Väck liv i staden där ingen sover.

En studie av handel, kommersiella verksamheter och bostäder i Göteborgs stadskärna av Hui i samarbete med Västsvenska Handelskammaren och Fastighetsägarna GFR.

Om rapporten

FÅ BOR I STADSKÄRNAN

Under 2021 tog HUI fram en rapport som beskrev stadskärnans behov av bostäder. I rapporten påvisades att enbart 2 procent av de som bor i Göteborgs kommun bor i stadskärnan. Detta kunde jämföras med genomsnittet för samtliga Sveriges stadskärnor som var på 8 procent samt med Stockholms kommun som har 12 procent av de boende i stadskärnan. Fastighetsägarna GFR, Västsvenska handelskammaren vill genom denna uppdaterade rapport göra en uppföljning av hur läget har utvecklats och hur ser förutsättningarna ut idag eller fyra år senare.

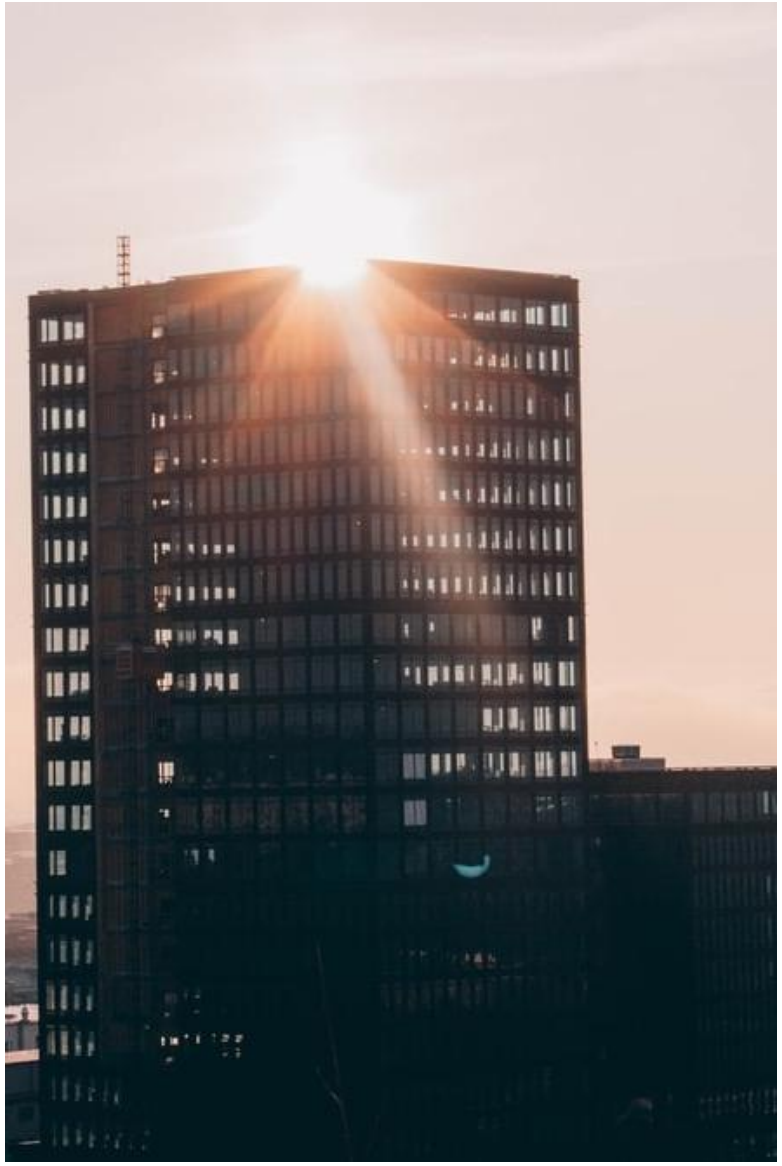
ÖKAT BEHOV AV BOENDE I STADSKÄRNAN FRAMÖVER

Stadskärnor möter idag utmaningar från flera håll. Framväxten av externa handelsområden, såväl som den växande e-handeln, innebär en ökande konkurrens för den levande stadskärnan. Göteborgs stadskärna har också en stor obalans mellan dem som bor i stadskärnan och dem som arbetar i samma område under dagarna. Pandemins beteendeförändringar, i kombination med en ökad konkurrens, har gjort det lokala området viktigare för detaljhandeln – men också för andra verksamheter som restauranger och kommersiell service.

En viktig utveckling jämfört med tidigare rapport är att antalet verksamheter har minskat i stadskärnan, särskilt gäller detta för dagligvaruhandeln samt beklädnadshandeln. För att Göteborgs stadskärna skall kunna få en långsiktigt acceptabel utveckling så måste denna negativa trend brytas. Kunskap om förändringar underlättar för staden, fastighetsägare och verksamheter att anpassa sig till de nya möjligheterna för att säkerställa en fortsatt levande stadskärna.

VIKTEN AV BOENDE I FRAMTIDENS HÅLLBARA STADSKÄRNA

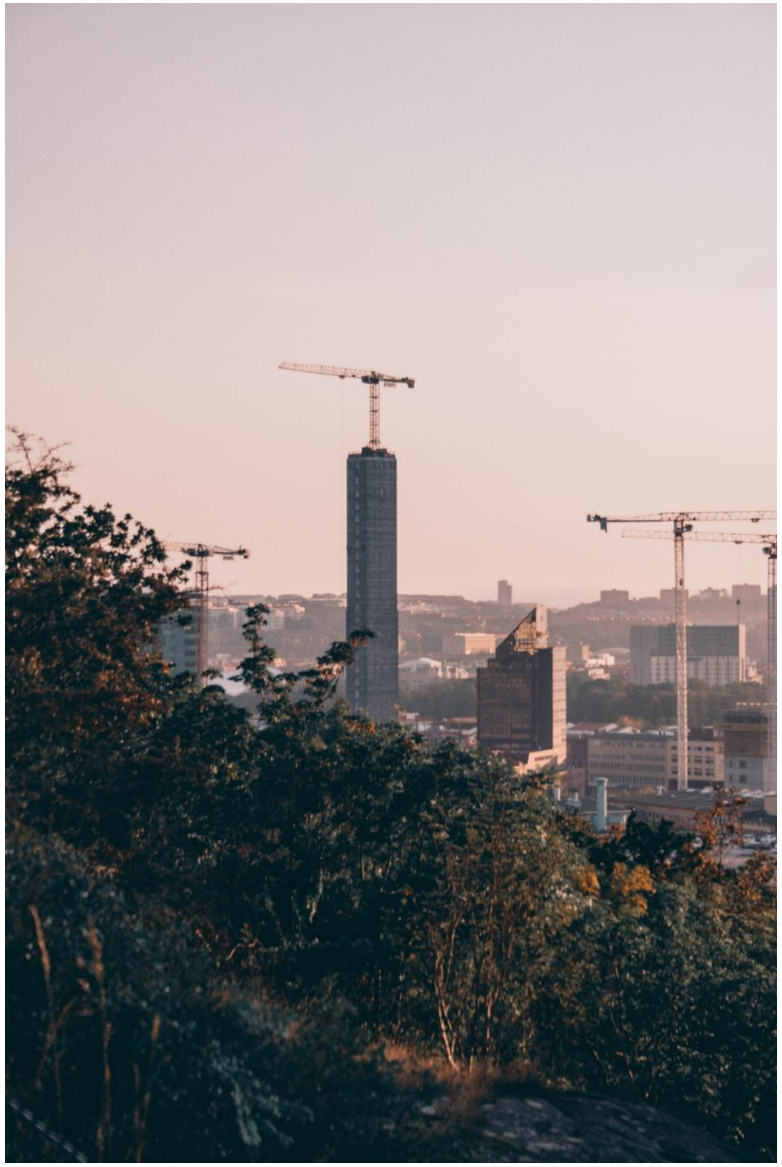
Denna rapport är en faktabaserad expertrapport. Både problembilden, analysen och slutsatserna kan hjälpa till att utveckla och konkretisera förslaget till handlingsplan för stadskärnan. Rapporten utreder vilken påverkan antalet boende i stadskärnan har för handeln. Syftet med rapporten är att visa hur viktigt befolkningsunderlaget är för handel och andra verksamheter i stadskärnan.



Den hållbara stadskärnans behov av utveckling är framtagen av HUI Research i samarbete med Fastighetsägarna GFR samt Västsvenska Handelskammaren.

Slutsatser från tidigare rapport 2021

- För att Göteborgs stadskärna ska uppnå en befolkningstäthet i nivå med Stockholm och Malmö krävs att befolkningen i Göteborgs stadskärna uppgår till mellan 30 000 och 37 000 personer, vilket kan jämföras med de omkring 14 000 som bodde i stadskärnan år 2019. Denna nivå hade förbättrat förutsättningarna för handel, restaurang och kommersiell service i stadskärnan.
- Om Göteborgs stadskärna hade haft samma befolkningstäthet som Stockholms hade köpkraften till handel och restaurang ökat med drygt 1,6 miljarder kronor per år. Denna köpkraft hade varit ett viktigt tillskott för en långsiktigt hållbar stadskärna och förhindrat att butiker behöver stänga.
- De tillkommande personerna bidrar också med köpkraft till andra branscher såsom gym, frisörer och biografer. Högre befolkningstäthet bidrar också till en levande stadskärna som känns trygg dygnet runt.



Innehåll

01 Utvecklingen i Göteborg

02 Konsekvensanalys

01 | UTVECKLINGEN I GÖTEBORG

Utvecklingen av befolkningen och arbetstillfällen 2019-2023

Boende - svag utveckling i stadskärnan

Antalet boende i Göteborgs stadskärna uppgår 2023 till 14 000. Boende bidrar till stadskärnan på flera sätt, bland annat genom köpkraft och trygghet.

14 000 PERSONER BOR I STADSKÄRNAN

Det bor nästan 14 000 personer i Göteborgs stadskärna, vilket motsvarar 2 procent av kommunens befolkning. Detta är en betydligt lägre andel än andra storstäder, där i snitt 8 procent av kommunernas befolkning bor i stadskärnan. Utvecklingen mellan 2019-2023 har i stadskärnan varit obefintlig jämfört med kommunen som vuxit med drygt 4%. Detta bör tas i åtanke, då rapporten från 2021 betonade vikten av utveckling. Dock har inga framsteg kunnat konstateras

VARFÖR ÄR DET AV VIKT MED BOENDE I STADSKÄRNAN

Boende i stadskärnan har avgörande betydelse för att skapa en attraktiv, levande och trygg stadskärna. De som bor i stadskärnan utgör ett viktigt köpkraftunderlag för verksamheterna i centrum, eftersom det är vanligt att handla nära bostaden. När människor bor i stadskärnan vistas de också ofta i närområdet under kvällar och helger, vilket stärker känslan av trygghet.

ANTALET BOENDE I STADSKÄRNAN PÅVERKAR VILKEN TYP AV VERKSAMHET SOM KRÄVS PÅ PLATSEN

Fler boende i stadskärnan ökar behovet av bostadsnära verksamheter som dagligvaruhandel och gym, medan en låg andel innebär att stadskärnan i högre grad måste erbjuda något som lockar besökare från andra delar av staden eller regionen.

Prickarna indikerar befolkningstätheten. En prick motsvarar 15 personer. Källa: SCB

	Antal boende i stadskärnan	Utveckling 2019-2023
Göteborgs kommun 2023	604 616	+4,4%
Göteborg stadskärna 2023	13 946	+0,0%

Källa: Cityindex
Befolkning inkluderar alla som bor i området.
År 2023 skedde tidsseriebrott då stadskärnedefinitionerna ritades om, detta gör att stadskärnans definition inte är helt jämförbar

Arbetstillfällen - ökande dagbefolkning

Cirka 52 000 personer arbetar i Göteborgs stadskärna 2023. I samband med arbete är det vanligt att handla eller besöka restauranger, vilket gynnar stadskärnan.

KONTORSARBETARE VIKTIGA FÖR STADSKÄRNAN

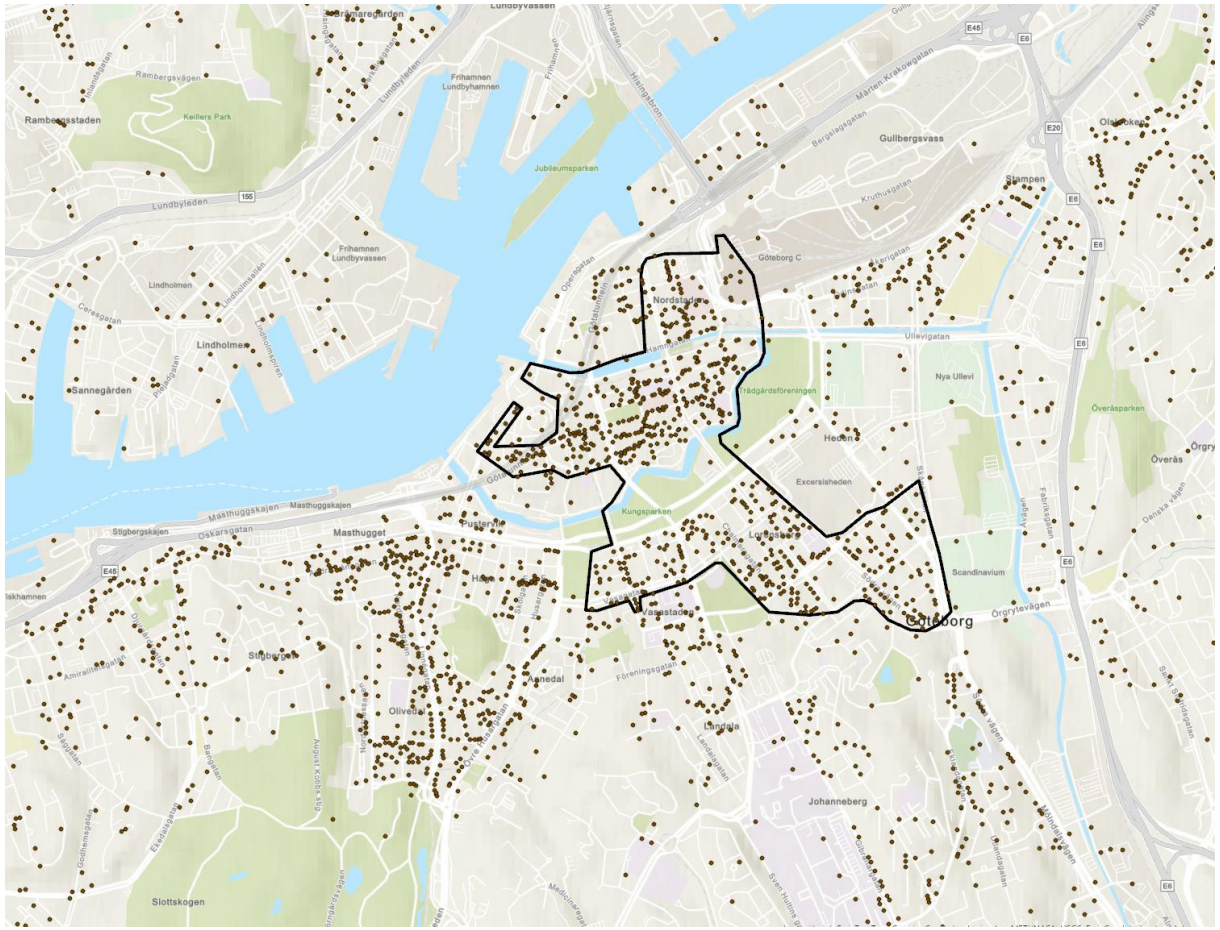
Totalt arbetar cirka 52 000 personer i Göteborgs stadskärna, vilket är en ökning från 50 000 arbetande i stadskärnan år 2019. Många av dessa arbetar på kontor och precis som de boende bidrar de till en levande stadskärna, bland annat genom att handla på väg hem från jobbet samt äta luncher på restauranger och caféer.

HEMARBETE MEDFÖR RISK FÖR MINSKAD RÖRELSE I STADSKÄRNAN

Efter pandemin har hemarbetet fortsatt och under 2024 arbetade 46 procent av alla anställda hemifrån i någon grad. 13 procent arbetar hemifrån minst hälften av arbetsdagarna visar SCB:s senaste mätningar. Detta gör att människor i högre utsträckning rör sig kring sina hem, vilket medför en risk för mindre rörelse i Göteborgs stadskärna.

RISK FÖR FÖRSKJUTNING AV HANDEL – FLERA AV FRAMTIDENS ARBETSPLATSER FINNS VÄSTER OM STADSKÄRNAN

En stor andel av arbetstillfällena utanför stadskärnan är koncentrerade väster om centrum. Här kommer det också ske en betydande utveckling i och med utveckling av kajområden i Göteborg. I kombination med att många också bor i detta område skapas en risk för att handel och service successivt förskjuts dit, vilket riskerar försvaga stadskärnans roll som naturlig mötesplats och handelsnav.

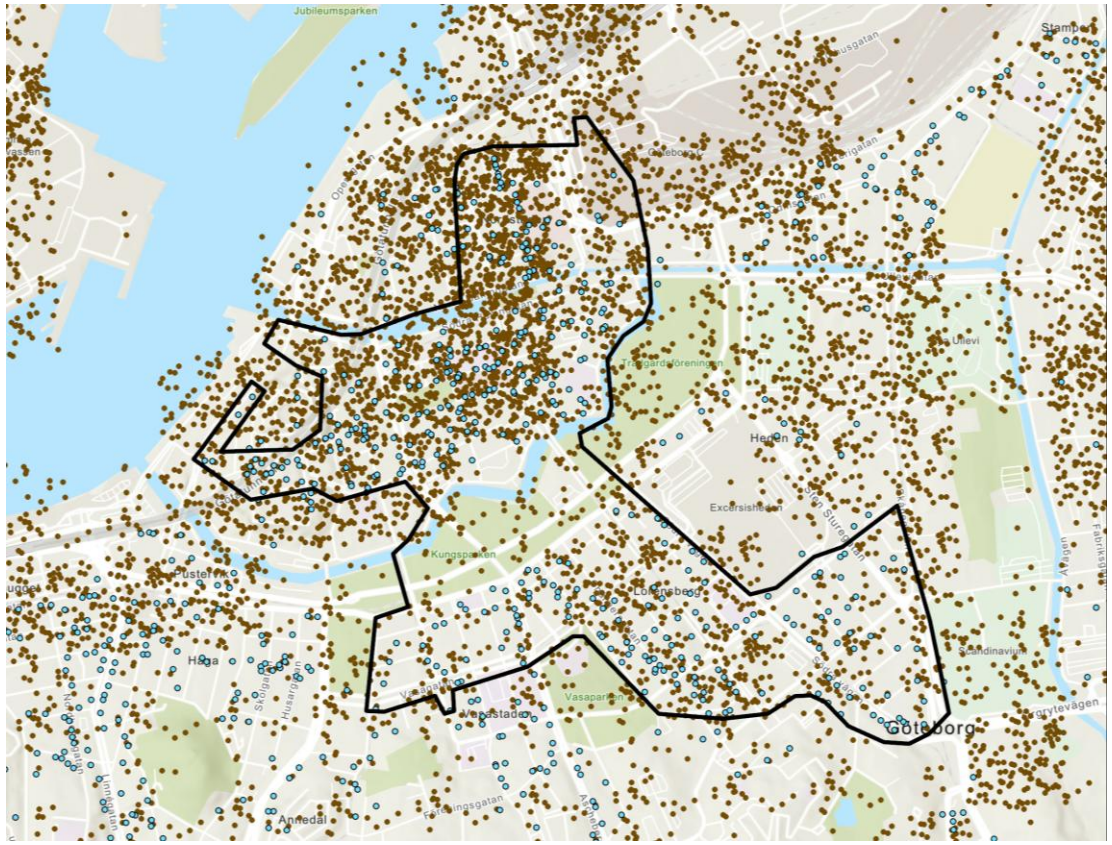


Prickarna indikerar arbetstillfällen. Källa: SCB

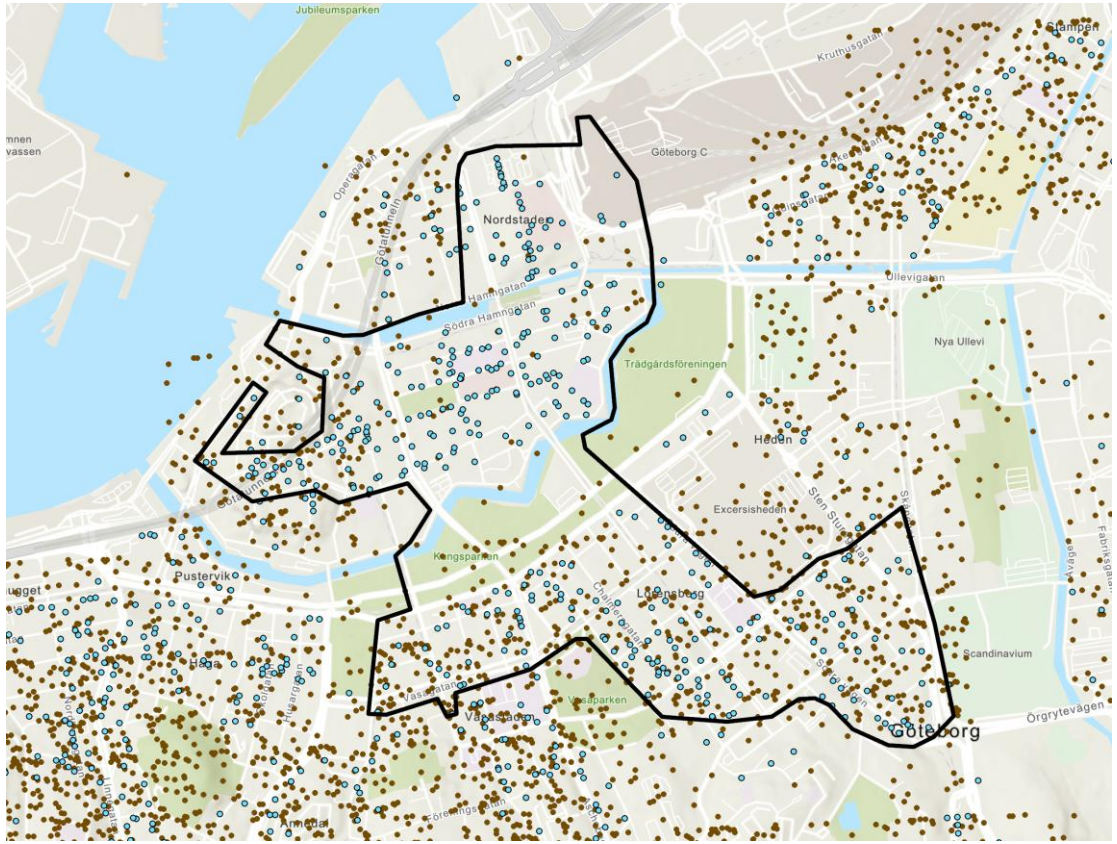
Göteborgs stadskärna är beroende av inpendlande arbetare

Innanför vallgraven i Göteborgs stadskärna finns det en mycket hög population under dagtid för att kvällstid bli glest eller mycket glest.

Dagbefolkning och verksamheter i Göteborgs stadskärna 2023



Nattbefolkning och verksamheter i Göteborgs stadskärna 2023



Bruna prickar indikerar befolkningstätheten. En prick motsvarar 15 personer. Källa: SCB

Blå prickar indikerar arbetsställen. Källa: SCB

Göteborg har en större obalans jämfört med Malmö och Stockholm

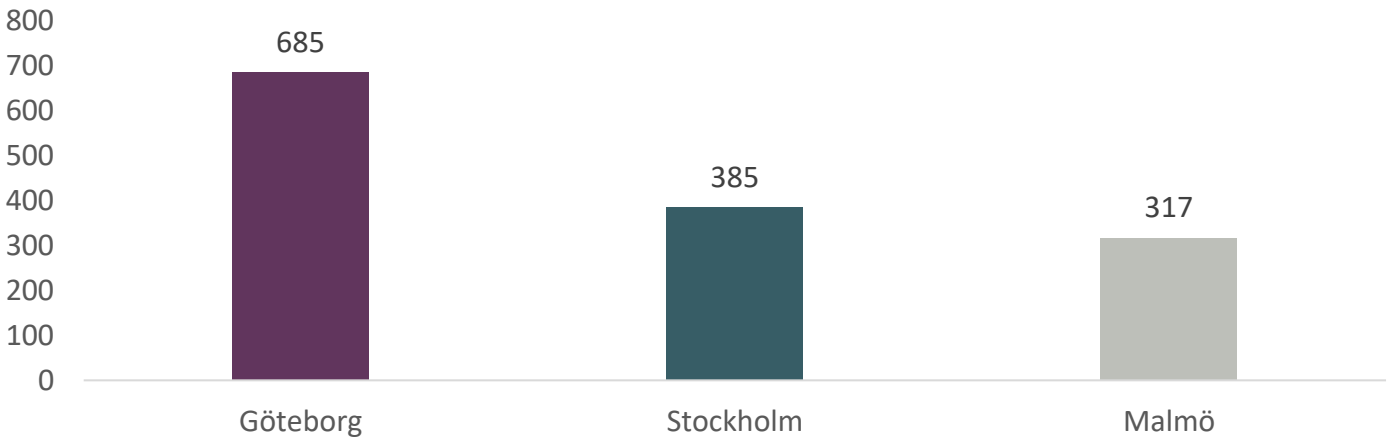
EN STAD MED OBALANS

I Göteborgs stadskärna bor väldigt få personer relativt andra jämförbara stadskärnor. I synnerhet jämfört med Malmö och Stockholm. Göteborg är en attraktiv stad med en hög dagbefolkning, personer som arbetar i staden. I Stockholm och Malmö är relationerna mer likt riksgenomsnittet. Utmaningen med en för stor obalans mellan dag och nattbefolkning är att *staden* blir mer sårbar om inte de boende kan väga upp och kompensera då de yrkesarbetande åker hem till sina bostäder utanför stadskärnan. Detta är något som märktes tydligt under pandemin. Finns inte dagbefolkningen på plats så får verksamheterna svårigheter med att driva försäljning.

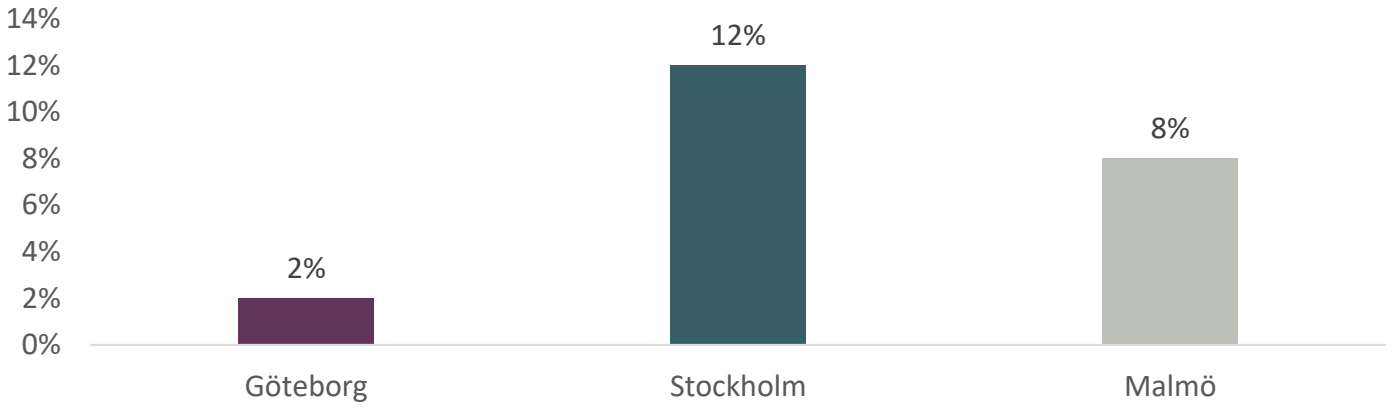
MÅNGA PENDLAR TILL GÖTEBORG FÖR ARBETE

Balansen mellan dag- och nattbefolkning visar att Göteborg har en hög pendlingsgrad. Göteborg har nästan dubbelt så hög dagbefolkning i jämförelse med nattbefolkning som jämförbara städer.

Pendlingsindex per stadskärna 2023



Andel av kommunens befolkning som bor i stadskärnan 2023



Källa: Cityindex
Befolkning inkluderar alla som bor i området.

Sammanfattning

Göteborgs stadskärna har ett stort utbud av handel och andra verksamheter, trots att endast 14 000 personer bor i stadskärnan.

14 000 BOR I STADSKÄRNAN

Antalet boende i Göteborgs stadskärna uppgår till 14 000. Dessa bor främst i stadskärnans sydöstra del, ett område som ändå är mindre tätbebott än andra delar av Göteborg. I dagsläget byggs ungefär 350 bostäder i stadskärnan. Detaljplanearbete pågår även för att bygga upp till 2 000 nya bostäder i Centralenområdet samt ytterligare cirka 1 200 bostäder vid masthuggskajen.

STORT UTBUD AV HANDEL I STADSKÄRNAN

De boende bidrar på flera sätt till stadskärnan, inte minst köpkraft för de olika branscher som verkar i den. Det finns ett stort utbud av handel, restauranger och hotell i stadskärnan, men bristen på boende ökar dess sårbarhet för förändringar.

NYBYGGNATION FOKUSERAR PÅ KONTOR

Trots att det byggs relativt få bostäder i stadskärnan byggs det desto mer kontorsutrymmen. Även de som arbetar bidrar med att stötta verksamheterna i stadskärnan, genom att exempelvis äta på restaurang och handla på vägen hem från jobbet.

Utvecklingen av verksamheter 2019-2023

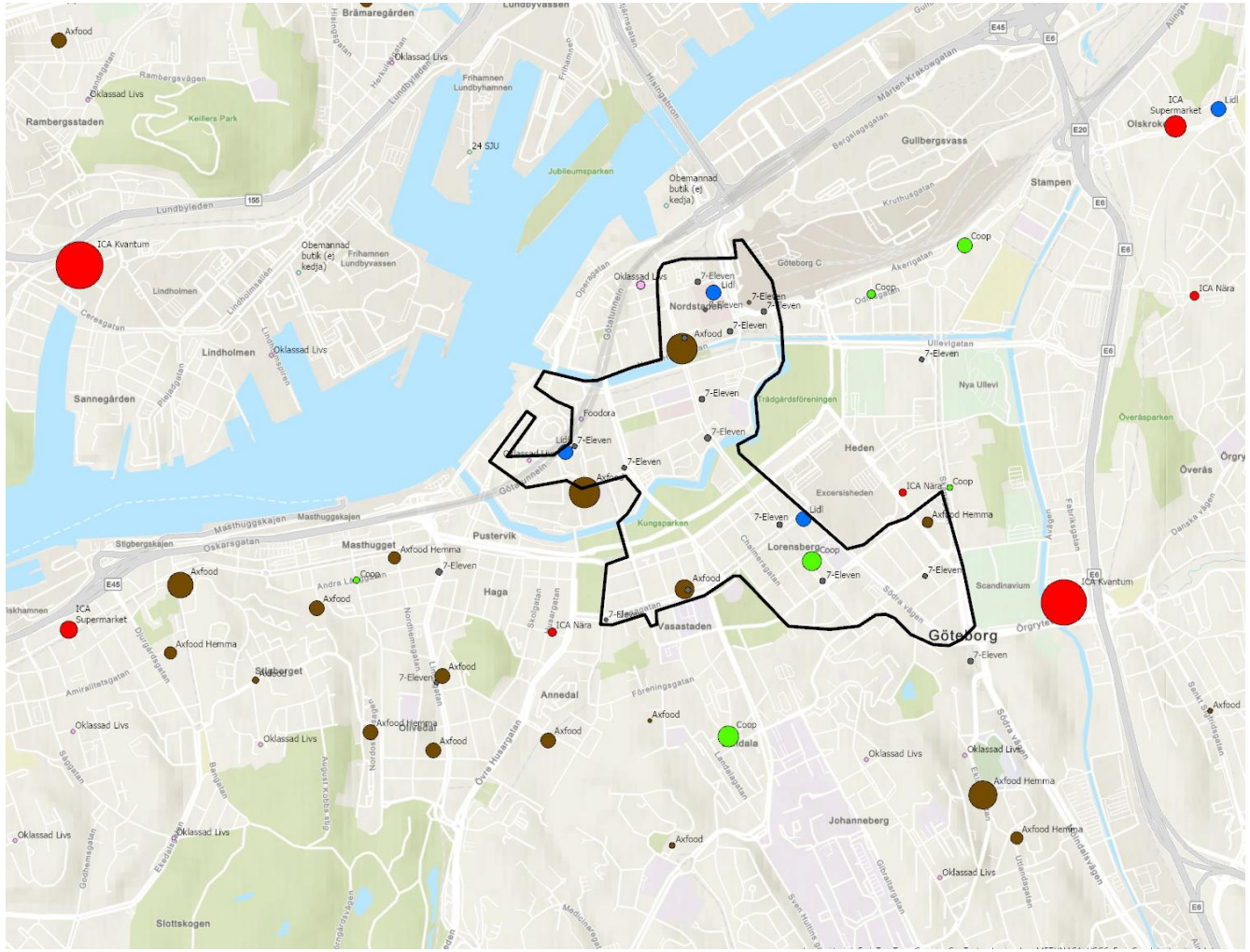
Dagligvaruhandel - mer än var tredje verksamhet har förvunnit

Det finns ett stort utbud av dagligvarubutiker i stadskärnan. De flesta av dessa är mindre dagligvarubutiker och de större dagligvarukoncepten ligger utanför stadskärnan då större dagligvaruinköp ofta görs närmare hemmet.

STORT UTBUD AV MINDRE BUTIKER I STADSKÄRNAN

Göteborgs stadskärna har ett relativt stort utbud av dagligvaruhandel, men många av butikerna är små och inriktade på snabba inköp, ofta i form av kiosker som konsumenter använder i samband med transporter. De större inköpen av dagligvaror sker vanligtvis nära bostaden, där det är enklare att transportera hem varorna. Eftersom få personer bor i stadskärnan är utbudet av större matbutiker därför begränsat och de större dagligvarubutikerna ligger utanför stadskärnan.

Dagligvaruhandeln har haft en tuff period mellan 2019-2023. Pandemin har inneburit att många mindre dagligvarubutiker och kiosker lagt ner sina verksamheter. Antalet verksamheter har minskat i stadskärnan sedan 2019, var tredje verksamhet är idag borta. Det kan dock finnas förklaringar till utvecklingen, till exempel verksamheters egna förändringar och sammanslagningar, eller temporära nedstängningar, så som hos Fiskekyrkan och delvis även Saluhallens entreprenörer. Men detta är endast spekulation.



Källa: Tlivs. Storleken på pricken indikerar butikens omsättning

Beklädnadshandel - var femte butik har försvunnit

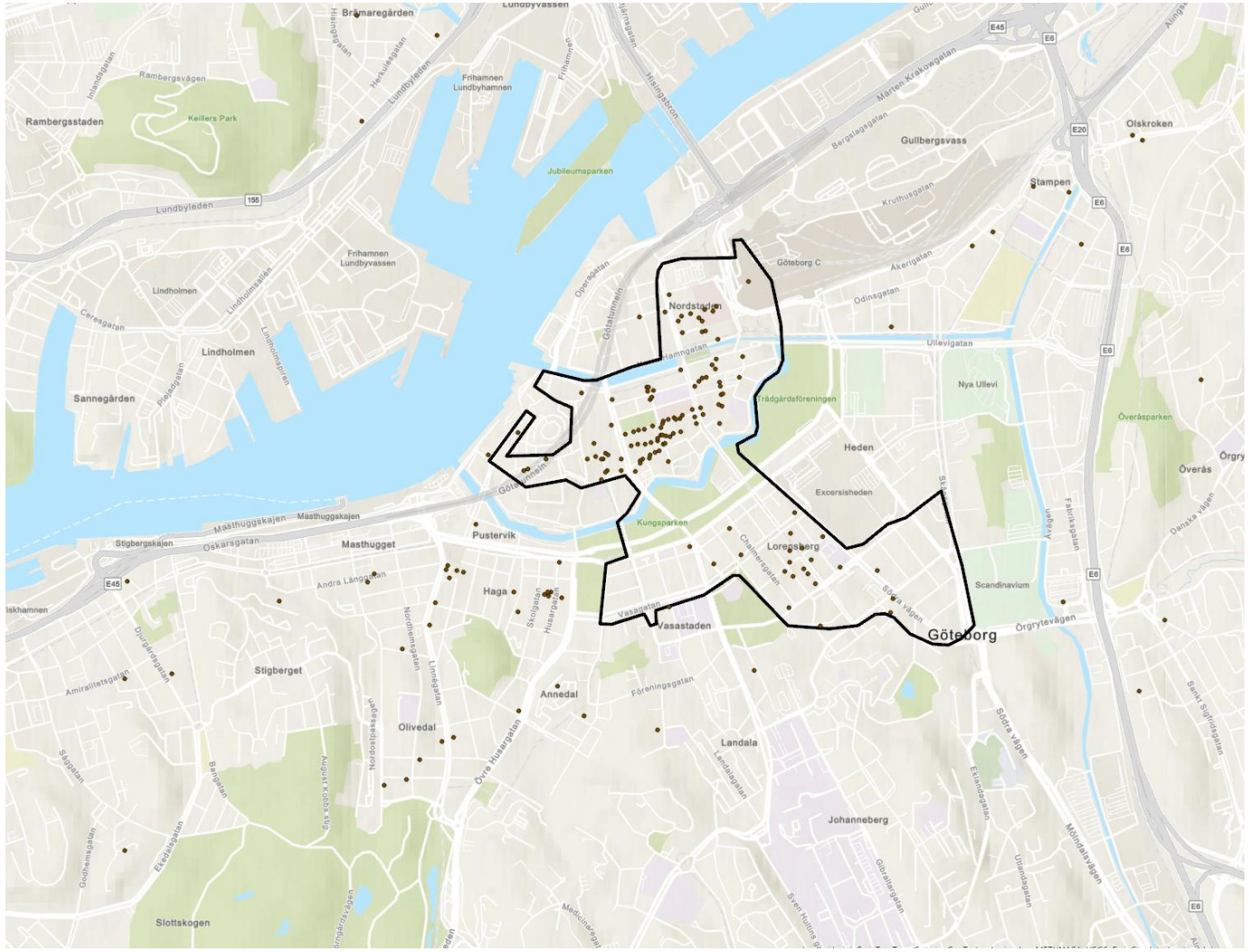
Handeln med kläder och skor är i hög grad koncentrerad till stadskärnan och bidrar till en mer levande stadskärna. Antalet beklädnadsbutiker har minskat under de senaste fyra åren i Göteborgs stadskärna.

BEKLÄDNADSHANDELN I STADSKÄRNAN

Beklädnadshandeln är den bransch som i högst grad är koncentrerad till Göteborgs stadskärna. Nordstan och Kungsgatan är två av de platser där det är populärt att handla kläder, skor och accessoarer. År 2023 fanns det ca 190 beklädnadsbutiker i Göteborgs stadskärna, vilket innebär en minskning från 249 butiker sedan 2019. Alltså har mer än var fjärde butik inom beklädnadshandeln förvunnit under perioden. Det är främst i den södra delen av stadskärnan som beklädnadsbutikerna har stängt.

TUFFA ÅR FÖR DEN FYSISKA BEKLÄDNADSHANDELN

Beklädnadshandeln har påverkats kraftigt av både e-handelns tillväxt och pandemin. Det är den bransch som har minskat sitt antal butiker mest i Sverige. Mellan 2017 och 2023 har antalet kedjedrivna butiker minskat med 21 procent inom skohandeln och med 27 procent inom klädhandeln (Handelsfakta.se).



Källa: SCB

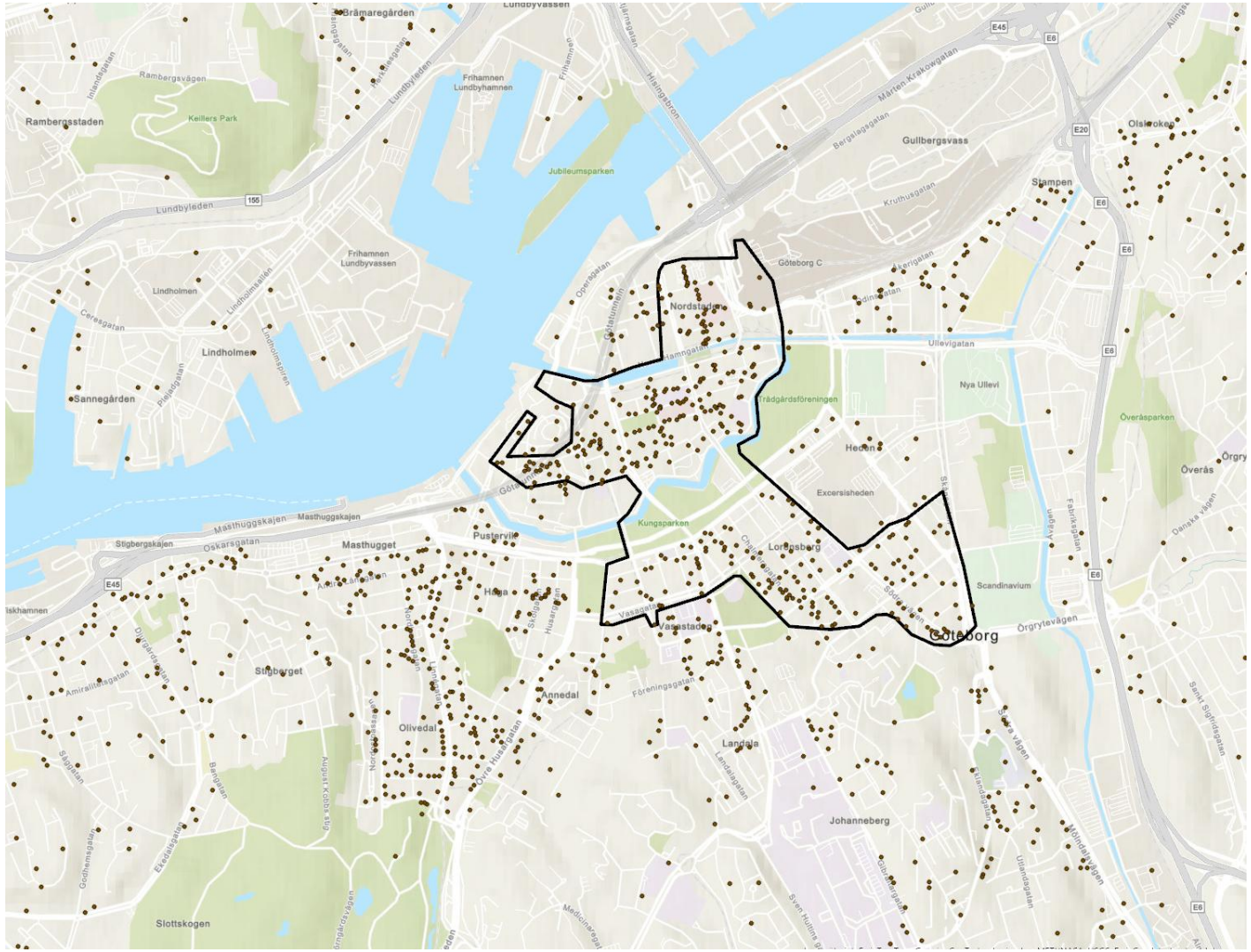
Handel med hem- och fritidsvaror - håller ställningarna

Hem- och fritidsvaruförsäljningen består av flera olika delbranscher och är utspridd över Göteborg, både i och utanför stadskärnan.

300 HEM- OCH FRITIDSBUTIKER I STADSKÄRNAN

Handeln med hem- och fritidsvaror avser den delen av handeln som inte faller in i dagligvaruhandeln eller beklädnadshandeln. Detta kan exempelvis vara optiker eller butiker som säljer sportprodukter, möbler eller hemelektronik. I Göteborgs stadskärna finns cirka 300 butiker som säljer hem- och fritidsprodukter.

Butiksbeståndet i hem- och fritidshandeln är i princip oförändrat sedan 2019. I Göteborg är utbudet av butiker som säljer hem- och fritidsvaror utspritt mellan stadskärnans olika delar, samt områden utanför stadskärnan.



Källa: SCB

Restaurang - håller ställningarna

Restaurangutbudet är viktigt för att skapa en attraktiv och levande stadskärna.

400 RESTAURANGER I STADSKÄRNAN SOM SKAPAR ATTRAKTIVITET FÖR BOENDE OCH TURISTER

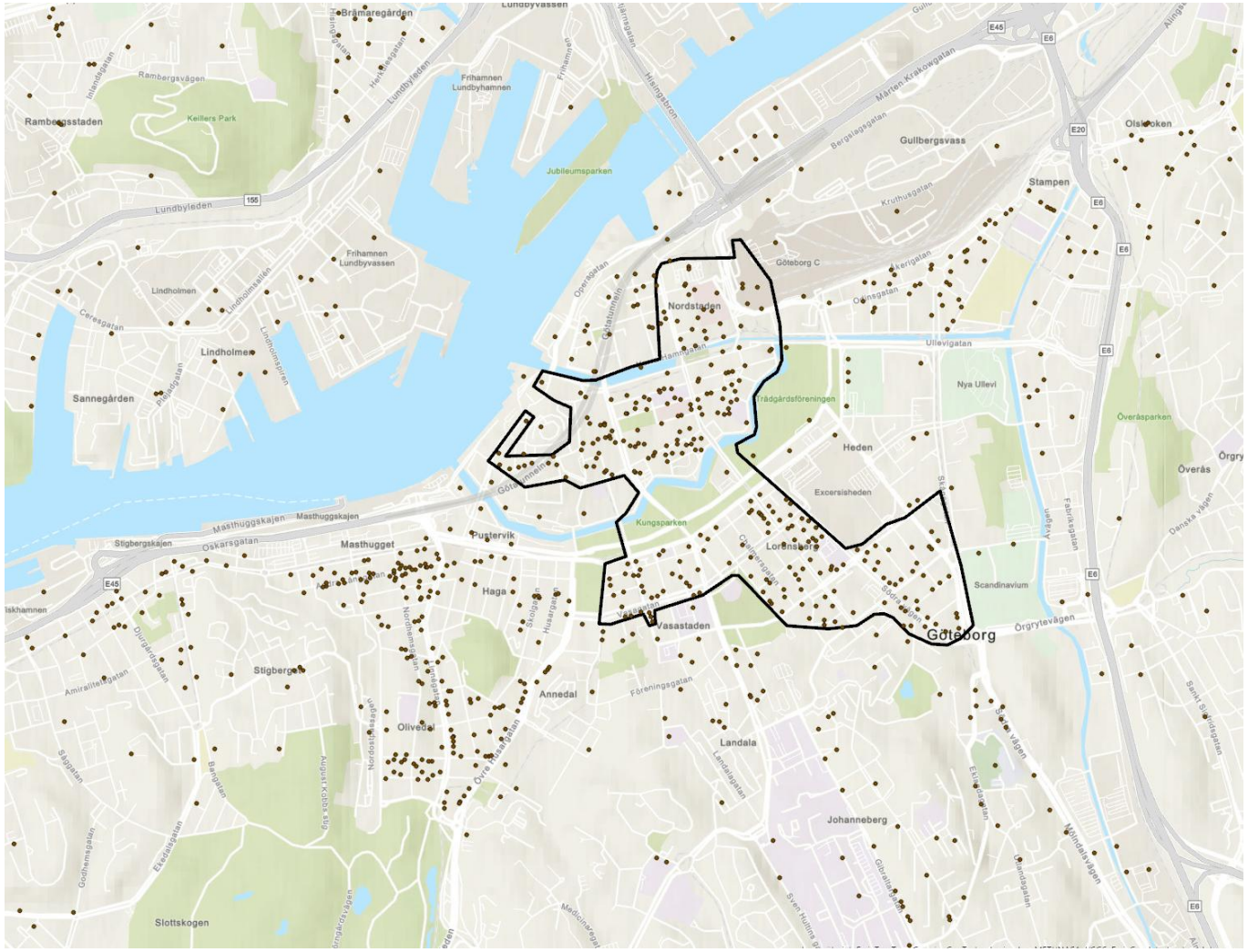
I Göteborg finns ett stort utbud av restauranger. Inom stadskärnans gränser finns cirka 400 restauranger, vilket är i linje med hur många restauranger som fanns 2019. Restaurangerna är väl utspridda i stadskärnan. Ett rikt restaurang- och kulturutbud gör stadskärnan mer attraktiv och stärker platsens identitet genom att öka tryggheten samt skapa liv, rörelse och mötesplatser.

RESTAURANGKLUSTER UTANFÖR STADSKÄRNAN

Även utanför stadskärnan finns ett gott utbud av restauranger, främst koncentrerat väst om stadskärnan i Masthugget. Med utvecklingsprojektet av Masthuggskajen kommer även fler restauranger komma till området.

AVENYN SKAPAR MÖJLIGHET FÖR UTESERVERINGAR

De nya principerna för Avenyn, som skapar bättre förutsättningar för restauranger att verka utomhus stärker inte bara restaurangerbjudandet, utan också Avenyns roll som central mötesplats. Uteserveringarna förlänger vistelsetiden, ökar flödet av människor och skapar ett mer attraktivt gatuliv året runt.



Källa: SCB

Hotell - håller ställningarna

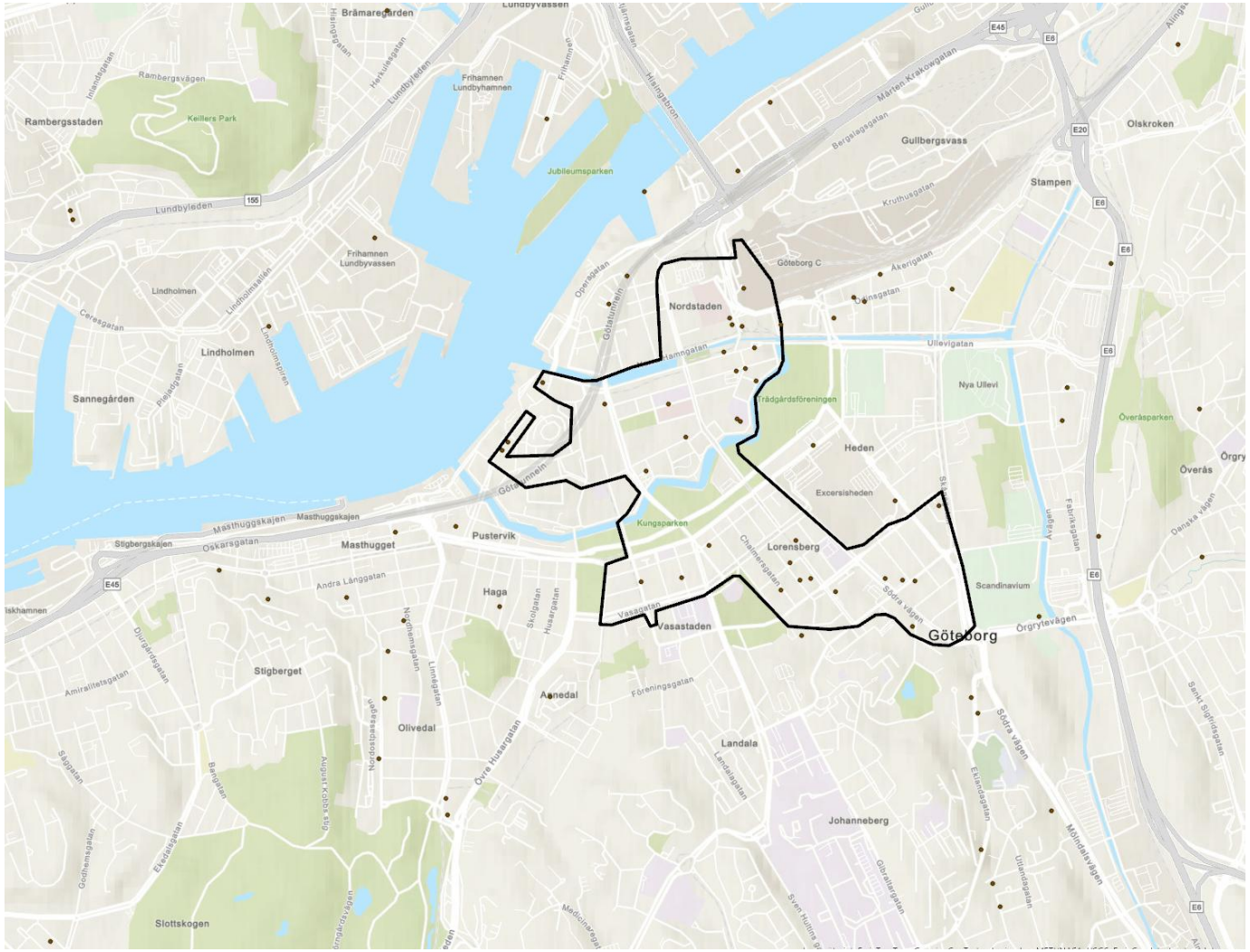
Det finns ett stort utbud av hotell i stadskärnan. Både turister och affärsresenärer lockas av hotell i stadskärnan.

FÄRRE HOTELL I STADSKÄRNAN JÄMFÖRT MED 2019, MEN STARKARE OMSÄTTNING

Totalt fanns det 38 hotell i Göteborgs stadskärna år 2023, en minskning från 44 hotell år 2019. Omsättningen i hotellbranschen har däremot ökat, från 2,4 år 2019 till 2,7 miljarder år 2023.

STADSKÄRNAN LOCKAR TURISTER

Göteborg är en populär stad att besöka, både bland svenskar och turister. Många av de hotell som ligger i Göteborg finns i stadskärnan. Många reser till Göteborg med huvudsyftet att uppleva stadskärnan eller närliggande besöksanledningar, som sportevent, konserter eller nöjesfältet Liseberg. Även för affärsresenärer är det vanligt att bo i stadskärnan i närheten av kontorsområden och restauranger.



Källa: SCB

Sammanfattning av verksamhetsutveckling

VAR TREDJE DAGLIGVARUBUTIK HAR STÄNGT SEDAN 2019

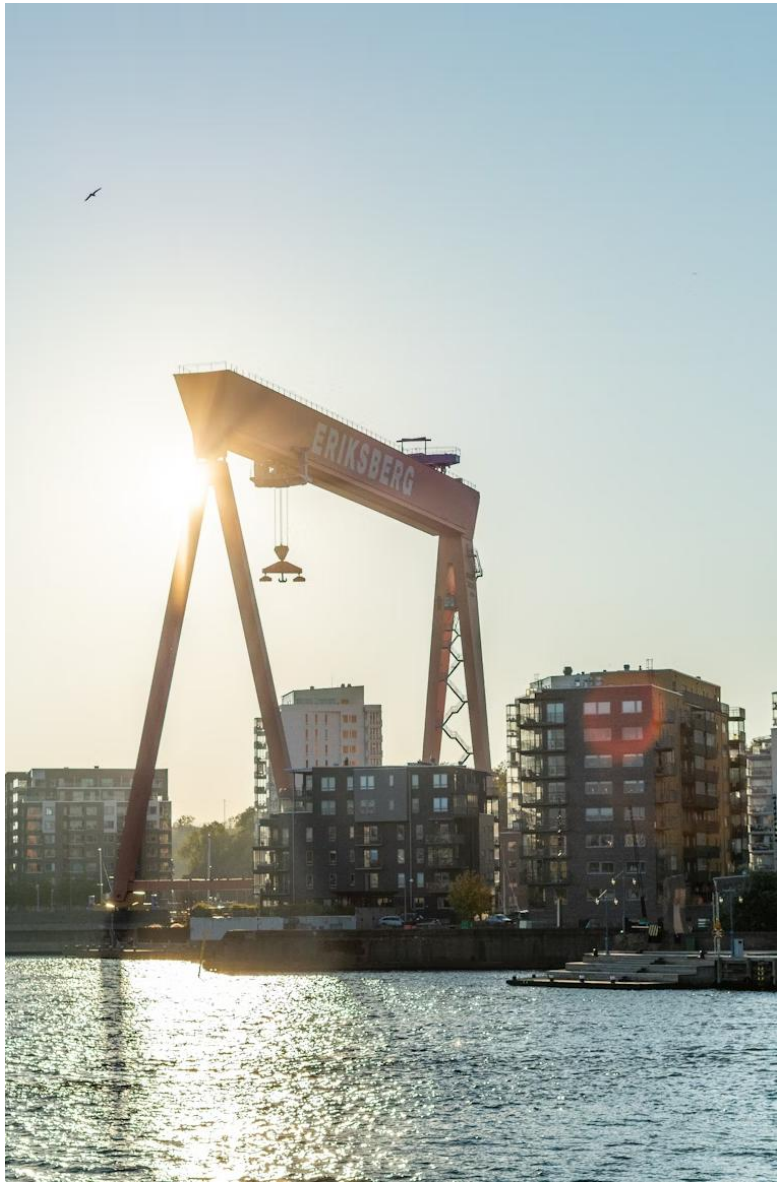
Utvecklingen i Göteborgs stadskärna visar på en tydligt nedåtgående trend i antalet verksamheter inom detaljhandeln sedan 2019. Dagligvaruhandeln har tappat 35 procent av sitt butiksbestånd, vilket är anmärkningsvärt då denna sektor traditionellt sett är mer stabil över tid.

Även sällanköpsvaruhandeln minskar, om än i lägre takt, med totalt 10 procent färre butiker 2023 jämfört med 2019. Bland sällanköpsvaruhandeln är det beklädnadssegmentet som haft svagast utveckling där var femte butik har försvunnit mellan 2019 och 2023. Totalt har antalet verksamheter inom detaljhandel samt hotell och restaurang minskat med 8,5 procent.

ANTALET VERKSAMHETER INOM DETALJHANDELN MINSKAR

Antalet butiker i Göteborgs stadskärna har minskat tydligt sedan 2019. En möjlig förklaring är att lokaler i högre utsträckning ersätts av kontorsverksamheter. Det riskerar på sikt att förändra dynamiken i stadskärnan, där kontor bidrar med flöden under dagtid, men samtidigt bidrar till svagare besöksflöden utanför kontorstid.

I stället centreras mer av flödena i stadskärnan runt restauranglivet. Färre butiker innebär även en minskad attraktionskraft samt svagare klustereffekter för angränsande branscher då färre människor rör sig i centrum.



	Dagligvaruhandeln	Sällanköps-varuhandeln	Total detaljhandel	Hotell & restaurang
Verksamheter 2019	108	550	658	442
Verksamheter 2023	70	494	564	442
Utveckling 2019 - 2023	-38st (-35,2%)	-56st (-10,2%)	-94st (-14,3%)	0st (0,0%)

Källa: Cityindex
Inom parentes = utveckling sedan 2019.
År 2023 skedde tidsseriebrott då stadskärnedefinitionerna ritades om, detta gör att stadskärnans definition inte är helt jämförbar.

02 | Konsekvensanalys

Vilken utveckling ser vi?

Extrapolering av befolkning och effekt på köpkraft - svag utveckling

FÅ BEFOKNINGSPROJEKT BIDRAR TILL SVAG BEFOKNINGSUTVECKLING

Befolkningsutvecklingen i stadskärnan är svag. Även om det finns flera intressanta bostadsprojekt, ligger dessa långt fram i tiden. Dessa handlar om bostadsutveckling i region city som kommer falla väl ut när den genomförs under 2030-talet. Vid en mycket övergripande framskrivning av befolkningen till 2027-2030 kommer stadskärnan nå en nattbefolkning på 14 500 personer beroende på konjunkturläge och planmässiga omständigheter.

KÖPKRAFTSUTVECKLINGEN FÖLJER BEFOLKNINGSUTVECKLINGEN

Köpkraftsutvecklingen i detaljhandeln under perioden 2019–2023 har varit svag för boende i stadskärnan. I fasta priser är tillväxten begränsad, vilket innebär att den omsättningsökning som noterats huvudsakligen har drivits av inflation. Detaljhandeln har därmed genomgått flera utmanande år, med 2023 som det mest prövande. Vissa branscher uppvisar fortsatt återhämtningssvårigheter, inte minst beklädnadshandeln, en bransch med stor betydelse för stadskärnans utveckling och attraktivitet.

POSITIV EFFEKT AV DAGBEFOLKNINGEN

Effekten av en ökande dagbefolkning är positiv. Det innebär en stor fördel att ha en hög dagbefolkning, men om det som i Göteborgs stadskärna föreligger en så pass stor obalans mellan dag- och nattbefolkning riskerar det att skapa svåra förutsättningar för verksamheterna i stadskärnan. Särskilt gäller detta då konsumtionsmönster förändras, exempelvis genom hemarbete eller ny, ökad konkurrens från lokala marknader eller e-handel.

UTEBLIVEN KÖPKRAFT

En av slutsatserna i 2021 års rapport var att, om Göteborgs stadskärna hade haft samma befolkningstäthet som Stockholms hade köpkraften till handel och restaurang ökat med drygt 1,6 miljarder kronor per år. Denna köpkraft hade varit ett viktigt tillskott för en långsiktigt hållbar stadskärna och förhindrat att butiker tvingats stänga. Relationerna har däremot inte förändrats vilket innebär att obalans jämfört med Stockholm fortfarande är lika stor.

	Befolkning Göteborgs stadskärna
2019	13 902
2023	13 946
2027-2030	Ca 14 500

	Dagligvaror	Sällanköpsvaror	Restaurang
2019	527mnkr	479mnkr	126mnkr
2023	534mnkr	496mnkr	176mnkr

Extrapolering av verksamheter - var fjärde verksamhet riskerar att förvinna inom detaljhandeln

PROGNOSTISERING AV VERKSAMHETERNA

Om utvecklingen som vi ser idag fortsätter skulle det få ganska allvarliga konsekvenser för Göteborgs stadskärna. Vi vill dock poängtera att detta är ett antagande baserat på de senaste fyra årens utveckling, vilket är en relativt kort period. Samtidigt talar mycket för att vardagen kommer bli ännu tuffare för den fysiska detaljhandeln, särskilt för beklädnadshandeln, än vad som här beskrivs.

Vid en framskrivning av verksamheterna ser vi att detaljhandeln kan tappa var fjärde butik eller verksamhet mellan 2019 och 2027, förutsatt att utvecklingen mellan 2023 och 2027 följer samma mönster som perioden 2019–2023. Även om vi har genomgått en pandemi finns det få tecken på att utvecklingen kommer bli väsentligt bättre. Samtidigt förväntas e-handeln fortsätta växa och konkurrensen från andra handelsplatser öka.

UTMANING MED KONVERTERING AV DETALJHANDELSLOKALER

Det behöver egentligen inte vara ett problem utifall det sker en konvertering mellan friställda detaljhandelsverksamheter och restauranger eller kommersiell service som har en bättre köpkraftstillväxt - då e-handeln utför ett marginellt problem. Men i Göteborg ser vi inte lika hög konvertering som tex Stockholm har. Där ersätts detaljistverksamheterna av restauranger och kommersiell service i högre utsträckning. Nettotillväxten inom restaurangmarknaden är som tabellen beskriver oförändrad under perioden. Detta skulle kunna tolkas som att det inte är en självklarhet att driva restaurang i tidigare detaljhandelslokaler i stadskärnan - och här kommer vi åter tillbaka till den lokala köpkraften (eller bristen av) som är viktig för framförallt kvällskrogarna.

	Total detaljhandel	Hotell & restaurang
Verksamheter 2019	658	442
Verksamheter 2023	564	442
Utveckling 2019 -2023	**-94st (-14,3%)**	**0st (0,0%)**
Verksamheter 2027	489 (-75st)	442 (0st)

Sammanfattning - den sårbara staden

Detaljhandeln i Göteborgs stadskärna står inför en oviss framtid där dess sårbarhet kan bli tydlig vid uteblivna åtgärder

14 000 BOR I STADSKÄRNAN IDAG OCH INTE MÅNGA FLER IMORGON

Antalet boende i Göteborgs stadskärna uppgår till ca 14 000. Givet de utvecklingsprojekt vi ser så kommer inte befolkningen öka nämnvärt före år 2027/2030.

VAR FJÄRDE VERKSAMHET INOM DETALJHANDELN RISKERAR ATT FRAM TILL ÅR 2027 FÖRSVINNA JÄMFÖRT MED 2019

Under perioden 2019–2023 har vi sett en stor nedgång, framför allt inom beklädnadshandeln och dagligvaruhandeln. Beklädnadshandeln är viktig för att upprätthålla en stadskärnas attraktivitet. Enligt HUI finns ingen kortsiktig risk för att utbudet försämras i Nordstan, som är ett av landets fem största köpcenter. Däremot är risken högre för gatlägen i stadskärnan. Dagligvaruhandelns stora frånfall är svår att analysera, men kan bero på bristande lokal köpkraft eftersom dagbefolkningen uteblir under viktiga perioder.

SÅRBARHET

Mönster som redan förutspåddes i den föregående rapporten kan nu urskiljas, där bristande lokal köpkraft riskerar att få negativa konsekvenser för vissa segment och branscher.

Vad krävs för en hållbar utveckling?

1
BYGG BOSTÄDER

Sedan 2019 har ingen förändring skett. Göteborg uppvisar fortfarande en lika stor skillnad gentemot Stockholm när det gäller andelen boende i stadskärnan i relation till kommunens totala befolkning. Faktum är att Göteborgs stadskärna placerar sig bland landets svagaste i denna jämförelse.

Boende är avgörande för stadskärnans robusthet, köpkraft, trygghet och som grund för såväl detaljhandeln som övriga näringar.

Det är inte nödvändigt att all ny bostadsutveckling sker i stadskärnan, men den bör ske i nära anslutning. Även där saknas dock idag de offensiva satsningar som krävs för att långsiktigt stärka stadskärnans attraktivitet och hållbarhet.

hui.

2
UTVECKLA TILLGÄNGLIGHETEN I STADSKÄRNAN

Med en mycket hög andel dagbefolkning i förhållande till de som bor i stadskärnan - 98 % av kommunens invånare bor utanför centrum - samt att Göteborg är en multiregional stad med marknadsområden över flera regioner och en stor turistdestination, är det avgörande att upprätthålla god tillgänglighet till stadskärnan. Detta innebär:

- Mobilitetslösningar för alla - Alltifrån att upprätthålla tillgång till parkeringar samt utveckla god infrastruktur för cykelburna och god vägstandard.
- Stora satsningar på kollektivtrafik till/för hela stadskärnan.
- Ta hänsyn och vara lyhörd för fastighetsägarkollektivet samt näringsidkarna i stadskärnan vid stasutvecklingsprojekten.

hui.

3
FLEXIBILITET OCH SNABBA PLANPROCESSER

För att stadskärnan skall bli flexibel och snabbomställd bör kommunen visa hög flexibilitet i samband med omställning och ombyggnation. Det är viktigt att stadskärnan erbjuds möjligheten att följa med trender och utveckling utan att planbestämmelser hindrar i onödan.

Det kan handla om att skyndsamt tillåta utveckling av fastigheter för att upprätthålla en attraktiv och hållbar stad.

hui.

4
VAR TRYGG

Trygghetsfrågan har blivit allt mer aktuell. En levande stadskärna med aktivitet och rörelse utgör en grundförutsättning för en trygg stad. Stadsrum som står tomma, särskilt under kvällstid, upplevs ofta som otrygga.

Göteborgs stadskärna präglas idag av liv och rörelse, men för att upprätthålla dessa flöden krävs attraktiva verksamheter som lockar besökare. Det är därför avgörande att insatser och satsningar fortsätter, så att tryggheten kan stärkas.

I en välfungerande stadskärna skapas en naturlig balans där boende, näringsliv och andra verksamheter samspelar och genererar ett jämnt flöde av människor under hela dygnet. Detta är en nyckel för att långsiktigt främja både trygghet och trivsel.

hui.

Bildkälla: Reform travel

5
VAR HÅLLBAR - PÅ RIKTIGT

Göteborg har tilldelats flera internationella utmärkelser för sitt hållbarhetsarbete. Samtidigt finns en risk att stadskärnan utvecklas på ett sätt som kan leda till obalanser och därmed äventyra en långsiktigt hållbar utveckling. Dessa risker är dock möjliga att förebygga och hantera genom de åtgärder som redovisats i rapporten.

Bilaga

Konkurrensen från e-handeln ökar

E-handeln väntas ta en allt större andel av detaljhandelns totala försäljning, vilket kommer att påverka den fysiska butikens roll framöver.

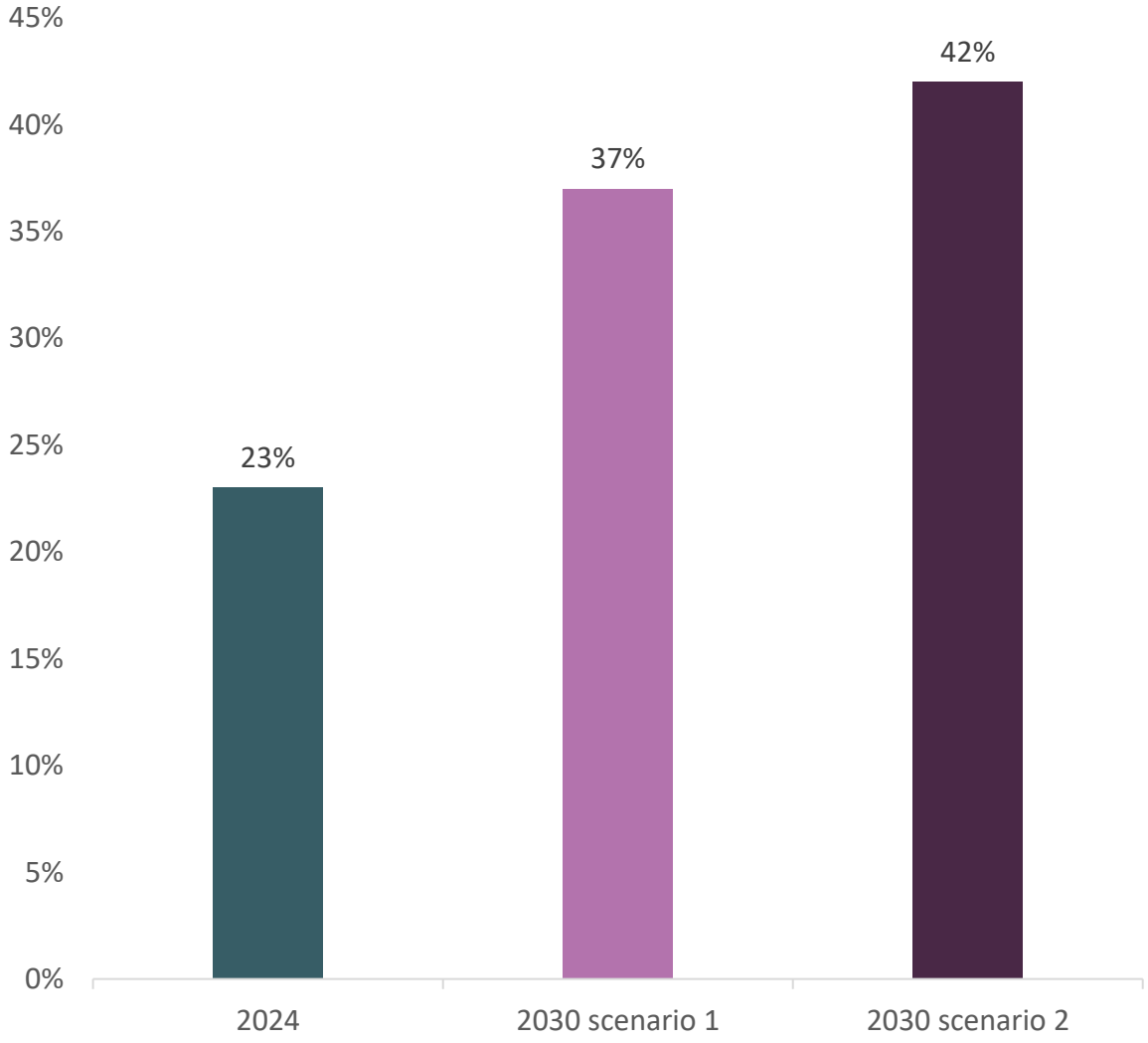
Inom sällanköpsvaruhandeln beräknas e-handeln stå för mellan 37 och 42 procent av den totala försäljningen år 2030.

Inom dagligvaruhandeln förväntas tillväxten bli lägre, även om e-handeln, även där, fortsätter att öka.

Den växande e-handeln omformar stadskärnorna och förändrar den fysiska detaljhandelns roll. Sällanköpsvaruhandeln väntas tappa stora delar av sin fysiska försäljning, vilket skärper konkurrensen i stadskärnan. Trycket väntas öka i takt med att e-handeln och externa handelsområden lockar konsumenterna i allt högre utsträckning. Stadskärnan måste därför omdefiniera sin roll, där handel blir mer selektiv och upplevelsebaserad. Detta påverkar butikernas format och kräver att stadens attraktionskraft byggs genom en mix av handel, kultur, service och stadsmiljö.

E-handeln väntas öka till 2030

E-handelsandel 2024 och prognostiserad e-handelsandel i sällanköpsvaruhandeln 2030



Källa: Svensk Handel, Läget i handeln 2023

Uppdaterad och ny konkurrens från handelsplatser

Backaplan kommer erbjuda en helt ny och uppdaterad handelsplats med ett färdigställande cirka 2040. Handeln kommer i första hand vända sig till den lokala marknaden - men denna marknad är också ett viktigt område för Göteborgs stadskärna. Omfattningen och handelsytor är fortfarande inte bestämda men sannolikt handlar det om cirka 40 000 kvadratmeter. Vidare skärps konkurrensen ytterligare från kranskommuner som ”nya” Kållered.

Köpkraft

För de olika delbranscherna råder det en obalans mellan köpkraften i den lokala marknaden, jämfört med omsättningen för verksamheterna. Obalansen och frånvaron av lokal köpkraft gör Göteborgs stadskärna mer känslig och relationen mellan den lokala köpkraften i stadskärnan gör att mycket stora andelar av omsättning baseras på inflöden.

Relationen mellan handelns omsättning och den lokala köpkraften för dagligvaror är tex 25% i Göteborg och 50 % i Stockholm.

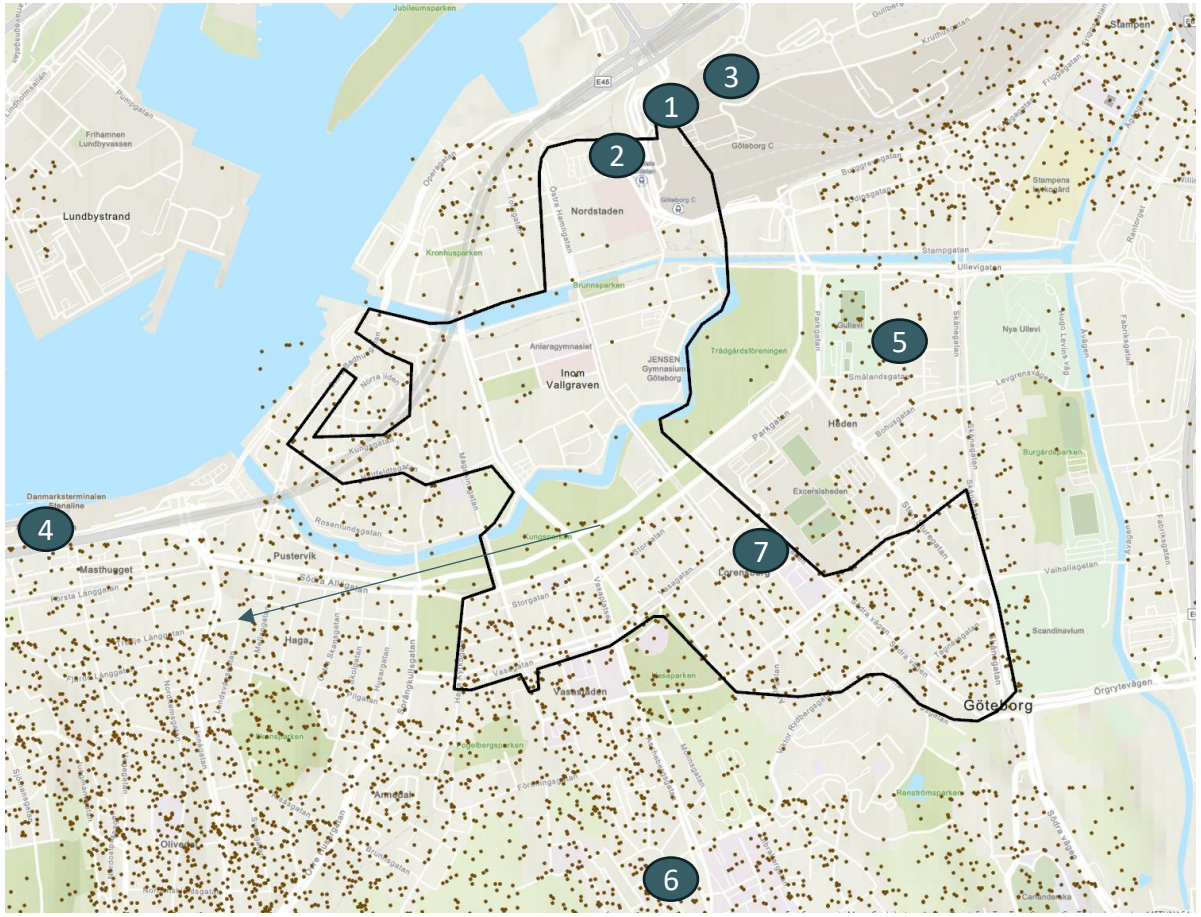
Relationen för sällanköpsvaror och den lokala köpkraften för sällanköpsvaror är 6% i Göteborg jämfört med 20% för Stockholm

hui.

Bostadsprojekt i stadskärnan

I dagsläget byggs cirka 2000 bostäder i stadskärnan, och ytterligare cirka 1500 i närheten av stadskärnan. Därtill pågår fortsatt detaljplanearbete av Göteborgs nya entré.

1. I centralenområdet, som är en del av region city projektet, planeras cirka 2 000 bostäder, 16 000 nya arbetsplatser, plats för kultur och grönområden. Arbetet pågår med ett flertal detaljplaner i området. Källa: Göteborgs stad
2. Norr om Nordstan pågår ett arbete med bostäder, verksamheter och aktiva bottenvåningar. Projektet syftar till att ge Nordstan en mer attraktiv sida mot norr och öst där nya centralenområdet byggs. Källa: Göteborgs stad
3. I Gullbergsvass pågår arbete med ny detaljplan som syftar till en förlängning av Kämpegatan söderut för att knyta samman centralenområdet med Götaleden. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en torgyta och ett nytt kvarter med bostäder samt centrum. Källa: Göteborgs stad
4. Utveckling av Masthuggskajen har startat där de gamla kvarteren ska kompletteras med bostäder, restauranger, förskolor, arbetsplatser och hotell. Totalt tillkommer cirka 1200 bostäder, handel och kontor. Källa: Göteborgs stad
5. Vid Heden ligger en detaljplan som syftar till att bygga ut Rättscentrum samt bebyggelse av bostäder och kontor vid Ernst Fontells Plats. Tennisverksamheten ska vara kvar och integreras i nya bebyggelsen. Källa: Göteborgs stad
6. Vid Holtermanska sjukhuset finns en detaljplan för bebyggelse av studentbostäder och centrumverksamhet. Detaljplanen ska bidra till att stärka området som entrépunkt till Chalmers. Källa: Göteborgs stad
7. I Lorensberg pågår ett arbete med bebyggelse av cirka 100 bostäder samt tillkommande ytor för verksamhetslokaler samt kontor. Källa: Göteborgs stad



- Prickarna indikerar befolkningstätheten. En prick motsvarar 15 personer.