

ICP<sub>A/S</sub> 

ICP A/S  
Rødovre Centrum 2  
DK-2610 Rødovre  
Tel.: +45 39 62 04 33  
Fax: +45 39 62 01 52  
[www.icp.dk](http://www.icp.dk)

Louise Tarp

Odense – 12. juni 2015

ICP<sub>A/S</sub>   
Institut for Center-Planlægning

# Eksempler 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



Esbjerg Kommune  
Slagelse Kommune  
Ballerup Kommune  
Frederikssund Kommune  
Hillerød Kommune  
Viborg Kommune  
Tønder Kommune  
Haderslev Kommune  
Billund Kommune  
Rudersdal Kommune  
Allerød Kommune  
Kolding Kommune  
Socialministeriet  
Miljøministeriet



# Eksempler på investorer og entreprenører

**TK-development**

**CERACO**

STEEN & STRØM DANMARK A/S

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

Grontmij  
KPC Byg  
Kristensen Ejendomme  
Magasin Ejendomme  
M. Goldschmidt Holding A/S  
MT Højgaard  
Nordea  
NCC Danmark  
Realkredit Danmark  
Rosengårdcentret  
Skanska  
Steen & Strøm Danmark  
TK Development  
Finansiell Stabilitet



**Cargill**

**Magasin**

**SKANSKA**



**Nordea**

**Carlsberg**

**NCC**



**Aareal Bank**



**MTHøjgaard**



# Eksempler på klienter inden for detailhandel



Bestseller  
CinemaxX Gmbh  
Coop  
Dagrofa  
Dansk Supermarked



Elgiganten  
Fona  
H&M



Ikea A/S  
Illum  
Intersport



LIDL  
Magasin Du Nord  
Rema 1000



Silvan  
Stadium  
Thiele



# Nye indkøbsvaner – hvad betyder det for bymidterne?



# Forbrugerne har forskellige behov





**.. Og forskellige indkøbssituationer**



**Kunder er ikke altid forudsigelige**





“  
all you  
need  
to carry  
!  
”

WBJ's unique  
Handsfree Shopping™  
service. Book now  
at Concierge.

**W** Handsfree  
Shopping

**Stiller øgede krav**



**Kræver mange valgmuligheder**

BAKERS  
KITCHEN

At Superquinn, we  
employ more Bakers than  
anyone else...  
Now you know why!  
This year we will bake 1.27 million loaves of bread.



...keep you!

- All Superquinn bakeries are owned and operated by Superquinn.
- All Superquinn bakeries are open 24 hours a day.
- All Superquinn bakeries are open 7 days a week.
- All Superquinn bakeries are open 365 days a year.

TRADITIONAL BRICK OVEN

**Kræver kvalitet**




Og mere service

SERVICE



Er prisbedste

A wide-angle photograph of a large indoor ice skating rink. The rink is filled with many people of various ages, some skating and some sitting on the ice. The lighting is vibrant, with blue, green, and yellow lights illuminating the ice surface. The rink is surrounded by a dark, multi-tiered seating area, and the ceiling is high with visible structural beams and lights.

**Vil have oplevelser**

A public playground scene. In the foreground, a woman in a white tank top and a young boy are sitting on wooden deck chairs in a sandpit. The woman's chair has a red and white striped backrest, and the boy's has a dark blue backrest. They are both looking towards a circular water feature in the middle ground. The water feature has a wooden rim and contains several colorful buckets (blue, yellow, red) and toys. Other children and adults are visible in the background, some near the water feature and others further away. The ground is paved around the water feature and sandy in the foreground.

Også i bybilledet



**Ikke enten/eller men både/og**





**Forbrugerne er fortsat villige til at køre langt for at opnå det rigtige udbud af udvalgte varer**

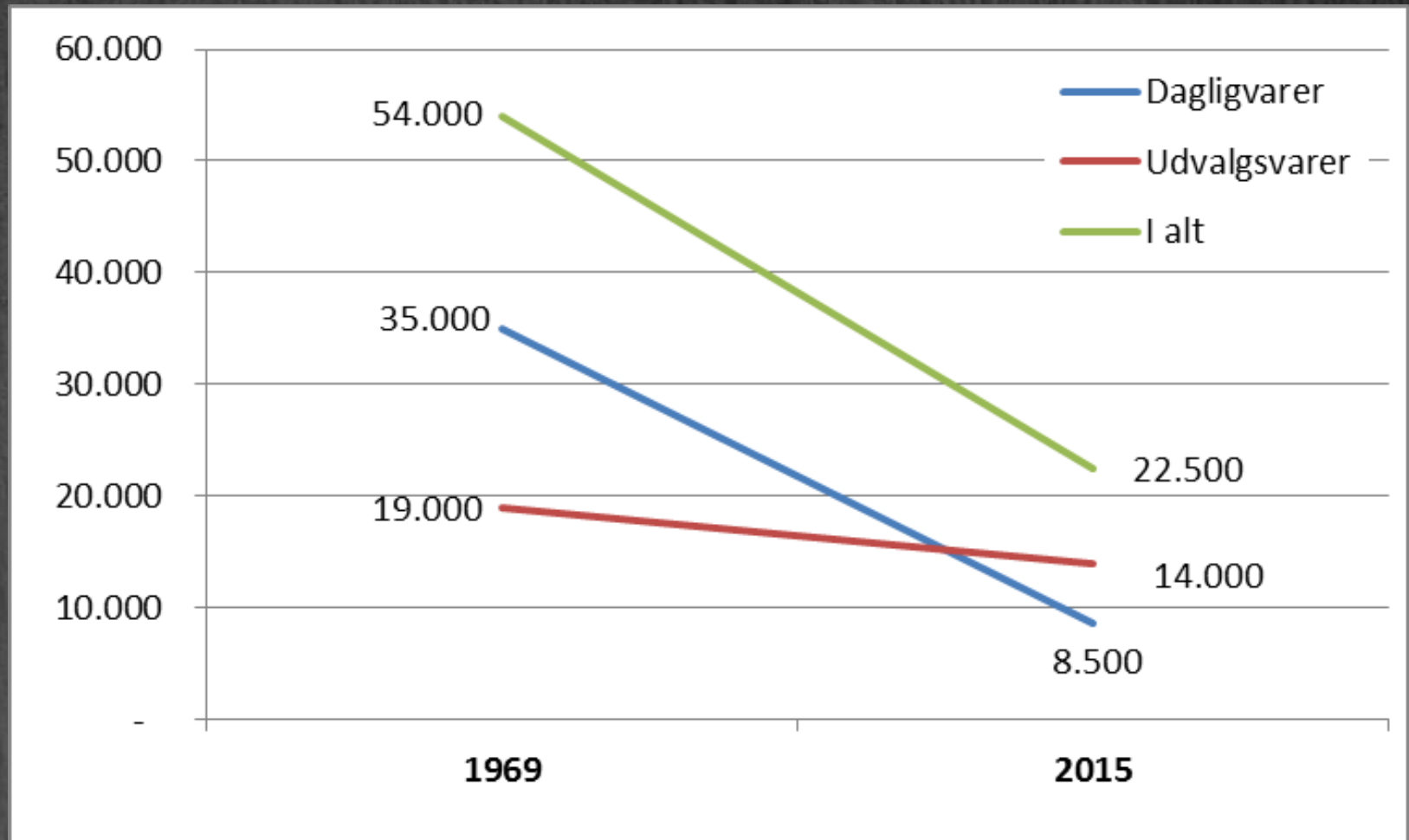


**Tiltagende konkurrence mellem de større udbudspunkter**



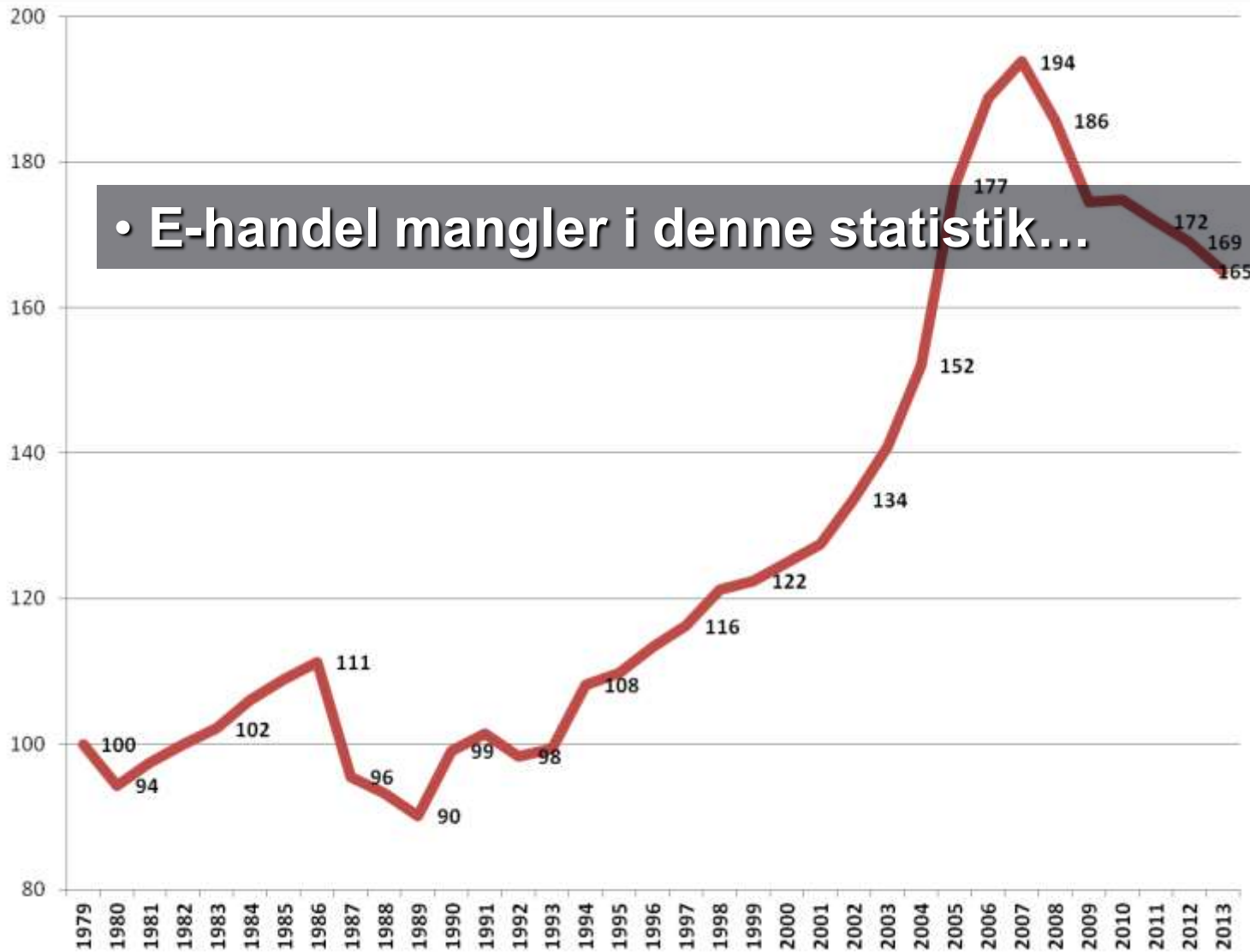
# Udviklingen i dansk detailhandel


# Udviklingen i antal butikker i DK 1969 til 2015



# Mængdemæssig udvikling i udvalgsvareomsætningen i DK

- E-handel mangler i denne statistik...





# Analyse af detailhandelsudviklingen på Fyn

# Detailhandelsanalyse - metode

Rekognoscering af samtlige butikker på Fyn ultimo 2014 og 1999

- Branche
- Kæde
- Attraktion
- Bruttoareal
- Omsætning



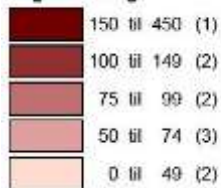
# Antal butikker

## Dagligvarer

1999

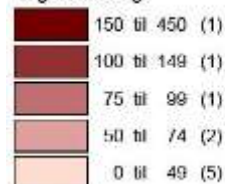
- Antal dagligvarebutikker faldet 27 %
- Færre kommuner med over 75 dagligvarebutikker

Tegnforklaring



2014

Tegnforklaring





# Antal butikker Udvalgsvarer

1999

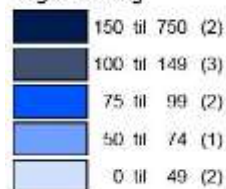
- Antal udvalgsvarebutikker faldet 21 %
- Færre kommuner med over 100 butikker

Tegnforklaring



2014

Tegnforklaring



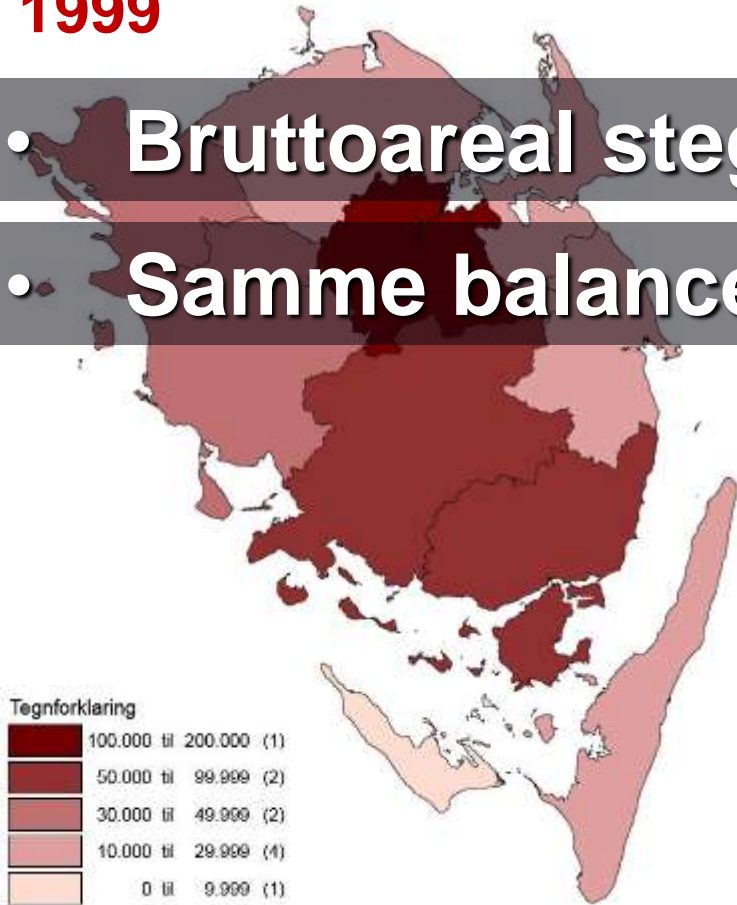
# Bruttoareal

## Dagligvarer

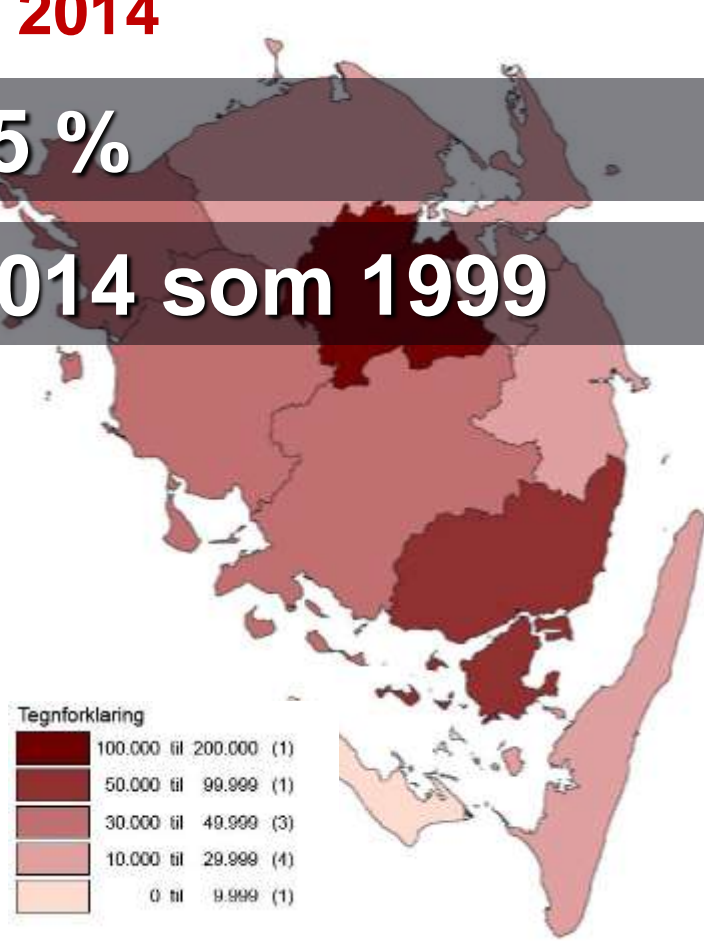
1999

- Bruttoareal steget 5 %

- Samme balance i 2014 som 1999



2014



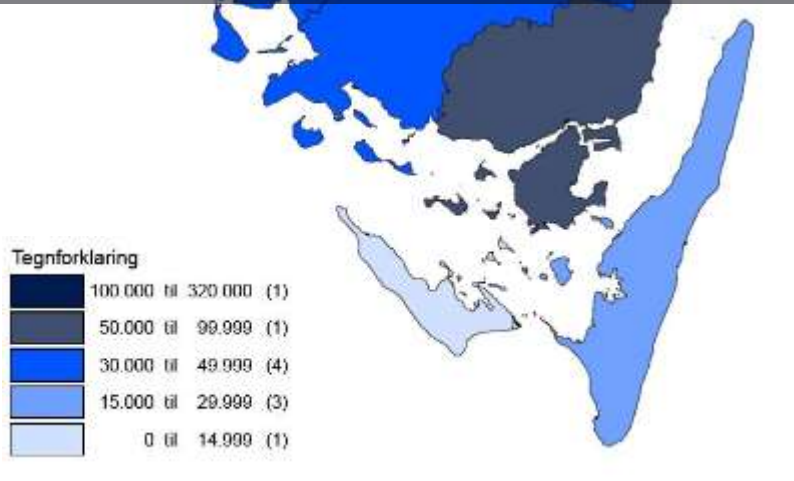
# Bruttoareal

## Udvalgsvarer

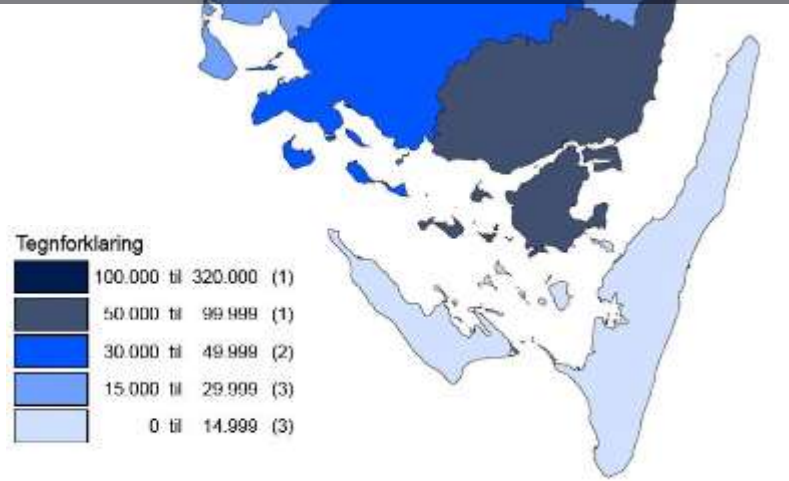
1999

- Bruttoareal faldet 10 %

- Flere kommuner under 30.000 m<sup>2</sup> bruttoareal



2014



# Omsætning

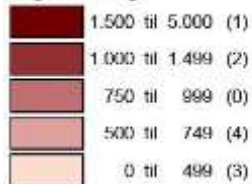
## Dagligvarer

1998

- Omsætning steget 25 %

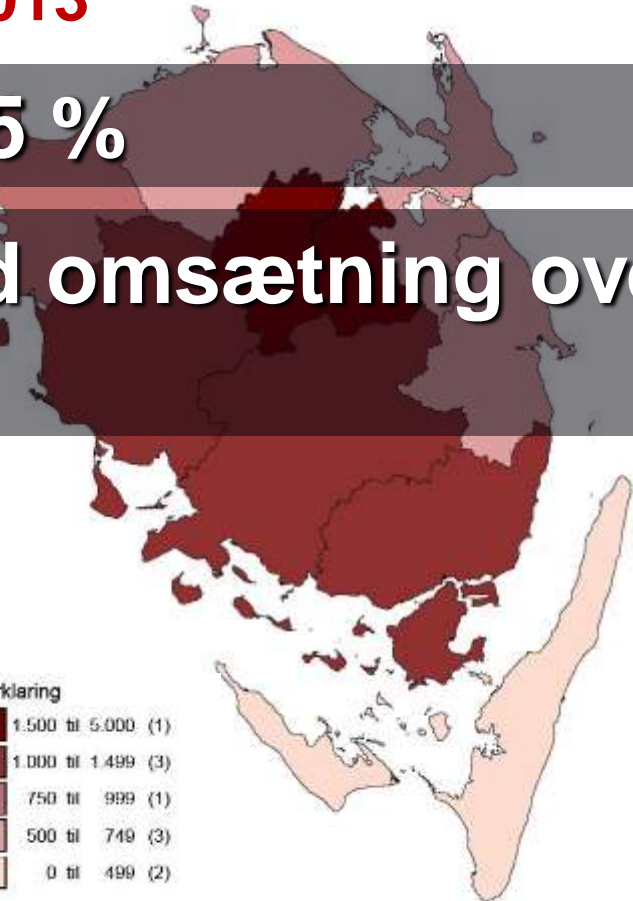
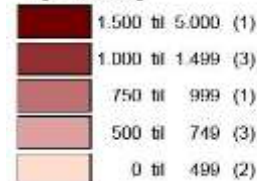
- Flere kommuner med omsætning over 750 mio. kr.

Tegnforklaring



2013

Tegnforklaring



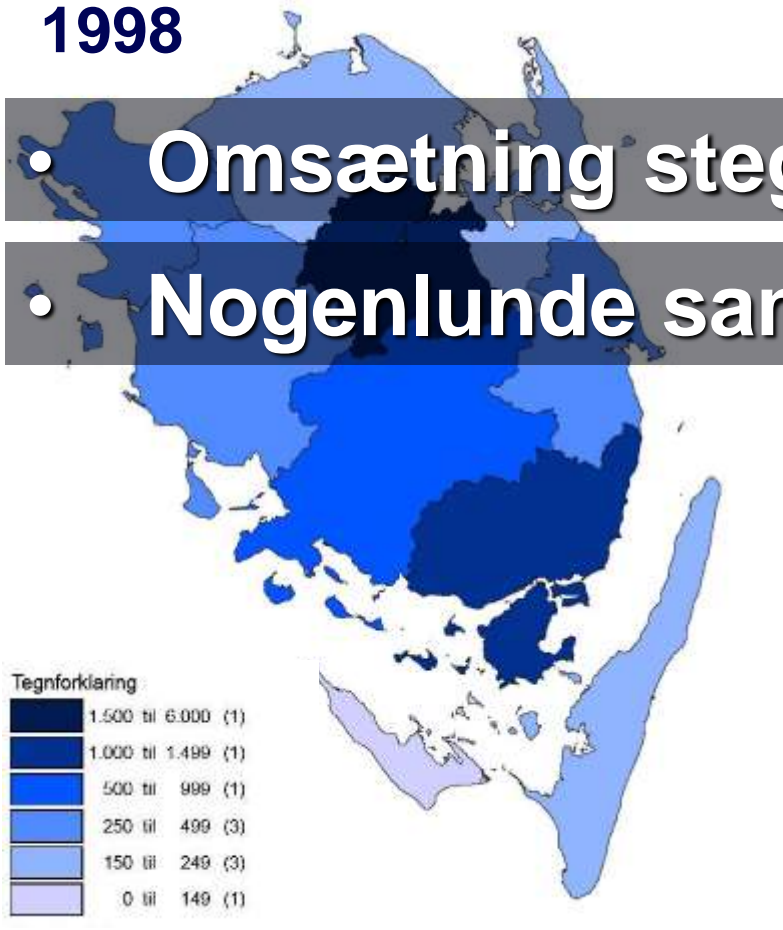
# Omsætning

## Udvalgsvarer

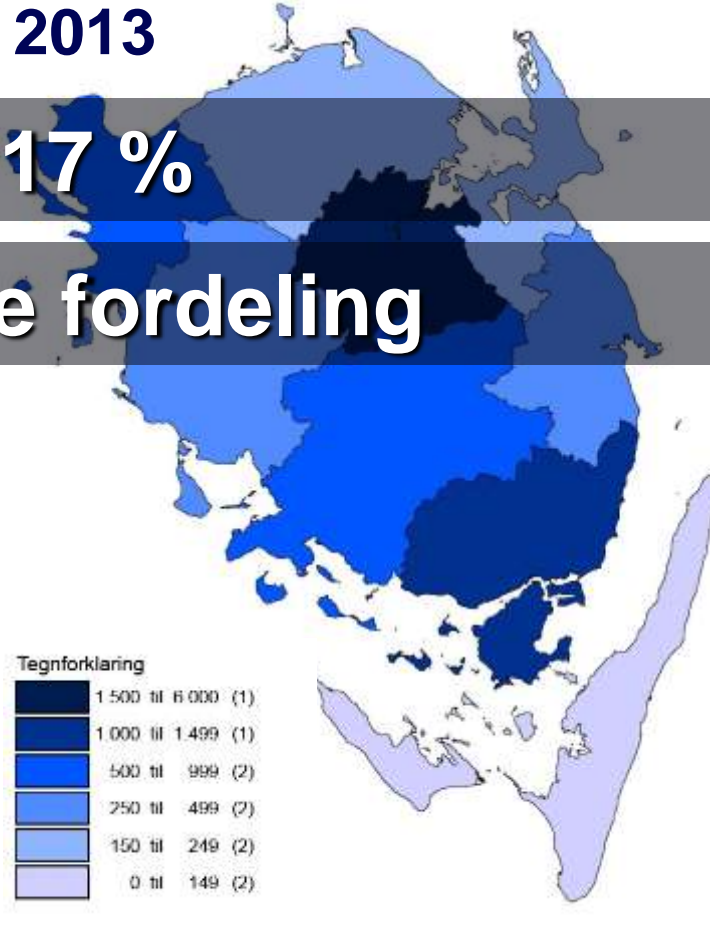
1998

- Omsætning steget 17 %

- Nogenlunde samme fordeling



2013



# Handelsbalance

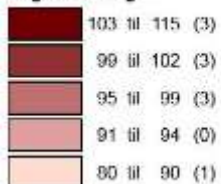
## Dagligvarer

1998

- 99 % i 2014 (102 % i 1998)

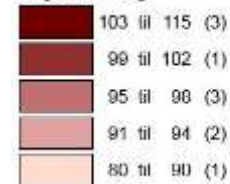
- Færre kommuner over 99%

Tegnforklaring



2013

Tegnforklaring



# Handelsbalance

## Udvalgsvarer

1998

- 97 % i 2014 (103 % i 1998)

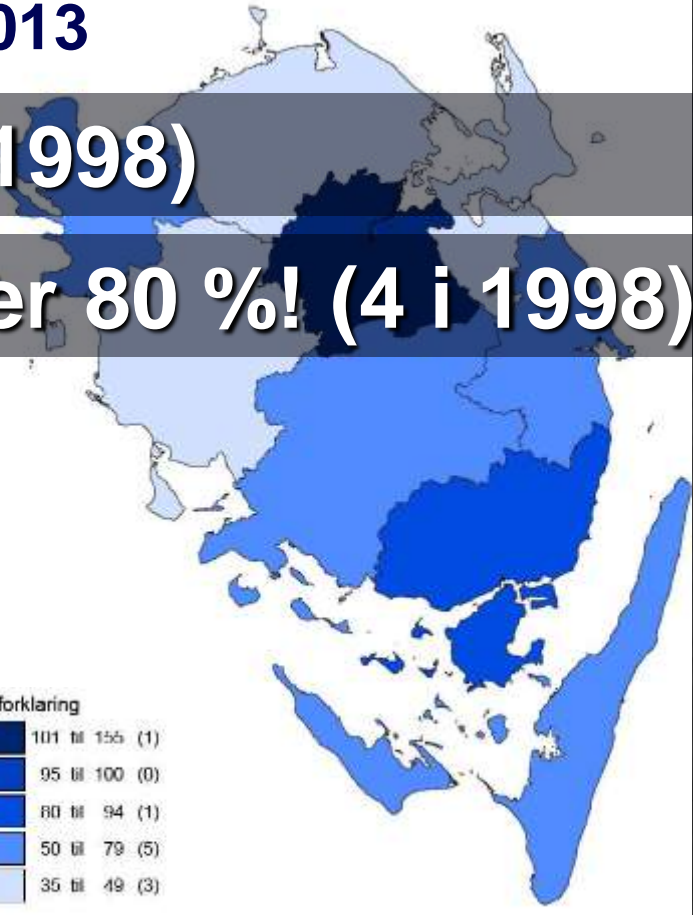
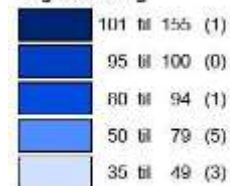
- Kun 2 kommuner over 80 %! (4 i 1998)

Tegnforklaring



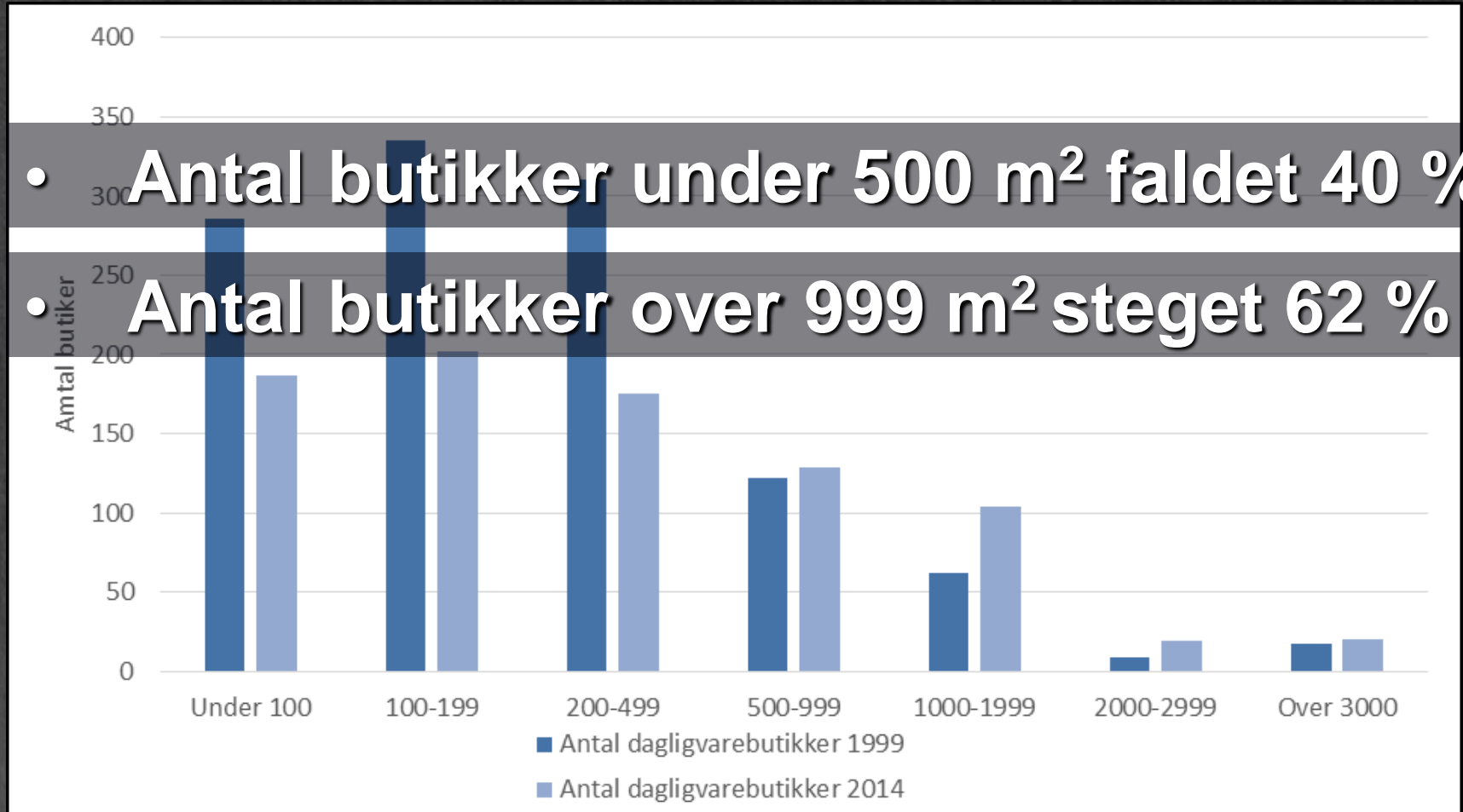
2013

Tegnforklaring



# Butikkernes størrelse

## Dagligvarer

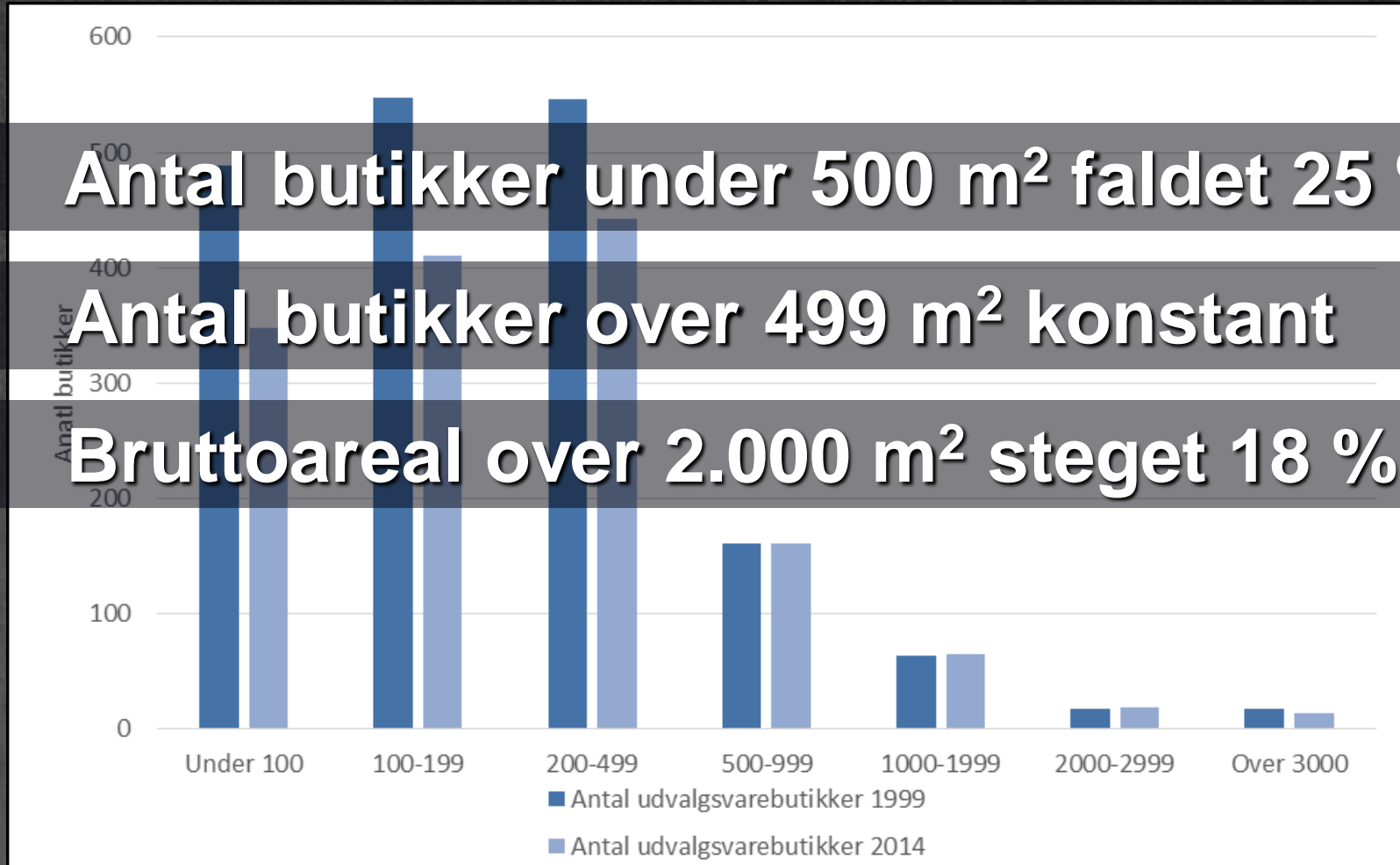




# Butikkernes størrelse

## Udvalgsvarer

- Antal butikker under 500 m<sup>2</sup> faldet 25 %
- Antal butikker over 499 m<sup>2</sup> konstant
- Bruttoareal over 2.000 m<sup>2</sup> steget 18 %

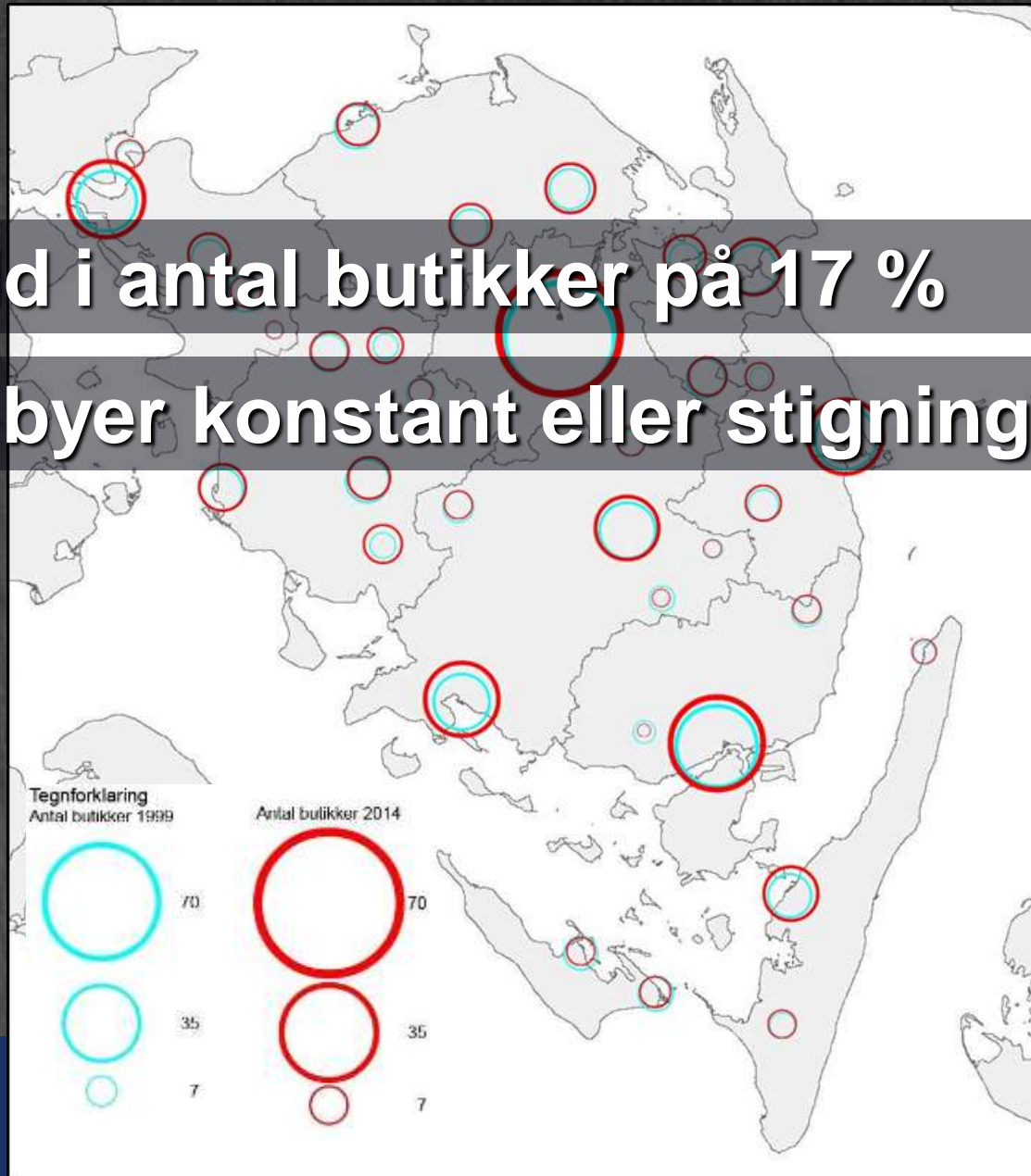




# Udviklingen i de 35 byer

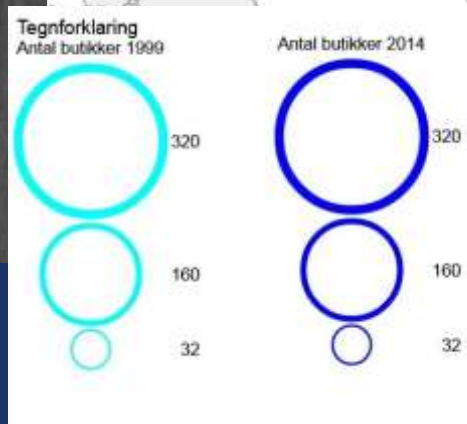
# Antal dagligvarebutikker i de 35 byer

- Fald i antal butikker på 17 %
- 10 byer konstant eller stigning



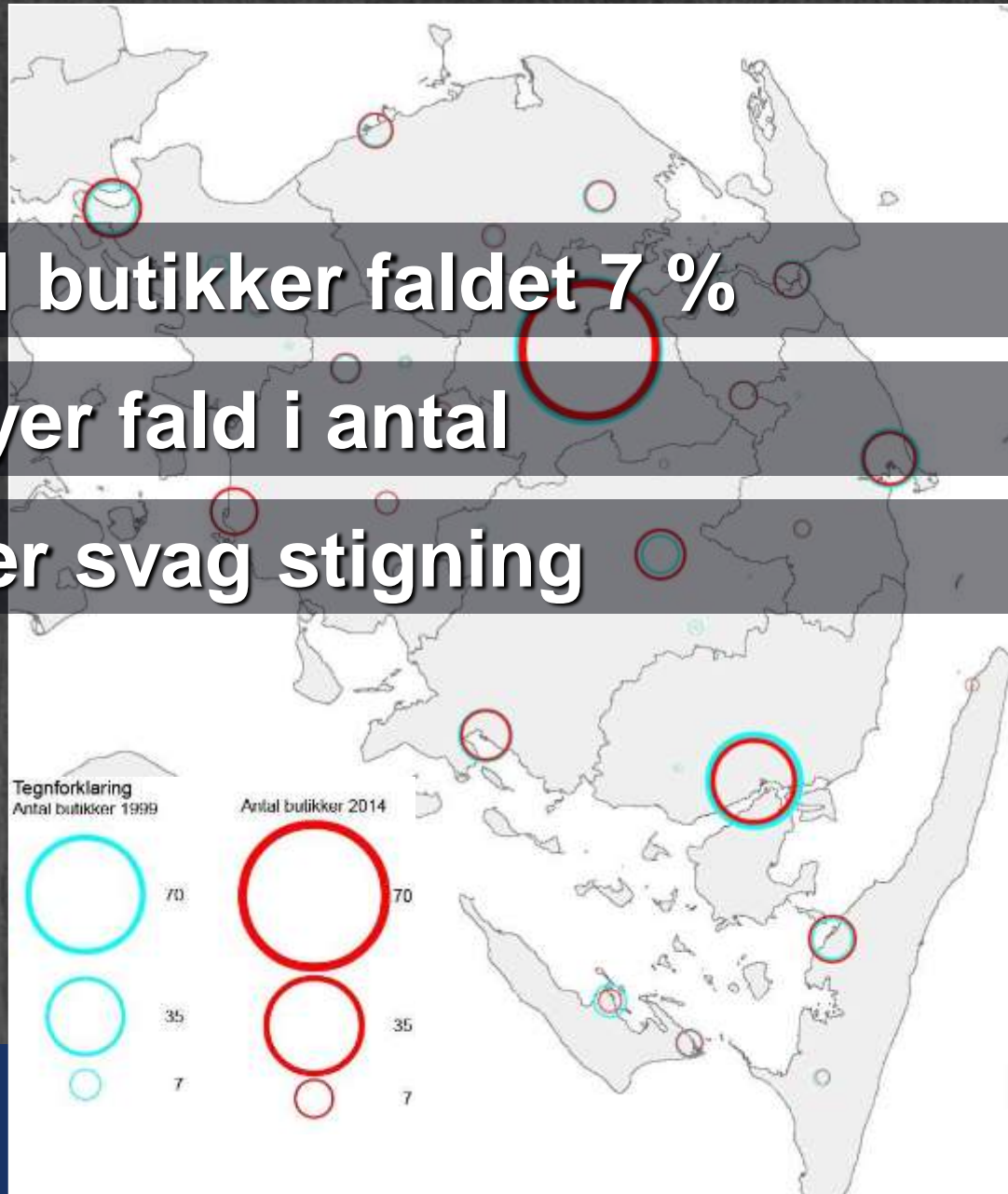
# Antal udvalgsvarebutikker i de 35 byer

- Antal butikker faldet 18 %
- 7 byer konstant eller lille fremgang



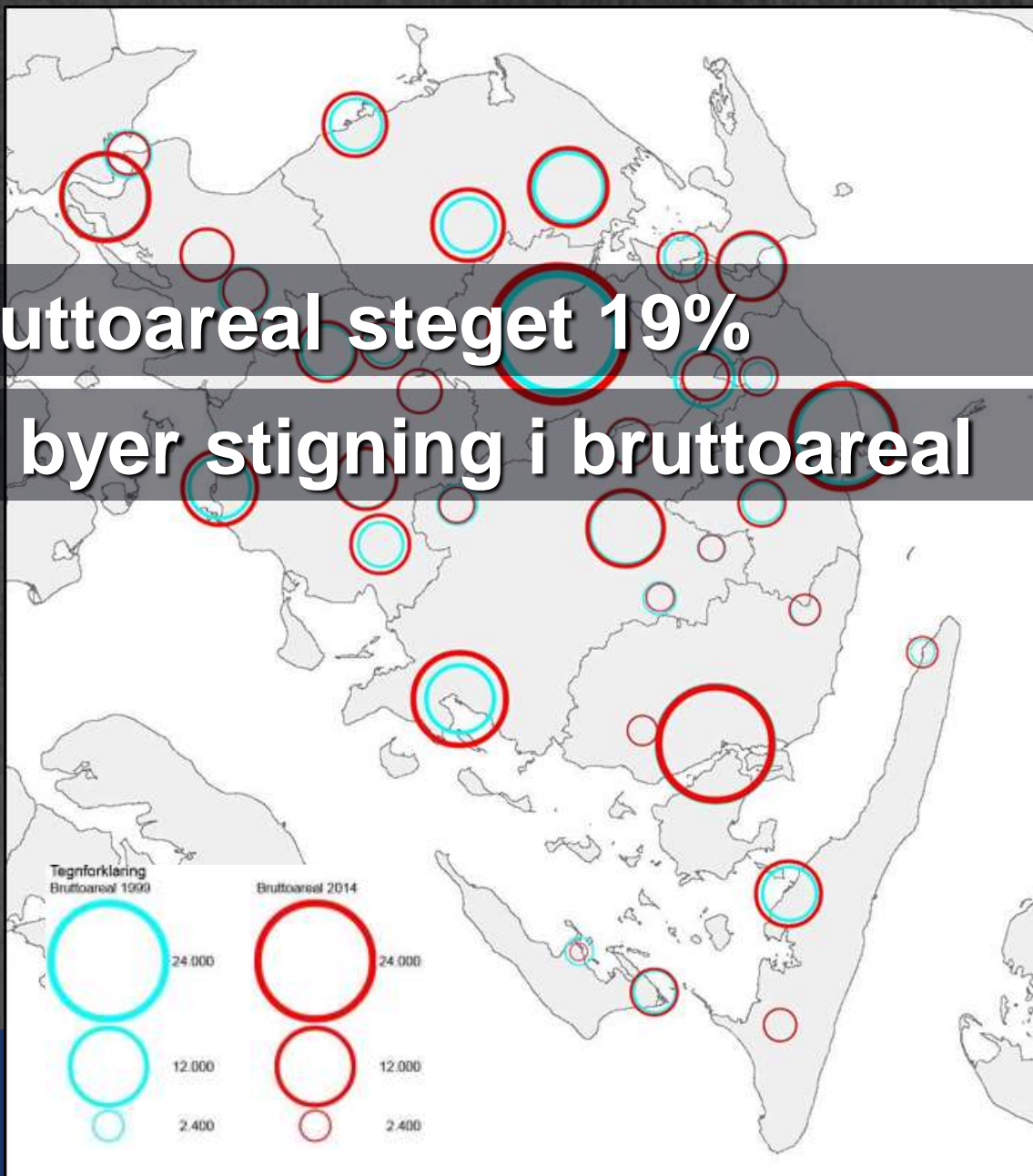
# Antal beklædningsbutikker i de 35 byer

- Antal butikker faldet 7 %
- 18 byer fald i antal
- 9 byer svag stigning



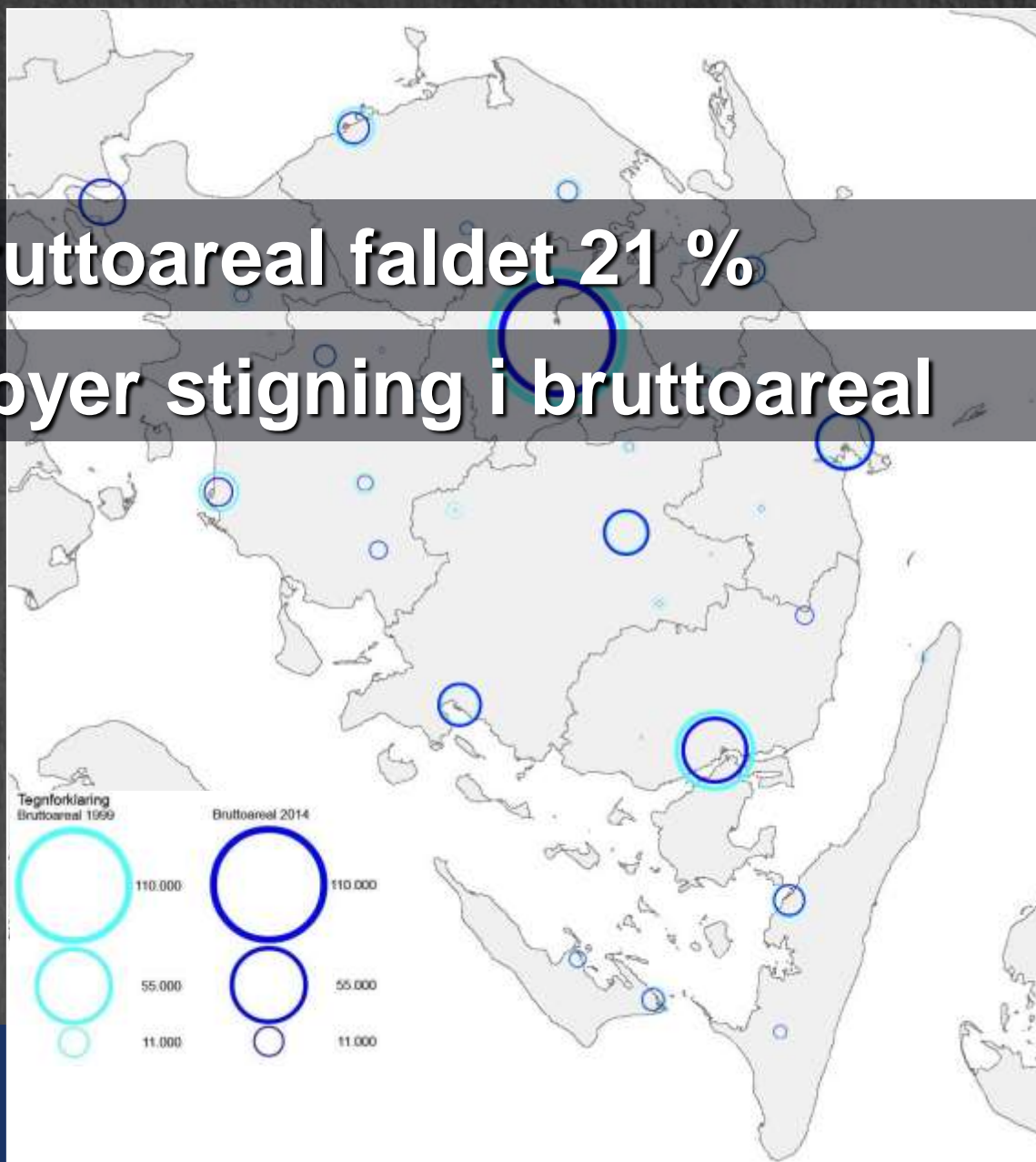
# Bruttoareal dagligvarer i de 35 byer

- Bruttoareal steget 19%
- 27 byer stigning i bruttoareal



# Bruttoareal udvalgsvarer i de 35 byer

- Bruttoareal faldet 21 %
- 6 byer stigning i bruttoareal



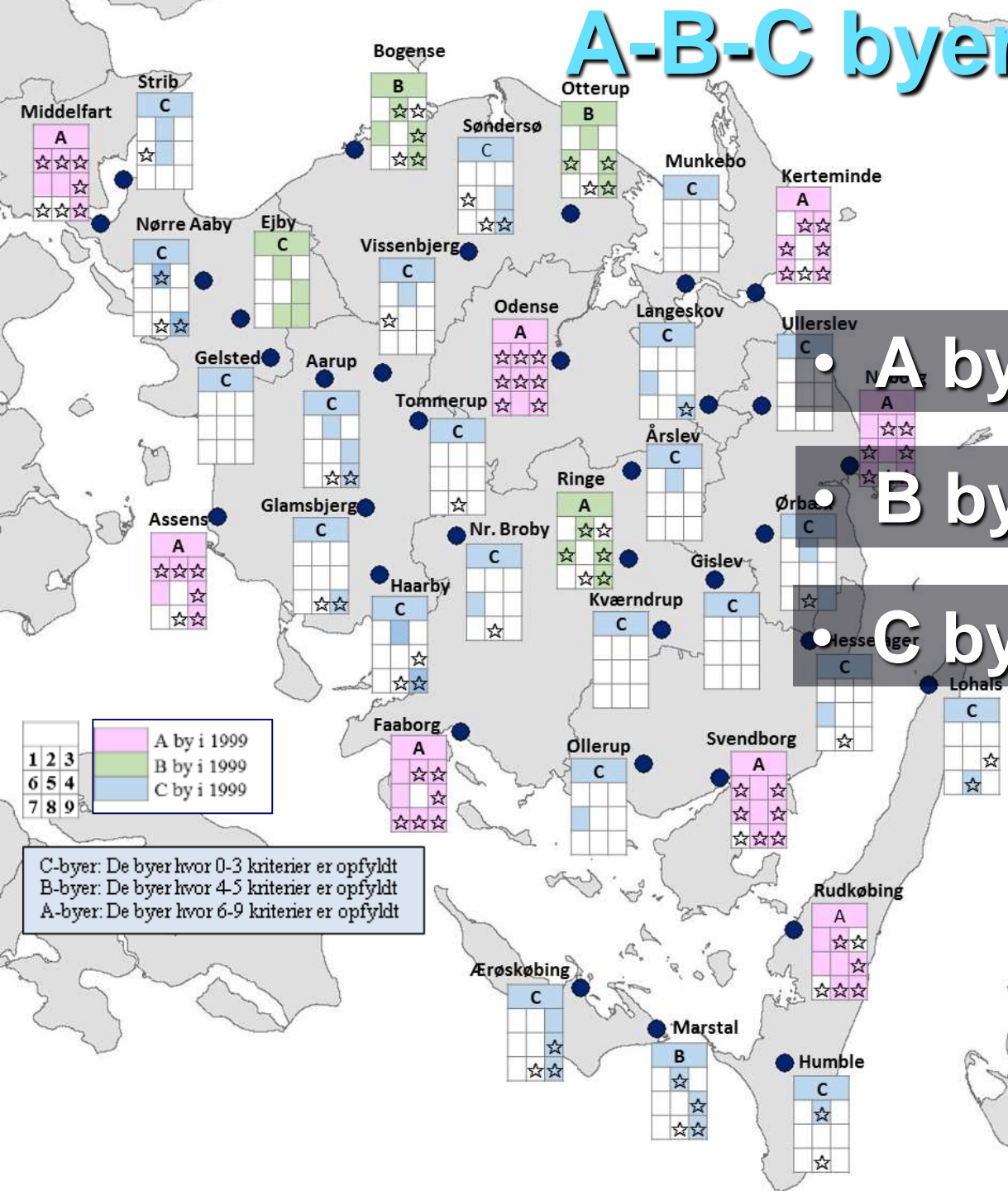
# A-B-C byer

## Kriterier som skal være opfyldt i en vurdering af bymidterne

1. Min. 3 skotøjsbutikker
2. Min. 1 radio/tv butik
3. Min. 6 dametøjsbutikker
4. Attraktionen i alt skal være over middel
5. Kommunens dækningsgrad for udvalgsvarer over 100%
6. Min. 6 servicefunktioner inden for restaurant, hotel m.m.
7. Min. 4 servicefunktioner inden for biograf, teater m.m.
8. Min. 1 kapitalkæde pr. 1.000 indbygger
9. Min. 10 udvalgsvarebutikker



# A-B-C byer



- A byer steget (8 til 9)
- B byer faldet (4 til 3)
- C byer uændret

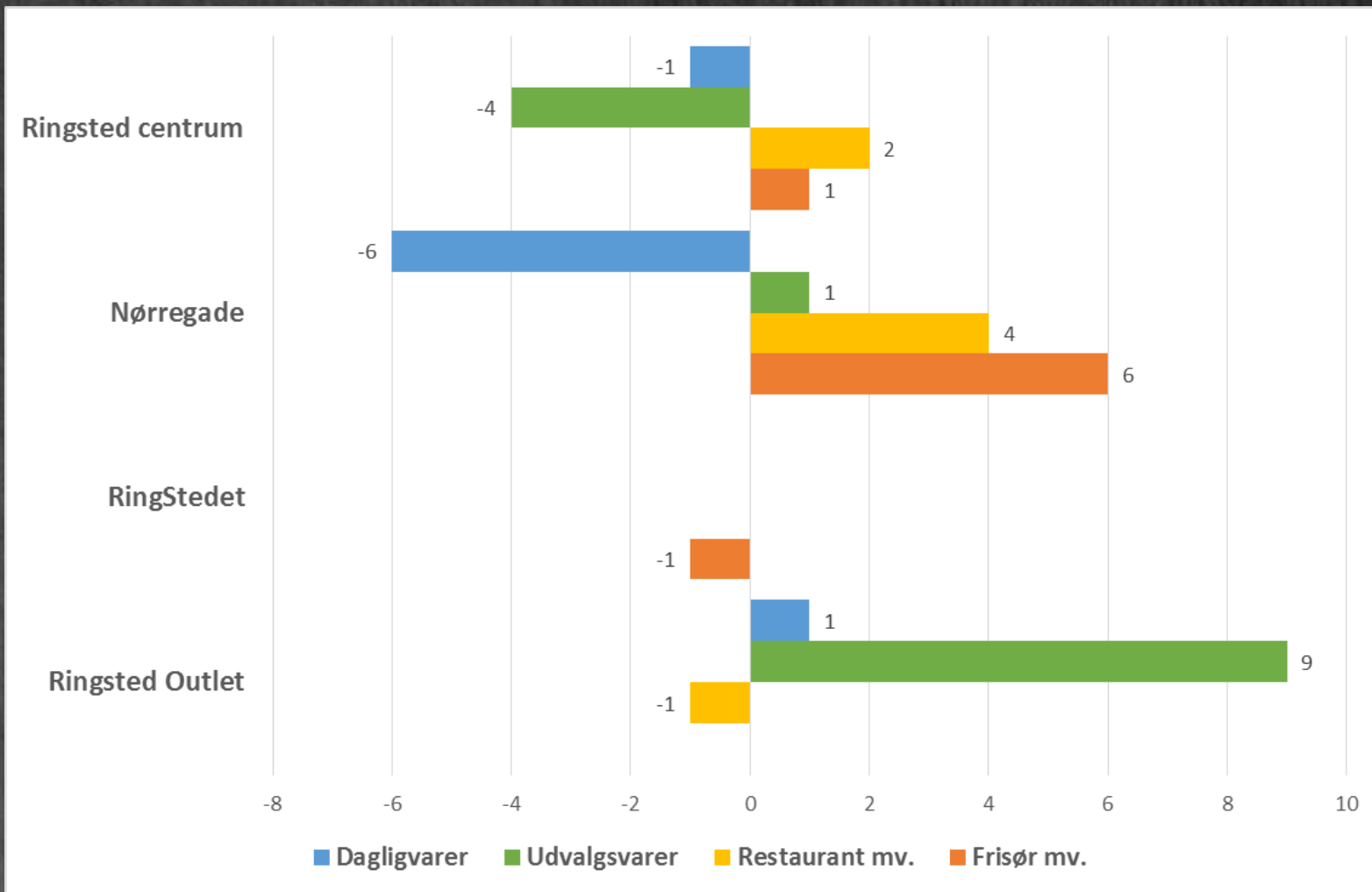
A photograph of a large, abandoned shopping mall interior. The space is characterized by a high ceiling with a grid of recessed lighting and a series of white structural columns. In the center, a double glass and metal escalator leads down to a lower level. To the right of the escalator, a mannequin dressed in a long, shaggy, light-colored fur coat stands on a small circular platform. The floor is mostly bare concrete, with some debris and a yellow L-shaped marker. In the foreground, there is a planter box containing several dried, brown shrubs. The overall atmosphere is one of neglect and abandonment.

**Kan bymidten så være sikker?**

# Tomgang i mange byer



# Skift i funktioner i bymidten



# Planlægning kan ikke alene styre byernes udvikling




FASHION  
NEVER SLEEPS  
SO NEITHER  
DO WE

WWW.HM.COM

**Internettet giver nye udfordringer**

# Hvad betyder E-handelen?

- 7-8 % af det samlede danske forbrug
- 1-2 % af dagligvareforbruget
- 14-16 % af udvalgsvarerforbruget

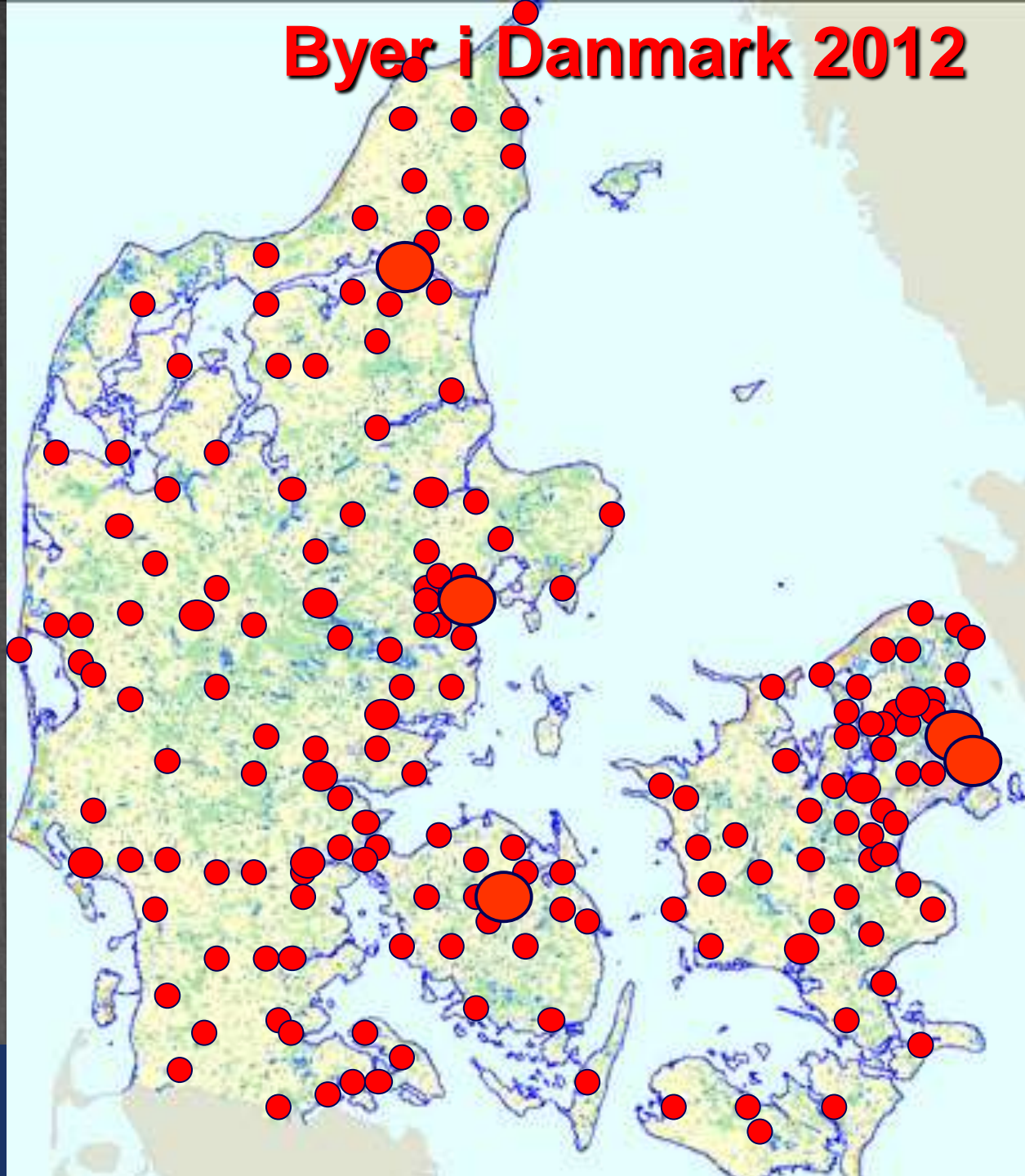
- 
- Danmark har ca. 11 mio. m<sup>2</sup> bruttoareal til detailhandel
  - 6-8 % står i dag tomme



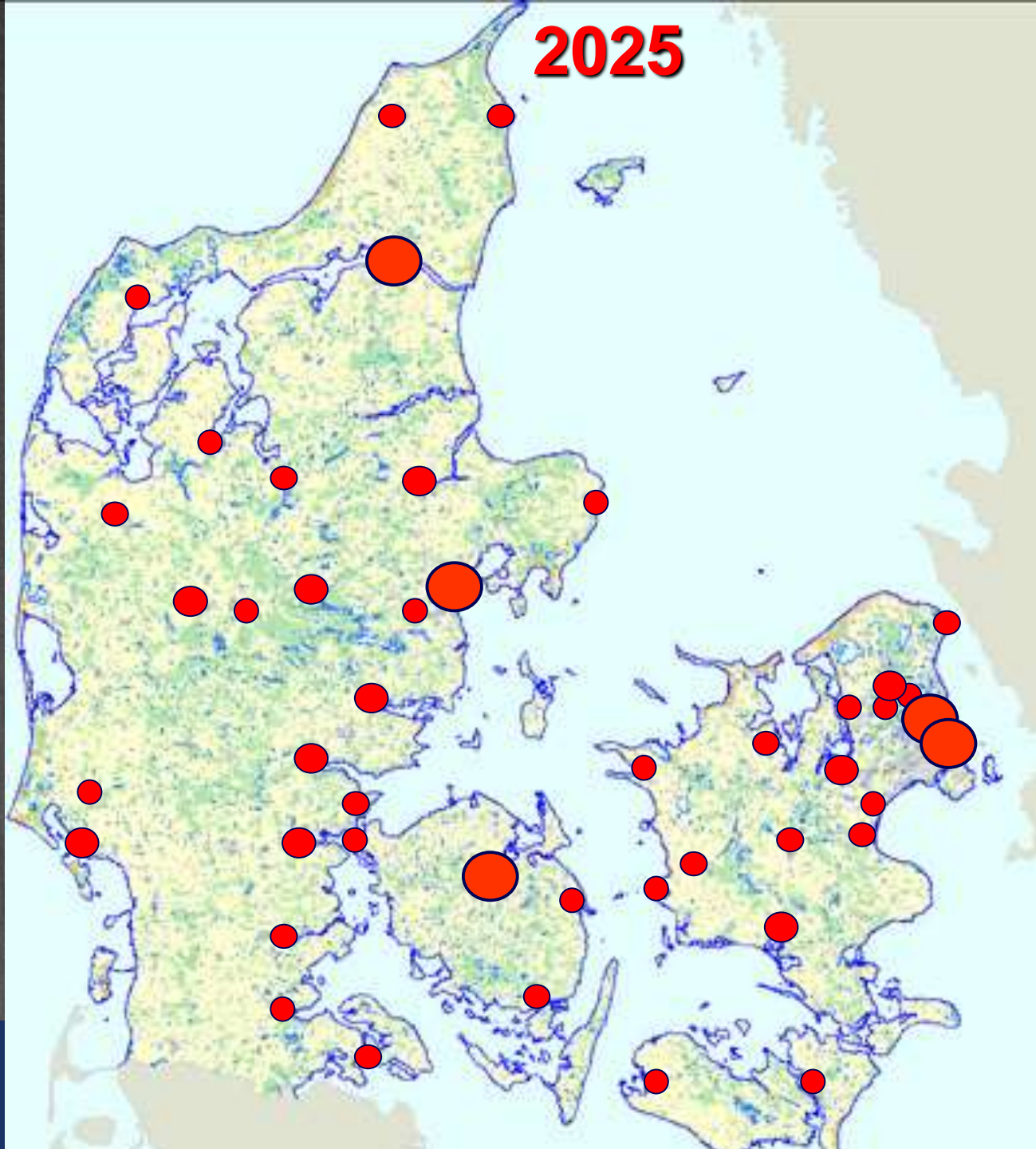
# Hvad er sandsynligt i 2025 ?

- E-handel vil udgøre:
  - 8 % af dagligvareforbruget
  - 25 % af udvalgsvareforbruget
- Areal til detailhandel vil falde 2,4 mio. m<sup>2</sup>
- Samlet areal til detailhandel 8,6 mio. m<sup>2</sup>
- Især udvalgsvarearealet vil falde

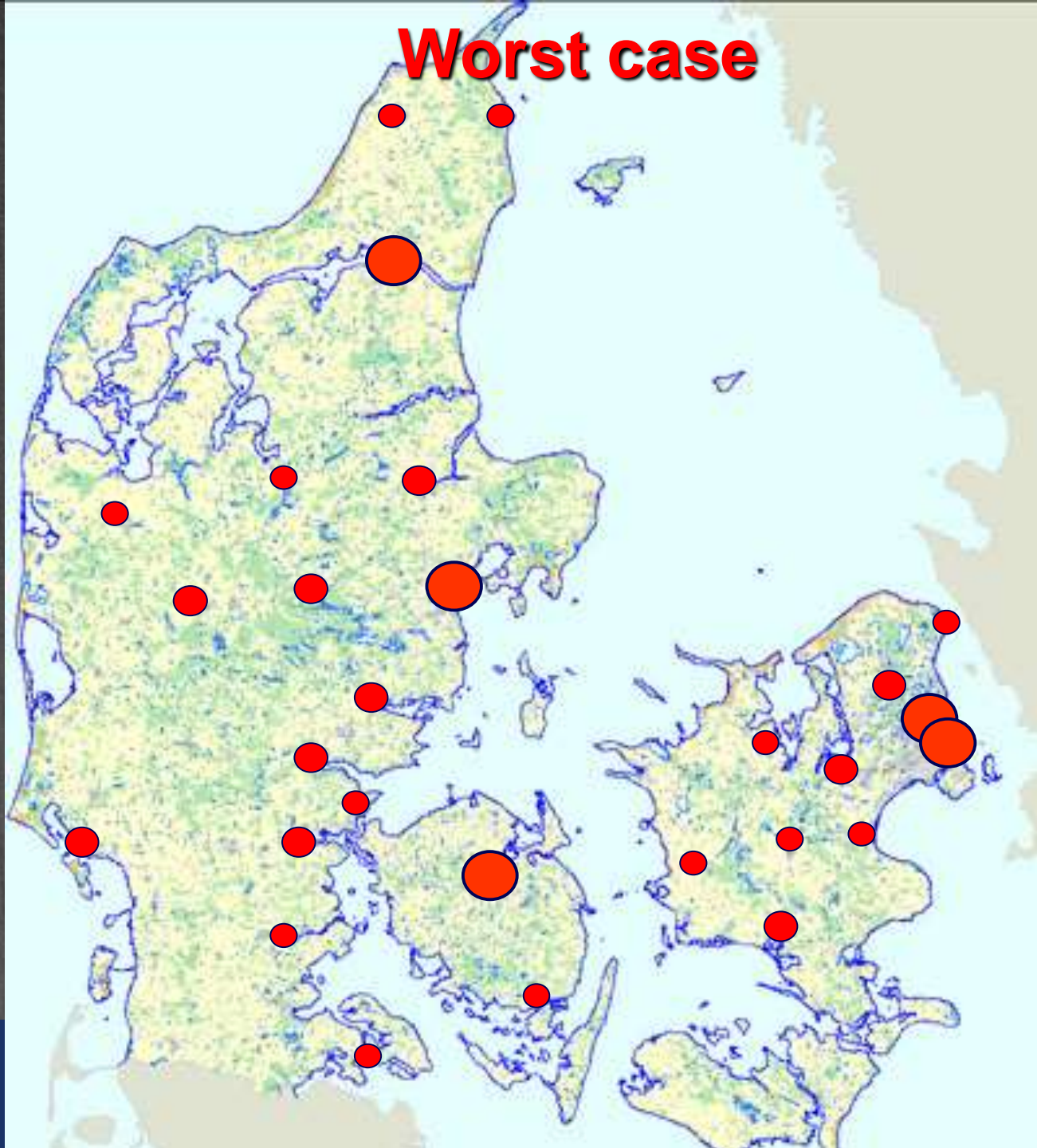
# Byer i Danmark 2012



**2025**



# Worst case



# Konsekvenser

- Butiksdøden – som vi kender den fra de mindre byer – vil sprede sig til de større byer
- Den funktionelle bymidte vil blive stærkt indskrænket
- Huslejerne kommer under pres

# Ejendomsværdien vil falde markant



# Konsekvenser

- Investorer i butiksejendomme bør allerede nu overveje, om deres ejendomme bliver:
- Tæt på værdiløse
- Mulige at anvende til andre formål
- Mulige at sælge, inden det er for sent
- Mere værd, fordi de ligger centralt i de største byer



# Lokalisering vil få ultimativ betydning





**BID**



# Nye krav til bymidternes indhold



**Nye måder at handle på**



**Oplevelseselementerne vil blive styrket**





- Mere end "bare" en bluse



Og et ur er ikke et ur



Gør det personligt



# Interaktive butikker





**Færre, men større butikker**

# STADIUM

- Eller mindre butikker ...

- ...men med online adgang

## Butikken fortsætter her!

På [stadum.dk](http://stadum.dk) finder du alt, du har brug for, som ikke er i vores butik, samt unikke webtilbud.

Du bestiller her og får det leveret hjem til døren eller til butikken.

Spørg os, så hjælper vi dig.

- 
- **Sammensmeltning af offline og online**
  - **Forbrugeren er ligeglad med, hvor varen købes**

YOU CAN NOW  
CLICK AND COLLECT  
AT WESTFIELD LONDON



collect+  
Westfield

LIND LIVING dk  
Mode med stil Hjem med stil

W  
b  
s  
h  
o  
p

Lind Living  
Tøj  
Accessories  
Interiør

**E-handel giver nye muligheder**



**Nye typer af funktioner**





**Nye typer af funktioner**



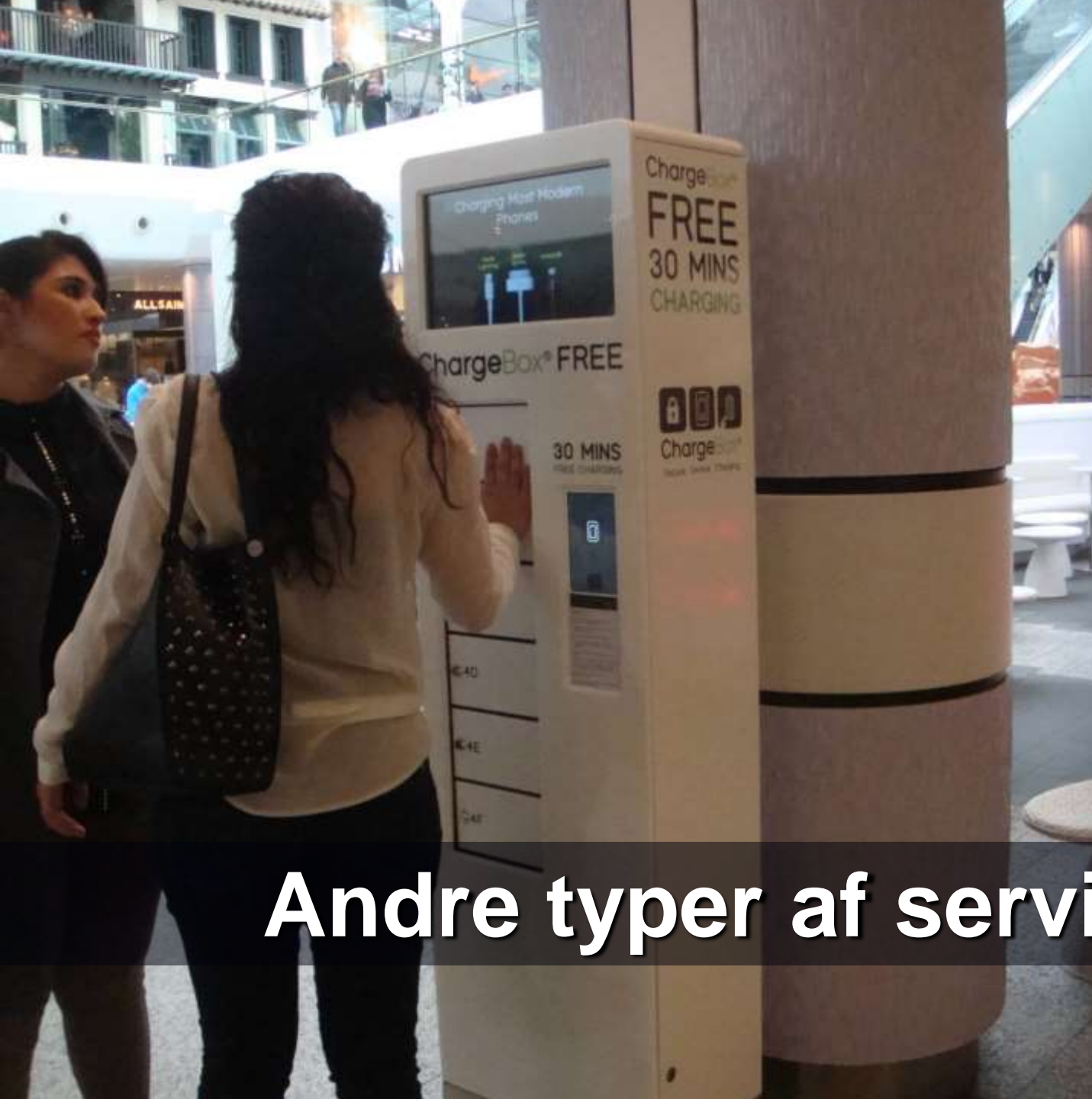
# driver licensing



# Bedemand & Antik

- Begraviser
- Blytetter
- Bobehandling
- Borydning
- Vurdering
- Boligsalg
- Antiksalg
- Tlf. 32 21 12 10
- [www.antik-bedemand.dk](http://www.antik-bedemand.dk)
- [info@antik-bedemand.dk](mailto:info@antik-bedemand.dk)

Nye typer af butikker



# Andre typer af service



# Parkering får stigende betydning



Også for særlige forbrugere

# Bæredygtighed





# Nærhed





# Lokal produktion og afsætning





# Findes verdens bedste gulerødder i din have?

– I SÅ FALD KAN VI SÆLGE DET FOR DIG

I takt med at supermarkedskæder vokser på tværs af landegrænser, bliver udvalget i butikkerne mere ens og varerne mere indkøbtårsede. I SuperBrugsen går vi den modsatte vej. Vi synes ikke, kunderne skal møde de samme varer i Dalsønder og Marslund. Derfor har vi mange lokale varer i vores butikker. I Roskilde fyldes køledisken med mælk fra det nærliggende Østad Mejeri. I Esbjerg bager de Mium kærperstøj i kurven. Og i Rønne pryder hønning fra den Gamle Skole-bakke. Der er mange eksempler, som vi vil

over hele landet. Så kender du én med smiløj-ordning og lokale bakkerter, får du et kæmpe smil fra os og vores kunder. Giv os et praj og lig efter mærket for lokale varer i toppen af denne annonce næste gang, du handler. De friske, miljøvenlige og lokale varer hævner nemlig på hylderne i din SuperBrugsen i takt med, at vi finder dem. Jo flere, desto bedre. Bedre for lokalsamfundet, miljøet og for dig.

Det betyder lokale handelskæder, et stærkt net af

# Flere restauranter





...også udenfor

# Flere coffeeshops





**Mere underholdning**



## Spontan underholdning

Lær at danse...







**Flere oaser**

# Uventede oplevelser







# Genanvend gamle lokaler



**Samarbejde er vigtigt**

# Koordinér åbningstiderne

**ESPRIT**

**(Due to the Prayer)**

**Store will be open at 1:00pm**



**At købe ind skal være en  
oplevelse!**

**Men kunden skal altid være i centrum**





"WHOEVER SAID  
MONEY CAN'T BUY HAPPINESS  
SIMPLY DIDN'T KNOW  
WHERE TO GO SHOPPING."

BO DEREK



Louise Tarp

22 96 04 33

[LT@icp.dk](mailto:LT@icp.dk)

icp.dk

# Japan, Osaka





**Oberoi Mall, Indien**

# Atria Mall, Indien



# Ambience Mall, Indien

**swing**  
DINE BAR GOLF

4 reasons to  
Swing-in NOW

- 1 Swing-In for Unlimited Fun at 299.  
Unlimited fun for unlimited fun at 299.  
Swing-In for unlimited fun at 299.  
Swing-In for unlimited fun at 299.
- 2 Swing-In hours: 12-7 pm.  
Swing-In hours: 12-7 pm.  
Swing-In hours: 12-7 pm.  
Swing-In hours: 12-7 pm.
- 3 Swing-In just  
11 pm a hour with a surprise.  
Swing-In just  
11 pm a hour with a surprise.  
Swing-In just  
11 pm a hour with a surprise.
- 4 299 menu which makes  
you keep swinging.  
299 menu which makes  
you keep swinging.  
299 menu which makes  
you keep swinging.

swing



**FUN CITY**

Y OASIS LLC (BR)

COME, PLAY!



**فن سيتي**

وبيا نهرج!

**IBN Battuta Shopping Mall, Dubai**



**St. MORITZ**



**Mall of the Emirates, Dubai**



# Mall of the Emirates, Dubai





**Mall of the Emirates, Dubai**



# Mall of the Emirates, Dubai



**Mall of the Emirates, Dubai**