Per Nyborg

Herning 9. november 2017

Eksempler på kommuner og ministerier

Københavns Kommune
Frederiksberg Kommune
Lyngby-Taarbæk Kommune
Rødovre Kommune
Brøndby Kommune
Aalborg Kommune
Aarhus Kommune
Odense Kommune
Silkeborg Kommune
Næstved Kommune
Vejle Kommune
Furesø Kommune
Helsingør Kommune
Vejen Kommune
Middelfart Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune
Esbjerg Kommune
Slagelse Kommune
Ballerup Kommune Frederikssund Kommune
Hillerød Kommune
Viborg Kommune
Tønder Kommune
Haderslev Kommune
Billund Kommune
Rudersdal Kommune
Allerød Kommune
Kolding Kommune
Erhvervsministeriet
Miljøministeriet

slagelse.dk

ODENSE KOMMUNE

TØNDER KOMMUNE

lollandkommune

ERHVERVSSTYRELSEN

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

Eksempler på investorer og entreprenører

Aareal Bank
Alm. Brand
A/S Rødovre Centrum
By og Havn A/S
Cargill
Carlsberg
Ceraco
DADES/DATEA
DEAS
DSB Ejendomme A/S
Enggaard
FrederiksborgGruppen
ECE
KPC Byg

Kristensen Ejendomme
Magasin
M. Goldschmidt Holding
MT Højgaard
Nordea
NCC Danmark
Realdania
Realkredit Danmark
Rosengårdcentret
Skanska
Steen & Strøm
Sweco
TK Development
Finansiel Stabilitet

STEEN & STRØM DANMARK A/S

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

Eksempler på klienter inden for detailhandel

- Bestseller
- CinemaxX Gmbh
- Coop
- Dagrofa
- Dansk Supermarked
- Elgiganten
- H&M
- Ikea
- Illum
- Intersport
- LIDL
- Magasin Du Nord
- POWER
- Rema 1000
- Silvan
- Thiele

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

Fremtidens detailhandel
- vil e-handelen give tomme butikker?

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

Detailhandelen før

- Mange små butikker
- Flest dagligvarebutikker
- Lav kædedannelse
- Meget lokalt opland

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

Detailhandelen i forandring

- Butikker udenfor byerne
- Flest udvalgsvarebutikker
- Øget kædedannelse
- Stadig større butikker
- Regionale oplande

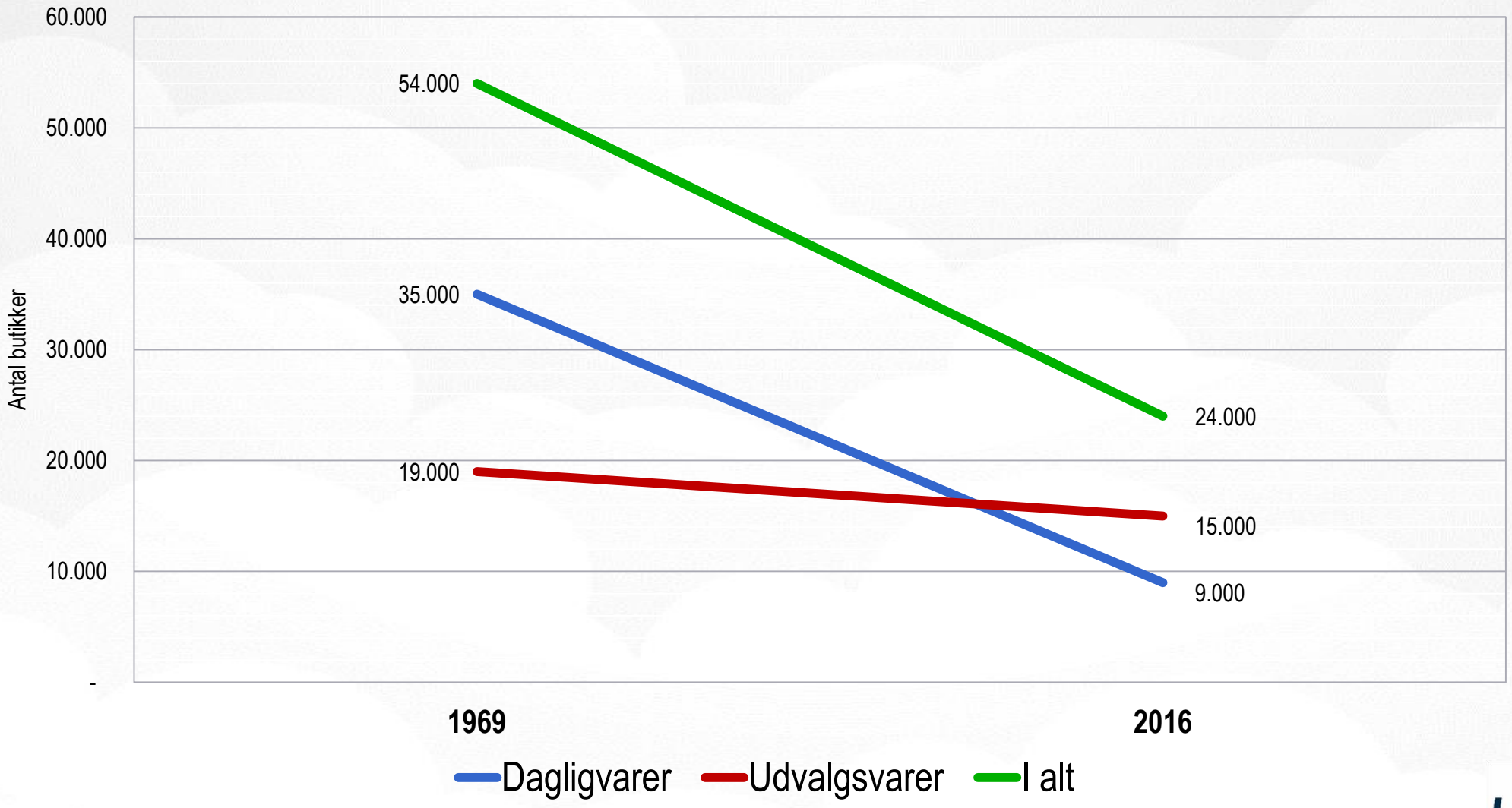
ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

Lige nu

- Stort fokus på byerne
- Shoppingcentre som en del af bymidterne
- Byliv skabes ud fra mange parametre
- E-handelen vokser
- Mange typer af oplande

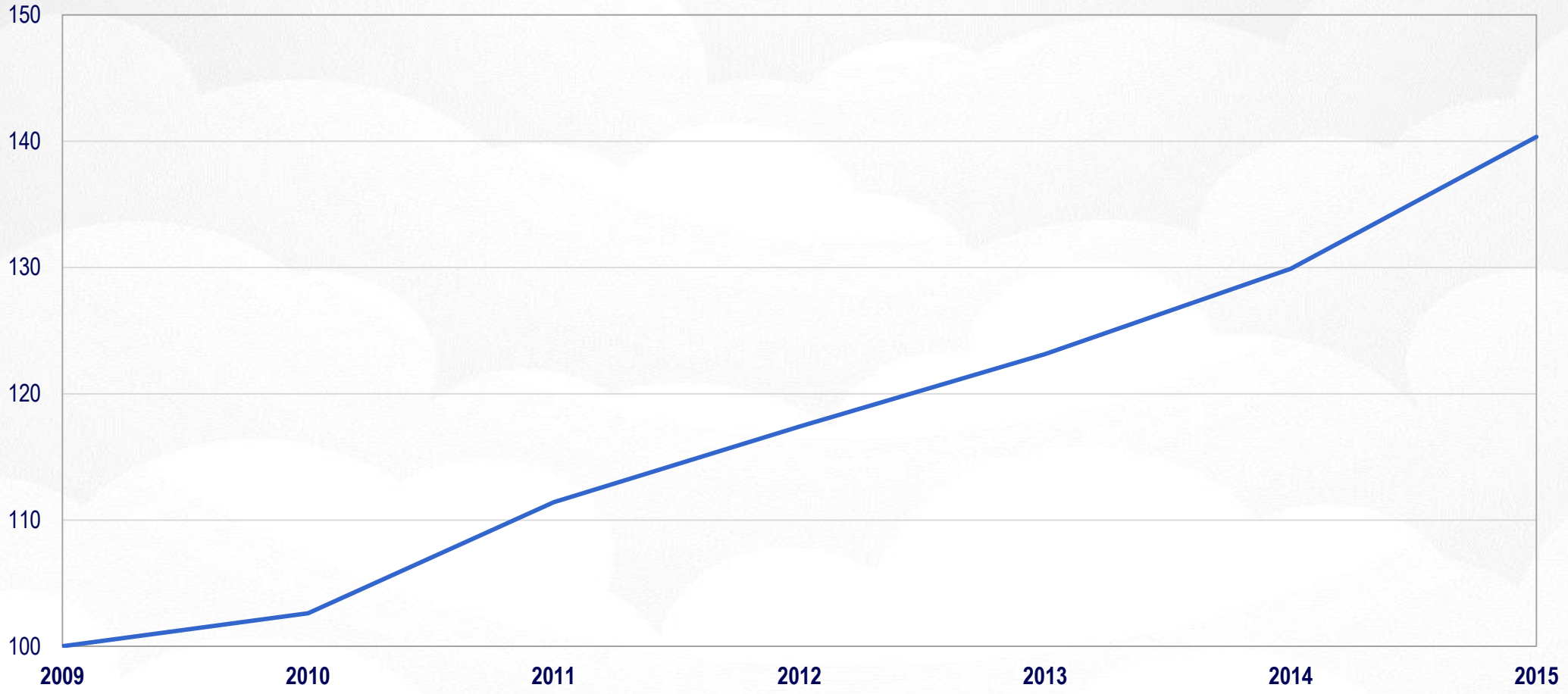
ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

Udviklingen i antal butikker i DK



ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

Indexeret udvikling i omsætningen i restaurationsbranchen (løbende priser)



Øget udespisning

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

Cafélivet er nærmest eksploderet

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

Måltidsløsninger vokser

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

Nogle butikstyper er forsvundet

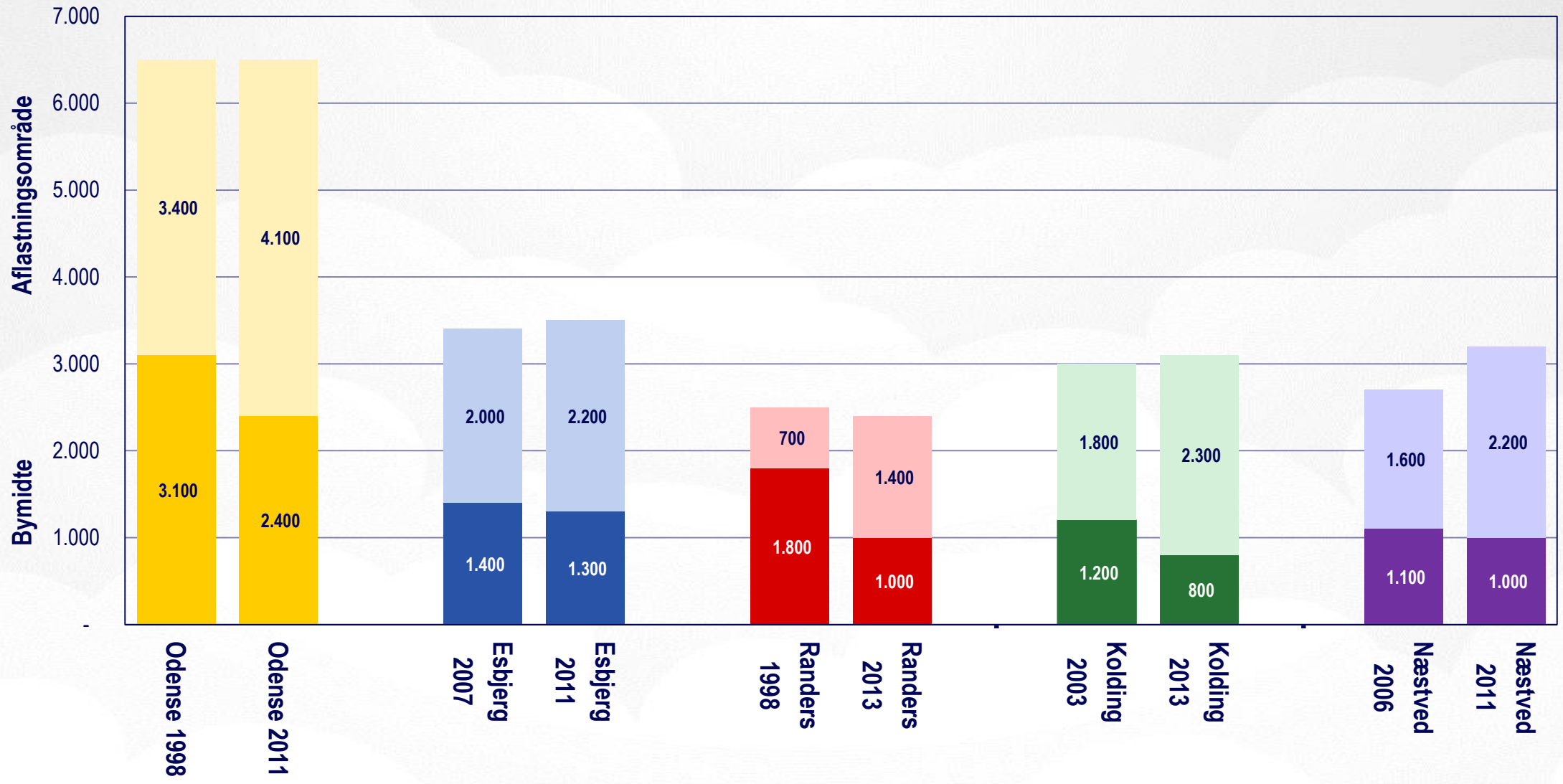
ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

Andre er kommet til ...

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

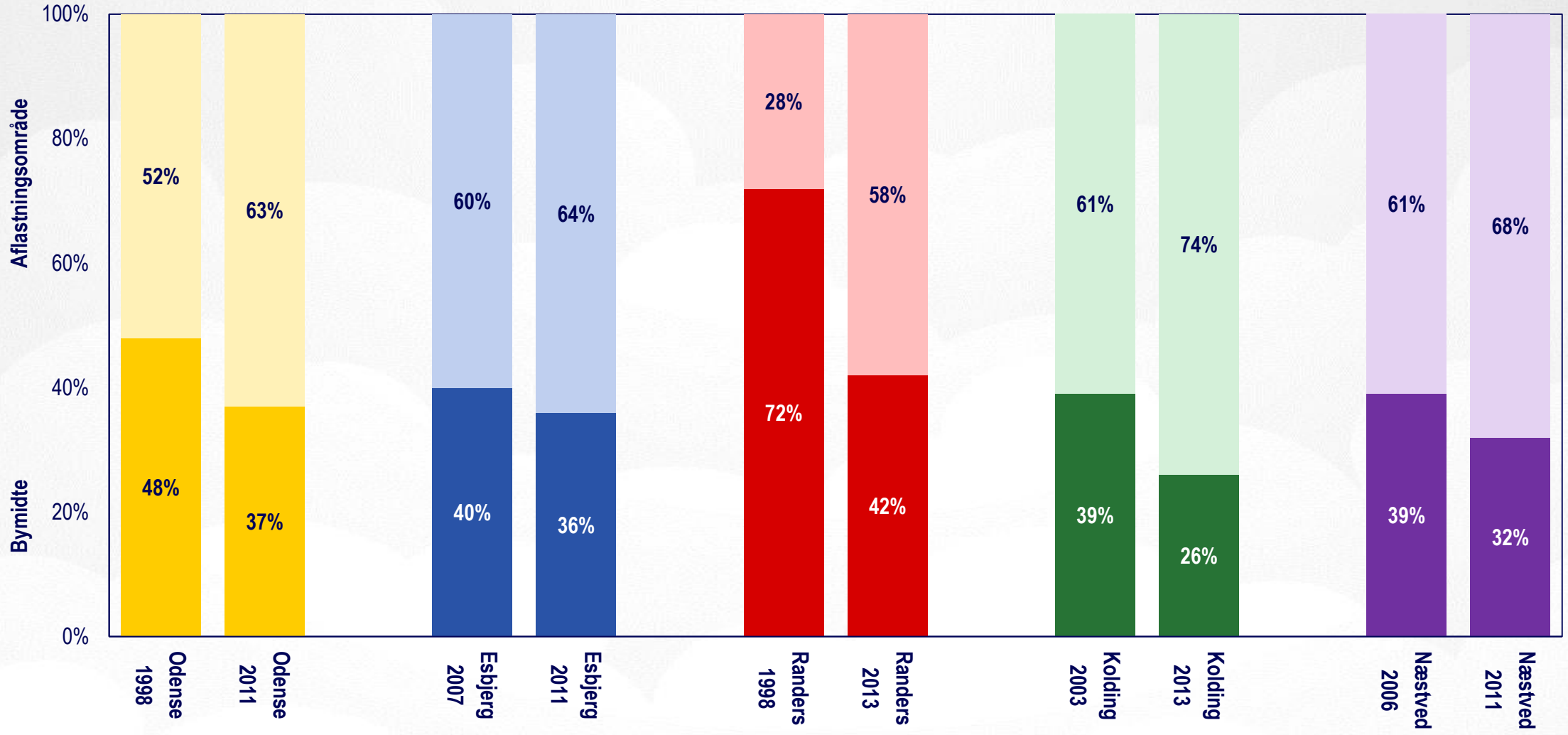
Bymidte contra aflastningsområde?

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning



Bymidte contra aflastningsområde?

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning



Bymidte contra aflastningsområde?

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

Aflastningsområder har klar indvirkning på bymidtens muligheder

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

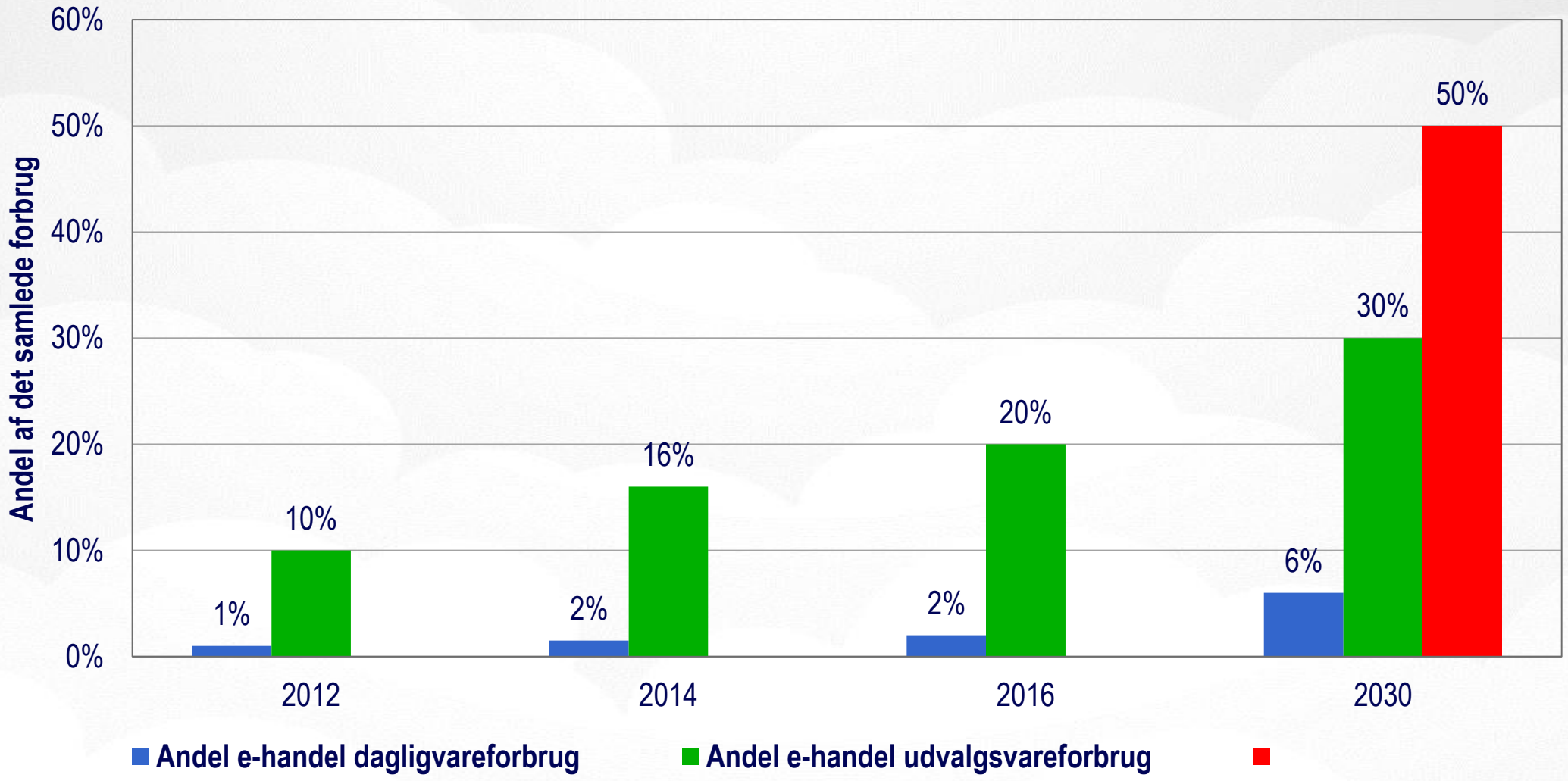
Konkurrencesituationen ændrer sig

- Liberalisering af Lov om butikstid 2012
- Liberalisering af Planloven 2017
- Generationsskifte-problematikken
- Faldende arealbelastninger

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

Internettet giver nye udfordringer

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning



E-handelen vokser

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

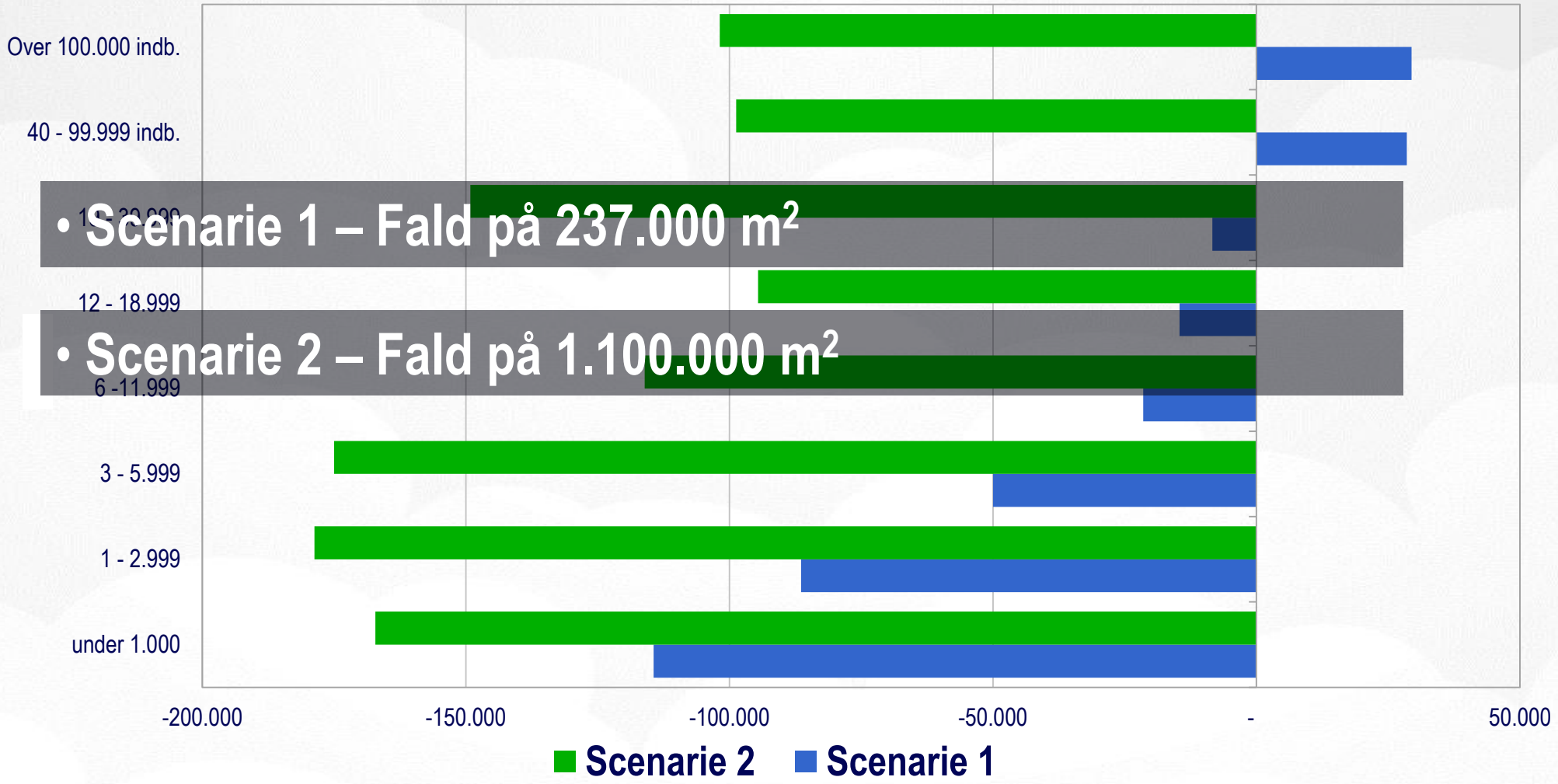
2 scenarier 2030

- Scenarie 1
  - 6 % dagligvarer
  - 30% udvalgsvarer
- Scenarie 2
  - 15 % dagligvarer
  - 50 % udvalgsvarer

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

Hvilken betydning har dette for arealet til detailhandelsformål?

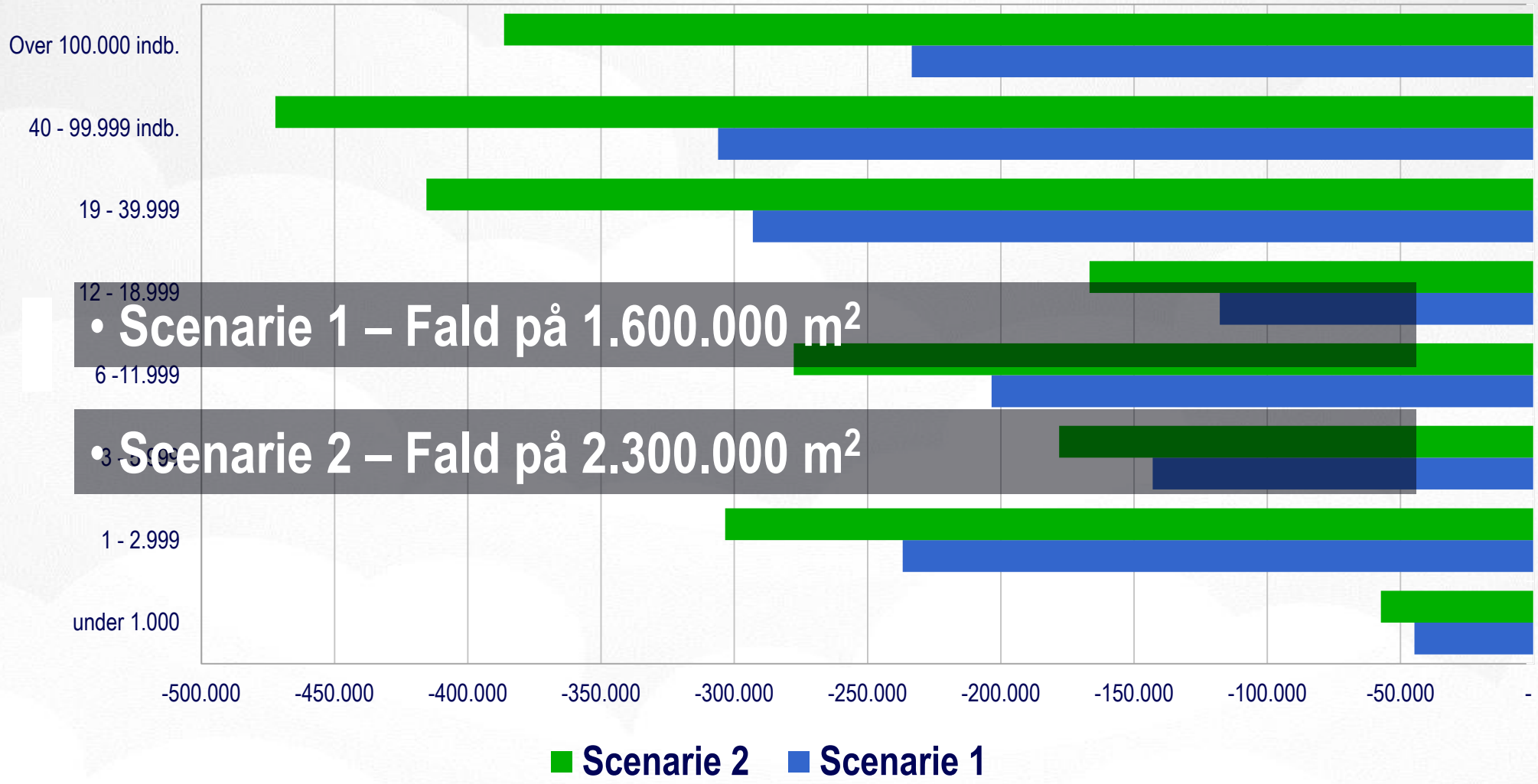
ICP A/S
Institut for Center-Planlægning



- Scenarie 1 – Fald på 237.000 m²
- Scenarie 2 – Fald på 1.100.000 m²

Konsekvenser Dagligvarer 2016 - 2030

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning



- Scenarie 1 – Fald på 1.600.000 m²
- Scenarie 2 – Fald på 2.300.000 m²

Konsekvenser Udvalgsvarer 2016 - 2030

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

2030 - Hvem bliver ramt? - Dagligvarer

- Mindst ramt
  - Butikker der er konkurrencedygtige på pris og convenience
  - Supermarkeder og varehuse, der kan skabe en oplevelse
- Mest ramt
  - Dem der ikke kan tilbyde en lav pris, dybt udvalg og oplevelser

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

2030 - Hvem bliver ramt? - Udvalgsvarer

- Mindst ramt
  - Butikker der kan håndtere omnichannel
  - Butikker med fokus på oplevelser og service
- Mest ramt
  - Butikker der ikke investerer overhovedet

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

Lokalisering vil få ultimativ betydning

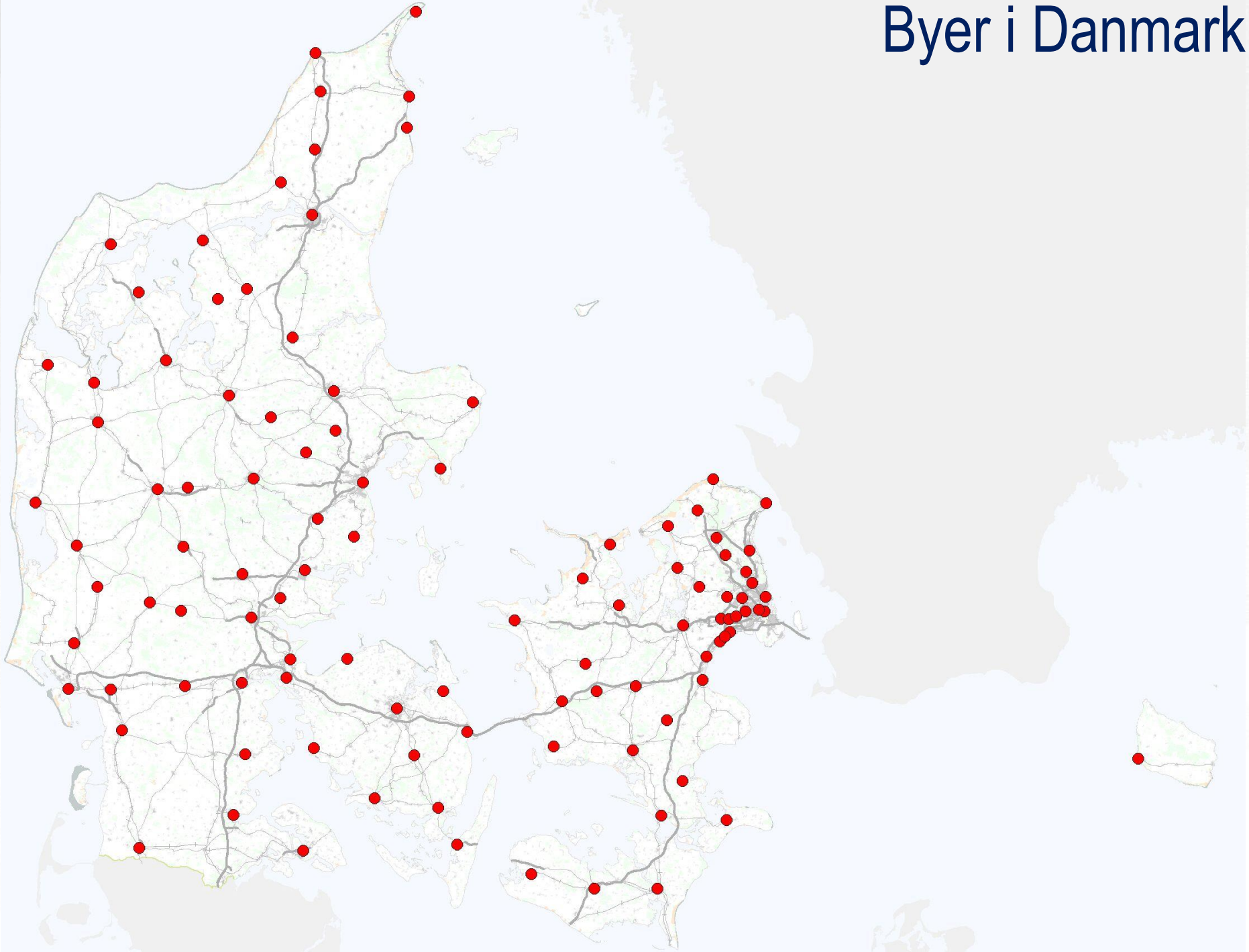
ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

Fremtidens lokalisering

- I den centrale del af bymidten
- I et shoppingcenter af en vis kaliber
- I en retail park (med store butikker)

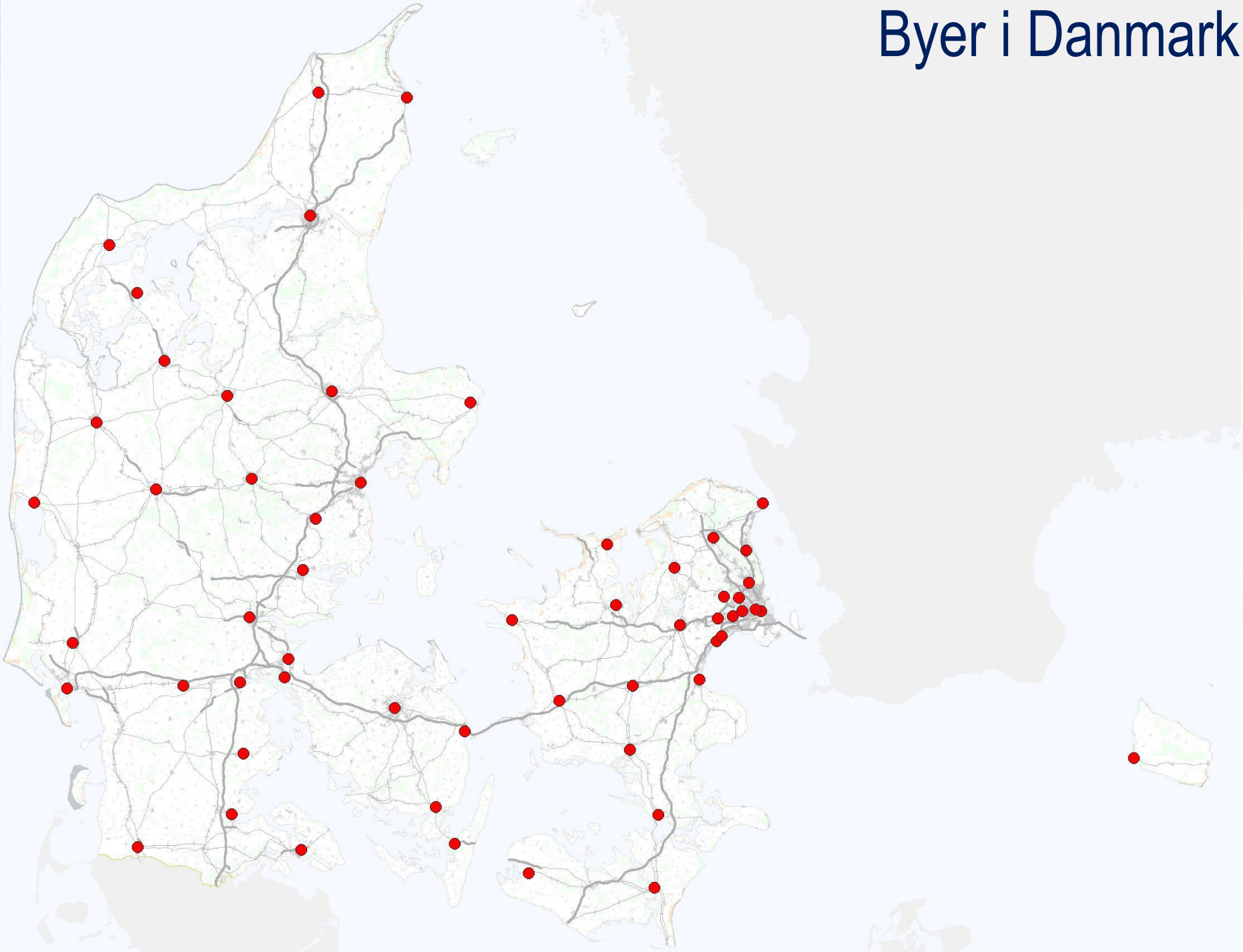
ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

Byer i Danmark 2016



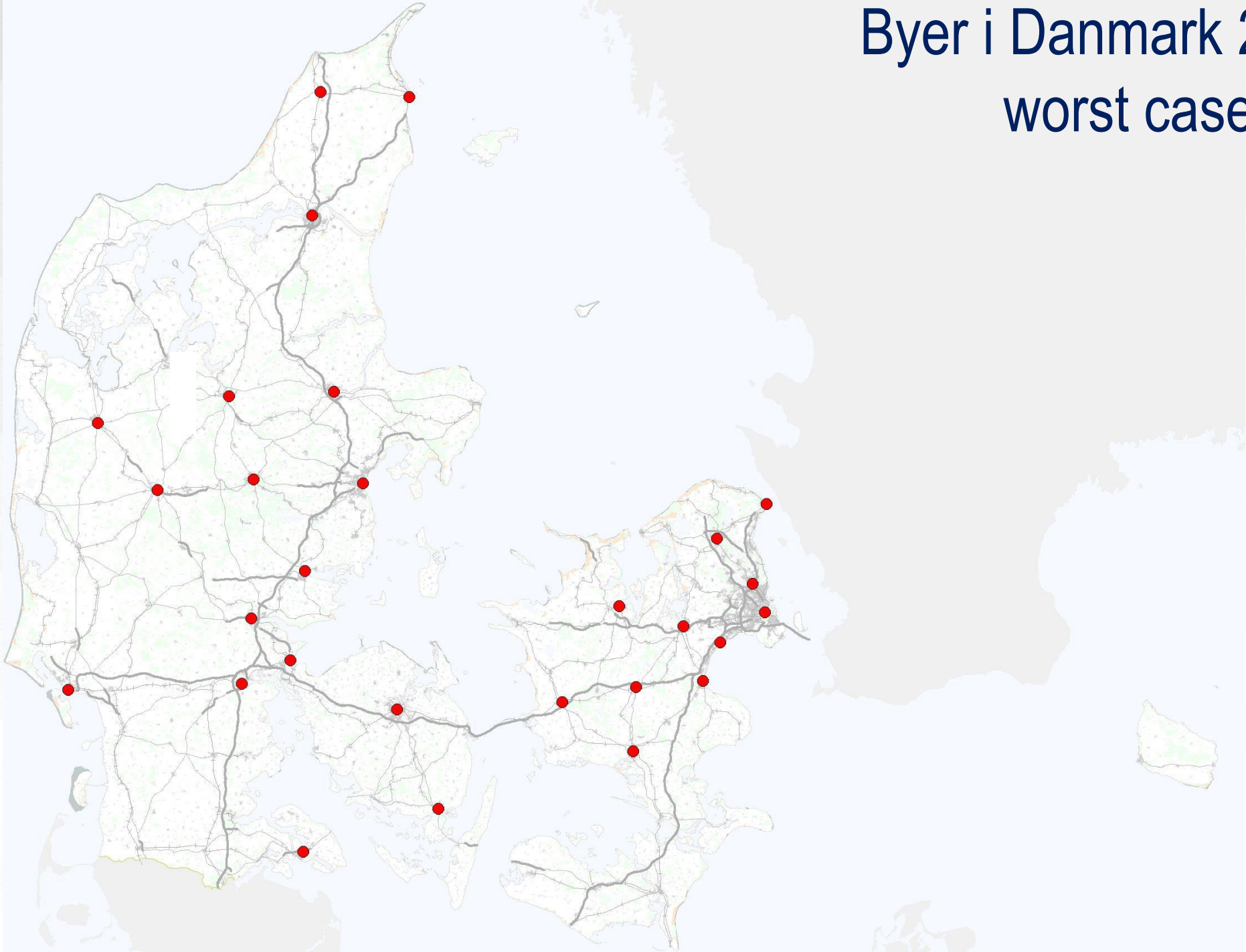
ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

Byer i Danmark 2030

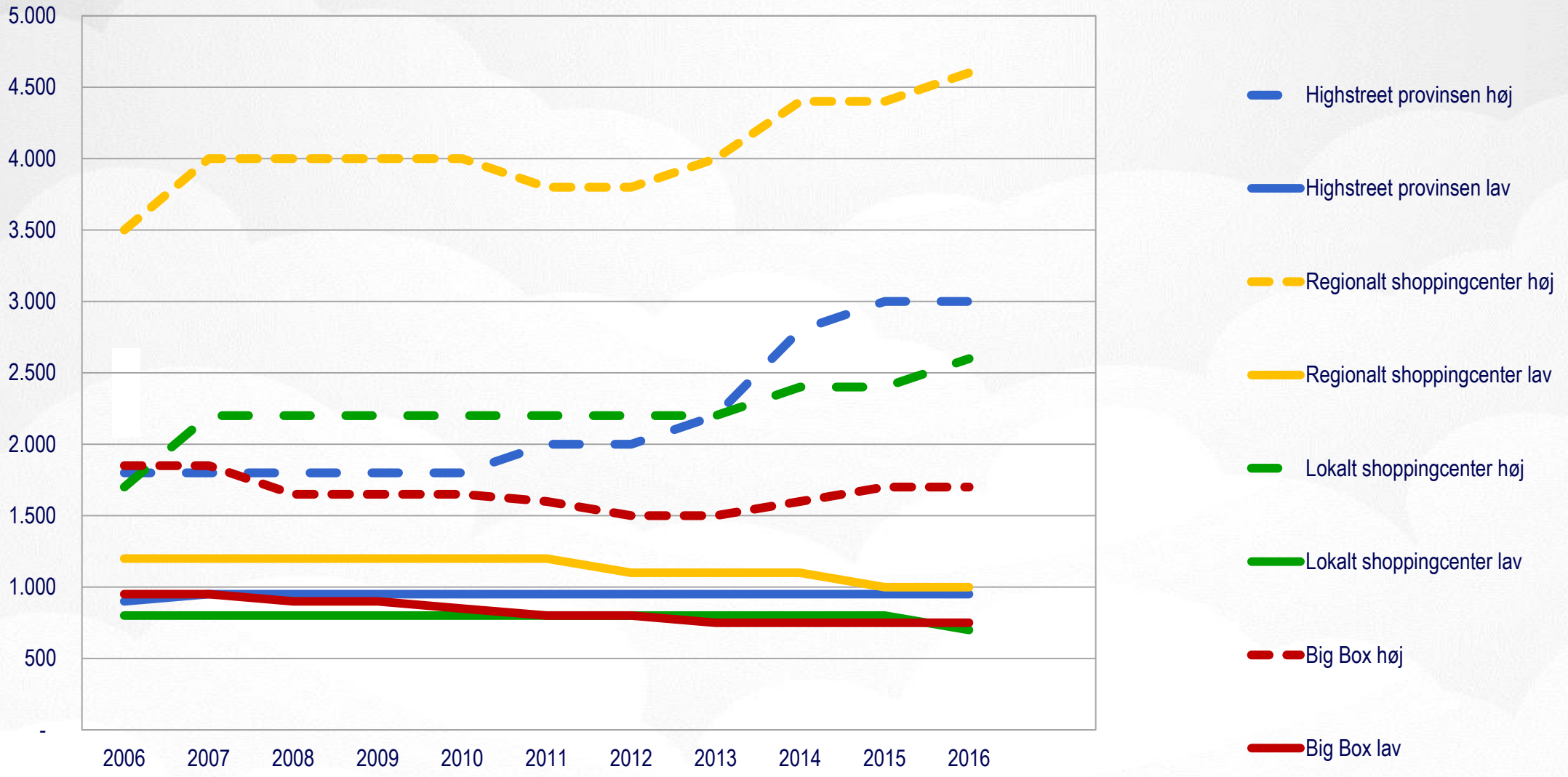


ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

Byer i Danmark 2030 – worst case



ICP A/S
Institut for Center-Planlægning



Kilde: Sadolin & Albæk

Lejeudvikling i kr. pr. kvm

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

	Beliggenhed		
Indbyggertal	Bedste	Middel	Under middel
Bymidter i byer med			
100.000+	+++	+	÷
40-100.000	++	-	÷÷
20-40.000	+	÷	÷÷÷
12-20.000	÷	÷÷	÷÷÷
6-12.000	÷÷	÷÷÷	÷÷÷
3-6.000	÷÷÷	÷÷÷	÷÷÷
Under 3.000	÷÷÷	÷÷÷	÷÷÷

Konsekvenser for lejeniveauet i bymidterne

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

	Beliggenhed		
m^2	Bedste	Middel	Under middel
Shoppingcentre			
Større end 30.000 m^2	+++	++	++
20-30.000 m^2	++	+	+
10-20.000 m^2	+	-	÷
5-10.000 m^2	÷	÷÷	÷÷

Konsekvenser for lejeniveauet i shoppingcentre

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

	Beliggenhed		
Indbyggertal	Bedste	Middel	Under middel
Storbutikskoncentrationer i byer med			
100.000+	++	-	÷
40-100.000	+	-	÷
20-40.000	-	÷	÷÷÷
12-20.000	-	÷÷	÷÷÷
6-12.000	÷÷÷	÷÷÷	÷÷÷
3-6.000	÷÷÷	÷÷÷	÷÷÷
Under 3.000	÷÷÷	÷÷÷	÷÷÷

Konsekvenser for lejeniveauet i storbutikskoncent.

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

Fremtidsstrategier for detailhandelen

- Investering i omnichannel
- Investering i stærke private labels
- Investering i at redefinere de fysiske butikker
- Omdanne og gøre butikkerne mindre
- Udnytte et presset ejendomsmarked
- International ekspansion
- Tilpasning af butiksnettet

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

E-handel vil skærpe konkurrencen yderligere...

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

... og vil ramme alle

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

Både byer og butikker skal være parate...

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

...til fremtiden

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

Der er kamp om fremtidens forbrugere

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

men fortsat behov for at shoppe i fysiske butikker

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

Men det skal være en oplevelse

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

og noget særligt

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

Der er konstant behov for fornyelse af butikkerne

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

...så der fortsat er liv i vore byer

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning

Per Nyborg

40 500 433
pn@icp.dk
icp.dk

ICP A/S
Institut for Center-Planlægning