

Handelsbarometer for Roskilde 2017

Introduktion

Der er udarbejdet et handelsbarometer for Roskilde, Viby og Jyllinge. Handelsbarometeret er en årlig måling og tager udgangspunkt i butikkernes omsætningsudvikling samt korte interviews med de butiksdrevende.

Omsætningsudviklingen er sammenlignelig for perioden 2014-2016. Til trods for, at ikke alle butikker deltager i handelsbarometeret, vurderes det, at de deltagende butikker udgør et repræsentativt udsnit. Omsætningsudviklingen og de mange korte interviews med de butiksdrevende gør det muligt at danne et forholdsvist klart billede af detailhandlens udvikling.

Metode og dataindsamling

Det er vigtigt at gøre opmærksom på, at resultaterne, der er præsenteret i dette notat og på www.city-index.dk, er behæftet med flere usikkerheder. Bl.a. er der flere butikker, som er lukket siden 2014 og overgået til andre butikstyper eller funktioner som café mv., som ikke er en del af handelsbarometeret. Andre butikker er nye og har ikke haft en omsætning i hele perioden. Yderligere andre butikker har ikke ønsket at deltage med præcise omsætningsdata men i stedet angivet en indikator for udviklingen. I forbindelse med indsamlingen af data har de butiksdrevende nuanceret billedet ved mere dybdegående at forklare udviklingen, fortælle om perspektiverne på fremtiden mv.

Det mest pålidelige handelsbarometer opnås ved at gennemgå alle servicefunktionerne i bymidterne, hvis omsætningen suppleres med flere parametre, og hvis alle de butiksdrevende leverer præcise og retvisende oplysninger.

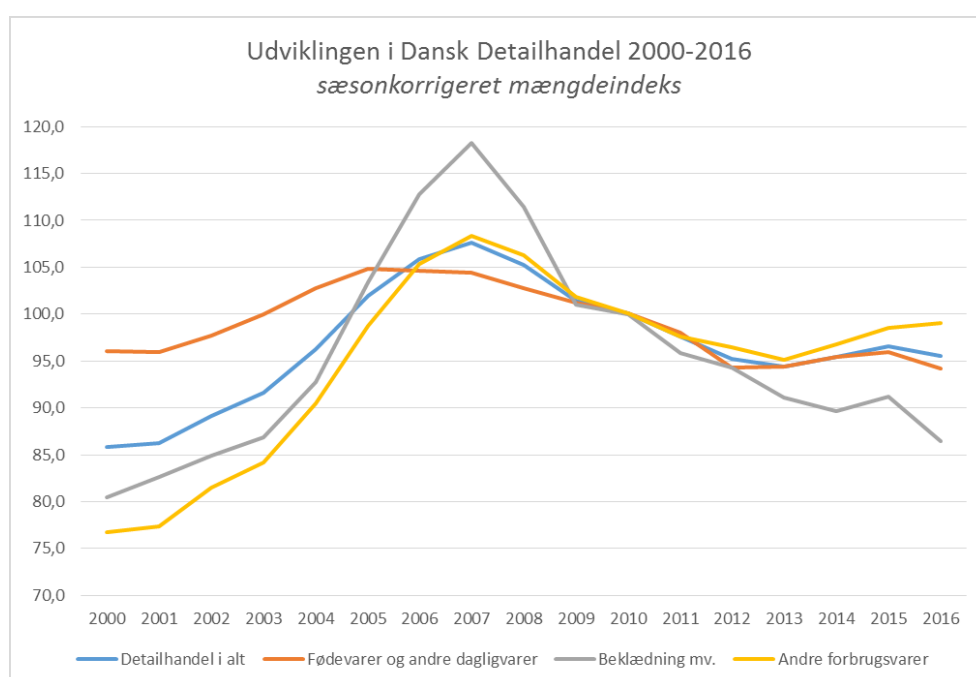
COWI har kontaktet og talt med knap 130 butikker svarende til ca. 50 % af alle butikker i bymidterne i Roskilde, Viby og Jyllinge. Heraf har ca. 70 valgt at deltage i handelsbarometeret. I Jyllinge og Viby er stort set alle butikker medtaget. Derudover er der gennemført samtaler med centerledelsen i RO's Torv samt med Roskilde Handel. Samlet set giver metoden en god indikator for udviklingen i detailhandlen i Roskilde, Viby og Jyllinge.

Det overordnede billede

Overordnet set viser handelsbarometeret, at 8/10 (75%) butikker har meldt om vækst i perioden 2014-2016, hvilket er et højt niveau. 1/10 (12%) melder om status quo og kun 1/10 (13%) melder om tilbagegang. Det skal noteres, at butikker, der er lukket eller er overgået til andre formål siden 2014 ikke er medtaget, da det ikke har været muligt at indhente de nødvendige oplysninger. Generelt er det indtrykket, at der er ganske få tomme butikslokaler, og at langt de fleste handelsdrevende ser positivt på fremtiden.

Generelt er det tendensen, at mange butikker har været udfordret i flere år siden finanskrisen, der ramte den danske detailhandel i 2007/2008. I samme

periode er internethandlen vokset med ca. 15 % pr. år i perioden 2008-2016 og rundede ca. 100 mia. kr. i 2016. Detailhandlen i de traditionelle handelsgade er i samme periode blevet udfordret af en lang række nye butikcentre i og omkring hovedstadsområdet, og den regionale konkurrence om kunderne er stigende. En vigtig parameter i kampen om kunderne er befolkningsudviklingen. Roskilde Kommune har generelt oplevet en betydelig befolkningsudvikling i årene 2014-2016. Alene i Roskilde er befolkningstallet steget med ca. 1.300 personer i perioden 2014-2016. Omregnet til det årlige forbrug i de fysiske butikker svarer det til et forbrugspotentiale på yderligere ca. 60 mio. kr. pr. år.



Det sæsonkorrigerede mængdeindeks viser udviklingen i den danske detailhandel (fra-regnet prisudviklingen). Her er der taget udgangspunkt i 2010 som indeks 100.

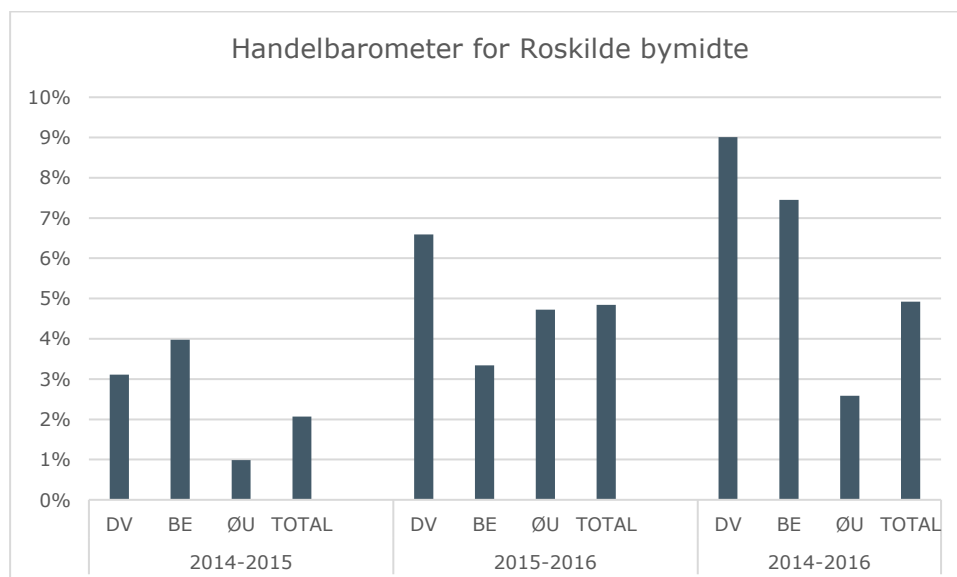
Trods den negative udvikling i en længere årrække peger udviklingen i både Roskilde, Jyllinge og Viby på, at væksten er begyndt at vende tilbage. Særligt fra 2014/2015 melder mange butik drivende om en fornyet positiv udvikling, og de fleste af de adspurgte ser lyst på fremtiden.

Roskilde bymidte

Fra 2014-2015 har butikkerne i Roskilde bymidte oplevet en gennemsnitlig vækst på ca. 2 %. Den største vækst var inden for dagligvarer og beklædning (vækst på ca. 3-4 %), hvorimod butikkerne med øvrige udvalgsvarer lå lidt lavere (vækst på ca. 1 %).

I 2015-2016 tog væksten yderligere fart. Dagligvarebranchen er vokset med yderligere ca. 6-7 %, tøj- og skobranche voksende ca. 3-4 % og de øvrige udvalgsvarer voksende med ca. 4-5 %. Til sammenligning voksende omsætningen i RO's Torv med ca. 2 % i samme periode.

Over hele perioden (2014-2016) er det blevet til en omsætningsvækst på i alt ca. 5 %. Omsætningen i dagligvarebranchen voksede med ca. 9 %, tøj og sko med ca. 7-8 % og de øvrige udvalgsvarer oplevede en vækst på 2-3 %. Der er generelt tale om en stærk udvikling af detailhandlen i Roskilde bymidte i perioden 2014-2016. Den lidt svagere vækst i butikker, der forhandler øvrige udvalgsvarer, skal bl.a. ses i sammenhæng med, at flere af de store udvalgsvarebutikker som elektronik, hårde hvidevarer, køkkenbutikker, møbelbutikker ikke findes i bymidten men ved RO's Have og andre steder. Det er muligt, at væksten i disse butikker har været anderledes end i de tilsvarende butikker i bymidten. Øvrige udvalgsvarer er også i høj grad en branche, der er stor konkurrence om via internetbutikker.



Handelsbarometeret for Roskilde bymidte viser, at væksten er tiltagende. For perioden 2014-2016 voksede omsætningen i de deltagende butikker med ca. 5 %.

Generelt har julehandlen i 2016 skuffet. Det er de butiksdrivendes overbevisning, at Black Friday i november trækker en meget stor del af omsætningen ud af julehandlen. På den anden side er der så mange butikker, centre, internetbutikker mv. der deltager i Black Friday, at årets største handelsdag med de store rabatter er vanskelig at undgå. Det er indtrykket, at indtjeningen fra Black Friday generelt ikke overgår tabet af indtjening i julehandlen.

I Algade ligger en lang række kædebutikker og selvstændige butikker men også knap restauranter og caféer foruden flere frisører, klinikker mv. De knap 20 spisesteder er et relativt stort antal for en gågade som Algade. Der ligger kun meget få tomme butikslokaler i Algade.

Generelt melder langt de fleste butikker i Algade – særligt kædebutikkerne – om en pæn vækst på 5-10 % pr. år i perioden 2014-2016, og butikkerne ser generelt lyst på fremtiden. For de selvstændige butikker er billedet mere blandet, og udviklingen er meget afhængig af den enkelte butiks ledelse, service,

varesortiment og personale. I de kommende år er der planer om at omdanne Kvickly til Super Brugsen samt flere mindre udvalgswarebutikker og andre funktioner. Det er sandsynligt, at udviklingen vil ændre kundeflowet i denne ende af Algade samt påvirke omsætningen i de eksisterende butikker. Det er muligt, at næste års handelsbarometer kan belyse effekterne.

I Skomagergade ligger også en blanding af kædebutikker og selvstændige butikker, men vægten er størst på de frivillige kæder og selvstændige butikker. Desuden ligger Meny og Irma som to store ankerfunktioner, der tiltrækker et stort kundeflow til de omkringliggende butikker. De senere år er flere butikker flyttet rundt, omdannet mv., hvilket er et tegn på en positiv udvikling. Der er stort set ingen tomme butikker i hele gågademiljøet i Skomagergade. En af kædebutikkerne har via en måler registreret 13 % færre mennesker i gaden end sidste år, hvilket ifølge flere butiksdrevende tydeligt kan mærkes. Det er uvist, hvorfor der er registreret så mange færre besøgende i Skomagergade.

RO's Torv er også en del af Roskilde bymidte. Her ligger ca. 60 butikker foruden ca. 10 restaurationer, fitnesscenter og andre servicefunktioner. I 2016 havde RO's Torv ca. 3,8 mio. besøgende, hvilket er en vækst på ca. 3-4 % i forhold til 2015. Samtidig er omsætningen steget med ca. 2 % i perioden.

Generelt melder butikkerne i RO's Torv om enten status quo, en mindre tilbagegang eller en mindre vækst. Kun få butikker melder om en betydelig fremgang som i de øvrige dele af bymidten. Flere butiksdrevende melder om færre forbigående ved butikkerne, hvilket kan påvirke omsætningsudviklingen.

Omsætningen i restauranterne og de øvrige servicefunktioner er ikke medtaget i handelsbarometeret. Umiddelbart vurderet, er det indtrykket, at det er restauranterne og enkelte butikker, som trækker væksten i RO's Torv op. Eksempelvis er der for nylig åbnet en ny restaurationskæde, Flammen, der tiltrækker mange gæster.

Viby

Trods byens størrelse på ca. 4.600 indbyggere har Viby et udvalg af både dagligvare- og udvalgswarebutikker. Ifølge handelsstandsforeningen har flere butikker spurgt efter nye og bedre lokaler, og der opleves generelt en positiv udvikling af detailhandlen i Viby. Meny og Rema 1000 udgør omsætningsmæssigt en meget stor del af detailhandlen i Viby, men de mindre og lokale butikker udgør også en vigtig del af Vibys handelsmæssige bybillede.

De generelle tendenser for Vibys detailhandel er, at der foregår en mindre omfordeling af detailhandlen butikkerne imellem, men at detailhandlen i perioden 2014-2016 samlet set er gået frem med ca. 2 %, hvilket er et godt niveau.

Dagligvarebutikkerne i Viby har et forholdsvis højt omsætningsniveau sammenlignet med andre tilsvarende byer. De kommende år er der planer om en

betydelig befolkningsudvikling i Viby, hvilket sandsynligvis vil påvirke detailhandlen – særligt dagligvarehandlen – positivt. Vibys detailhandel ligger fortsat på et niveau, der er meget højt sammenlignet med andre tilsvarende byer. De fleste byer har en dækningsgrad for dagligvarer på omkring 100 %, men i Viby by ligger den fortsat på et niveau på knap 130 %.

Der er grundlag for endnu mere detailhandel i Viby – særligt specialbutikker eller spisesteder, men måske også enkelte andre lokale udvalgswarebutikker. Detailhandlen i Viby er afhængig af tilknytningen til lokalsamfundet, loyale kunder og at kunne tilbyde en god tilgængelighed, et højt serviceniveau, lokal forankring, fleksibilitet mv. som de store butikcentre og bymidter har vanskeliggere ved. I byer på Vibys størrelse er befolkningsudviklingen desuden en meget afgørende parameter for handelslivets udvikling.

Jyllinge

Detailhandlen i Jyllinge har udviklet sig betydeligt i perioden 2014-2016. Den nyere Rema 1000 har nu fået etableret sig i området, og Netto er også kommet til ved Bromarken. Udviklingen har betydet, at en del af omsætningen er flyttet fra Jyllingecentret til Bromarken, selvom Netto har moderniseret butikken. Samlet set har der været en omsætningsvækst på ca. 7 % i perioden 2014-2016 i Jyllinge, hvilket er et højt niveau. Omsætningsvæksten er særligt båret af udviklingen i dagligvarebutikkerne ved Bromarken.

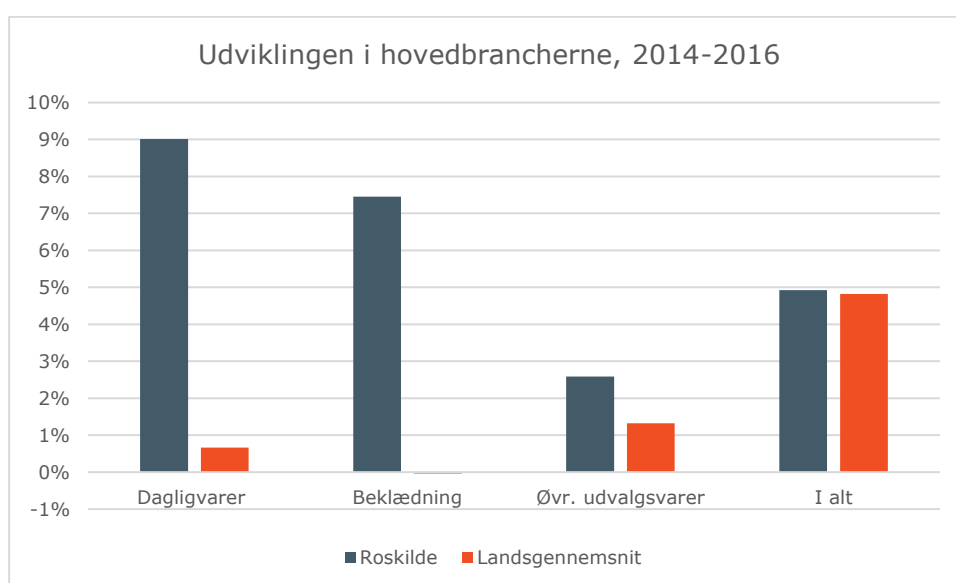
De øvrige butikker i Jyllinge melder, at omsætningen generelt set er på niveau med 2014. Bortset fra udviklingen i dagligvarehandlen er der ikke kommet så mange flere butikker til Jyllinge de seneste to år, og forbruget på detailhandel i de fysiske butikker ligger stort set på niveau med 2014. Derfor er dækningsgraden for dagligvarer for Jyllinge by steget med ca. 5-7 procentpoint, så den nu er oppe på et niveau på ca. 90-95 mod ca. 85 i 2014. Dækningsgraden for udvalgswarehandlen er stadig meget lav for en by på ca. 10.000 indbyggere.

Udviklingen i dækningsgraderne

Der er foretaget en opdatering af dækningsgraderne for de forskellige oplande i Roskilde Kommune. På baggrund af omsætningen i 2014 og det beregnede indeks for 2016 er der foretaget en indeksering. Det generelle billede er, at omsætningen er stigende, men at forbruget er steget endnu mere. Resultatet er faldende dækningsgrader. Hvis der var foretaget en besigtigelse af samtlige butikker er det sandsynligt, at billedet ville se lidt anderledes ud, men tendenserne vil med stor sandsynlighed være de samme.

Udvikling 2014-2016	Dagligvarer	Beklædning	Øvrige udvalgsvarer	I alt
Roskilde	101% (-11%)	224% (-23 %)	210% (+16 %)	145% (-10%)
Jyllinge	58% (-8%)	-	-	42% (-2 %)
Viby	81% (-13 %)	-	-	55% (-4%)

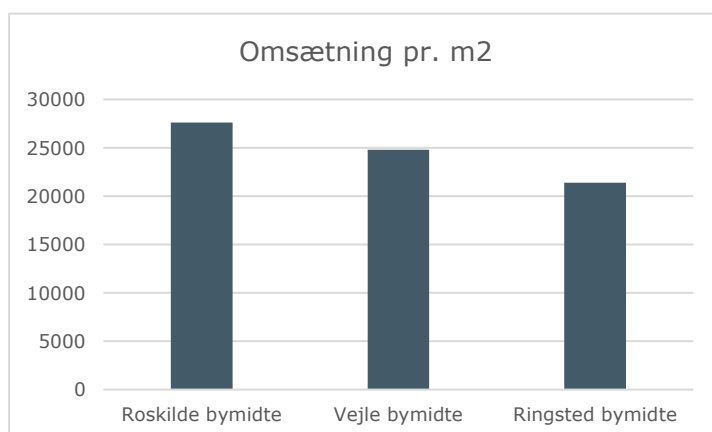
Sammenlignet med **udviklingen på landsplan** ligger både Roskilde, Viby og Jyllinge over landsgennemsnittet for udviklingen i dagligvarehandlen, der for 2014-2016 havde en gennemsnitlig omsætningsvækst på ca. 1 %, jf. udtræk fra Danmarks Statistik. Med en gennemsnitlig udvikling på landsplan på ca. status quo er tøj- og skobranchen er stadig udfordret. I Roskilde bymidte omsætter tøj- og skobranchen for ca. 7-8 % mere end landsgennemsnittet. For øvrige udvalgsvarer ligger Roskilde ca. 2 procentpoint over den gennemsnitlige udvikling på landsplan. På grund af diskretionshensyn kan udvalgsvarerbranchen i Viby og Jyllinge ikke sammenlignes med udviklingen på landsplan.



Udviklingen i hovedbrancherne i perioden 2014-2016. Detailhandlen på landsplan er stadig udfordret, mens detailhandlen i Roskilde klarer sig godt.

OBS. Der lader til at være en fejl i data for "landsgennemsnittet i alt", som ser ud til at være for høj. Der arbejdes på at lokalisere en evt. fejl.

Som en sidste parameter kan Roskildes detailhandel sammenlignes med andre byer målt på butikkernes arealintensitet (årlig omsætning pr. m²). Som tabellen viser, ligger Roskilde på et forholdsvis højt niveau sammenlignet med Ringsted og Vejle. Årsagerne kan være, at Ringsted har det store outlet, der påvirker arealintensiteten uden for bymidten. En anden årsag kan være omkostningerne ved at drive butik i Vejle og Ringsted kontra Roskilde. Eksempelvis spiller huslejeniveauet en stor rolle for kravene til butikkernes indtjening.



Gennemsnitlig arealintensitet for forskellige bymidter.

Roskilde og Ringsted er opgjort for 2014 mens Vejle er opgjort for 2012.

Anbefalinger til Roskilde Kommune og Roskilde Handel

På vegne af de handelsdrivendes kommentarer i forbindelse med besigtigelsen, samt COWIs indtryk og erfaringer, anbefales det bl.a. at:

- > Fasthold handelsbarometeret i 2018, men overvej at inddrage flere parametre som servicefunktionerne, kundeflow mv. Et fremtidigt handelsindeks kan gøres smartere og mere præcist med indberetninger via et system, som allerede har eksisteret i regi af Roskilde Handel.
- > Dækningsgraderne falder, da omsætningsvæksten i byerne ikke kan følge med væksten i forbrugsgrundlaget. Der er dermed plads til en fortsat udvikling af detailhandlen i både Roskilde, Viby og Jyllinge. Det anbefales derfor at se på mulighederne for at styrke detailhandlen endnu mere – både med opkvalificering af de eksisterende butikker samt etablering af nye butikker.
- > Flere butikker har efterspurgt ledelsesmæssig sparring, herunder forløb, oplæg, mv. som kan understøtte den enkelte butiksdrivende. Der kan ses på mulighederne for at understøtte handelslivet med yderligere sparring.
- > Flere handelsdrivende har udtrykt bekymring for projektet om Røde Port. En særlig bekymring er rollefordelingen mellem gågaderne, RO'S Torv og Røde Port. Det kan være en mulighed at arbejde med forholdsvis store butiksolumener ved Røde Port for at sikre en god rollefordeling, og for ikke at skabe unødigt stor konkurrence mellem byens handelsområder.
- > Kvickly i Algade står muligvis foran en stor omdannelse. I den forbindelse vil kundeflowet sandsynligvis ændres i denne del af gågaden. Det anbefales at understøtte udviklingen, så de nærliggende butikker og servicefunktioner opnår en positiv udvikling. Det kan bl.a. gøres ved at tænke på at aktivere facaderne, styrke kundeflowet i området mv.
- > I Viby og Jyllinge anbefales det at arbejde på at tiltrække, butiksdrivende, der kan understøtte de eksisterende dagligvarebutikker. Det anbefales også at udbygge detailhandlen i takt med boligudbygningen så der ikke konkurreres unødigt med den eksisterende detailhandel.