

Sammendrag:**Detaljvarehandel i 20 bykommuner****Analyse av utviklingen i bysentrum og kommunen totalt 2004-2012**

TOI rapport 1303/2014

Forfattere: Arvid Strand, Tore Kvarud, Petter Christiansen, Øystein Engebretsen

Oslo 2014 105 sider

Rapporten dokumenterer utviklingen i omsetning av detaljvarer i et utvalg norske bykommuner i perioden 2004-2012. Hovedtendensen er at veksten i handelen er størst utenfor sentrum. Sentrum taper terreng som åsted for handel, men i varierende grad. For kjøpesentrene er omsetningsendringen i et knapt mindretall av kommunene størst for kjøpesentrene utenfor sentrum. Sentrums attraktivitet er med andre ord redusert ved at sentrumsandelens andel av totalomsetningen i kommunen har den minste veksten. I sentrum har kjøpesentrene styrket sin stilling som handlested.

Bakgrunnen for prosjektet er et ønske i Kommunal- og Moderniseringsdepartementet (i en tidligere del av Miljøverndepartementet) om å få dokumentert hvordan omsetningen i detaljhandelen har utviklet seg etter 2004. Tidlig dette året ble den såkalte kjøpesenterstoppen avviklet og erstattet av fylkes(del)planer med sikte på å forhindre at handelsmiljøet i bysentrum skulle utarmes.

En slik mulig utarming kan skje på ulike måter. For det første ved at butikker gatelangs i sentrum flytter inn i sentrumslokaliserte eller eksterne kjøpesentre. Handelsomsetningen i sentrum kan også reduseres som følge av at kundene retter sin etterspørsel mot handel i områder utenfor sentrum. Dette skjer fordi det eksisterer eksterne tilbud utenfor sentrum. Det er vel dette som ofte anses som uheldige handelslokaliseringer, gjerne i form av såkalt eksternt lokaliserte kjøpesentre. Det eksterne handelstilbudet behøver ikke nødvendigvis være av en slik karakter, men kan være handelsvirksomhet lokalisert i utbyggingsområder med mye befolkning, en befolkning som gjerne kan se disse handelstilbudene som attraktive alternativer til mer fjerntliggende tilbud i byens sentrum. Det er en kjent sak at folk velger sine handlesteder ganske rasjonelt, blant annet ut fra nødvendig tidsbruk og handelstilbud.

Prosjektets to empiriske hovedspørsmål er:

1. Hvordan utvikler handelen seg i kommunen totalt – og i sentrum?
2. Hvorfor får vi den utviklingen vi registrerer?

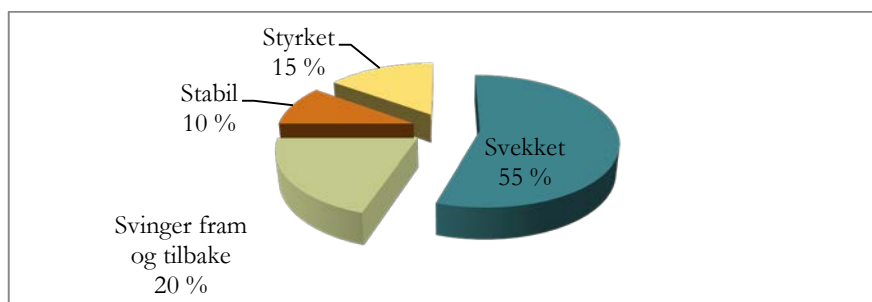
Dataanalysen viser følgende på et overordnet nivå for perioden 2004-2012:

- Detaljhandelen har økning i omsetningen så vel totalt i kommunene som i kjøpesentrene i kommunen
- Sentrumshandelen har mindre omsetningsvekst enn handelen i kommunen totalt. Det skyldes ganske sikkert at handelstilbudet utenfor sentrum er styrket, men er trolig også et resultat av at befolkningen øker vesentlig mer i områder utenfor sentrum enn det den gjør i sentrum
- Veksten i detaljvareomsetningen i kjøpesentrene har hatt samme utvikling som samlet detaljvareomsetning i de 20 kommunene fra 2004 til 2012
- Veksten i omsetningen i kjøpesentrene lokalisert til sentrum, er klart sterkere enn veksten i omsetning av detaljhandelsvarer totalt i sentrum
- Veksten i kjøpesentrenes omsetning er mindre i de kjøpesentrene som er lokalisert til sentrum, enn den er i kommunenes totale antall kjøpesentre

Tabell S.1: Endringer i omsetning fra 2004-2012 i kjøpesentrenes og kommunenes totale handelstilbud i perioden 2004-2012. Postsoner er her lagt til grunn for sentrumsdefinisjonen.

Handelssted	Kommunen totalt	Sentrum
	Endring 2004-2012 (prosent)	Endring 2004-2012 (prosent)
Kjøpesenter	36,3	29,6
Totalomsetning	36	14,1

Sentrums posisjon over tid varierer blant de 20 kommunene. I flertallet av kommunene er den svekket, mens den er styrket i tre kommuner.



Figur S.1: Endring av sentrums posisjon innen detaljvarehandelen 2004-2012 (andel av undersøkte bykommuner) N=20

Utviklingen i omsetningen innenfor de ulike typene handel i de to periodene 2004-2008 og 2008-2012 viser følgende hovedtendenser:

- Veksttaket i alle typer handelsvirksomhet er svakere i siste enn i første periode.
- Størst reduksjon i veksttakt fra første til annen periode finner vi innenfor plasskrevende handel, mens det er minst nedgang i veksttaket med dagligvarer fra perioden 2004-2008 til perioden 2008-2012
- Veksttaket for handelen i sentrum er rimelig stabil i de to periodene når det gjelder dagligvarer, mens den er betydelig svakere i sentrum enn i kommunen totalt for detaljvarer, og de to underkategoriene utvalgsvarer og plasskrevende handel. Størst er nedgangen i omsetning i sentrum for plasskrevende varer. Den er dessuten også negativ i siste periode
- Sentrum taper andeler av handelen i kommunene innenfor alle typer handel

Det er med andre ord i ferd med å skje endringer i handelens lokalisering, og det synes klart at sentrum i kommunene ikke er på det seirende laget. Når omsetningsveksten er betydelig lavere i andre enn i første periode, viser det hvor følsom handelen er for utviklingen i totaløkonomien.

Tabell S.1: Gjennomsnittlige endringer i handelen med detaljvarer (og underkategorier) (prosent) i våre 20 kommuner totalt og i sentrum, samt endringer i sentrums andel av handelen (prosentpoeng) i periodene 2004-2008 og 2008-2012.

Type handel	Endring i ...	2004-2008 (sentrum definert ved postsoner)	2008-2012 (sentrum definert ved postsoner)	2008-2012 (sentrum definert ved grunnkretser)
Detaljvarer	Kommunen	22,3	12,5	12,5
	Sentrum	12,8	3,1	5,5
	Andel i sentrum	-2,8	-3,2	-1,9
Utvalgsvarer	Kommunen	23,3	10,3	10,3
	Sentrum	13,6	1,3	4,4
	Andel i sentrum	-4,7	-4,7	-3,0
Dagligvarer	Kommunen	19,3	15,7	15,7
	Sentrum	12,9	9,2	11,9
	Andel i sentrum	-1,6	-1,6	-0,8
Plasskrevende varer	Kommunen	26,4	10,3	10,3
	Sentrum	10,0	-2,6	-3,5
	Andel i sentrum	-3,9	-3,1	-2,2

Vi trekker i første rekke fram fire forhold som mulige forklaringer til hvorfor sentrum taper terreng innenfor handel

- Den generelle utviklingen innenfor detaljvarehandelens ulike deler er at de delene som tradisjonelt har vært lokalisert til sentrum (først og fremst klær og sko) har svakere utvikling enn andre deler av handelen, noe som blant annet skyldes prisnedgang i hele undersøkelsesperioden
- Det har lenge vært en tendens til at plasskrevende handel (møbel, planter/hageartikler) omlokaliseres fra sentrum til områder utenfor. Det bidrar til svakere omsetning av handelsvarer i sentrum
- I enkelte kommuner er utbygging/utvidelse av kjøpesentre viktigste forklaring. Men utviklingen av andre handelsformater er over tid blitt mer utfordrende for sentrumshandelen enn kjøpesenterutviklingen. Handel utenom kjøpesentrene, dvs. omsetningsvekst i plasskrevende handel og nye handelsformater, som for eksempel samlokalisering av storbutikker i handelsparker eller åpning av mer frittliggende stormarkeder, har hatt vesentlig betydning og satt sentrumshandelen under press.
- Tilveksten i befolkningen i en kommune kommer for den største delen i områder utenfor sentrum. Tyngdepunktet for befolkningen flyttes slik stadig bort fra sentrum. Boliglokaliseringene fører med seg etablering av handelsbedrifter i de lokale områdene, noe som demper tilveksten av handelsomsetning i sentrum¹. Også lokaliseringen av tilveksten i arbeidsplasser har gjort at sentrums andel av arbeidsplassene er redusert fra 2008 til 2012

Flere av punktene ovenfor illustrerer at når kjøpesentrene i visse sammenhenger får skylden for alt som er skakt og skjevt, så er dette neppe en dekkende beskrivelse. Virkeligheten er mer sammensatt, da kjøpesentrene bare tok hånd om vel en tredjedel av omsetningsveksten i detaljvarehandelen i perioden 2004-2012. Utvikling

¹ Som en konsekvens av at folk erfaringsmessig gjør sine innkjøp så nær boligen som mulig

av nye storformater (stormarkeder og handelsparker) har gjort tradisjonelle kjøpesentre og ikke minst sentrumshandelens stilling utsatt.

I prosjektbestillingen ble det ønsket vurderinger av om handelsutviklingen er i tråd med de rikspolitiske bestemmelsene om kjøpesentre (RPB). Hensikten med RPB for kjøpesentre er, som kjent, å skape en bærekraftig by- og tettstedsutvikling, for å redusere bilbruk, og for å styrke sentrum og sentrumshandelen.

Vår konklusjon er at sentrum i kommunene svekkes som handelsområde, og at utviklingen slik sett er i utakt med intensjonene med RPB. Det er imidlertid langt fra sikkert at det vi registrerer er en uheldig utvikling. For eksempel er det ikke dokumentert på en god nok måte hvordan handelsetableringer i ulike lokaliteter i en byregion, og størrelsen på enhetene, bidrar til omfanget av transport og variasjoner i transportmiddelfordelingen. Det synes derfor, til så lenge, aktuelt å være åpen for verdien av å ta opp til nøyere drøfting tenkningen bak RPB og de formulerte målene. I den sammenheng trengs det en annen type analyser enn dem vi har gjennomført i dette prosjektet.