

PM Risk för Centrumförskjutning Tungelsta

JUNI STRATEGI & ANALYS

MONA KJELLBERG, JANUARI 2020

Juni Strategi presenterade en handelsutredning för Tungelsta i maj 2018. Samtliga antaganden och beräkningar i handelsutredningen är fortfarande valida. Dock finns ett behov av ett förtydligande kring eventuell risk för centrumförskjutning, vilket nedan text syftar till att reda ut.

1. Teori kring centrumförskjutning

Vår stad och samhället vi lever i utvecklas ständigt och ämnet centrumförskjutning är studerat i olika sammanhang. Sammantaget visar historien att den största risken för en befintlig stadskärna är att det tillkommer konkurrens i form av ett större utbud i form av en större inomhusgalleria. Öppnandet av stora köpcentrum har de senaste decennierna påverkat stadskärnor såsom Borlänge, Trollhättan och Uddevalla negativt. De senaste åren har även e-handeln tillkommit som en stor konkurrent till fysiska handelsplatser. Våra handelsmönster är dock aldrig statiska utan utvecklas efter tid och stadskärnornas medvetenhet kring hur de ska överleva och vara livfulla på sikt har ökat.

Dock kvarstår fakta att om ett utbud tillkommer som är:

1. Större än befintligt
2. Upplevs som bättre än befintligt
3. Mer lättillgängligt än befintligt

...så får det befintliga utbudet en tuff överlevnadsutmaning. Speciellt om ingenting händer i de befintliga butikerna för att möta den nya konkurrensen, dvs om de befintliga butikerna upplevs som "trötta", ej underhållna och med sämre utbud. I värsta fall sker en centrumförskjutning, dvs att befintliga butiker lägger ned och/eller flyttar till det nya centrumet.

2. Risk för centrumförskjutning i Tungelsta

I planeringen av Tungelstas utveckling har risken om en eventuell centrumförflyttning diskuterats. Juni Strategi har tidigare tagit fram en handelsutredning, som undersökte möjligheterna för etablering av mindre livsmedelsbutik som skulle fungera utan påverkan på den befintliga handeln, samt mindre centrumfunktioner så som restaurang och småskaligt utbud av bostadsnära tjänster.

I rapporten har Juni Strategi översiktligt bedömt konsekvenser för befintliga butiker när ny handel etableras på norra sidan. Där står skrivet: *"Eftersom Juni Strategi räknat med att befolkningen ökar väsentligt i Tungelsta medför detta ett betydligt högre köpkraftsunderlag samt omsättningspotential totalt sett. Därför är bedömningen att befintliga Coop framöver kommer att kunna nå en större omsättning än idag – trots konkurrens framöver (från år 2030)"*

Det finns utrymme för mer handelsyta

Så som texten anger ger analysen vid handen att trots tillkommande konkurrens så kommer Coop att kunna öka omsättningen. Detta betyder per definition också att det finns utrymme för ytterligare handelsytor på nya sidan utan att det behöver medföra större negativa effekter för befintlig handel.

Större handelsyta genererar en högre marknadsandel

En större handelsyta på nya sidan ger ett större kundunderlag totalt sett - eftersom en större butik innebär att närboende handlar oftare i närområdet (dvs de reser i något mindre utsträckning till stormarknader så som City Gross, ICA Maxi etc). Penetrationen i närområdet ökar och därmed de lokala butikernas marknadsandelar. I utredningen har Juni Strategi räknat med en marknadsandel på 30 %, men supermarketkoncept når ofta närmare 50 % beroende på avstånd till närmsta storhandel etc. I Tungelstas fall genererar skillnaden ytterligare ca 30 mkr.

Därför finns ytterligare argument för att en större handelsyta inte genererar en centrumförskjutning – helt enkelt eftersom totala omsättningsutrymmet är större. En större del av kundernas konsumtion stannar i närområdet.


När sker en centrumförskjutning? Vid vilken brytpunkt?

När en centrumförskjutning sker har detta flera orsaker; så som att befintliga butiker upplevs som sämre än alternativet som tillkommer. Risken för en centrumförskjutning i Tungelsta avgörs därmed också av hur befintliga butiker reagerar på det nya utbudet. Att det är en och samma fastighetsägare av båda livsmedelsbutikerna bedömer Juni Strategi som positivt, då fastighetsägaren med största sannolikhet vill behålla värdet och hålla hyresintäkter uppe i alla sina fastigheter.

Om de befintliga butikerna definitivt helt ska konkurreras ut och behöva lägga ned pga ett för stort utbud på nya sidan i Tungelsta så krävs ett utbud som vida överstiger det befintliga centrumet. I Tungelstas fall, enligt en översiktlig bedömning, en dagligvarubutik i form av en storbutik (ICA Kvantum, Coop Extra, Willys etc), dvs en dagligvarubutik som överskrider 3 000 kvm och i tillägg till den några restauranger och bostadsnära service om ytterligare 1 000 – 2 000 kvm. Detta skulle kunna konkurrera ut befintlig handel helt.

En etablering av en allivs/supermarketbutik, dvs en livsmedelsbutik på ca 1 000 – 2 000 kvm bedöms *inte* per automatik skapa centrumförskjutning. Ju större nyetablering av dagligvaror desto större inverkan har den givetvis på befintliga Coop. Effekten på befintliga butiker avgörs dock också av hur de utvecklas och anpassas till konsumenters framtida efterfrågan. De kan till exempel behöva göra investeringar i ökad produktivitet, marknadsföring mm för att stärka lönsamheten och öka sin konkurrenskraft. Sådana investeringar gynnar ofta konsumenterna genom bättre öppettider, eventuellt lägre priser, ökad service, bättre sortiment etc.

Närheten och tillgängligheten är en otroligt viktig faktor för dagligvarubutikers framgång och i Tungelsta är spåren en stor barriär, boende på ena sidan kommer därför fortsatt ha Coop och det befintliga utbudet som närmsta och mest tillgängliga butiker. Spåren gör dock att centrum blir tudelat i och med utvecklingen och ett helt sammanhållet centrum blir svårt att skapa.



Mona Kjellberg

Juni Strategi och Analys

2020-01-31