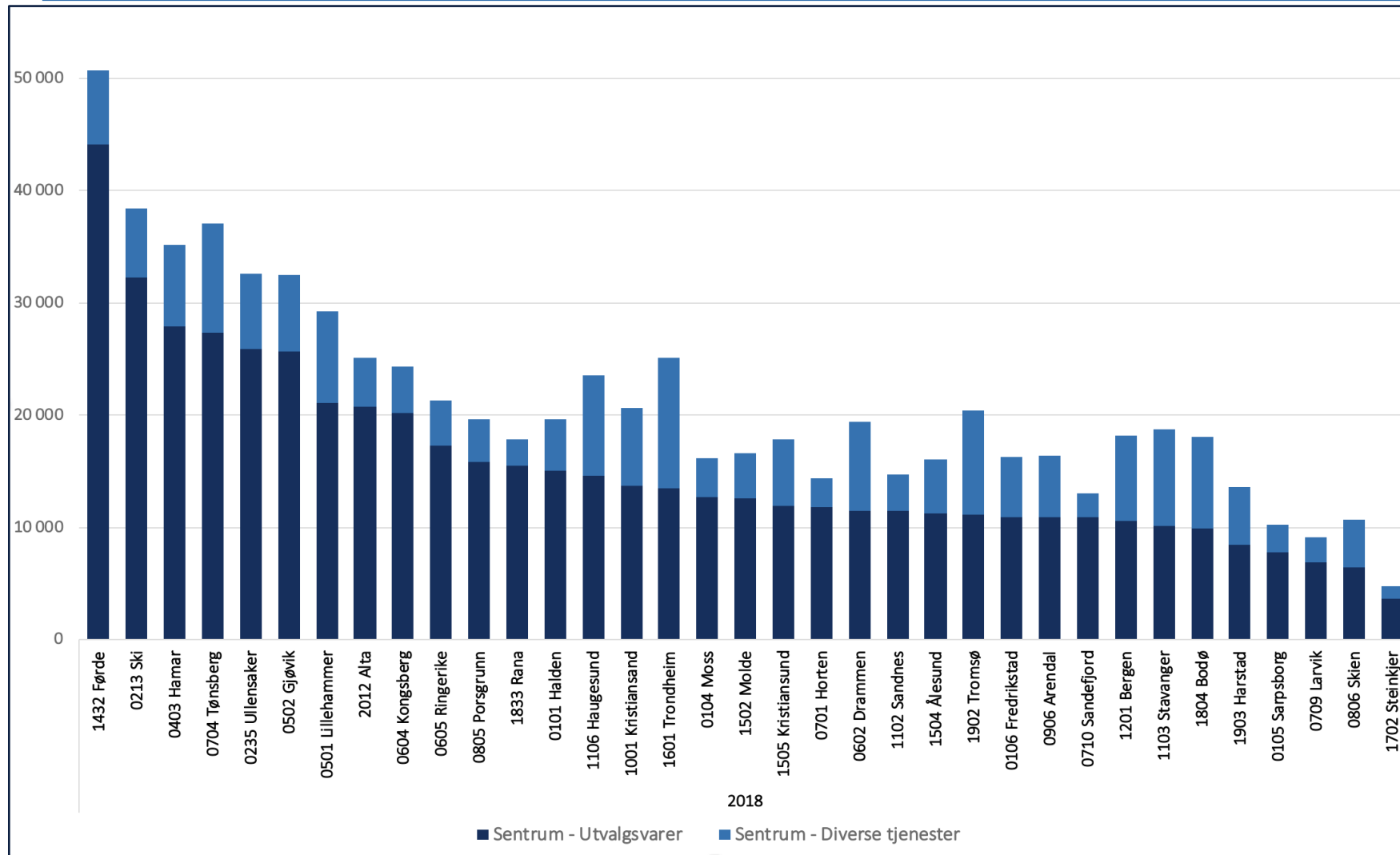


Tjenester i vekst – utvalgsvarer ned (2008,-10,-12,-14,-16,-18)



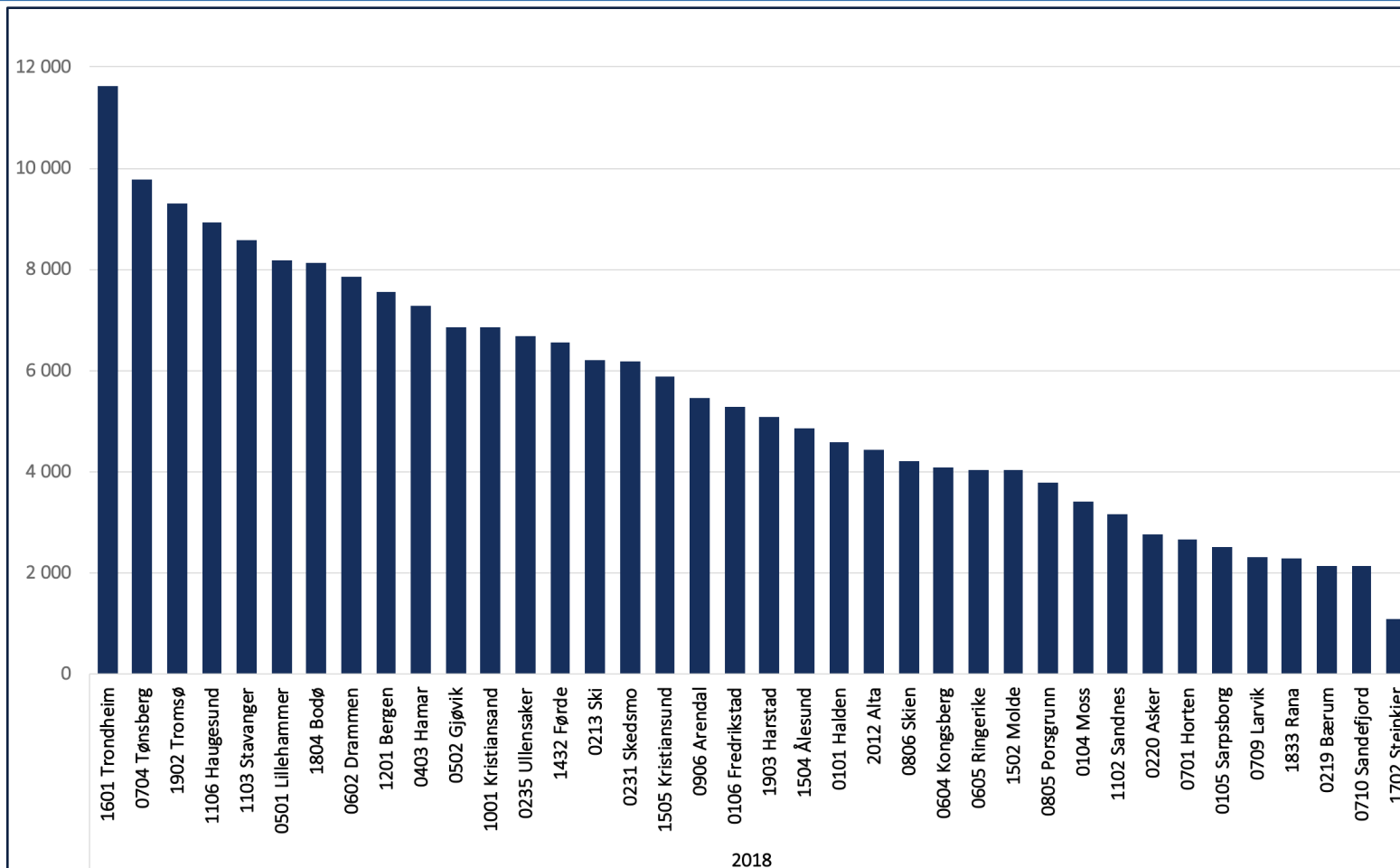
- Alle 36 byer
- Oms totalt
- I sentrum
- Utenfor sentrum

Store variasjoner mellom byene



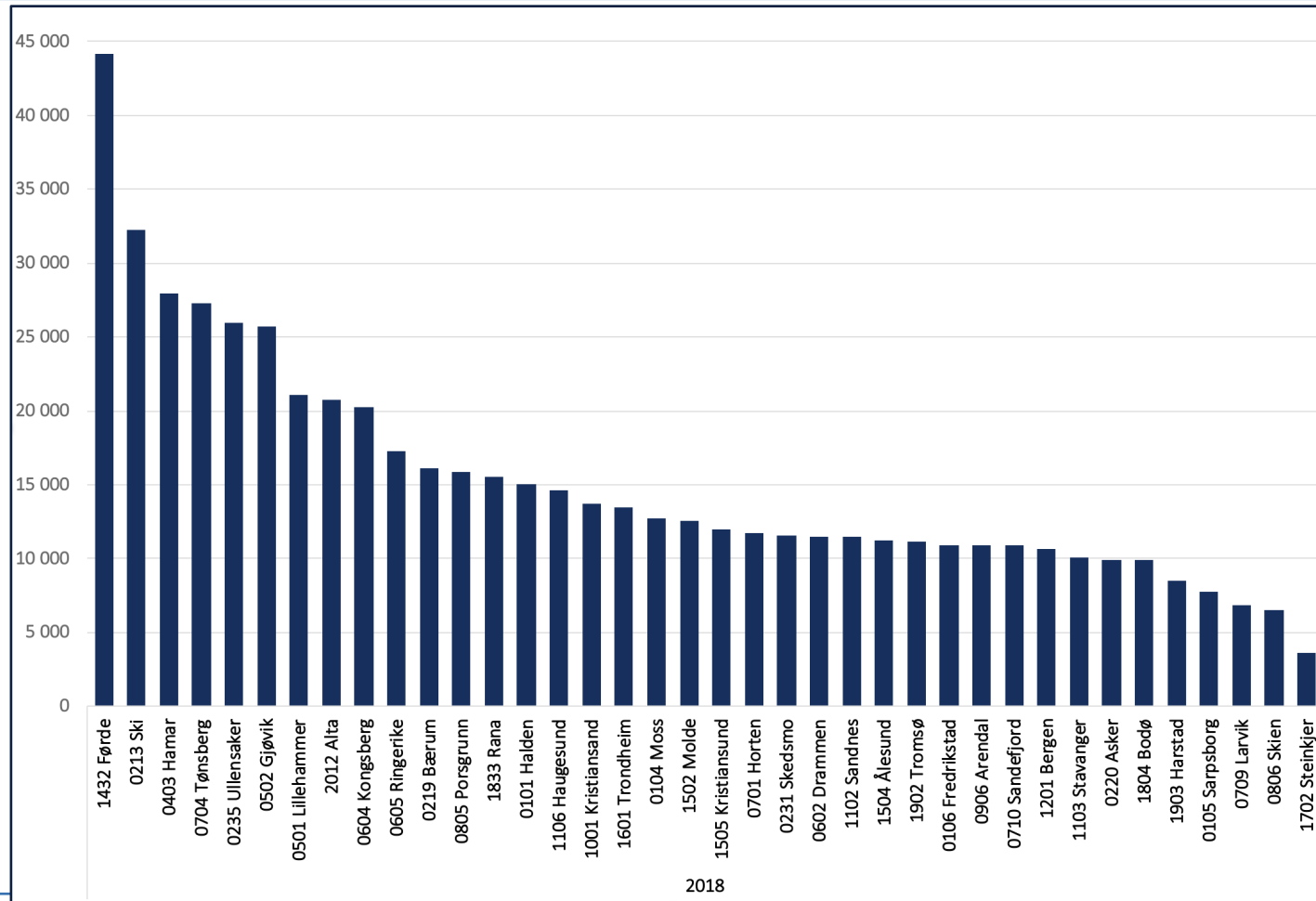
- Alle byer
- Varer og tjenester
- I sentrum
- Per innbygger

Vinnerne i tjenester



- Alle byer
 - I sentrum
 - Per innbygger
 - Prisjustert
-
- ✓ Attraktive sentrum
 - ✓ Vellykket transformasjon
 - ✓ Turister

Vinnerne i varer

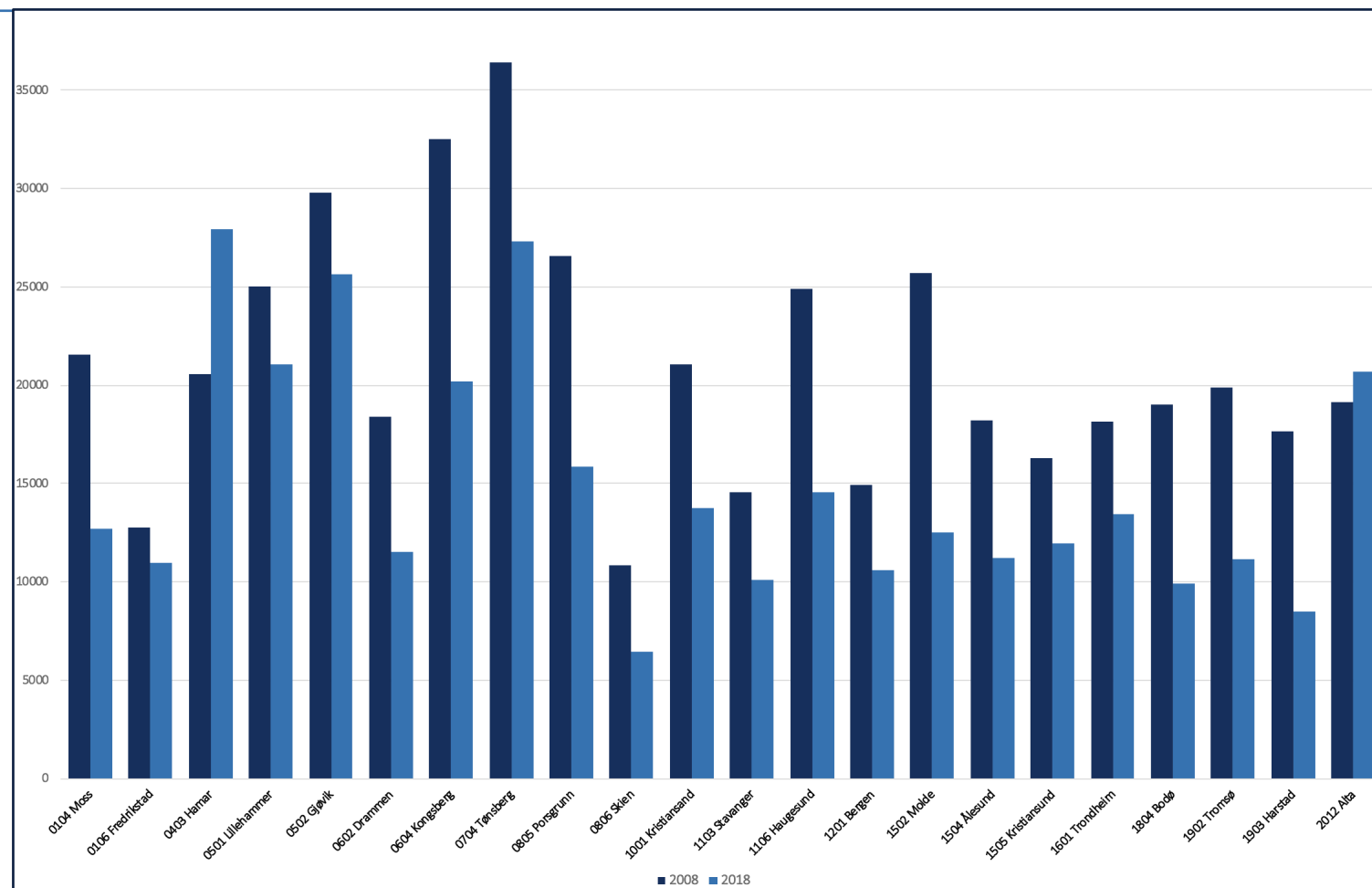


- Alle byer
- I sentrum
- Per innbygger
- Prisjustert

✓ *Kjøpesentre i sentrum*

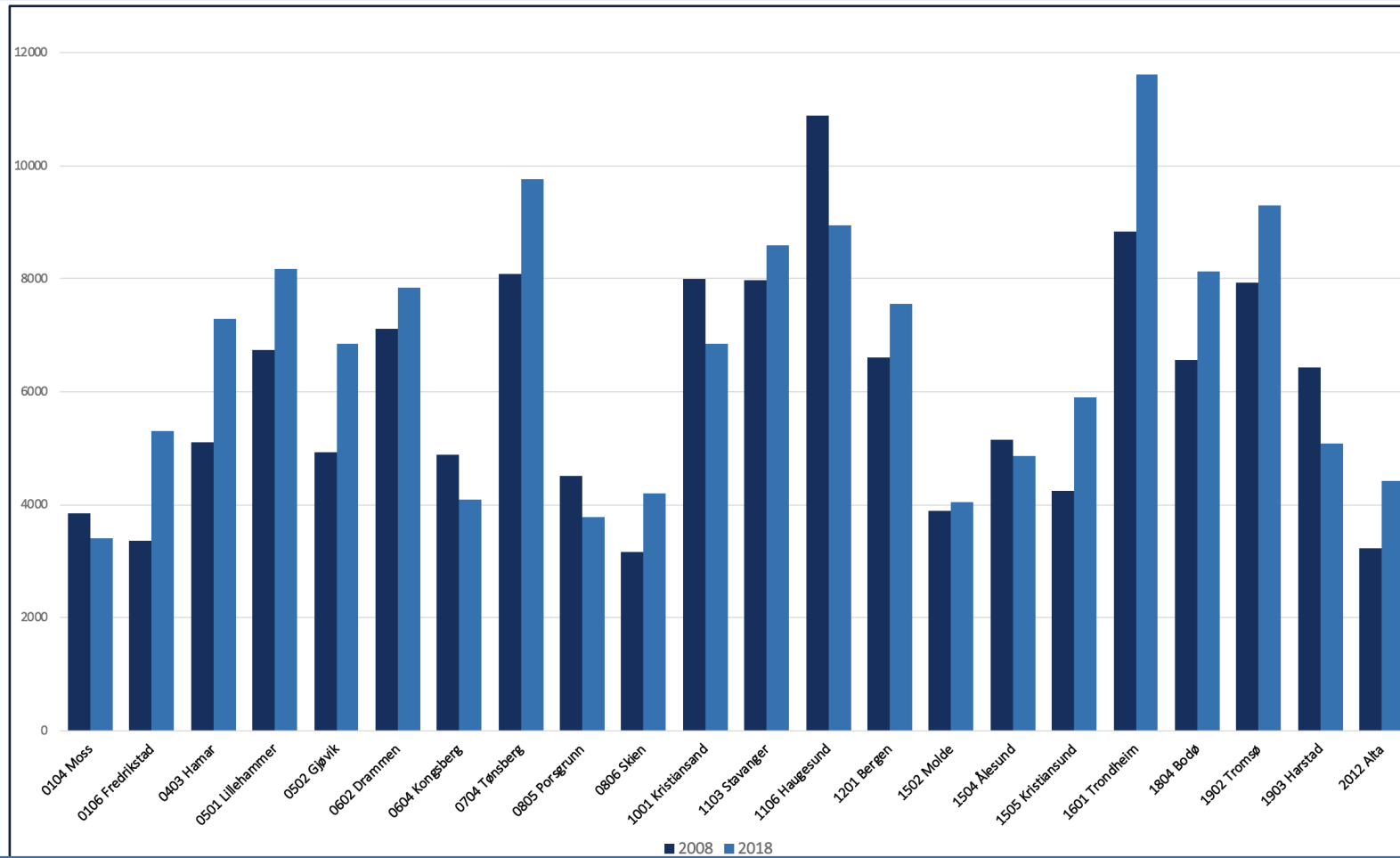
Utvikling i omsetning av varer i sentrum

Et utvalg byer – 2008 og 2018 - pr innbygger - prisjustert



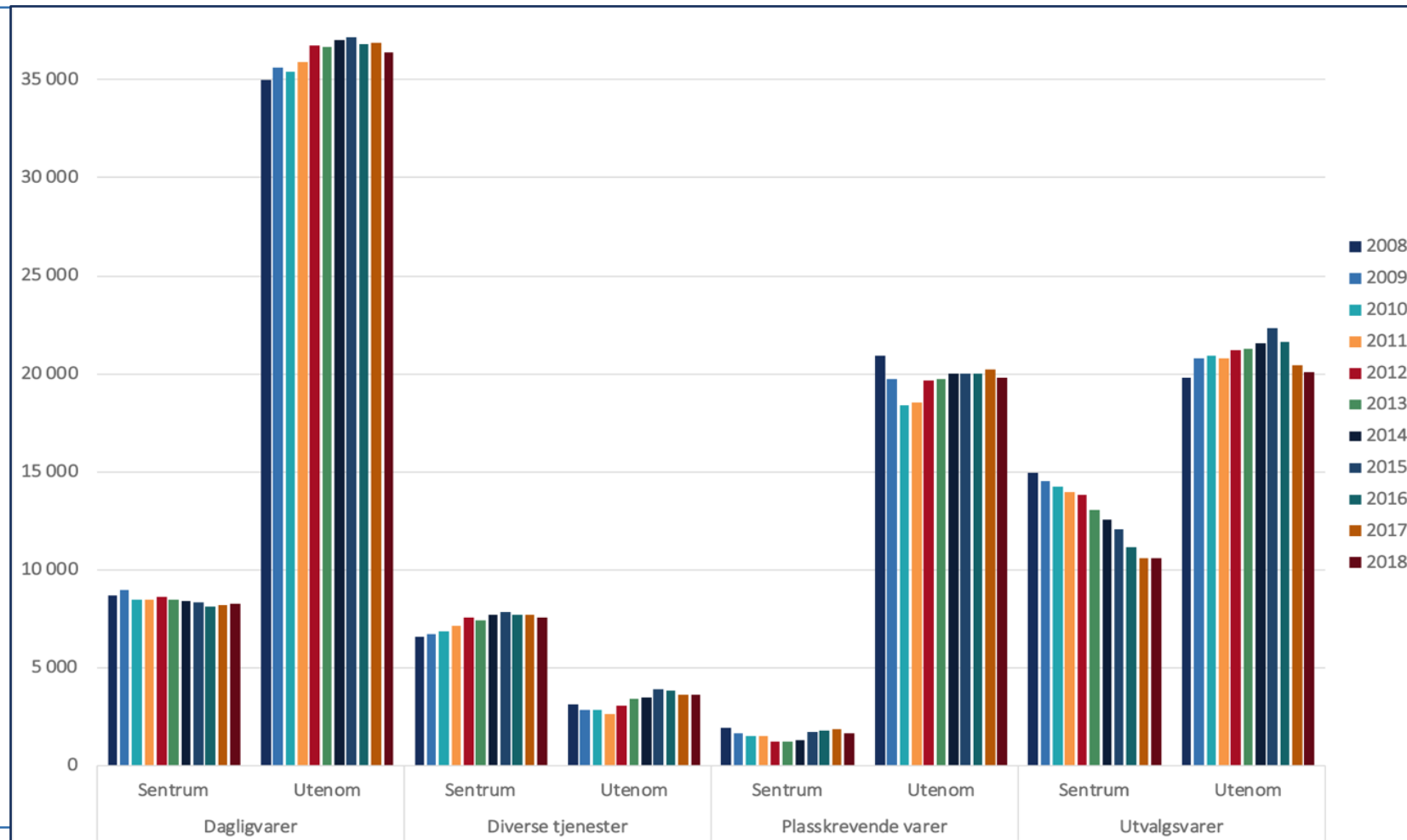
Utvikling i omsetning av tjenester i sentrum

Et utvalg byer – 2008 og 2018 - pr innbygger – prisjustert

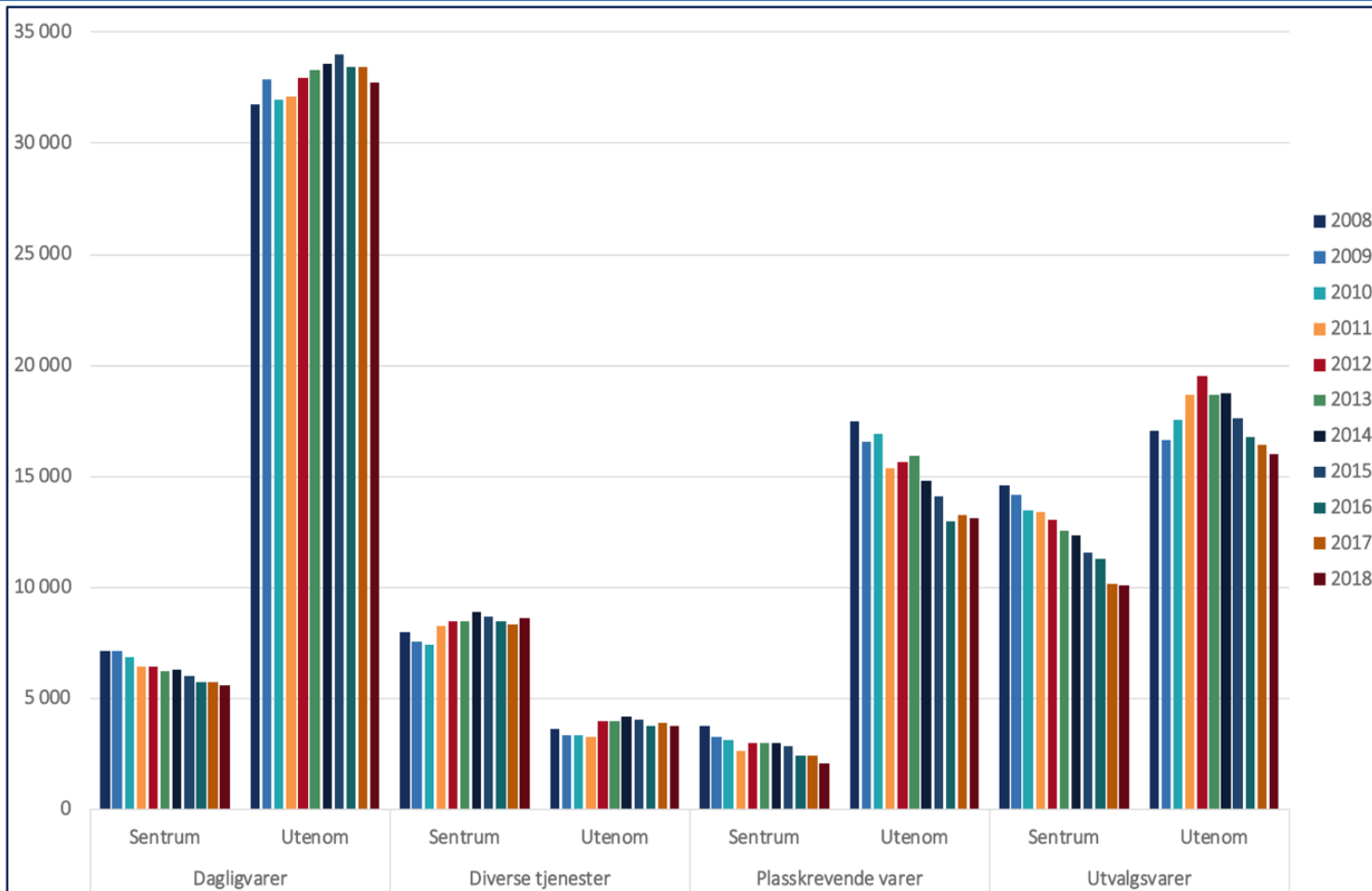


Noen eksempler

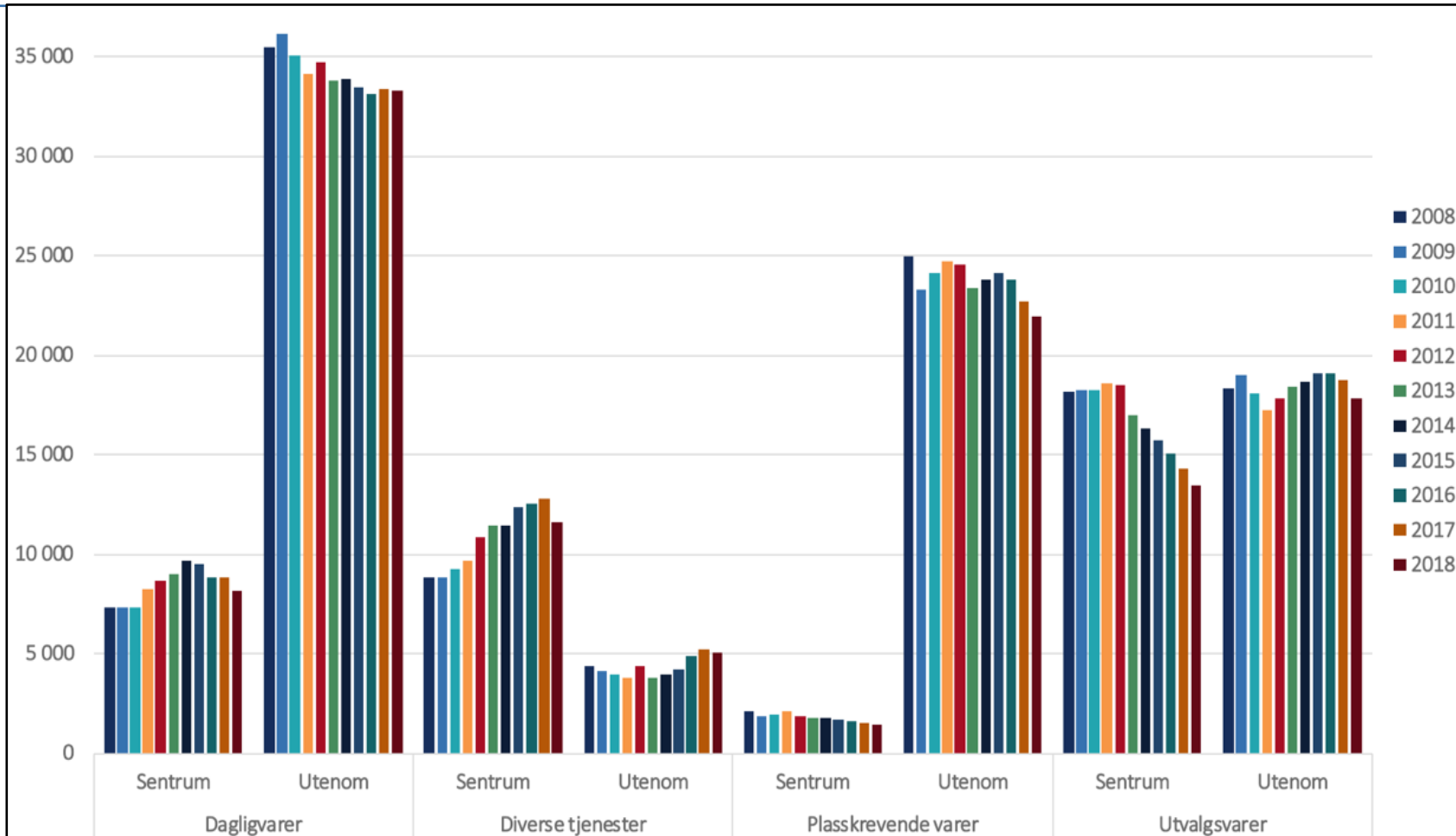
Bergen



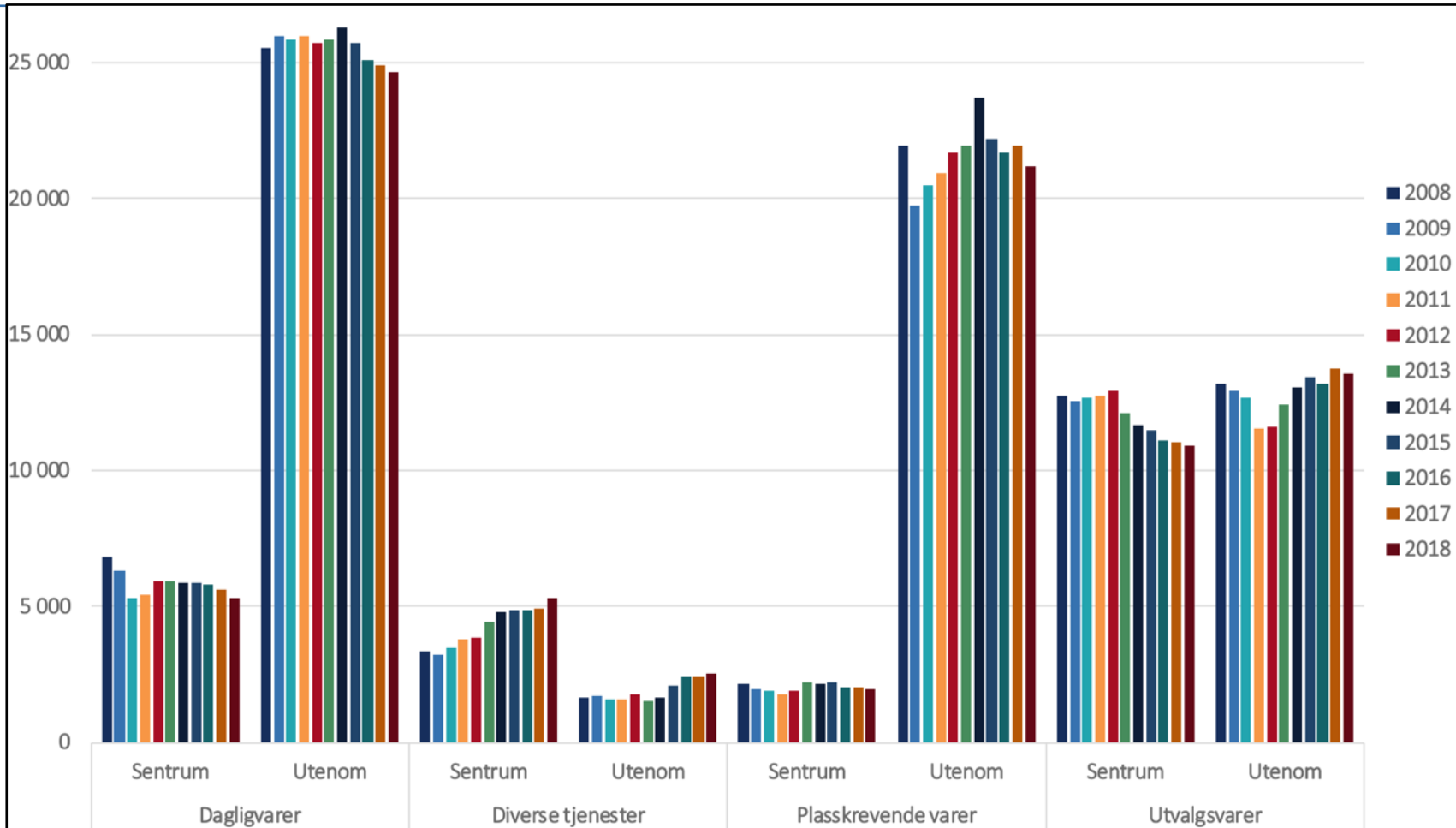
Stavanger



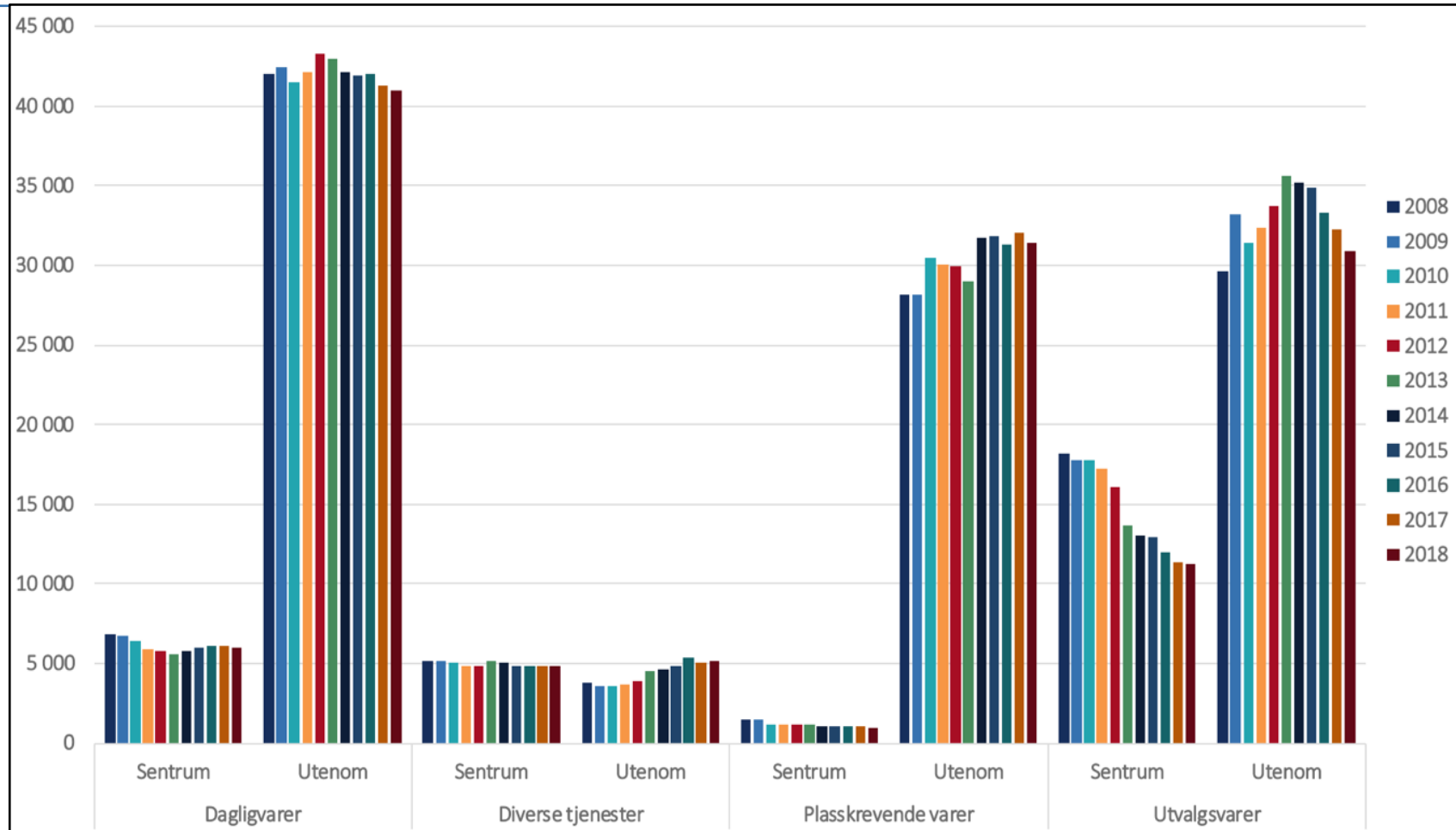
Trondheim



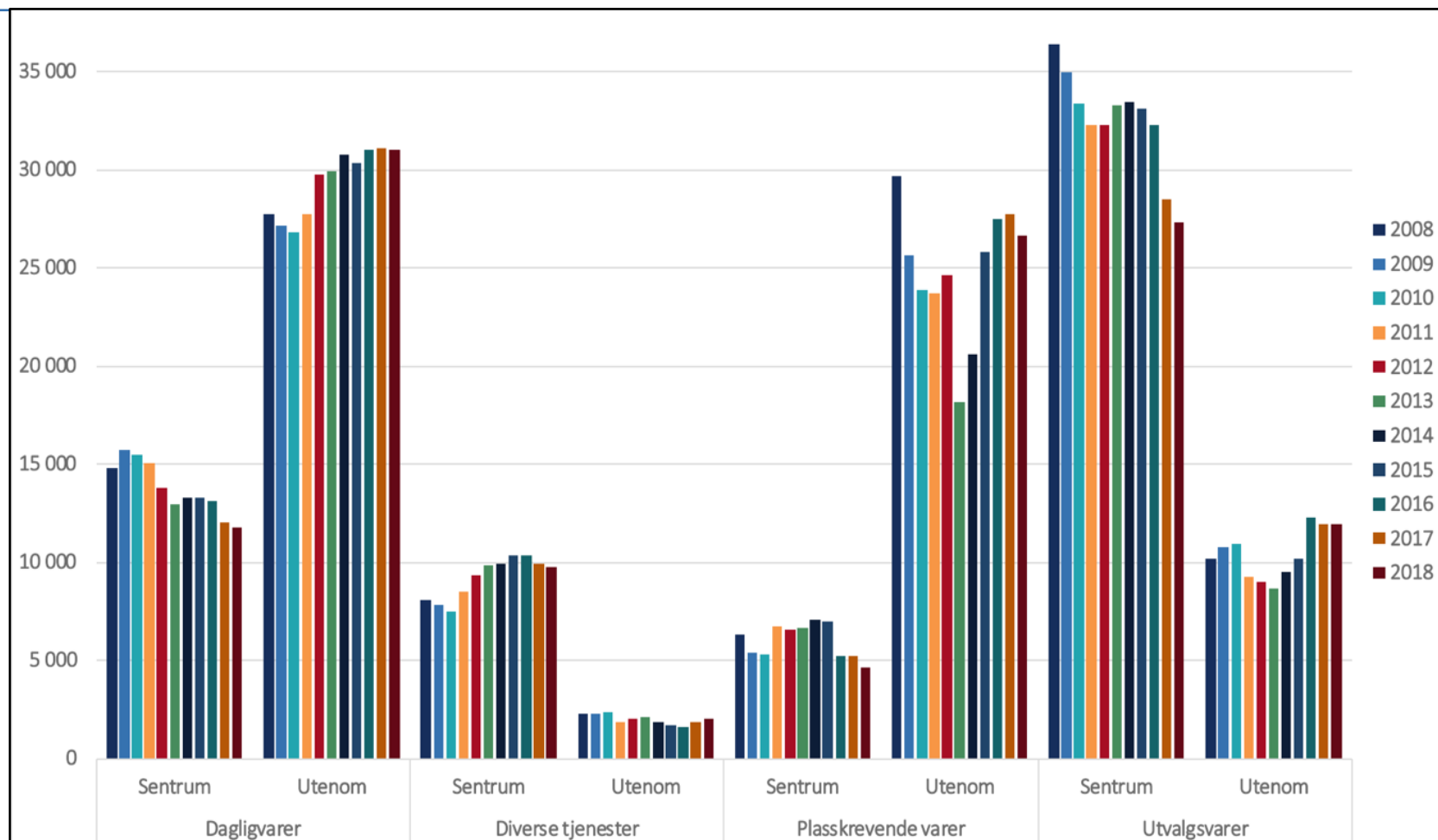
Fredrikstad



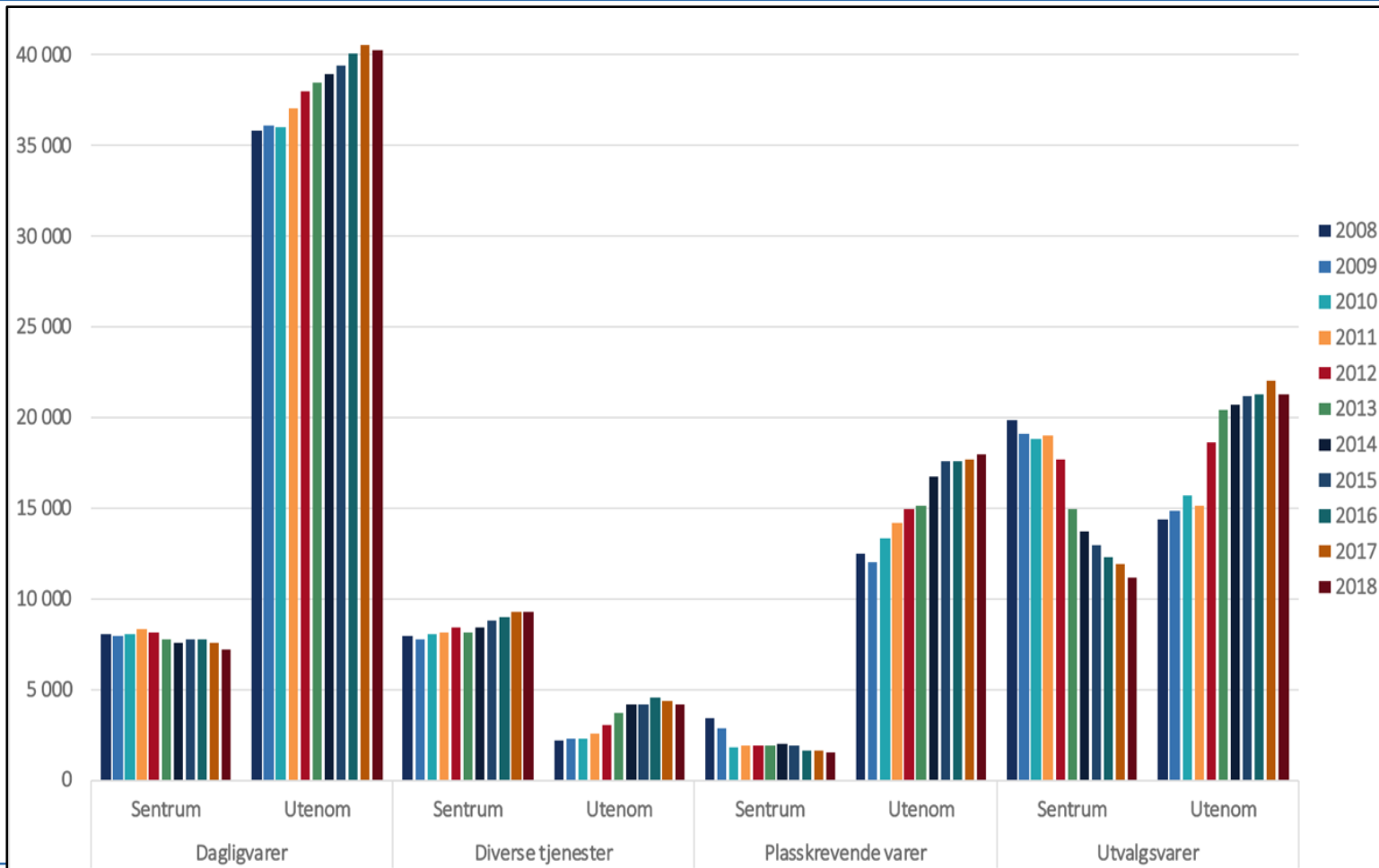
Ålesund



Tønsberg



Tromsø



Betydning for planarbeidet

Handel som virkemiddel



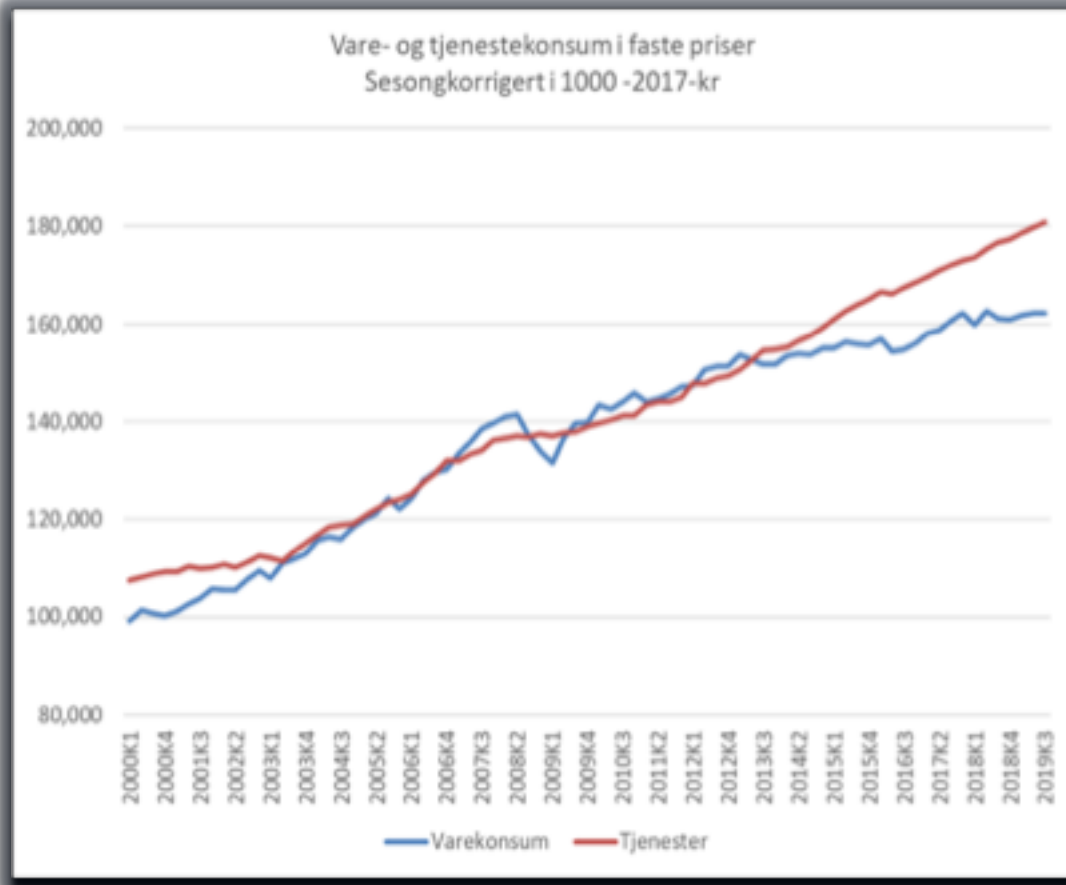
- Handelen følger folk – og vil helst være der folk bor eller jobber
- Stat og kommune flytter (også) sin virksomhet ut på rimelige, fleksible tomter utenfor sentrumskjernen, og trekker folk ut av bykjernen.
- Handelen som trekkplaster for å få folk inn i sentrum synes å være overvurdert

Det økonomiske perspektivet i bypolitikken



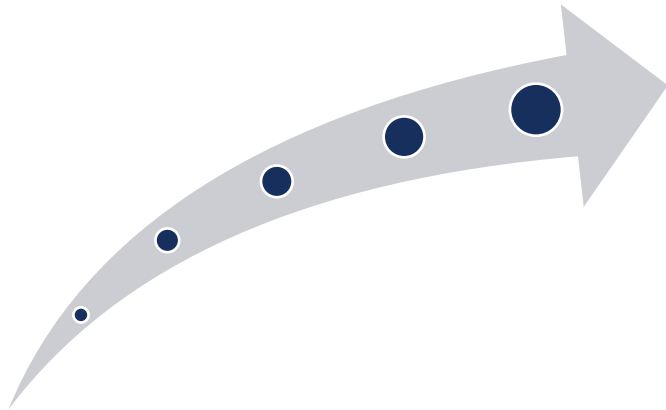
- Sterk konkurranse på pris – de sterkeste vinner
 - Konkurranse mot nettpreisene
 - Konkurranse mot big-boxene (som selger alt)
- Store variasjoner i leiepriser i sentrum
 - Oslo sentrum – leiekostnadene føres ofte på markedsføringsbudsjettet
 - Småbyer – fra 500 til 2000 kr pr kvm
 - Bodø - nybygg i sentrum – 1000-1200
 - Oslo sentrum – snitt 5-6000
- Første etasje i sentrum kan ikke alene fylles med butikker
- Mangel på organisering i sentrum
 - Noen eksempler på det motsatte Asker, Fredrikstad

Hvorfor er tjenester viet så liten oppmerksomhet i planarbeidet?



- Siden 2013 har husholdningenes tjenestekonsum økt mer enn varekonsumet
- Samtidig startet de store kjøpesentrene omstrukturering med nedskalering av handel og økte tilbud av tjenester
- Tjenester konsumeres på stedet – trenger ikke bil for å fraktes hjem
- Veldig godt egnet for sentrum

Handel er ingen kvikk-fiks som planvirkemiddel til et levende sentrum



- Handel er et av flere viktige elementer i sentrumsplanleggingen
- Arealpriser og kundevolum er kritisk faktor for handel i sentrum
- Overetablering som følge av forbruksvekst – nå konsolidering og mange konkurser
- Kontorer i sentrum trekker folk til byen
- Kollektive knutepunkt kan være viktige kjerner
- Attraktivt sentrum trekker turister og innbyggere til sentrum
- Nærhet til sjø/vann ser ut til å være viktig

Spørsmål til fase 2

Analyse av årsaker og sammenhenger i Fase 2



- Endringer i markedet (kjøpekraft, forbruk, netthandel mv)
- Endringer i varehandelen (organisering, eierskap, bransjeglidning, konsepter mv)
- Endringer i byenes programmering (lokalisering av bolig, arbeidsplasser mv)
- Virkninger av lokaliseringspolitikk for handel
- Konsekvenser av lokale planvedtak
- Endringer i sentrums rammebetingelser (bompenger, parkering mv)
- Lokal prioritering – satsing på sentrumsutvikling, attraksjonskraft mv
- Virkninger av offentlig privat samarbeid