



Trender og utviklingstrekk i sentrumshandelen

Hanne Toftdahl,
Lillesand 1 april 2014

Innhold

- Om byutvikling – og om varehandel spesielt
- Rammebetingelser versus empiri
- Handel – før, nå og fremover
- Sentrum, kjøpesentre, strøksgater
- Fremtidens byer – sett fra et økonomisk ståsted
- Kritiske suksessfaktorer – utfordringer/muligheter
 - Kundegrunnlag
 - sentrumsgatenes utfordringer
 - sentrenes muligheter
 - hva med småbyene med unik historie; har de et fortrinn?

Og så føyer jeg til:

Kan handel redde bysentrum?



Hva har skjedd?

bysentrum

kjøpesentrene

big-boxene

Noe ut og noe inn i byen

- Før var alt i sentrum: håndverk, industri, skoler, universitet, sykehus kontor, boliger
- Så flyttet folk (boliger) ut, universitet og skoler ut, industri ut, offentlig sektor ut, transport ut, og handel ut. Sist nå ser vi at sykehus flyttes ut.
- Og så døde sentrum sakte men sikkert ut
- Inn kom Torbjørn Berntsen som innførte ”kjøpesenterstoppen” – og med den rettet fokus på sentrum
- Den første på banen var Thongruppen som annonserte retur til sentrum
- Med dem fulgte perioden med kjøpesentre i sentrum og strøksgatenes fortsatte død

Hva skjedde med handelen?

- Vi ble veldig mye rikere og forbruket steg voldsomt enkelte varer økte med 15% fra et år til neste
- Kjøpesentrene kom og med dem de nasjonale kremmerne
- Kjedene kom og dermed forvitret den gamle faghandelen som lå i strøksgatene
- Kapitalvarene ble forbruksvarer
- Desto billigere bygg og tomter – desto billigere varer
 - Dermed fikk alle innbyggere være med på kjøpefesten
- Markedsføring og internasjonalisering

Regionalt senterhierarki

- Sørlandsparken – Kristiansand
 - Stoa - Arendal
 - Jessheim Storsenter – Øvre Romerike
 - Strømmen Storsenter – Nedre Romerike
 - Drammen og Nedre Eiker – Buskerudbyen
 - Sandvika/Billingstadsletta – Akershus vest
 - Kvadrat/Forus – Stavangerregionen
 - City Syd/Lade – Trondheimsregionen
-
- Kjøpesentrene og Storhandelsparkene definerer regional handelsstruktur

Kjøpesentre i bysentrum

- Farmand i Tønsberg
 - Oslo City og Byporten i Oslo
 - Jessheim storsenter på Jessheim
 - Ski Storsenter i Ski sentrum
 - Sandvika Storsenter i Sandvika/Bærum
-
- Store kjøpesentre tømmer (også!) gatene for strøksgatehandel.

Kjøpesentrenes fortrinn

- Bredt sammensatt utvalg
- Innvendig regnfrie ”strøksgater” og småtorg
- Differensierer leiepriser
- Endrer konseptet i tråd med svingninger i markedet
- Tematiserer (bolig/interiør – helse – shopping – servering mv)
- Høy fleksibilitet
- Men; krav til omsetning

Bysentrum fortrinn/ulempes

- Billige lokaler i gammel bygningsmasse
 - For dyrt for nisjeforretninger i ny bygingsmasse
- Lave bygninger (2-4 etasjer) gir luft og sol
 - Dårlig vedlikehold – rufsete gateplan
- Småtorg og oppholdsrom
 - Mye tomrom
- Parkering over alt
 - Ingen parkeringsstruktur
- Lite samarbeid mellom gårdeierne
 - Ingen prisdifferensiering
 - Feil åpningstider
 - Ufunksjonelle lokaler

Plasskrevende varer – hvor skal de ligge?

- Avlastningsentre
 - Regionale knutepunkt
 - Handesparker
 - ”Bydelssenter” (Furuset/Alna i Oslo)
 - Big-box-strukturer
-
- Skal vi se bort fra at de pga billige tomt og billige bygg leverer kapitalvarer slik at folk flest kan ha råd til dem?
 - Passer de egentlig i sentrum?
 - Skal vi ha dem – eller skal vi overlate dem til nabokommunen?

Tromsø - Langnes



Elverum - Grindalsmoen



Moss - Varnaveien



Big-boxer

- Vil vi ha dem i sentrum?
- Vil vi ha – eller ikke ha – prisgunstige kapitalvarer?



Ikke bare handel ut av byen



Hva skjer egentlig i sentrum?

- Folk bor og jobber utenfor sentrum
- De kollektive knutepunktene blir transittområder
- Stor forskjell på omsetning langs ferdselsårer og gata bortenfor

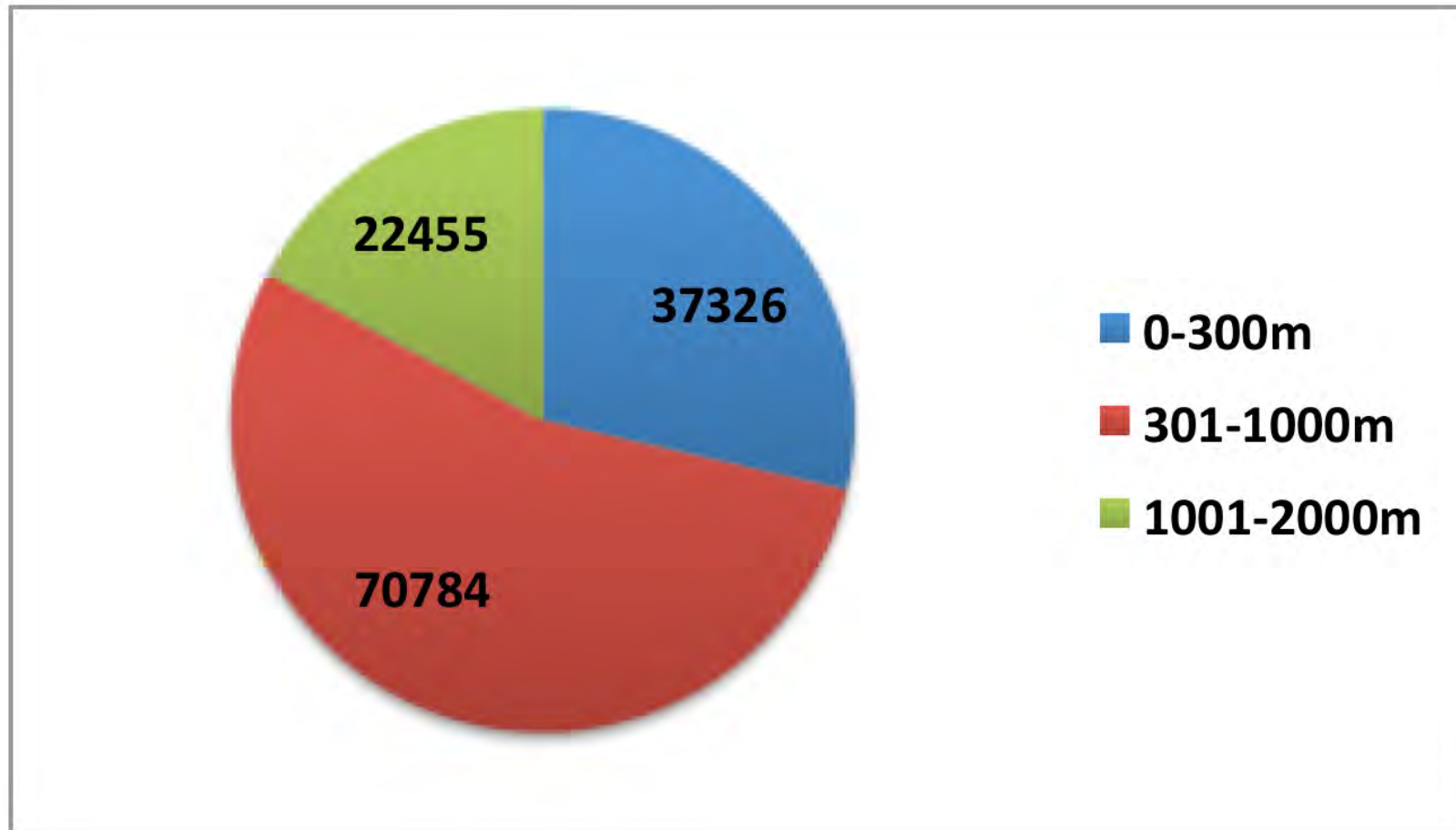
Årsakssammenhenger er flere!

Kontorarbeidsplasser er nøkkelen

- Bysentrum i de store byene påvirkes av at kontorarbeidsplassene kommer tilbake til sentrum
- Sykehus; A-Hus – Fredrikstad – Drammen
- Hvor mange fylkesadministrasjoner/Statens Hus?
Tønsberg – Skien – Stavanger -
- Hvor ligger Vegvesenet? Lillehammer
- Politiet – Skien
- Universitet – høyskoler - Oslo, Lillehammer

- Skal folk bare til byen for å handle?

Smultringbyer (Akershus)



Bilbruk og handel

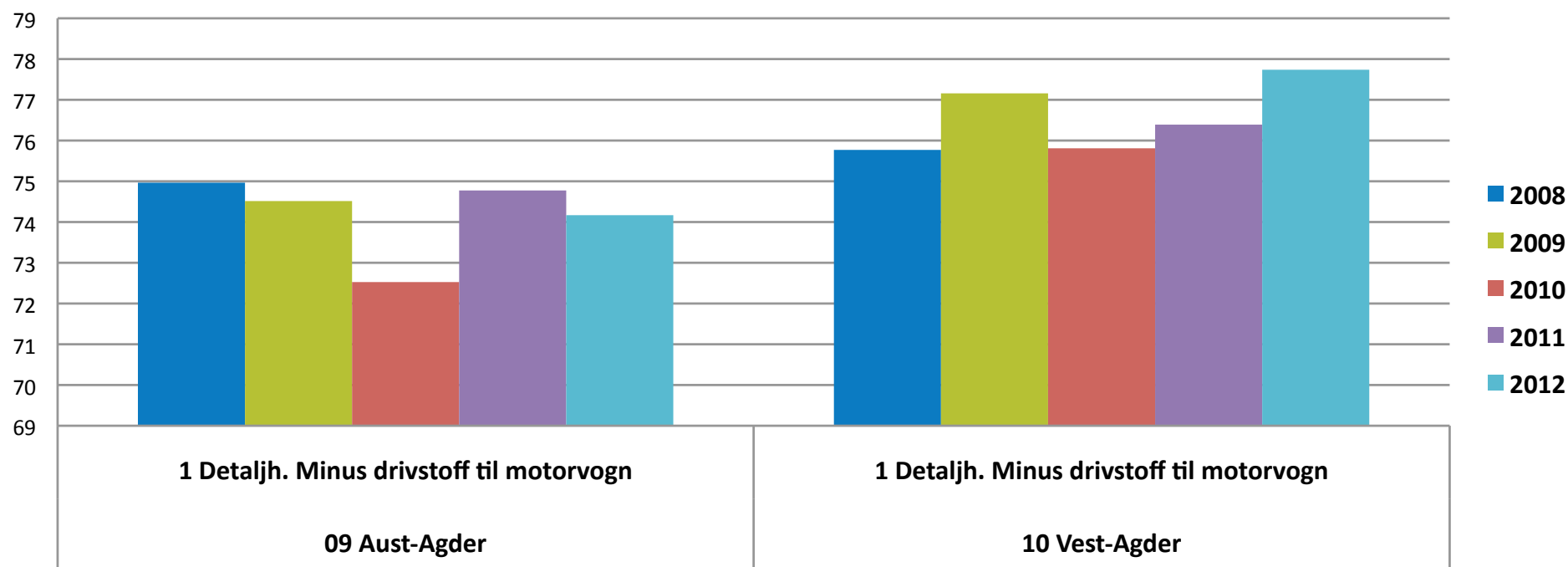
- Vi bruker bil til jobb, fritid og handel (tredelt)
- Målet med sentrumshandel er å handle bilfritt
- Men handler vi bilfritt? Tar vi med 6-pack, bleier, doruller, iskrem, poteter på bussen hjem?
- Vi bruker ikke bil på kjøpesentrene ved busstasjonen. Men hva handler vi der?
- Reiser vi hjem, henter bilen og reiser ut med bil for å handle?
Vet vi nok om handleatferd?



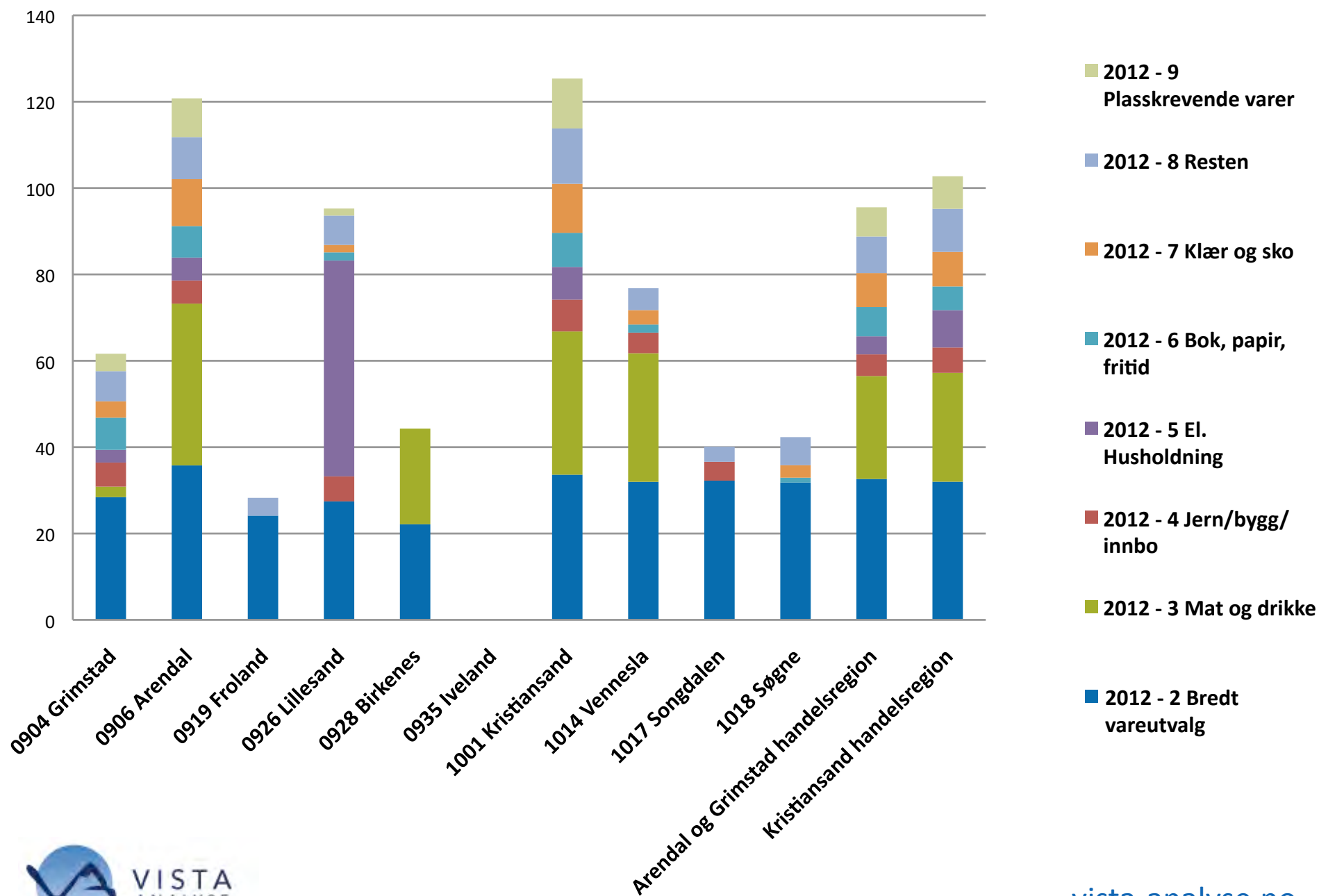
Utvikling i regionen



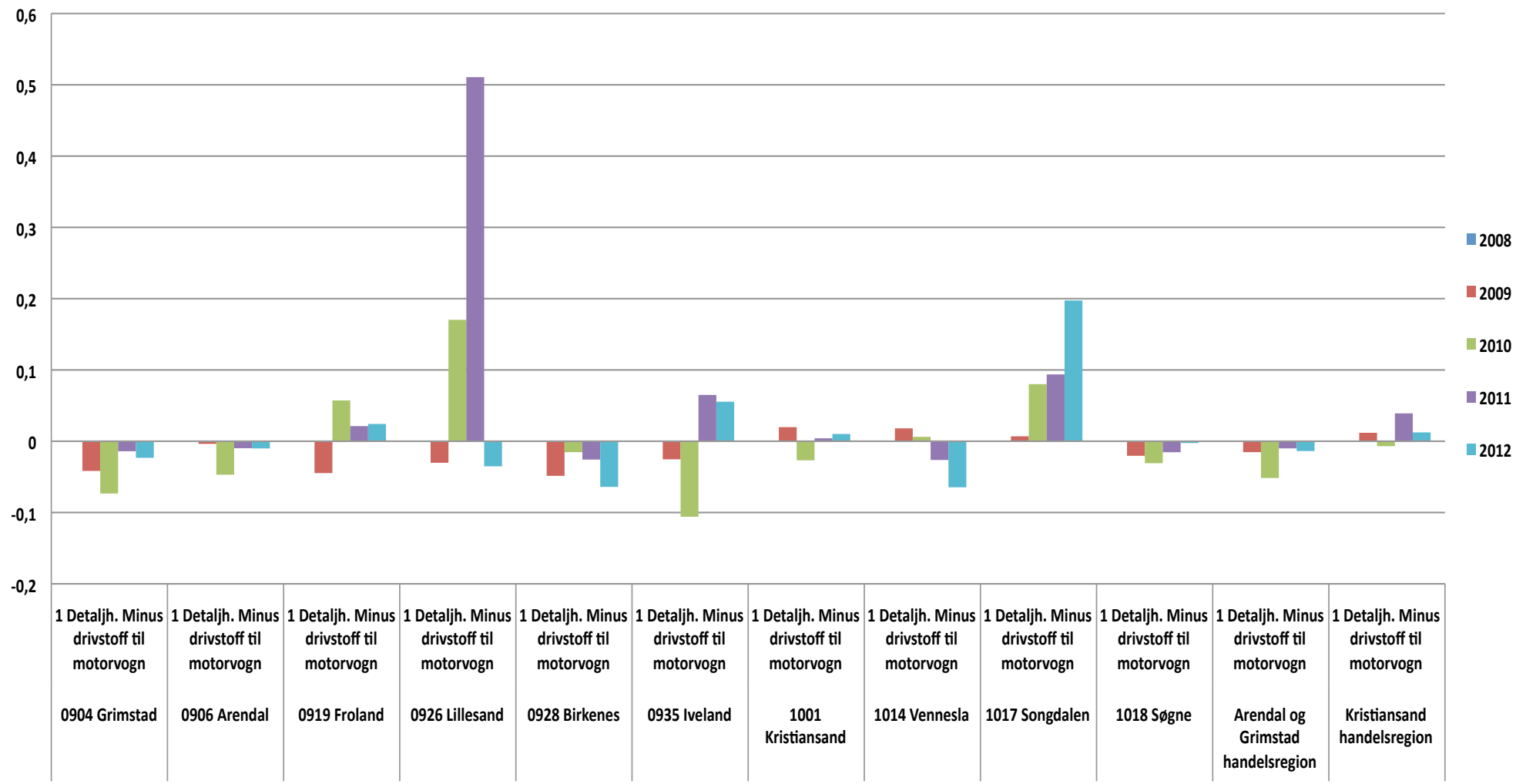
Detaljhandel per innbygger (i NOK 1000, prisjustert til 2012 kroner). Per fylke. 2008-2012



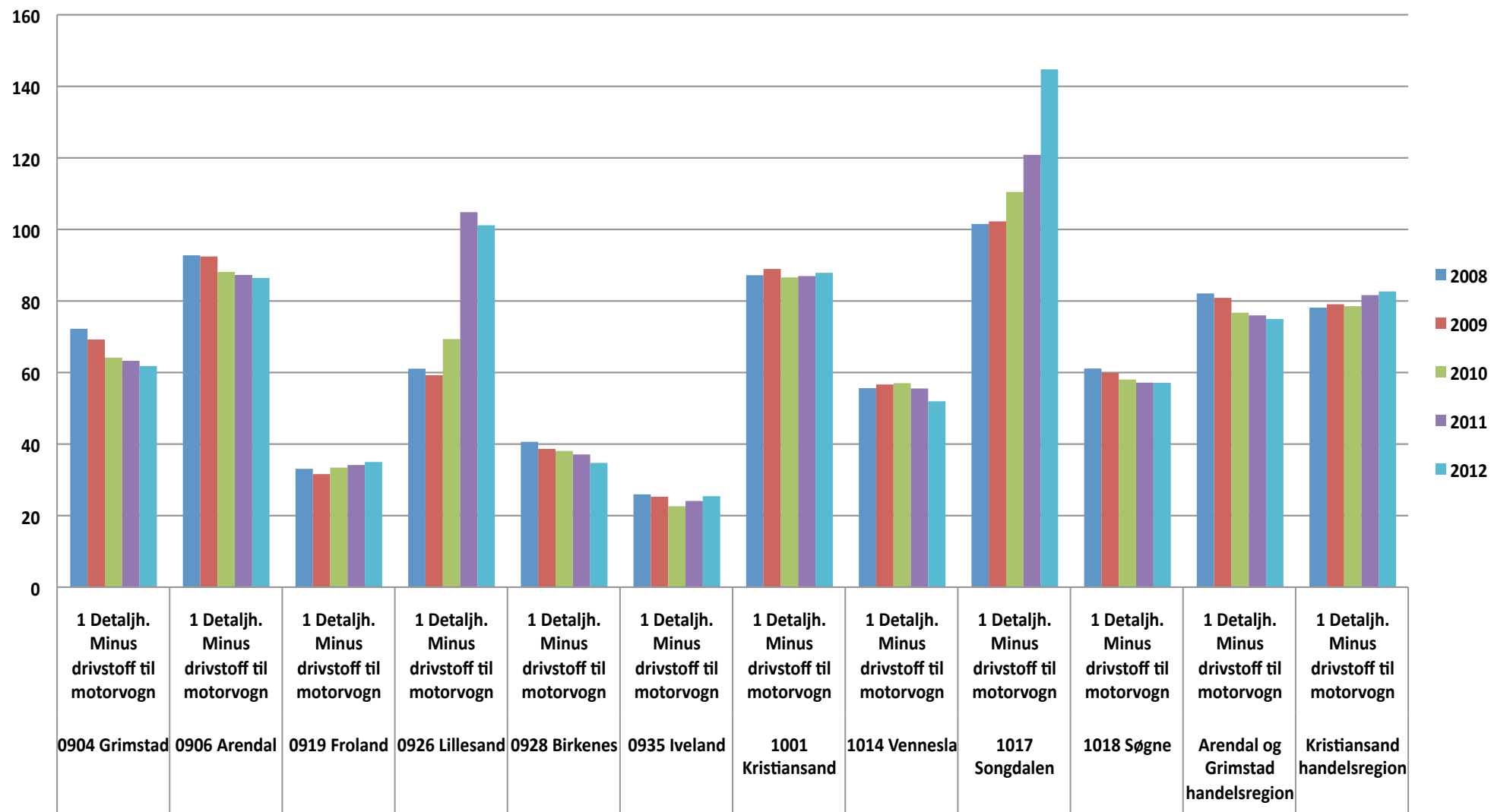
Varehandel per innbygger. I NOK 1000. 2012



Prosentvis endring i detaljhandel per innbygger. Pprisjustert til 2012 kroner. 2008-2012



Utvikling i detaljhandel per innbygger. I 1000 NOK. Prisjustert til 2012 kroner. 2008-2012





Overordnet utvikling

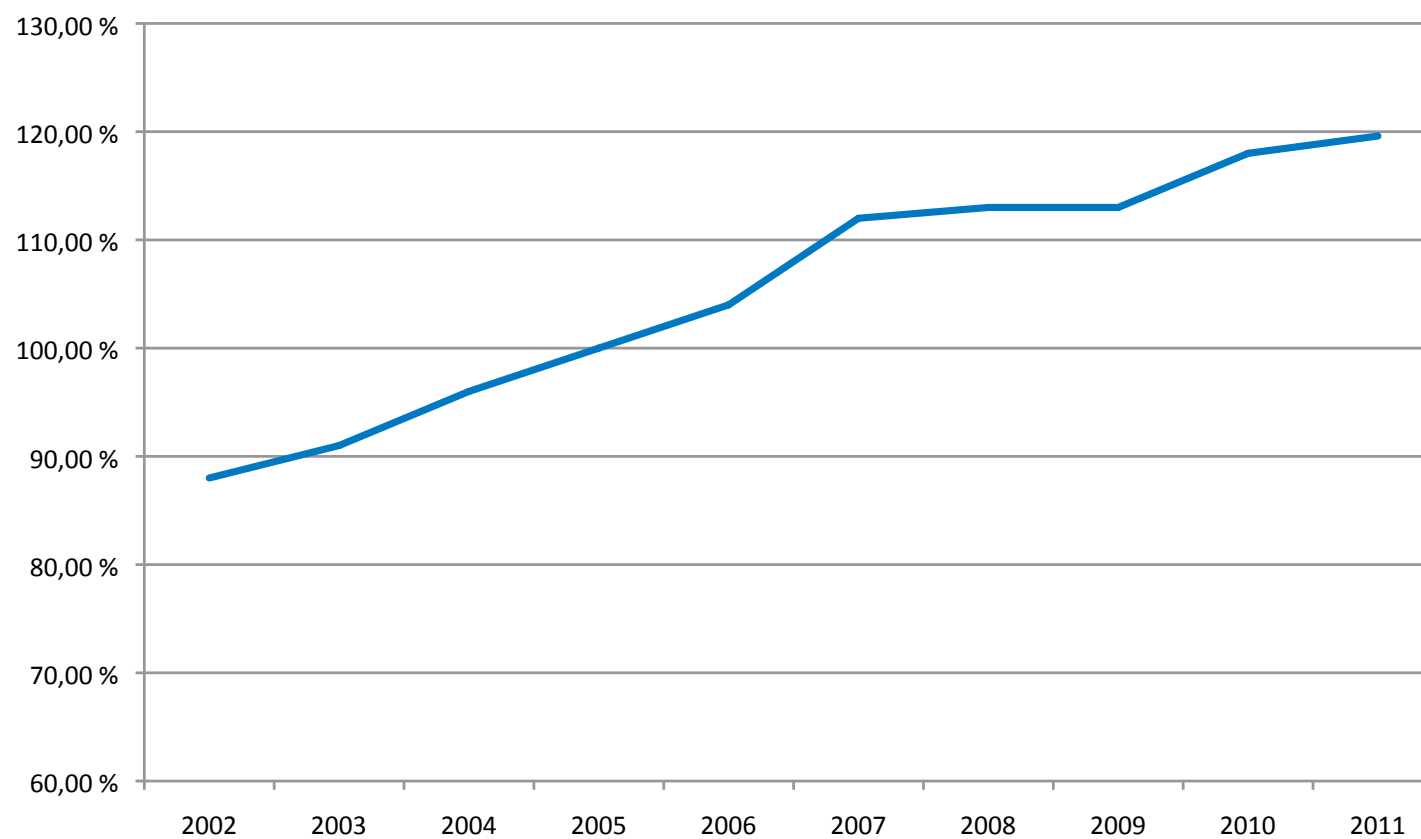


Drivkrefter

- Globalisering – nye varer – trender – internett
- Teknologiske innovasjoner – nye varer – storskjerm – pad/phone/mob/
- Økt inntektsnivå – 40% vekst på 14 år
- Raske endringer – nye varer (hvor lenge varer en brille?)
- Sentralisering og urbanisering – folk flytter til byene
- Økt individualisering – mindre lojalitet
- Politikk – sterke sentrale føringer – bl a lokalisering av arbeidsplasser

Voldsom vekst

Varekonsum - volumindeks 2005=100



Hva skjer med forbruket vårt?

- 40% vekst i forbruket fra 2000-2013
- Sterke utslag ved konjunktorendringer – altså prisfølsom
- Overgang fra kjøp av varer til kjøp av tjenester
- Shopping som fritidssysssel
- Shopping som opplevelse
- Kultur og idrett på vei opp (her er det også handel - Lillehammer)
- Turisme
- Netthandel
- Svenskehandel
- Utenlandsturer

Konjunkturtilpasning

- Møbelforretningene omsetter mer puter og lys når etterspørsel etter møbler går ned (reduisert forbruk – f eks 2008+)
- Kjøpesentrene stenger butikker med utvalgsvarer og åpner flere serveringssteder når forbruket endrer seg
- Når antall kontorarbeidsplasser øker ved kollektive knutepunkt popper det opp kontorrelaterte tilbud; rekvisita, trykkeri, rens, småmat, kafeer osv

Departementet gjør sitt beste men ligger stadig et hestehode etter

- Setter opp exelark
- Regner på reiseavstand /reisemotstand
- Setter opp gangavstander
- Ønsker seg hyggehandel i strøksgater
- Definerer plasskrevende varer
- Fremskaffer empiri fra i går
- Vil så gjerne bevare det som var
- Og klarer ikke fange opp kremmernes ideer for i morgen

MEN DETTE ER FOR KOMPLEKST FOR ENKLE SVAR

Plasskrevende varer – inn og ut

- 4 plasskrevende varer i 1999
- Fylkene definerte flere – og ulikt
- Definisjon på plasskrevende tatt ut igjen i 2008
- Inn igjen mot 2014
- Ut igjen med ny regjering

Bransjeglidningen ble et planproblem

Ulike styringsverktøy:

- 1 km fra vegkryss
- restriksjoner på parkering
- For mye puter i møbelforretningene – møbler tatt ut
- Nisser hos Plantasjen

Er dette konjunkturtilpasning eller et problem?

Nytt om varehandelen

- Varehandelen kan ikke alene redde sentrum
- Virke registrerer nedgang i omsetning i varehandelen
- Nye kjøpesentre øker andelen tjenesteyting
- Mote og mat!
- Økt omsetning der folk bor
- Stadig billigere varer bidrar til mindre kundegrunnlag nødvendig for hver butikk
- Kritisk grense ca 10.000 mennesker (gitt ikke for lang avstand til et stort handelssted)



Den gode by





VÆR OBS

- Ikke gråpapir
- Ikke for store plasser
- Noe å lene seg mot
- Kanalisering av ferdsel

Noen viktige faktorer

- Litt biler skaper sirkulasjon
- Mange biler skaper kaos
- Folk er nødvendig for liv og røre
- Myldring er et mål
- Kanalisering av ferdsel (dødsoner ligger tett på)

DE NYE NØKLENE

- Boliger tilbake i sentrum
- Kontorarbeidsplasser – fremtidens mulighet
- Offentlige arbeidsplasser inn i sentrum igjen
- Forbruk i endring
- Kollektive knutepunkt
- Offentlig innsats for attraktive og kompakte sentrum

Riktig rekkefølge:

- Det aller viktigste er at det er folk i sentrum.
- Sørg for at det er arbeidsplasser, skoler og boliger i sentrum
- Der det er folk blir det kommersiell aktivitet

Kremmerne følger kunden!

- Dagens RPB overlater til privat sektor å redde sentrum

Offentlig sektor har like stort ansvar

Sørg for følgende:

- Kontorarbeidsplasser skal inn ved det kollektive knutepunktet
- Boliger skal ligge langs grøntakser, parker osv
- Offentlige institusjoner inn i sentrum
- Gateplan skal ikke bare være butikker

Kritisk

- 4 etasjers bygg (ref cityclock.org)
- Sol
- Fravær av vind
- Den italienske piazzaen – Husk vannposten
- Små nok møteplasser (17.mai-plass versus møteplass)
- Ikke bare handel i 1.etasje
- Ikke bare betong

Tett - kompakt – attraktivt

- Sentrum Syd i Førde – uegnet 70-talls bygningsmasse for strøksgatehandel og nisjer
- Råholt sentrum – fortetting langs 3km lang sentrumsakse
- Drammen sykehus med 4000 arbeidsplasser (og kunder) vurderes lokalisert utenfor sentrum
- Moss sentrum for fragmentert – kulturkvartal – handelsgate – storhandelspark – brygge/rekreasjon – fergekai - togstasjon

Småbyers fortrinn

- Forbruket endres fra varer til tjenester
- Vi vil hygge oss
- Vi vil ha det gøy
- Vi vil ha kultur
- Vi vil se idrett
- Vi vil trene
- Vi vil være sammen ute – mer kontinentale

- Vi har nok skjorter og bukser og sko og er lei av å skifte oppvaskmaskin hvert syvende år
- Vi kildesorterer og liker ikke å kaste så mye

Muligheter

- Ikke tenk for mye småbutikker
- Tenk i stedet opplevelser, aktiviteter, trening, helse, hud/hår mv
- Tenk attraktive møteplasser
- Tenk kanalisering (lokke/lure folk inn langs felles gangakser)
- Små torg og møteplasser (soleksponert og lune)
- Ikke spre virksomhetene
- Dra nytte av sommergjestene