



Analyse af detailhandelen i Slagelse

Januar 2019

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	3
Metode, begreber og definitioner	4
1. Konklusion og anbefalinger	7
Status detailhandelen Slagelse kommune	9
Udviklingen i detailhandelen 2011 til 2018	12
Forbrug og handelsbalance	13
Konkurrencesituationen	14
Vurdering af fremtidige arealudlæg	16
2. Slagelseområdet	
Konklusion og anbefalinger Slagelse	18
SWOT Slagelse	25
Detailhandelen i Slagelse området	29
Udviklingen i Slagelse området 2011 til 2018	46
3. Befolkningen og forbrugsforhold	54
4. Den nuværende og fremtidige konkurrence	60
5. Handelsbalancen i de tre områder	66

Bilag 1: Branchefortegnelse detailhandel

Bilag 2: Branchefortegnelse kundeorienterede servicefunktioner

Institut for Center-Planlægning (ICP A/S) har i samarbejde med Slagelse Erhvervscenter, Slagelse Kommune, Skælskør Erhvervsforening, Korsør Erhvervsforening og Business Slagelse gennemført en analyse af detailhandelen i Slagelse kommune.

Der er indledningsvist og før gennemførelsen af nogle analyser afholdt møder med hhv. Skælskør Erhvervsforening, Korsør Erhvervsforening og Business Slagelse, hvor detailhandelsanalysens indhold og forventningerne til analysen er blevet diskuteret. Herunder at formålet med analysen var at nå frem til realistiske handlingsplaner, som hver enkelt erhvervsforening understøttet af Slagelse Erhvervscenter og i et samarbejde med Slagelse Kommune efterfølgende kunne realisere.

I forbindelse hermed blev det foreslået at gennemføre en workshop med hver af de tre erhvervsforeninger med deltagelse af Slagelse Erhvervscenter, Slagelse Kommune og ICP med henblik på at udarbejde en SWOT analyse for hver af de tre byer.

Disse analyser er efterfølgende indgået i udarbejdelsen af tre rapporter – én til hver by. Rapporterne giver indblik i udviklingen i Slagelse kommune samlet set samt i hver af de tre byer.

Herudover er SWOT analyserne blevet anvendt på en efterfølgende workshop med hver af de tre erhvervsforeninger med fokus på opstilling af handlingsplaner for hver af de tre byer.

Handlingsplanerne er således blevet udarbejdet med udgangspunkt i resultaterne af detailhandelsanalysen og resultaterne af de tre SWOT analyser.

De samlede resultater af de gennemførte analyser er afslutningsvis blevet præsenteret på en detailhandelskonference.

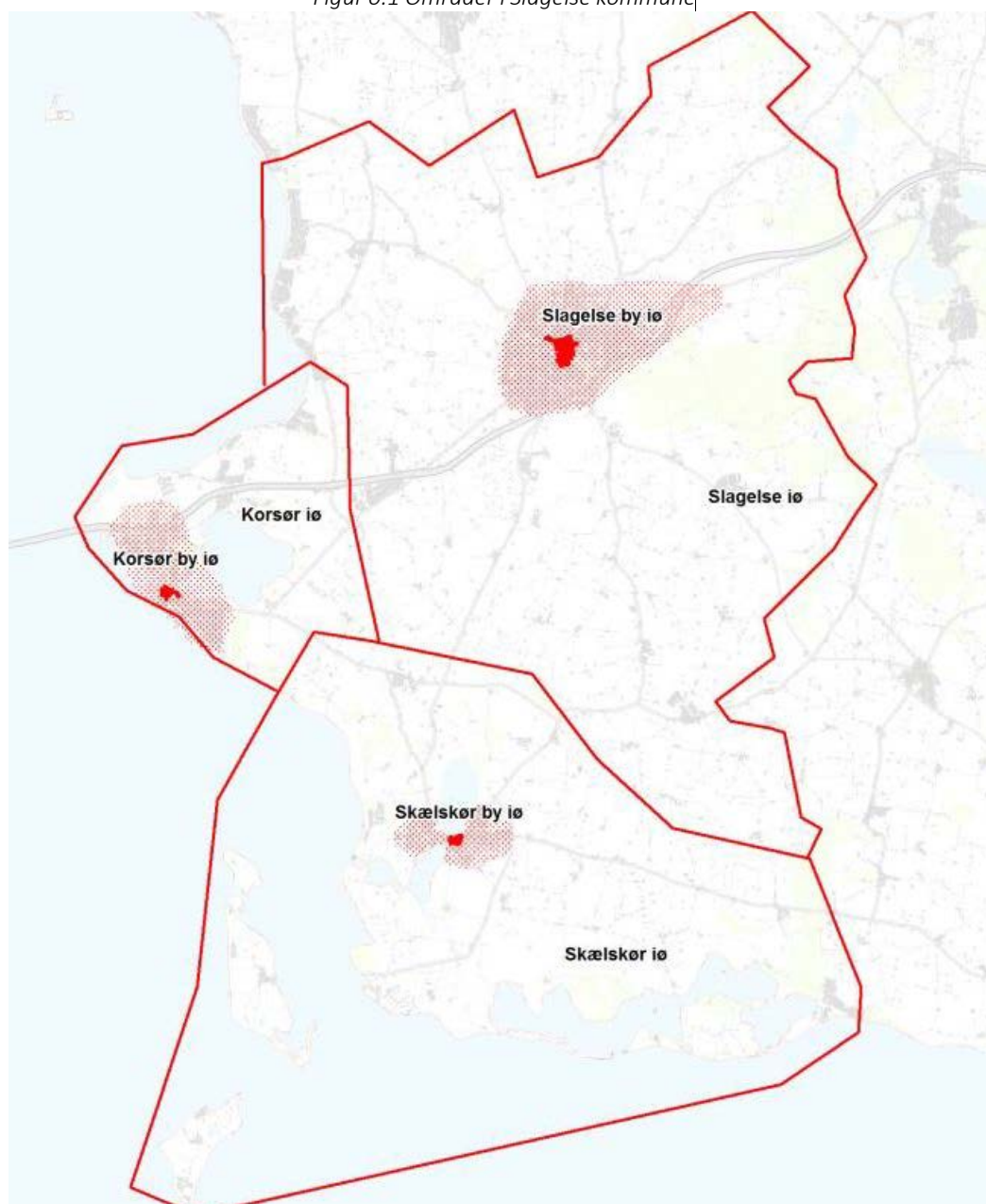
Nedenfor gives en kort introduktion om metoden, herunder dataindsamlingen og definitioner i detailhandelsanalysen.

Geografisk opdeling af Slagelse kommune

Detailhandelen i Slagelse kommune er overordnet opdelt i tre områder, som fremgår af nedenstående kort: Skælskør, Korsør og Slagelse.

Herudover afrapporteres antallet af butikker, bruttoarealet og omsætningen så vidt det er muligt i bymidten, by i øvrigt samt området i øvrigt. By-midterne er afgrænset efter gældende kommuneplan.

Figur 0.1 Områder i Slagelse kommune



Antal butikker

Alle butikker i kommunen er registreret i forbindelse med en rekognoscering, der blev foretaget i efteråret 2018. Butikkerne er registreret med navn, adresse og branchegruppe.

Branchegrupper

Alle butikker er overordnet kategoriseret inden for **dagligvarer** og **udvalgsvarer** samt **butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper**.

Dagligvarebutikkerne er discountbutikker (Netto, Fakta, Aldi, Rema 1000 m.fl.), supermarkeder (SuperBrugsen, Meny m.fl.) og varehuse (Kvickly). Desuden indgår mindre butikker som kolonialbutikker, minimarkeder, døgnkiosker, kiosker på tankstationer og tobaksforretninger samt fødevarer-specialbutikker som bagere, slagtere, blomster- og ostehandlere.

Endelig er der andre dagligvarebutikker som f.eks. parfumerier, Matas.

Udvalgsvarebutikker er butikker, der f.eks. forhandler tøj, sko, køkkenudstyr og gaveartikler, hjemmeelektronik, hårde hvidevarer m.v., smykker, lamper, telefoner, optik, boghandel, cykler, farve/tapet, tæpper, lædervarer, legetøj, genbrugsbutikker mv.

Butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper er ikke en udtømmende liste, men er defineret i Planloven som butikker, der alene forhandler biler, motorcykler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler og køkkener. (I analysen er møbelbutikker kategoriseret som udvalgsvarebutikker, mens byggemarkeder er medtaget i gruppen af butikker med særlig pladskrævende varer). Inden for butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er det i denne analyse alene enheder, der har **et egentligt salgslokale**, der er medtaget. Således er f.eks. bilforhandlere med et mindre kontor og et uoverdækket p-areal til biludstilling ikke medtaget.

En komplet branchefortegnelse fremgår af bilag 1.

Bruttoareal

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealet i samtlige butikker i Slagelse kommune. Opmålingen er i en lang række tilfælde valideret med oplysninger fra BBR.

Bruttoarealet defineres som i Planloven. Således omfatter det alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften, herunder salgsarealer, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende.

Forbrug – metode

Borgernes forbrug af dagligvarer og udvalgsvarer er beregnet på områdeniveau på baggrund af ICP's specialkørsler fra Danmarks Statistiks Forbrugsundersøgelse, der baserer sig på interviews med 3.000 husstande i hele Danmark. I Forbrugsundersøgelsen er husstandenes samlede årlige forbrug af såvel varer og tjenesteydelser nedbrudt på omkring 1.200 grupper. Der er således tale om en meget detaljeret beregning af husstandenes forbrug samlet for hele Danmark.

Oplysningerne fra forbrugsundersøgelsen er bl.a. kombineret med oplys-

ninger om husstandsstørrelser, forbrugernes indkomster samt det nuværende og fremtidige befolkningstal dels i hele kommunen, dels i de enkelte områder.

Tallene for forbruget skal ses som alle husstandes samlede forbrug i hele året 2017 samt 2026.

Seneste befolkningsprognosen fra Slagelse Kommune er anvendt.

Omsætning - metode

Oplysningerne om butikkernes omsætning i 2017 er for hver enkelt butiks vedkommende indhentet ved direkte henvendelse til butiksindehaverne under ICP's rekognoscering. For de butikker, der ikke har ønsket at medvirke i undersøgelsen, har ICP måttet skønne omsætningen.

Omsætningen er opgivet incl. moms.

I opgørelsen indgår kun detailhandelsomsætning. Således indgår alene kioskvarer i tankstationer. I slagterbutikker er frataget catering og diner transportable samt i for eksempel bager og apotek er frataget udsalg til andre enheder. Det er alene apotekers omsætning inden for frihandelsvarer, der er medtaget.

Omsætningen i butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer, fordeles efter hvorvidt der er tale om dagligvareomsætning (dagligvarer i planteskoler, byggemarkeder etc.) eller udvalgsvareomsætning (udvalgsvareomsætning i byggemarkeder og tømmerhandler).

Herudover er kun medtaget detailhandelsomsætning til salg til private som vedrører den enkelte butik.

Eventuel omsætning med e-handel er ikke medtaget.

Omsætningen er for de enkelte butikker opdelt i de to hovedbranchegrupper dagligvarer og udvalgsvarer. Således sælger blandt andet discountbutikker, supermarkeder og varehuse varer inden for alle fire branchegrupper.

Handelsbalance

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i en kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for handelsbalancen eller dækningsgraden. Handelsbalancen er med andre ord et bruttotal, som ikke afspejler, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder.

Handelsbalancen viser således, om der er overskud eller underskud i forholdet mellem omsætningen og forbruget, og kan således godt overstige 100%.



Konklusion og anbefalinger Slagelse kommune

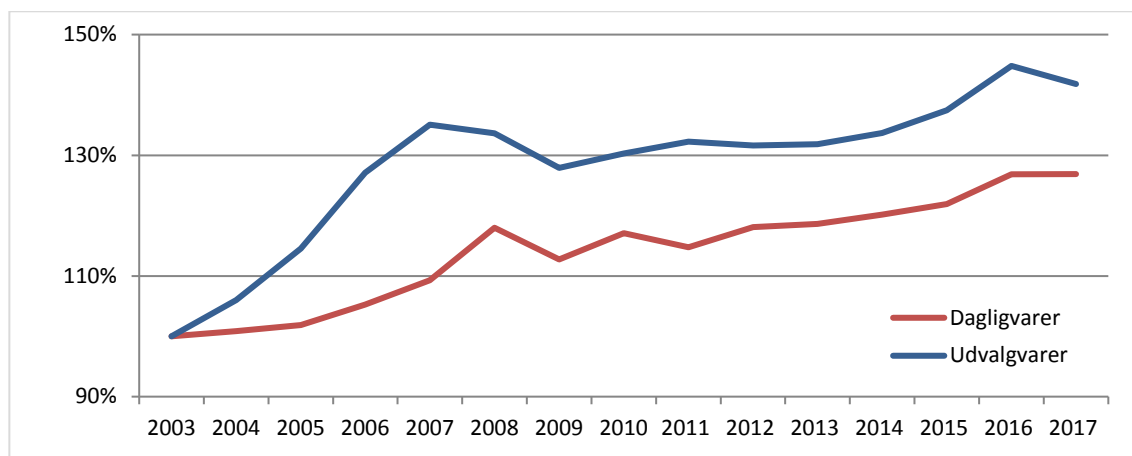
Konklusion og anbefalinger Slagelse kommune

Institut for Center-Planlægning (ICP A/S) har i samarbejde med Slagelse Erhvervscenter, Slagelse Kommune, Skælskør Erhvervsforening, Korsør Erhvervsforening og Business Slagelse gennemført en analyse af detailhandelen i Slagelse kommune.

Formålet med detailhandelsanalysen er at bidrage til en videreudvikling af detailhandelen i kommunen med særlig fokus på bymidterne Skælskør, Korsør og Slagelse. Herudover vil analysen sætte de generelle udviklingstendenser i detailhandelen i relation til forholdene i Slagelse kommune.

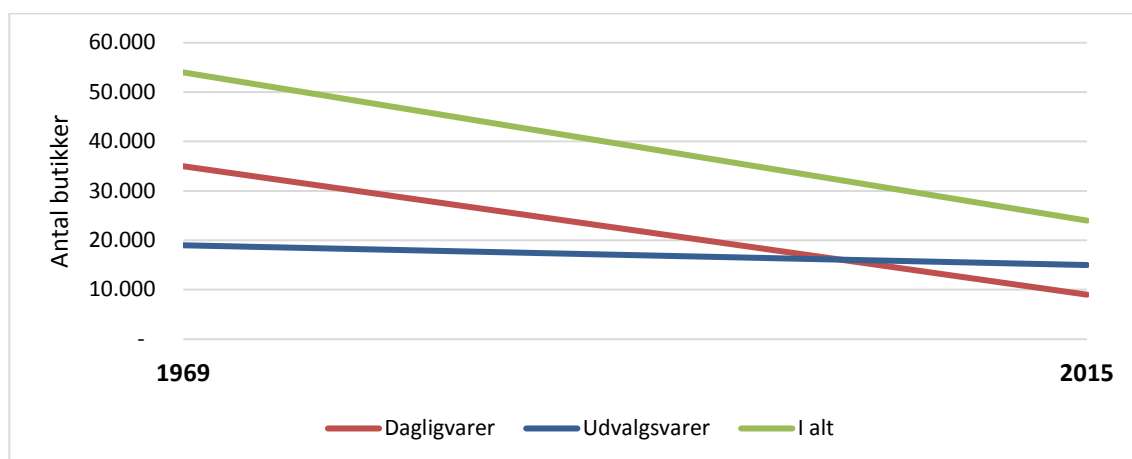
I nedenstående konklusioner og anbefalinger belyses status og udviklingen af detailhandelen i Slagelse kommune samt den nuværende og fremtidige konkurrencesituation. Herudover vurderes de fremtidige arealudlæg til detailhandel i Slagelse kommune.

Den samlede omsætningsudvikling i Danmark er efter nogle turbulente år begyndt at være mere konstant, hvilket er illustreret i figur 1.1. Siden 2010 er den generelle dagligvareomsætning i Danmark steget 8 %, mens udvalgsvareomsætningen er steget med 9 %. Heri indgår detailhandelsomsætningen via e-handel, som er steget væsentligt i denne periode. Den generelle udvalgsvareomsætning i de fysiske butikker vurderes ikke at være steget væsentligt i perioden 2010 til 2017, mens e-handelsomsætningen vurderes at være steget fra under 10 % i 2010 til at udgøre omkring 20 % i 2017.



Figur 1.1 Omsætningsudviklingen i Danmark 2003 til 2017 inkl. e-handel

Siden 2011 er antallet af dagligvarebutikker faldet med 5 % i Danmark i alt, mens antallet af udvalgsvarebutikker er faldet med 10 %.



Figur 1.2 Udviklingen i antallet af butikker Danmark 1969 til 2016

Analyserne

ICP har ultimo 2018 foretaget en rekognoscering af samtlige butikker i Slagelse kommune, herunder opgjort de enkelte butikkers bruttoareal samt opgjort omsætningen til detailhandel 2017.

Herudover har ICP noteret branchetype og kædestatus samt vurderet butikernes attraktion.

Herudover har ICP registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i stueplan så som restauranter, caféer, frisører, ejendomsmæglere mv. i henholdsvis Skælskør, Korsør og Slagelse bymidter samt vurderet deres attraktion.

Butikkerne er kategoriseret i dagligvarer, udvalgsvarer og særligt pladskrævende. Dagligvarebutikkerne er ud over supermarkeder, discountbutikker og varehuse også fødevarer specialbutikker samt kiosker, materialist, apotek mv.

En nærmere beskrivelse findes i metode, begreber og definitioner samt i bilag 1.

Status på detailhandelen i Slagelse kommune

Slagelse kommune havde 357 butikker ultimo 2018 med et samlet bruttoareal på 191.200 m². Herudover lå der 15 særligt pladskrævende butikker med et bruttoareal på 73.300 m² i Slagelse kommune. Den samlede detailhandelsomsætning var i 2017 4,46 mia. kr. inkl. moms.

Skælskør området

Skælskør bymidte er det største udbudspunkt i Skælskør området. Her er i alt 36 butikker, heraf er 26 udvalgsvarebutikker. Det samlede bruttoareal er på 11.300 m². Butikkerne i Skælskør bymidte er koncentreret i den ensrettede Algade. De største dagligvarebutikker er supermarkedet SuperBrugsen samt discountbutikkerne Netto og Aldi.

37 % af butikkerne i Skælskør bymidte er medlem af en kæde og den gennemsnitlige attraktion ligger omkring middel. Ud over detailhandel er der i alt 30 kundeorienterede servicefunktioner i bymidten, heraf er 9 spisesteder samt en biograf, et bibliotek og et Bymuseum.

I Skælskør i øvrigt er i alt 16 butikker, heraf er halvdelen dagligvarebutikker. Det samlede bruttoareal i Skælskør i øvrigt var 14.700 m². Her ligger blandt andet discountbutikken Rema 1000, byggemarkederne Jem & Fix og XL-Byg.

Den samlede omsætning i Skælskør området var 400 mio. kr., heraf er 69 % dagligvareomsætning. Skælskør bymidte udgjorde størstedelen af den samlede omsætning i Skælskør området.

Korsør området

I Korsør området er Korsør bymidte det største udbudspunkt. Korsør bymidte har 37 butikker, heraf er 23 udvalgsvarebutikker. Det samlede bruttoareal er 13.100 m², heraf udgør udvalgsvarer 37 %. Den samlede detailhandelsomsætning var 321 mio. kr. i 2017, heraf udgør udvalgsvarer 31 %.

Detailhandelen i Korsør bymidte er koncentreret i sivegaden Nygade, gågaden Algade og den overdækkede butiksarkade Havnearkaderne. Kædeandelen i Korsør bymidte er 38 % og den gennemsnitlige attraktion ligger under middel for udvalgsvarer og noget over middel for dagligvarer. I Korsør bymidte ligger desuden 51 kundeorienterede servicefunktioner, heraf er 15 spisesteder. Den eneste kulturelle funktion i bymidten er Sct.

Povl Kirke. Bibliotek og biograf ligger udenfor Korsør bymidte.

I Korsør området i øvrigt ligger i alt 31 butikker, heraf er 15 dagligvarebutikker. Langt hovedparten ligger i Korsør by i øvrigt primært koncentreret i den nordlige del af byen på Motalavej og på Tårnborgevej. Her ligger blandt andet discountbutikkerne Lidl, Rema 1000, Aldi og store udvalgs-varebutikker som Jem & Fix, Jysk, T Hansen og Dansk Outlet. I Halskov lokalcenter ligger i alt 6 butikker. Her ligger en kiosk, en slikbutik, en farvehandel samt 3 genbrugsbutikker. Det samlede bruttoareal i Korsør området i øvrigt er 17.100 m², heraf er 37 % bruttoareal til udvalgsvarer. Den samlede omsætning var 312 mio. kr. i Korsør området i øvrigt.

Slagelse området

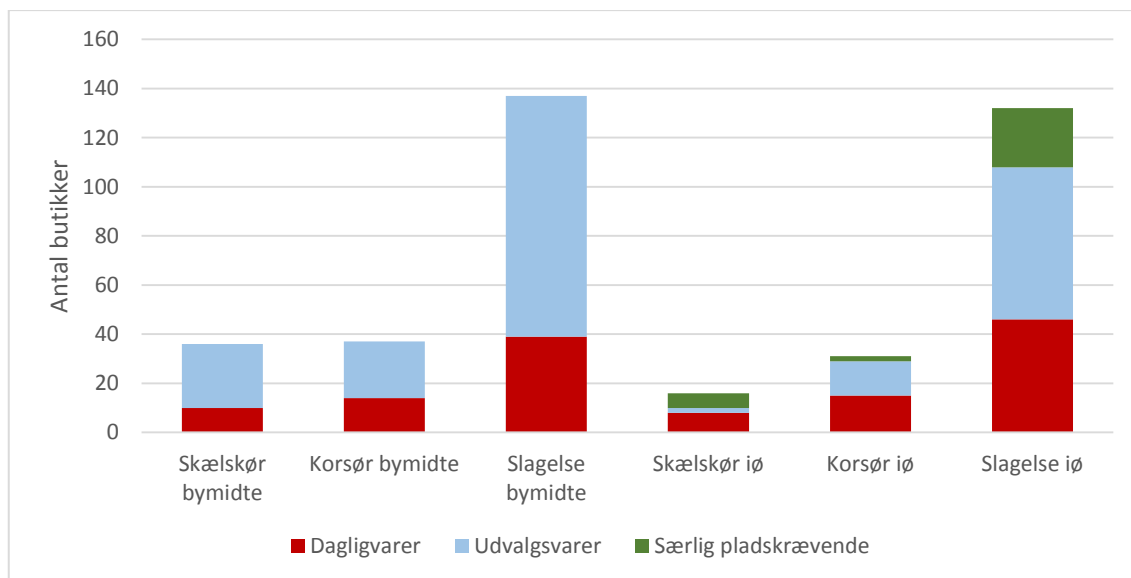
Slagelse bymidte er det største udbudspunkt i kommunen og det største udbudspunkt i Vestsjælland. Slagelse bymidte har i alt 39 dagligvarebutikker og 98 udvalgsvarerbutikker. Det samlede bruttoareal til detailhandel er 46.800 m² i Slagelse bymidte og den samlede omsætning var 990 mio. kr. i 2017. 44 % af kommunens udvalgsvarerbutikker ligger i Slagelse bymidte og udgør 29 % af det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i kommunen. Udvalgsvareromsætningen i Slagelse bymidte udgør 28 % af den samlede udvalgsvareromsætning i kommunen.

Detailhandelen i Slagelse bymidte er koncentreret i gågaderne Nygade, Nytorv, Rosengade, Smedegade, Rådhuspladsen samt det overdækkede shoppingcenter Vestsjællandscentret. Her ligger et bredt udbud af beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i både kædebutikker og uprofilerede butikker kombineret med et bredt udbud af spisesteder og andre kundeorienterede servicefunktioner.

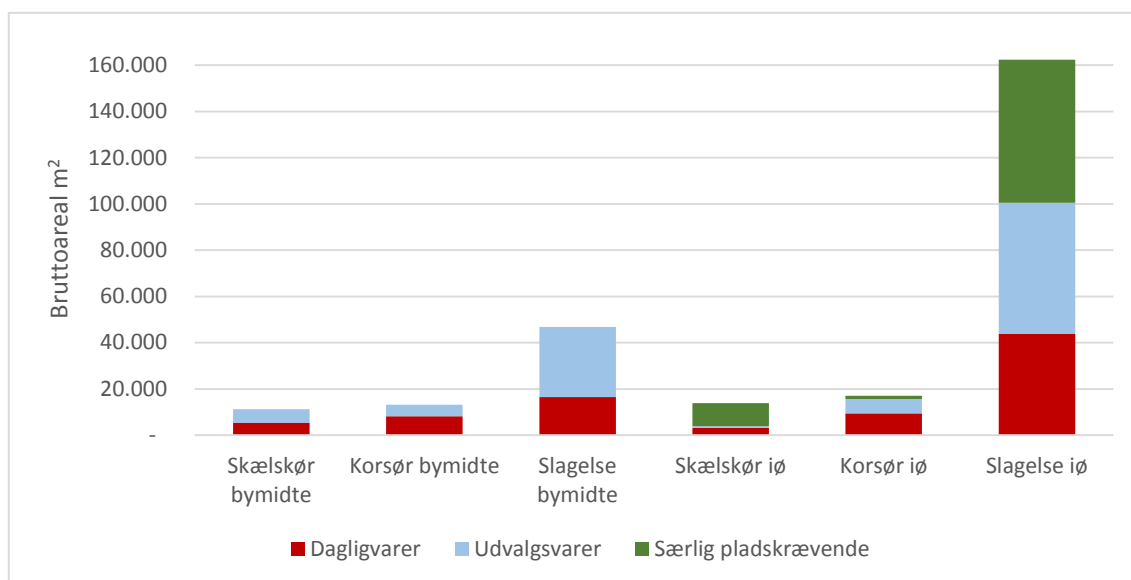
61 % af butikkerne i Slagelse bymidte er medlem af et kædesamarbejde, og den gennemsnitlige attraktion er over middel både for dagligvarer og udvalgsvarer. Der ligger 162 kundeorienterede servicefunktioner i Slagelse bymidte, heraf er 39 % spisesteder.

I Slagelse området i øvrigt udenfor Slagelse bymidte ligger i alt 132 butikker, heraf er 62 udvalgsvarerbutikker og 24 butikker med særligt pladskrævende varer. I storbutiksområdet Kinavej/Japanvej og omkring Idagårdsvej ligger i alt 3 dagligvarebutikker, 26 udvalgsvarerbutikker og 6 butikker med særligt pladskrævende varer. Her ligger blandt andet hypermarkedet Bilka samt store udvalgsvarerbutikker som Elgiganten, Jysk, Ide Møbler, Biltema, Thansen, ToyRus men også butikker som PAW Sko, Sport 24 og Kære Børn. Det samlede bruttoareal i Slagelse området i øvrigt var 162.400 m², heraf udgjorde dagligvarer 27 %. Den samlede omsætning var 2,45 mia. kr., heraf udgjorde dagligvarer 47 %.

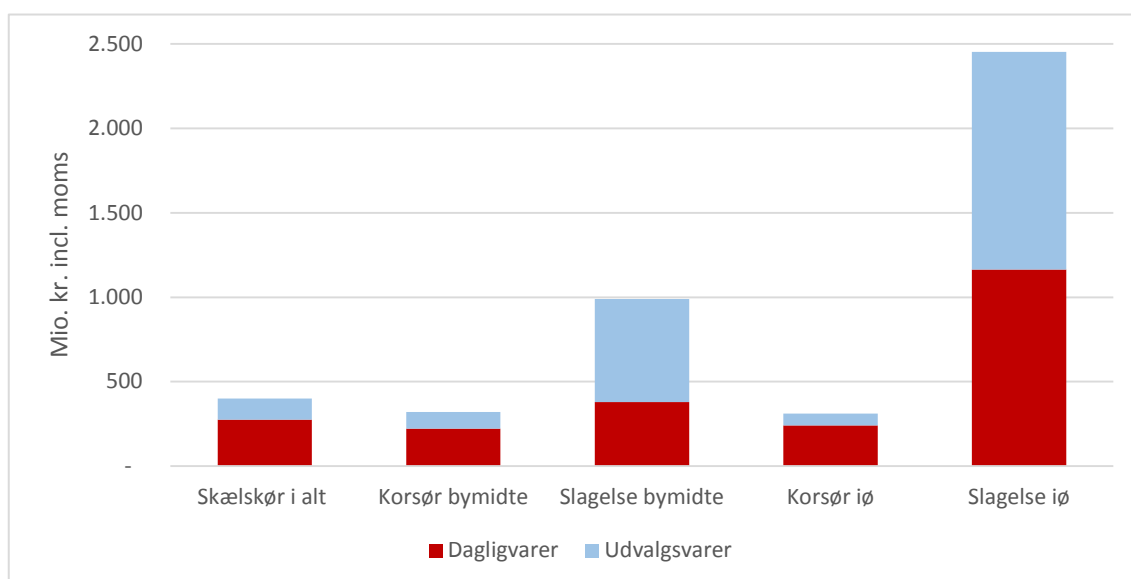
Konklusion og anbefalinger Slagelse kommune



Figur 1.3 Antal butikker i Slagelse kommune 2018



Figur 1.4 Bruttoareal i Slagelse kommune 2018



Figur 1.5 Detailhandelsomsætning i Slagelse kommune 2017 i mio. kr. incl. moms
*kan ikke oplyses på grund af anonymitetshensyn

Udviklingen i detailhandelen fra 2011 til 2018

Det samlede antal butikker eksklusiv særligt pladskrævende butikker i Slagelse kommune er siden 2011 faldet fra i alt 401 butikker til 357 butikker. Samlet set er der forsvundet 9 dagligvarebutikker svarende til et fald på 6 % og 35 udvalgswarebutikker, svarende til et fald på 13 % i kommunen i alt.

Bruttoarealet til dagligvarer i Slagelse kommune i alt er på trods af et fald i antal butikker på 6 % nogenlunde konstant med et fald på under 1 % svarende til 700 m². Bruttoarealet til udvalgsvarer er ligeledes kun faldet under 1 % i perioden 2011 til 2018 svarende til et fald på 1.500 m².

Den samlede dagligvareomsætning i Slagelse kommune er steget med 5 % fra 2,16 mia. kr. i 2010 til 2,27 mia. kr. i 2017. Udvalgswareomsætningen er faldet med 5 % i perioden 2010 til 2017 fra 2,30 mia. kr. i 2010 til 2,19 mia. kr. i 2017.

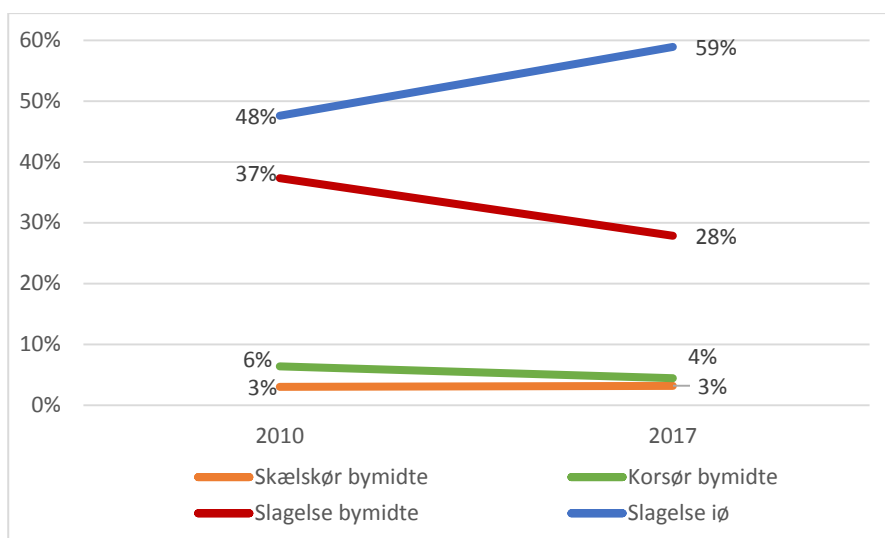
Detailhandelsudviklingen er dog forskellig i de tre områder i Slagelse kommune.

I Skælskør området er antallet af dagligvarebutikker faldet med 7 butikker, mens antallet af udvalgswarebutikker er steget med 3 butikker. Bruttoarealet er tilsvarende faldet i Skælskør området med 5 %, mens omsætningen er faldet 3 % i perioden 2010 til 2017. Samlet set er antallet af butikker konstant i Skælskør bymidte i perioden 2011 til 2018, mens bruttoarealet er steget 20 % og omsætningen er steget 15 %.

I Korsør området er antallet af butikker faldet fra 89 butikker i 2011 til 66 butikker i 2018. Samlet set er mistet 7 dagligvarebutikker og 16 udvalgswarebutikker. Bruttoarealet i Korsør området er omvendt steget med 4 % svarende til 700 m² for dagligvarer, men faldet med 23 % for udvalgsvarer svarende til et fald på 3.300 m². Den samlede omsætning er faldet med 14 % i Korsør området fra 736 mio. kr. i 2010 til 633 mio. kr. i 2018. Faldet i antal butikker har været størst i Korsør området i øvrigt. Her er i alt mistet 16 butikker. Korsør bymidte har fastholdt antallet af dagligvarebutikker, men mistet 7 udvalgswarebutikker. Samlet set er omsætningen i Korsør bymidte i perioden 2010 til 2017 faldet med 9 %.

Det største fald i antal butikker i perioden 2011 til 2018 i Slagelse kommune er i Slagelse bymidte, som har mistet 22 udvalgswarebutikker, mens der er kommet 3 dagligvarebutikker til. Omvendt har Slagelse området i øvrigt fået henholdsvis en dagligvarebutik og en udvalgswarebutik. Det samlede bruttoareal i Slagelse området er nogenlunde konstant, men Slagelse bymidte har mistet 14 % af bruttoarealet, mens Slagelse området i øvrigt har fået 10 % mere bruttoareal til detailhandel. Omsætningen er ligeledes faldet i Slagelse bymidte med 9 % for dagligvarer og 29 % for udvalgsvarer i perioden 2010 til 2017. Omsætningen i Slagelse området i øvrigt er omvendt steget med 24 % for dagligvarer og 18 % for udvalgsvarer.

Figur 1.6 viser udviklingen i andelen af den samlede udvalgswareomsætning i Slagelse kommune i perioden 2010 til 2017. Her ses, at Skælskør bymidte har fastholdt en andel på 3 %, mens Korsør er faldet fra 6 % til 4 %. Slagelse bymidte udgjorde 37 % af den samlede udvalgswareomsætning i 2010. Denne andel er faldet til 28 % i 2017, mens omvendt andelen af udvalgswareomsætning i Slagelse i øvrigt er steget fra 48 % i 2010 til 59 % i 2017.



Figur 1.6 Udviklingen i andel af den samlede udvalgsvareomsætning i Slagelse kommune 2010 og 2017

Forbrug

Forbrugerne i Slagelse kommune havde i 2017 et samlet forbrug af detailhandelsvarer på 4,12 mia. kr. inkl. moms fordelt på 2,20 mia. kr. til dagligvarer og 1,9 mia. kr. til udvalgsvarer.

Der boede 79.000 personer i Slagelse kommune i 2017. Det samlede befolkningstal i hele kommunen forventes at stige med 2 % i perioden 2017 til 2026. I Slagelse området forventes en befolkningsstigning på 4 % fra 49.500 personer i 2017 til 51.600 personer i 2026, mens befolkningstallet forventes at være konstant i Korsør på 17.700 personer og forventes at falde godt 1 % i Skælskør fra 11.700 personer i 2017 til 11.500 personer i 2026.

Dagligvareforbruget i Slagelse kommune forventes at stige 5 % i perioden 2017 til 2026 fra 2,20 mia. kr. til 2,31 mia. kr. i 2026 i faste priser.

I samme periode forventes udvalgsvareforbruget at stige 18 % fra 1,93 mia. kr. til 2,27 mia. kr. i 2026 i hele kommunen.

Handelsbalance

Handelsbalancen er forholdet mellem den realiserede omsætning i samtlige butikker i Slagelse kommune og det samlede forbrug hos borgerne i kommunen.

Handelsbalancen for dagligvarer var i 2017 104 % for Slagelse kommune, mens den for udvalgsvarer var 114 %.

Tallene viser, at både dagligvareomsætningen og udvalgsvareomsætningen i kommunens butikker er højere end forbruget hos borgerne i kommunen. Dagligvareomsætningen er 4 % højere end dagligvareforbruget i kommunen, mens udvalgsvareomsætningen er 14 % højere end udvalgsvareforbruget i kommunen.

Detailhandelen i Slagelse kommune tiltrækker således en del forbrugere bosat udenfor kommunen. Det er især detailhandelen i Slagelse bymidte og by i øvrigt, der tiltrækker kunder fra det øvrige Vestsjælland især indenfor udvalgsvarer.

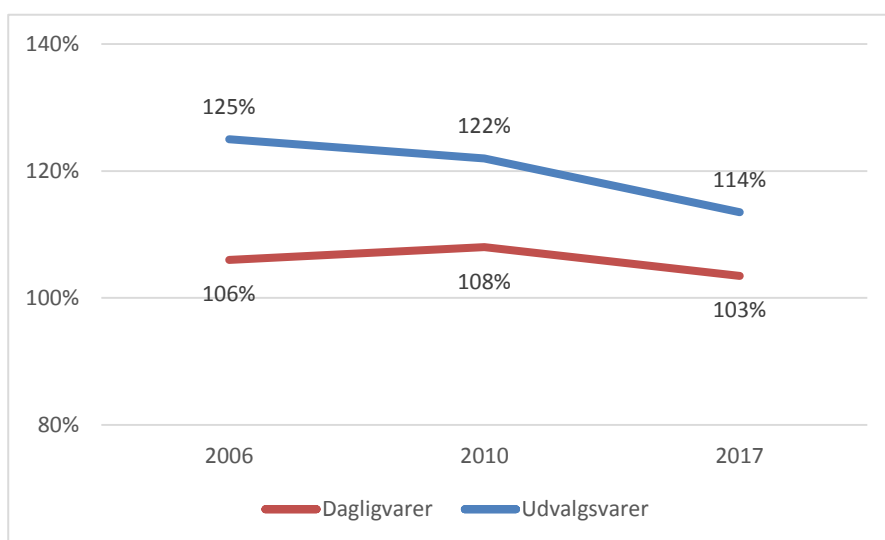
Handelsbalancen for både dagligvarer og udvalgsvarer er faldet siden 2010 i Slagelse kommune. Handelsbalancen for dagligvarer er faldet fra

108 % til 104 % svarende til et fald på 4 % i perioden 2010 til 2017, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 122 % til 114 % svarende til et fald på knap 7 %.

Dagligvarer bliver oftest købt så tæt på bopælen som muligt, og i Slagelse kommune er udbuddet af dagligvarebutikker tæt på bopælen styrket siden 2010 med etablering af flere discountbutikker.

Omvendt er forbrugerne villige til at køre længere for et bredt og stort udbud af udvalgsvarer.

En af forklaringerne på faldet i handelsbalancen for udvalgsvarer er en markant øget e-handel i denne periode, hvilket har stor betydning for den fysiske detailhandel. ICP vurderer, at e-handel udgjorde ca. 2 % af dagligvareforbruget og ca. 20 % af udvalgsvarerforbruget i 2017. I 2010 var e-handelen på et væsentlig lavere niveau.



Figur 1.7 Handelsbalancen for Slagelse kommune 2006-2017

Fremtidig konkurrencesituation

Det forventes, at der også i de kommende år bliver kamp om kunderne, og at den overordnede konkurrencesituation fortsat bliver intensiveret.

Inden for dagligvareområdet har etableringen af flere discountbutikker i lokalområderne skærpet konkurrencesituationen.

På udvalgsvarerområdet er konkurrencen som nævnt skærpet både fra andre bymidter, men ikke mindst en stigende e-handel har betydet en skarpere konkurrence for alle i den fysiske detailhandel.

ICP har vurderet, at det frem mod 2026 vil være realistisk, at 25 % af det samlede forbrug af udvalgsvarer vil blive købt gennem e-handelskanaler, mens op mod 6 % af den samlede dagligvarehandel vil gå gennem e-handelskanaler. Det vil betyde, at konkurrencesituationen bliver yderligere skærpet mellem bymidter, aflastningsområder og de fysiske butikker og vil få væsentlig betydning for detailhandelsstrukturen. Ligeledes vil det få betydning for, hvor mange butikker der er brug for, hvor store disse butikker har behov for at være og om der markedsomt er plads til dem i fremtiden.

Slagelse bymidte forventes fortsat være et betydende udbudspunkt på

Sjælland med et varieret udbud af udvalgsvarer, men den fysiske detailhandel forventes også at blive udfordret i selv de største koncentrationer.

Nedenstående udvidelser og projekter vil være med til at øge konkurrencesituationen yderligere i Slagelse.

I Næstved arbejdes på en udvidelse af Næstved Storcenter med i alt 19.000 m², heraf 10.000 m² til butiksareal. Der er planer om en biograf samt 10 primært udvalgsvarebutikker. Herudover forbedres tilkørselsforhold og antallet af parkeringspladser. Udvidelsen blev godkendt i november 2018.

Herudover er der planer om et nyt shoppingcenter med store udvalgsvarebutikker på i alt 20.000 m² i forlængelse af Næstved Storcenter og Næstved Megacenter. Byggeriet forventes at gå i gang foråret 2019 efter en godkendelse af lokalplanen.

I Ringsted er der planer om en udvidelse af Ringsted Outlet med op til 8.000 m² og flere parkeringspladser.

I Holbæk er der planer for en udvidelse på 27.000 m² til detailhandel og andre kommercielle funktioner udformet som en retailpark tæt på Holbæk Megacenter.

Anbefalinger

Det anbefales, at Slagelse Kommune fastholder den nuværende centerstruktur i kommuneplanen. Slagelse bymidte skal understøttes som det primære indkøbssted i kommunen. Bymidten skal kunne tilbyde et bredt og dybt udbud af alle butikker og alle oplevelser, som tiltrækker kunder fra hele Vestsjælland.

Korsør og Skælskør bymidter skal være de væsentligste indkøbssteder i henholdsvis Korsør området og Skælskør området. De skal kunne tilbyde et bredt udbud af dagligvarebutikker og et dækkende udbud af udvalgsvarer og oplevelser.

Detailhandelen bør så vidt muligt koncentreres i bymidterne, men store udvalgsvarebutikker, der ikke er hensigtsmæssige at placere i bymidten, bør i fremtiden koncentreres.

I det kommende aflastningsområde i Slagelse "Slagelse Megacenter" på Kina-/Japan/Asiensvej er givet mulighed for en udbygning med yderligere 34.000 m² detailhandel. Det er vigtigt at bevare minimumsstørrelsen for butikker på 800 m², for at aflastningsområdet fastholdes i rollen som aflastning af Slagelse bymidte.

Der skal fortsat tages hensyn til en god dagligvareforsyning i lokalområderne i form af begrænset afstand til indkøb af dagligvarer i lokalområderne.

For at undgå, at balancen i centerstrukturen tipper og bymidterne ikke længere er det vigtigste udbudspunkt, er det vigtigt, at placering af nye dagligvarebutikker er tilpasset de lokale markedsområder. Planlovens intentioner er både at styrke detailhandelen i bymidten og sikre en god lokal forsyning tæt på boligerne. Derfor skal et tilstrækkeligt stort kundeunderlag sikres til en lokal dagligvarebutik, uden at det får væsentlige konsekvenser for detailhandelen i bymidten. Næroplanet defineres typisk som området i gå- eller cykelafstand til butikken.

Derfor er det vigtigt, at man foretager en helhedsvurdering for detailhan-

delen i et område ved placering af nye butikker og dermed tilgodeser bymidstens udviklingsmuligheder på længere sigt.

Fremtidig arealbehov i Slagelse kommune

Det fremtidige arealudlæg er afhængig af ønsket om at styrke detailhandelen i kommunen samt en forpligtelse til at opfylde borgernes behov for at kunne købe dagligvarer tæt på deres bopæl.

I vurderingen af det fremtidige arealudlæg er der derfor taget højde for udviklingen i forbruget, en øget udbredelse af e-handel, den skærpede konkurrencesituation og en forudsætning om, at den generelle udvikling går i retning af færre, men stærkere udbudspunkter.

Nedenstående er en vurdering af det fremtidige arealbehov i Slagelse kommune.

Påvirkning af det fremtidige butiksareal

Det er ICP's vurdering, at der er en række faktorer, som vil påvirke det fremtidige arealbehov:

- Arealbelastningen for både dagligvarer og udvalgsvarer forventes at falde i fremtiden.
- Slagelse Kommune forventer en stigning i befolkningstallet på 2 % i perioden 2017 til 2026.
- Dagligvareforbruget pr. person forudsættes stige med 0,25 % pr. år frem til 2026 og udvalgsvareforbruget pr. person forudsættes at stige med 1,25 % pr. år frem til 2026. Dagligvareforbruget forventes at stige 5 %, mens udvalgsvareforbruget stiger 18 % frem til 2026 i Slagelse kommune.
- E-handelen forventes at udgøre 5 % af dagligvareforbruget og 25 % af udvalgsvareforbruget i 2026.
- Øget regionalitet vil betyde færre, men stærkere udbudspunkter. Kunderne vil være villige til at bevæge sig længere for et bredt udvalg af især udvalgsvarer. Denne koncentrationstendens forventes e-handelen at styrke yderligere. Hermed forventes det, at de største regionale udbudspunkter som Slagelse bymidte får en endnu større betydning i fremtiden.

Vurderet arealbehov frem til 2026

Det samlede bruttoareal til detailhandelsformål (excl. særligt pladskrævende butikker) i Slagelse kommune var 191.200 m² i 2018. Heraf var 45 % disponeret til dagligvarer og 55 % til udvalgsvarer. Herudover var 73.300 m² anvendt til særligt pladskrævende varer.

I Slagelse kommune er i alt givet mulighed for opførsel af knap 42.000 m² nyt detailhandelsbruttoareal i aflastningsområdet "Slagelse Megacentrum" samt til store udvalgsvarebutikker ved Bilka. Herudover er planlagt en ny dagligvarebutik ved Brovej i Slots Bjergby.

Table 1.1 viser restrummeligheden i Skælskør, Korsør og Slagelse bymidter. Restrummeligheden er forskellen på det maksimale bruttoareal, som ifølge kommuneplanen er tilladt i det enkelte centerområde og det faktuelle bruttoareal i 2018. Den sidste kolonne viser ICP's anbefalinger til den fremtidige maksimale ramme til detailhandel.

Forslag til de fremtidige maksimale rammer til detailhandel i centerstrukturen i kommunen er beregnet og vurderet på baggrund af vurderingerne af det fremtidige arealbehov samt ønsker om at sikre en udbygning af detailhandelen i kommunen, som er i balance.

Slagelse kommune				
	Maksimalt bruttoareal	Bruttoareal 2018*	Restrummelighed**	ICP anbefaling til fremtidig maksimalt ramme
Bymidte Skælskør	12.200	11.200	1.000	15.000
Bymidte Korsør	21.000	13.100	7.900	21.000
Bymidte Slagelse	97.900	46.900	51.000	97.900

Tabel 1.1 Forslag til fremtidige maksimale rammer til detailhandel i Slagelse kommune

*Total 2018, excl. planlagte muligheder og byggeri under opførelse

**Forskel maksimale bruttoareal og bruttoareal 2018

På baggrund af ovenstående arealregnskab, den forventede befolknings- og forbrugsudvikling i kommunen, den nuværende detailhandel i kommunen samt den generelle detailhandelsudvikling med blandt andet øget e-handel, koncentrationstendenser og øgede åbningstider er det ICP's vurdering, at det fremtidige arealbehov i Slagelse kommune frem til 2026 bør kunne indpasses indenfor den gældende arealramme til nyetableringer.

I Slagelse bymidte anbefales den maksimale ramme til detailhandel fastholdt på 97.700 m². En restrummelighed på godt 50.000 m² vurderes at imødekomme de fremtidige behov i bymidten.

Den maksimale bruttoarealramme i Korsør vurderes ligeledes at være tilstrækkelig til at imødekomme de fremtidige behov.

I Skælskør bymidte bør den maksimale ramme til detailhandel derimod hæves til 15.000 m² for at imødekomme fremtidige justeringer af detailhandelen.



Konklusion og anbefalinger

Slagelse

Set i lyset af den nuværende detailhandel i Slagelse området og i Slagelse kommune i øvrigt, den nuværende og fremtidige konkurrencesituation, de generelle udviklingstendenser med blandt andet en øget e-handel følger vore anbefalinger for detailhandelen i Slagelse området.

Anbefalingerne tager endvidere udgangspunkt i en SWOT analyse for Slagelse by udarbejdet på en workshop i samarbejde med Slagelse Erhvervscenter, Slagelse Erhvervsforening og Slagelse Kommune.

Herudover er SWOT analysen blevet anvendt på en efterfølgende workshop med samme deltagerkreds med fokus på opstilling af en handlingsplan for Slagelse.

Anbefalingerne har fokus på Slagelse bymidtes muligheder og potentialer, samt hvorledes bymidten, bylivet og detailhandelen fremtidssikres bedst muligt.

Slagelse

Slagelse bymidte er det største udbudspunkt af detailhandel i kommunen og et af de største udbudspunkter i den vestlige del af Sjælland. Slagelse bymidte har 39 dagligvarebutikker og 98 udvalgsvarerbutikker.

Slagelse bymidte har et stort og bredt udbud af udvalgsvarer, især beklædningsbutikker er velrepræsenteret. 43 % af det samlede antal udvalgsvarerbutikker i Slagelse kommune ligger i Slagelse bymidte. Udvalgsvareromsætningen udgør 28 % af den samlede udvalgsvareromsætning i kommunen.

I Slagelse by i øvrigt ligger der 83 butikker, heraf 50 udvalgsvarerbutikker primært koncentreret i Slagelse Megacentret, hvor der ligger en række store boxbutikker. Den samlede omsætning i Slagelse by i øvrigt udgør knap 2,26 mia. kr., heraf udgør udvalgsvareromsætningen 56 %. Dermed ligger der en væsentlig detailhandelsomsætning udenfor bymidten.

Slagelse bymidte

Antal butikker	137 butikker, heraf 98 udvalgsvarerbutikker (72 %)
Antal servicefunktioner	162 funktioner, heraf 63 spisesteder (39 %)
Bruttoareal (detail)	46.800 m ² , heraf 65 % udvalgsvarer (30.300 m ²)
Omsætning (detail)	990 mio. kr., heraf er 62 % udvalgsvareromsætning (610 mio. kr.)

Handelsbalancen

Handelsbalancen er forholdet mellem den realiserede omsætning i samtlige butikker i Slagelse området og det samlede forbrug hos borgerne i Slagelse området.

Handelsbalancen for dagligvarer var i 2017 112 % for Slagelse området, mens den for udvalgsvarer var 157 %.

Tallene viser, at både dagligvareomsætningen og udvalgsvareromsætningen

gen i kommunens butikker er højere end forbruget hos borgerne i området. Dagligvareomsætningen er 12 % højere end dagligvareforbruget i området, mens udvalgsvareomsætningen er 57 % højere end udvalgsvareforbruget i Slagelse området.

Detailhandelen i Slagelse by tiltrækker således en del forbrugere bosat udenfor Slagelse området, heriblandt borgere fra Slagelse kommune i øvrigt. Det er især detailhandelen i Slagelse bymidte, Megacentret og Bilka, som tiltrækker kunder fra det øvrige Vestsjælland især indenfor udvalgsvarer.

Slagelse kommune som helhed, har en handelsbalance for dagligvarer på 4 % og en for udvalgsvarer på 14 %.

Anbefalinger

Slagelse bymidte har mange attraktive udvalgsvarebutikker både kædebutikker og unikke butikker uden kædetilhørsforhold. Der er også en god variation af store og små butikker.

Kædebutikkernes betydning

Kædebutikker har generelt stor indflydelse på forbrugernes valg af indkøbssted. Kædebutikkernes fordele er bl.a. et større markedsføringsprogram, ensartede butikker og landsdækkende bytteservice, der giver kunderne sikkerhed i købet. Kædebutikker skal ses som drivere, som tiltrækker kunder, men også andre kædebutikker. Kædebutikker kan være med til at skabe grundlag for øvrige butikker og bør ses som et supplement til bymidtens øvrige butikker. Kædeandelen i Slagelse ligger på et højt niveau i forhold til tilsvarende bymidter.

Det dog vigtigt fortsat at styrke og sikre den charme, som mange individuelle butikker kan tilføre bymidten.

Stort udbud af beklædning

Slagelse bymidte har et stort udvalg af beklædningsbutikker, hvilket er en klar styrke. Beklædning er ofte styrende for valget af indkøbssted - især udvalget af dametøjsbutikker har en betydning. Slagelse bymidte har i alt 52 beklædningsbutikker, heraf udgør dametøjsbutikker ca. 54 %. Flere af disse dametøjsbutikker henvender sig til både herre og børn. Bymidten har også et godt udvalg af store og meget attraktive herretøjsbutikker.

Butikker der kan supplere udbudet

Til trods for et stort udvalg af beklædningsbutikker i bymidten, er der dog fortsat en række kæder som ikke er til stede f.eks. Kaufmann, Designersmarket, Fransa, Gine, G-star, Peak Performance, Solid og Sparkz.

Branchen sport og fritid er til stede i begrænset omfang i Slagelse bymidte, hvor der ligger to Intersport butikker. Dermed er kæderne Sportmaster, Sport24, Spejdersport, Friluftsland og Eventyrsport ikke til stede i Slagelse bymidte, ligesom der ikke er butikker udenfor kædesamarbejde indenfor denne branche.

Der er også flere brancher, hvor der ikke er meget udvalg; f.eks. er der én boghandler og én fotohandler.

Indenfor dagligvare specialbutikker er der også et begrænset udvalg. Således er der kun én vinbutik og én slagter, som ikke ligger centralt i bymidten. Der er f.eks. ingen ostehandler, delikatessebutik eller en fiskehandler. Dagligvare specialbutikker i bymidten ligger generelt meget spredt og understøtter ikke hinanden.

Derudover er der en række brancher, der ikke er til stede i bymidten, hvilket ikke er usædvanligt, men er en del af udviklingen indenfor branchen.

Konklusion og anbefalinger Slagelse

Dette gør sig gældende for dyrehandlere, farvehandlere, forhandlere af biludstyr og møbelbutikker, som generelt vælger at søge ud af bymidterne til storbutiksområder.

Det er dog vigtigt, at butikker, i så vid udstrækning som muligt placeres i Slagelse bymidte, så bymidten styrkes maksimalt og forbliver et centralt udbudspunkt.

Understøt oplevelser i butikkerne

Der er endvidere vigtigt, at alle butikker i bymidten fortsat fornyer sig og skaber gode og nye oplevelser for kunderne. Denne udvikling kan understøttes ved at inspirere butikkerne. Det kan være gennem at hyre en form for koordinator, som butikkerne kan konsultere og som kan komme med ideer til forbedringer. Derudover kan der arrangeres intern salgstræning for medarbejderne i butikkerne med fokus på at skabe gode kundeoplevelser samt byvandring med inspirerende input til butikker. For at motivere butikkerne kan man f.eks. kåre månedens butik.



Fremtidens bymidter

Fremtidens bymidter må generelt indstille sig på, at der bliver færre detailhandelsbutikker, men at bylivet i stedet styrkes med flere kundeorienterede servicefunktioner inden for især bespisning og underholdning. Denne udvikling ses tydelig i Slagelse bymidte, hvor der har været en tilbagegang i antallet af butikker og en kraftig stigning i antallet af kundeorienterede servicefunktioner. Attraktionen af de kundeorienterede servicefunktioner ligger dog på et relativt lavt niveau og der bør arbejdes på at hæve niveauet.

Generelt kan de kundeorienterede servicefunktioner være med til at styrke bymidten, da de er med til at danne kundestrøm f.eks. kan lægeklinikker, tandlæger og blodprøvetagning etc. give en strøm af kunder i dagtimerne på hverdage.

Oplevelser i bymidten

Oplevelser og aktiviteter i bymidten er med til at øge fokus på bymidten og danner mulighed for en positiv afsmitning på detailhandelen og bylivet i Slagelse bymidte.

Bymidten skal også byde på oplevelser i dagligdagen med forskellige byrum, som henvender sig til en bred gruppe af mennesker – både borgere,

Forskellige byrum og tematisering

besøgende og turister samt forskellige aldersgrupper. Byrummene skal invitere til forskellige typer af aktiviteter f.eks. ophold, bespisning- og underholdningsområder, hvilket også kan være med til at få de besøgende til at blive længere og gøre deres opfattelse af bylivet mere positivt.

Alle oplevelser er med til at skabe flow til bymidten i store dele af døgnet og øger fokus på Slagelse by. Borgernes tilknytning til bymidten er samtidigt afgørende for, at de potentielle kunder faktisk bruger byen.

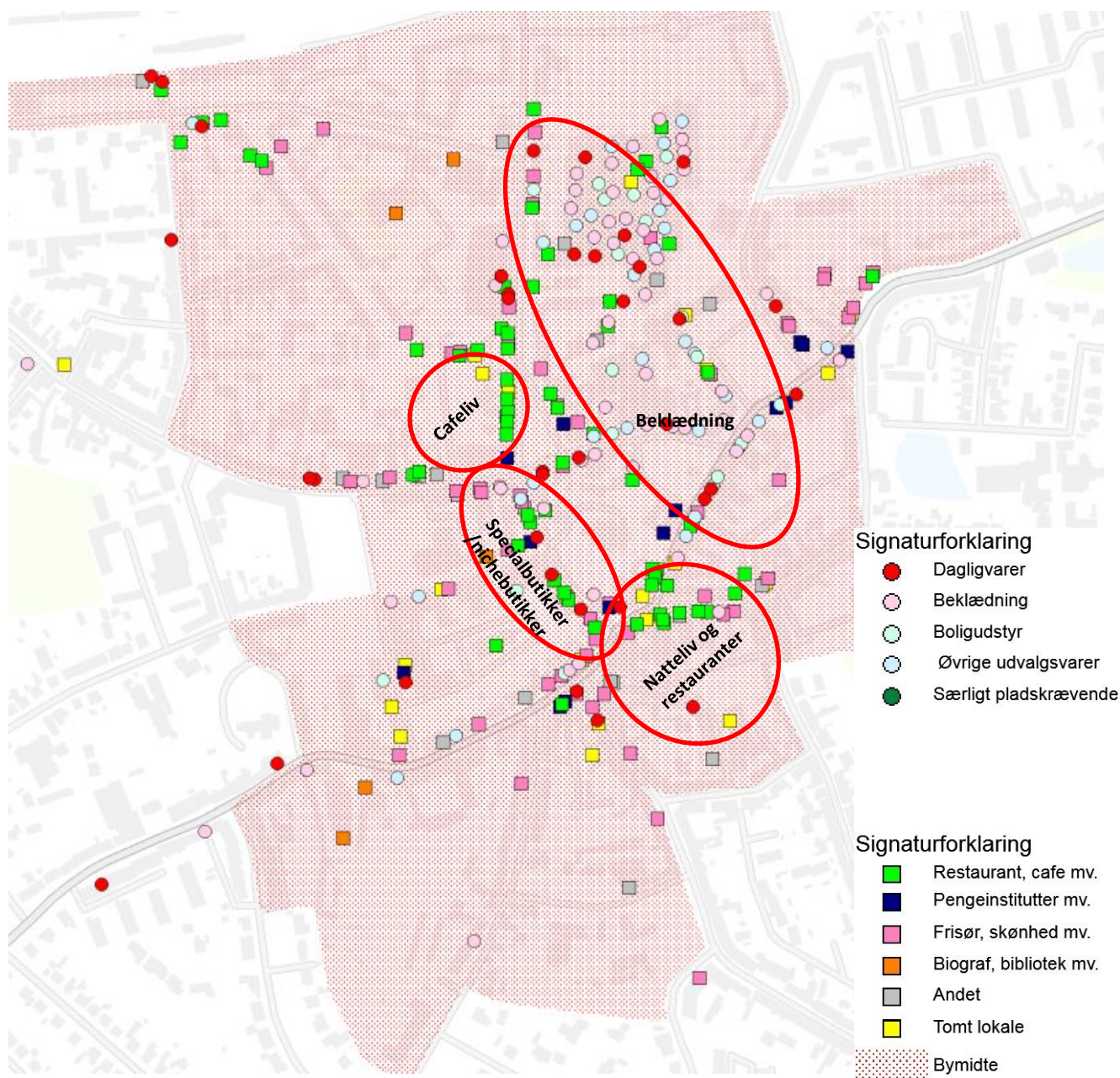
Slagelse bymidte rummer en række torve og pladser, som giver mulighed for forskellige byrum og tematiseringer. Både Schweizerpladsen og området ved Gammel Torv og Skovsøgade bærer præg af tematisering. Således ligger der ved Schweizerpladsen en koncentration af attraktive cafeer, som byder på udendørs servering. Ved Gl. Torv og Skovsøgade ligger der natklubber og restauranter. I masterplanen "De 12 torve" arbejdes netop med idéen om at skabe forskellige byrum.

Foruden byrum med bespisning og natteliv, bør der også være andre aktiviteter. Det kan være rekreative områder med mulighed for bevægelse og leg med bl.a. legepladser, trampoliner eller grønne områder med bænke, hvor man kan slappe af.



Der kan arbejdes mere aktivt med en tematisering af bymidten, både i form af proaktiv omorganisering og når der planlægges for butikker og andre kundeorienterede servicefunktioner fremadrettet.

Der kan også tænkes en skarpere tematisering med klyngeområder som f.eks. med sport, børnetøjsbutikker og babyudstyr samt retro og genbrugsbutikker. Særlige temaer kan tiltrække kunder fra et stort opland – kunder som måske ellers ikke vil komme til Slagelse bymidte. Der er ingen entydige klyngedannelser af butikker i Slagelse bymidte. Beklædningsbutikkerne er dog primært koncentreret i Vestsjællands Centret og ved Nytorv.



Figur 4.1 Forslag til detailhandelsklynger i Slagelse bymidte

Der vil fortsat være krav om, at der skal være oplevelser i bymidtens offentlige rum. Et aktivt bymiljø med skiftende aktiviteter som for eksempel fodboldturnering, loppemarked, grønttorv, skøjtebane og koncerter samt flere permanente aktiviteter som kulturoplevelser (museer, teater og biograf), bibliotek og borgerservice hører til i bymidten.

Slagelse bymidte byder på mange kulturelle oplevelser, som ligger spredt i bymidten og på kanten til bymidten f.eks. ligger teatret Krabasken og Slagelse museum ved Bredgade i udkanten af bymidten.

Skiltning og oversigtskort

Bymidten er karakteriseret ved torve og pladser med smutveje imellem og mulighed for loops. Der er dog ingen naturlig rundgang, derfor kan bymidten virke lidt overskuelig. Skiltning og oversigtskort kan gøre bymidten mere overskuelig for nye kunder. Derudover vil byens unikke vartegn kunne markedsføres, såsom kirkerne og de andre kulturinstitutioner samt torvepladserne.

Parkering vigtigt konkurrenceparameter

Det er vigtigt, at Slagelse tager højde for, at der generelt vil være et behov for parkeringspladser og ikke mindst, at tilgængelighed og gode parkeringsforhold vil blive vigtige konkurrenceparametre i fremtiden. Store centrale parkeringspladser er derfor vigtige, især hvis Slagelse skal gøre sig forhåbninger om at tiltrække kunder fra et større opland. Samtidigt skal man være opmærksom på, at kunderne på trods af en øget mobilitet ikke accepterer stor afstand fra parkering og bymiljøer og oplevelserne.

Man kan ikke sætte præcis afstand på, hvor langt en kunde kan acceptere at gå fra parkering til butikkerne.

Kunderne forventer, at når de er ankommet til en shopping destination, skal der umiddelbart tilbydes et spændende bymiljø. Når bilen parkeres, skal oplevelserne og butikkerne være synlige for kunden og ikke være præget af bagsider og døde facader.

I Masterplanen for Slagelse bymidte foreligger der planer om placering af et p-hus ved H. P Hansens Plads. Pladsen har en relativ central beliggenhed i forhold til bymidten, men byen vender bagsiden til pladsen, hvilket besværliggør koblingen. For at fremme koblingen kan man f.eks. renovere Stenstuestræde og skabe et bredere fortov, så der dannes en tydelig ganglinje og gaden fremstår indbydende. Derudover kan kunstudsmykning i gademiljøet samt gadebelysning og blomsterkummer være med til at fremme koblingen mellem parkering og bymidten.

Koordiner events og aktiviteter

Oplevelser i bymidten kræver oftest et stærk samarbejde mellem forskellige aktører såsom Slagelse Kommune, kulturinstitutioner, erhvervslivet og detailhandelen.

Det er vigtigt, at der er en balance mellem bymidten og Megacentret, således bør alle butikker, der kan være i bymidten placeres i bymidten. Aflastningsområdet bør indeholde butikker, der ikke kan indpasses i bymidten. Derudover vil et samarbejde mellem bymidten og Megacentret, være en fordel, så de to udbudspunkter supplerer hinanden og aktiviteter og events koordineres.

Samarbejde mellem aktører

For at styrke detailhandelen i Slagelse bedst muligt er det vigtigt, at alle aktører aktivt samarbejder og tager fælles ansvar for at løse de enkelte opgaver. Derfor er det vigtigt at fastholde og udbygge partnerskabet mellem detailhandelen, diverse foreninger, ejendomsjere og Slagelse Kommune. Det er vigtigt, at partnerskabet samarbejder og skaber et fælles slagkraftigt forum, som har samme vision og strategi for Slagelse bymidte.

Ejendomsbesidderne skal i høj grad være aktive medspillere i udviklingen af bymidten – også økonomisk, ligesom større markedsføringstiltag og events skal koordineres. Det kan for eksempel være hensigtsmæssigt at få koordineret udlejning af tomme lokaler.

Fælles markedsføring

Fælles markedsføring af bymidten med forskellige temaer kan være med til at skabe en opfattelse af Slagelse som et stærkt udbudspunkt. Derudover bør Slagelse bymidte markedsføres som shopping- og spiseby, da bymidten byder på et stort udvalg indenfor begge brancher.



SWOT Slagelse

I samarbejde med Slagelse Erhvervscenter og Slagelse erhvervsforening er Slagelse bys styrker, svagheder, muligheder og trusler blevet belyst i en SWOT-analyse på en workshop i Slagelse d. 30. oktober 2018.

Styrker:

- Shoppingcentret Vestsjællandscentret ligger i bymidten
- Stor handelsby
- Strategisk god beliggenhed med stort opland
- Stort udbud af butikker
- Specialbutikker
- Slagelse –'en butik
- Madby – Caféby
- Gå i byen-by
- Hyggeligt gåområde/torve
- Boliger i centrum
- Samlet bymidte
- Mange torve og pladser
- Rådhus centralt beliggende
- Rekreative områder (ro, luft, skov, vand)
- Fornuftig leje- og ejendomspriser
- Uddannelsesby
- Varieret kulturliv
- Kystnært
- Mange aktivitetstilbud
- Mange frivillige
- Regionssygehus
- Bynære p-pladser
- Japan/Kinavej let tilgængeligt
- God infrastruktur
- Godt samarbejde med kommuneforvaltningen
- Bredt samarbejde generelt

Svagheder:

- Uens åbningstider
- Manglende ejerskabsfølelse (få ejerledere)
- Dårlig service
- Mangel på specialbutikker (ikke kæder)
- Dårligt udnyttet kundepotentiale (arbejdspladser og turister)
- Nedslidte facader
- Mangler design manual for facader
- Mangler belysningsplan
- Politisk klima (fælles fodslag, mod, image)
- Langt fra ord til handling
- Lavvande i kommunekassen
- Manglende ressourcer til Citykontor/citymanagement/byrumsudvikling
- Mangel på p-pladser (kunder og ansatte)
- Tilgængelighed til p-pladser
- Manglende fællesskab
- Manglende samarbejde medlem bymidte, megacenter og Bilka
- Manglende politisk forståelse for bylivet
- Bagud digitalt
- Manglende brug af data

<p>Muligheder:</p> <ul style="list-style-type: none">• Fremhæve lokalt udbud på nettet• Abonnements ordninger• Mere og fælles markedsføring• Tiltrække eksklusive butikker• Skabe større opland• Skabe unik service• Flere i arbejde• Byens beliggenhed• Aktivering af slagterigrunden• Italesætte Slagelse som shopping- og spiseby• Flere markante byggerier• Sammenhold – tale byen/kommunen op• Bedre udnyttelse af bosætningspotentiale• Tiltrække investorer• Betalingsparkering• Flottere indfaldsveje• Opgradering af torve (Masterplan)• Proaktiv omorganisering af udvalg af butikker• Fællesskabsbidrag• Samspil mellem bymidten og Japan-Kinavej• Øget samarbejde mellem Business Slagelse, kommunen og SEC• Bedre samarbejde mellem alle parter	<p>Trusler:</p> <ul style="list-style-type: none">• Nethandel• Dårlig service• Konkurrence fra store nabobyer• Mangel på investeringer vil afvikle Slagelse som handelsby• Manglende brug af data• Manglende ejerskab• For lavt ambitionsniveau• Fraflytning af borgere og erhverv• Demografi• Landspolitisk infrastruktur (lyntog, Femern, Kattegatbro)• Gøre som vi plejer• Manglende fælles fodslag• Kollektivt mindset – ”småt er godt” skal udfordres• Kommunens image• Politisk kiv og strid• Manglende stolthed• Manglende politisk vilje til handling og investering
--	---

Figur 4.2 SWOT Slagelse by



Detailhandelen i Slagelse området

I nærværende afsnit vil detailhandelen i Slagelse området blive beskrevet. ICP har i oktober 2018 foretaget en opgørelse over antallet af butikker i kommunen samt indsamlet oplysninger om butikkernes omsætning for 2017, ligesom den enkelte butiks bruttoareal er opgjort.

For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP endvidere vurderet de enkelte butikkers attraktionsværdi i forhold til forbrugerne.

Afrapportering af analyseresultater

Butikkerne er kategoriseret i hovedbranchegrupperne dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer (for definition se bilag 1) på baggrund af deres hovedaktivitet. Butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, er behandlet særskilt senere i dette afsnit.

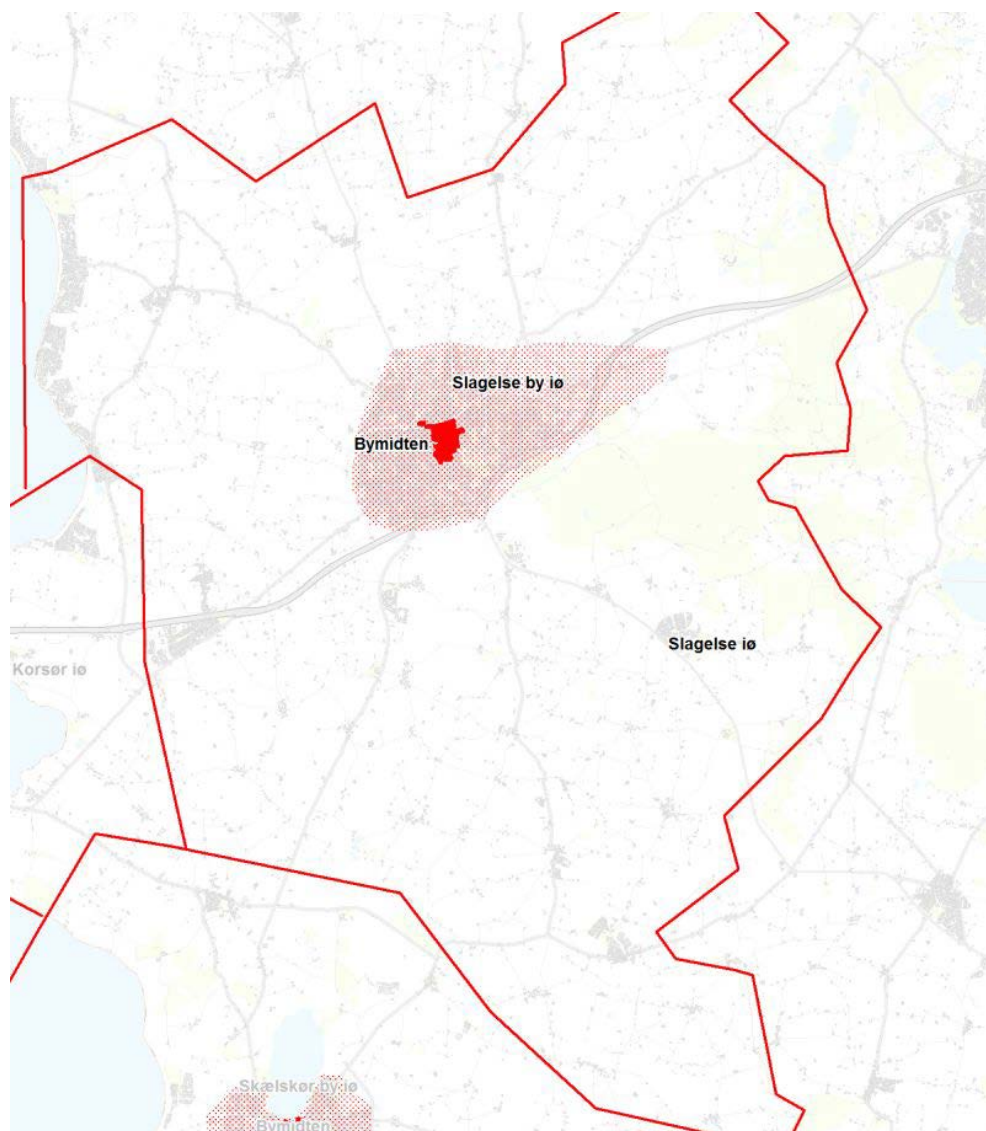
Har en butik aktiviteter inden for flere hovedbranchegrupper, er omsætningen fordelt inden for disse.

Bemærk, at ICP medtager omsætningen til private fra møbelforretninger, der alene sælger møbler, planteforhandlere, byggemarkeder, samt butikker med udstyr til camping og både, selvom planloven definerer disse grupper som særligt arealkrævende. Dette skyldes, at disse varegrupper indgår i de senere forbrugsberegninger. Møbelforretninger, planteforhandlere, byggemarkeder samt forhandlere af campingvogne og både tæller dog kun med én gang, hvilket sker under forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper.



Geografisk opdeling af Slagelse

Geografisk er analyseresultaterne opdelt på 3 hovedområder Slagelse by-midte, Slagelse by i øvrigt og Slagelse i øvrigt.



Figur 4.3 Slagelse opdelt på analyseområder

Antal butikker

I Slagelse området betragtet under ét er der i alt 245 detailhandelsbutikker, heraf udgør udvalgswarebutikker 65 %. Derudover ligger der 24 butikker med særlig pladskrævende varer.

Slagelse bymidte

Størstedelen af butikkerne ligger koncentreret i Slagelse bymidte med 137 butikker, hvoraf udvalgswarebutikker udgør 72 % af butikkerne. Der er især en koncentration af beklædningsbutikker.

I bymidten består de store dagligvarebutikker af Kvickly i Vestsjællandscentret og Netto i Korsgade. Derudover ligger der en række specialbutikker såsom slagter, bagere, blomsterhandlere, apotek og vinbutikker.

Butikkerne i Slagelse bymidte ligger primært koncentreret omkring Jernbanegade, Nytorv, Rådhuspladsen, Smedegade og Løvegade samt i shoppingcentret Vestsjællandscentret.

Slagelse by i øvrigt

I Slagelse by i øvrigt er der 83 detailhandelsbutikker, hvoraf udvalgswarebutikker udgør 60 %. Der er især en koncentration af butikker med boligudstyr.

Butikkerne i Slagelse by i øvrigt er primært koncentreret i den sydlige del af Slagelse ved Japanvej og Kinavej med en koncentration af store udvalgswarebutikker f.eks. Jysk, Punkt 1, THansen, Idémøbler og Biltema samt Idagårdsvej, hvor hypermarkedet Bilka ligger.

I Slagelse i øvrigt ligger der mange store dagligvarebutikker spredt i byfladen:

- Nord for Slagelse bymidte ligger der en Fakta, Netto, Rema 1000 og Aldi.
- Syd for Slagelse bymidte ligger Bilka, Rema 1000, Netto og Aldi.
- Vest for bymidten ligger Lidl og Fakta.
- Øst for bymidten ligger der to Rema 1000, to Netto, Fakta og Lidl.

I Slagelse by i øvrigt ligger der også en stor koncentration af butikker med særlig pladskrævende varer primært i den sydlige del, hvor der primært ligger en række køkkenforhandlere og byggemarkeder.

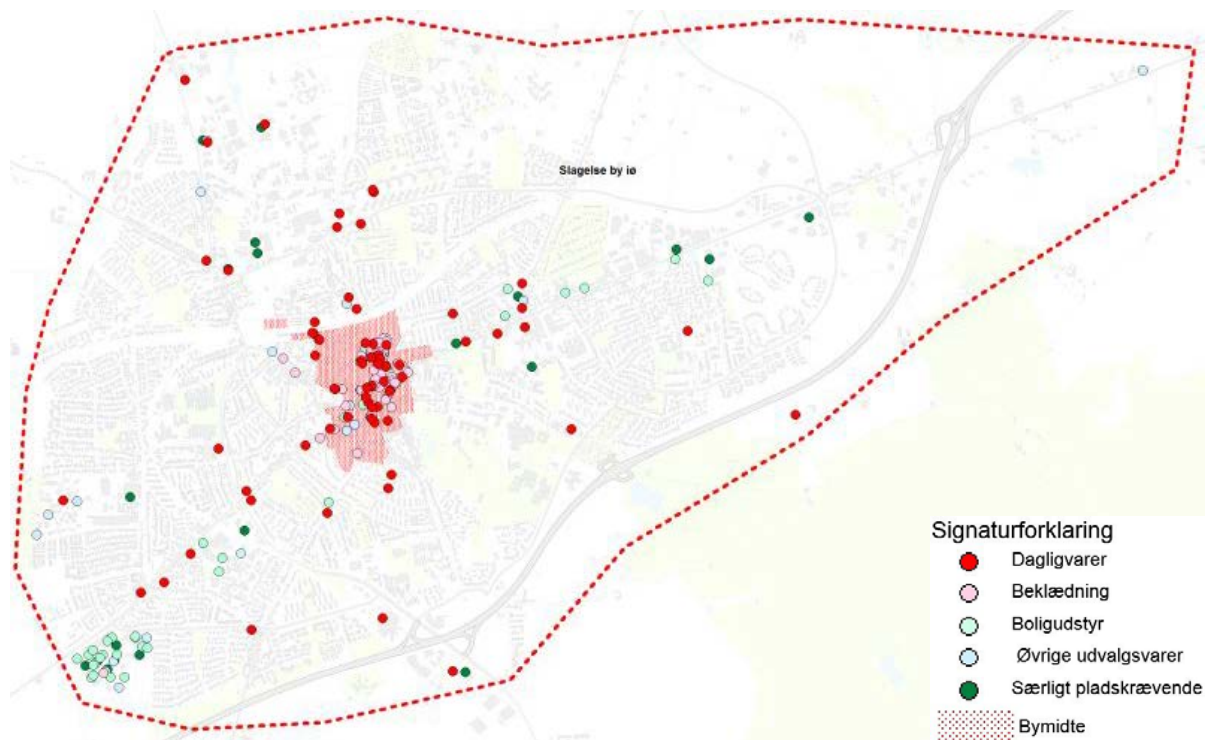
I den østlige del af Slagelse by i øvrigt ligger der en række bilforhandlere, dog lidt spredt.

Slagelse i øvrigt

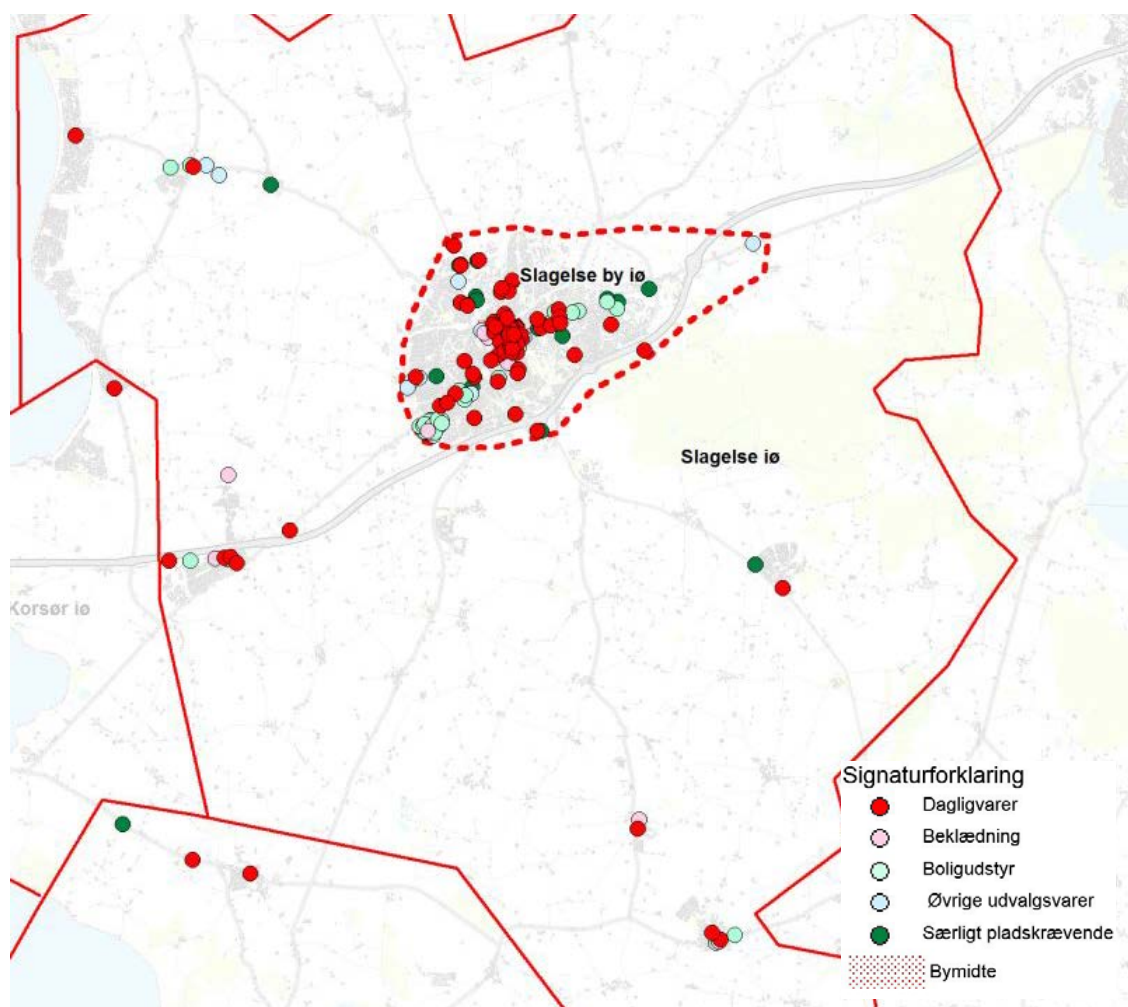
I Slagelse i øvrigt er godt halvdelen af butikkerne dagligvarebutikker, primært brugser der forsyner lokalområdet samt enkelte specialbutikker. Der ligger en mindre koncentration af butikker i byerne Vemmelev, Kirke Stilling og Dalmose.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt	Særlig pladskrævende
Slagelse bymidte	39	98	52	17	29	137	0
Slagelse by i ø	33	50	4	27	19	83	22
Slagelse i øvrigt	13	12	4	5	3	25	2
Slagelse i alt	85	160	60	49	51	245	24

Tabel 4.1 Antal butikker fordelt på brancher i 2018



Figur 4.4 Detailhandelsbutikker i Slagelse bymidte og by i øvrigt



Figur 4.5 Detailhandelsbutikker i Slagelse området 2018

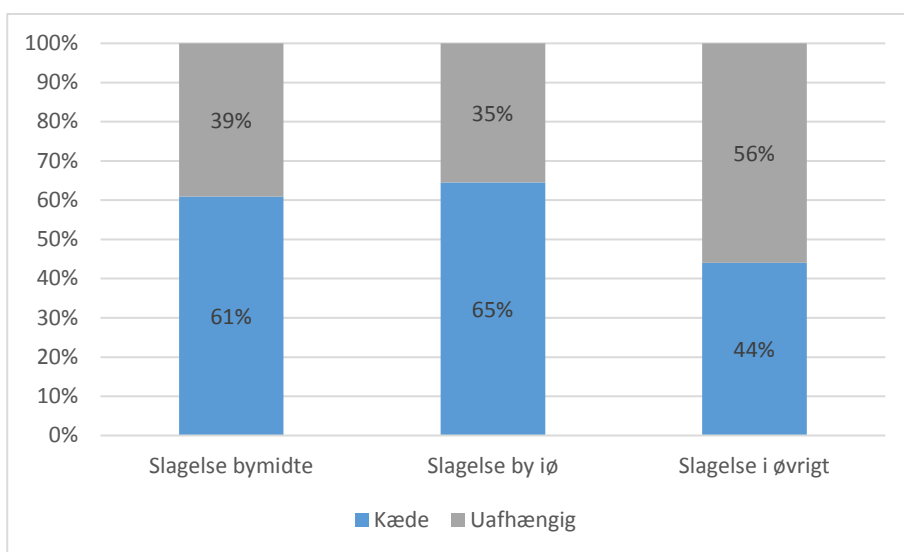
Kædetilknytning

Kædebutikkerne har fået en stadig større betydning for forbrugernes valg af indkøbssted. En midtbys styrke kan således blandt andet udtrykkes i den andel af butikkerne, som enten er del af en kapitalkæde eller en frivillig kæde.

Kædebutikker har nogle fordele for et udbudspunkt i at kunne tilbyde for eksempel landsdækkende bytteservice, gavekort, ensartede butikker samt mulighed for et større markedsføringsprogram end en enkeltstående, uprofileret butik.

Omvendt kan uprofilerede butikker på en helt anden måde tilpasse sortiment og personlig service til lokale forhold og kan medvirke til, at et indkøbssted ikke bare ligner alle de andre.

I figur 4.6 er illustreret, hvorledes kædefordelingen er i de tre områder.

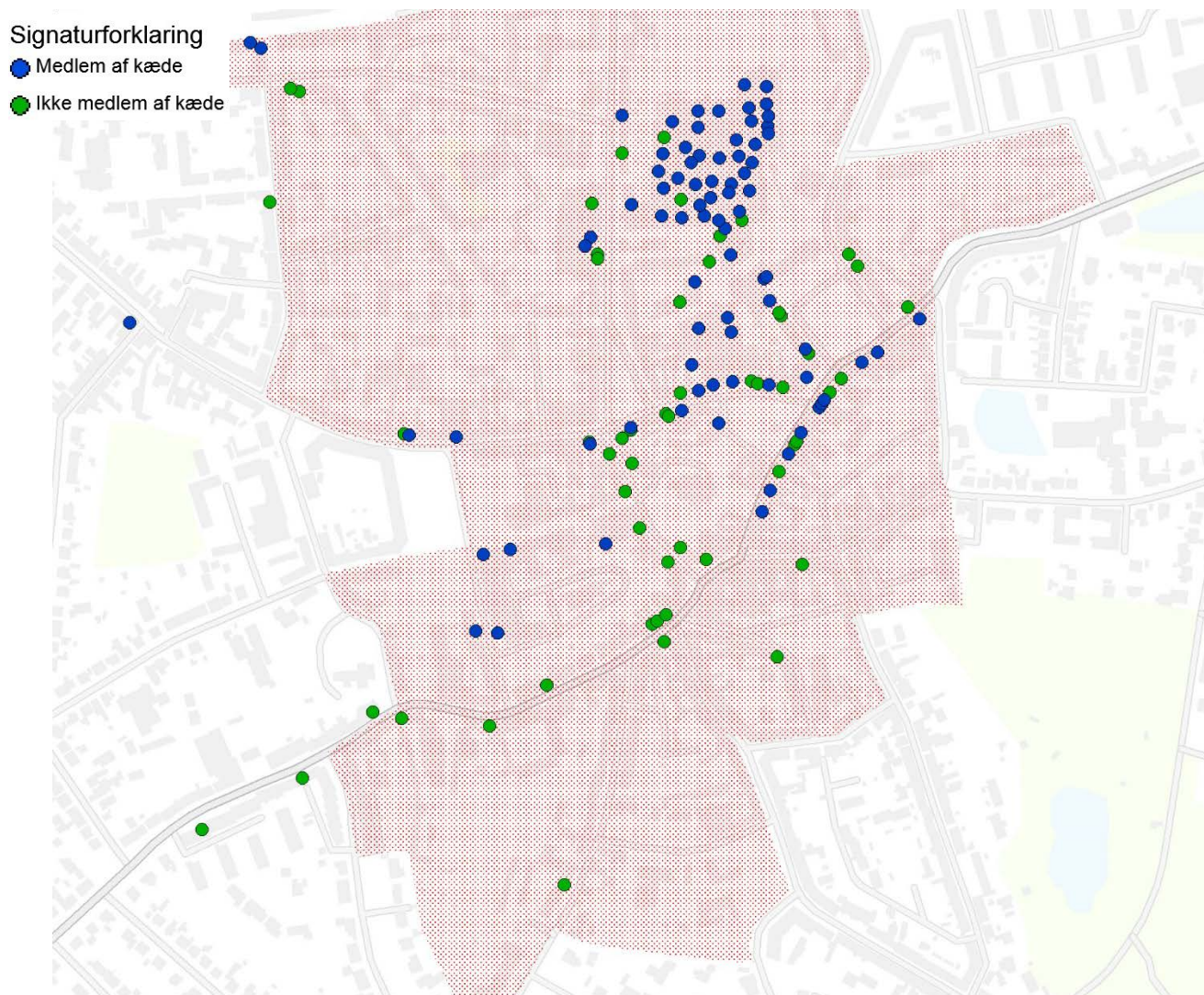


Figur 4.6 Andel af kædebutikker i % 2018

I Slagelse bymidte er 61 % af butikkerne en del af et kædesamarbejde. Kæderne ligger primært koncentreret i Vestsjællandscentret og de centrale gader Nygade og Nytorv. Så snart man kommer væk fra de centrale gågader i bymidten og Vestsjællandscentret, er gadeforløbet mere præget af uafhængige butikker i f.eks. Bredegade og Rosengade.

I Slagelse by i øvrigt er kædeandelen 65 %. Området er præget af en lang række kæder både indenfor dagligvarebutikker og store udvalgswarebutikker.

I Slagelse i øvrigt er kædeandelen væsentligt lavere med en kædeandel på 44 %.



Figur 4.7 Kædebutikker i Slagelse bymidte (kort)

Samlet set er 60 % af butikkerne i Slagelse området med i et kædesamarbejde.

Tabel 4.2 sammenligner Slagelse bymidte med Hillerød bymidte, Holstebro bymidte, Næstved bymidte og Ringsted bymidte.

	Antal butikker	Andel udvalgsvarer (%)	Kædeandel (%)
Slagelse bymidte	137	72 %	61 %
Hillerød bymidte	179	77 %	58 %
Holstebro bymidte	131	80 %	60 %
Næstved bymidte	133	77 %	46 %
Ringsted bymidte	151	83 %	57 %

Tabel 4.2 Detailhandelsbutikker i bymidterne i Slagelse, Hillerød, Holstebro, Næstved og Ringsted

Slagelse bymidte har en relativ høj kædeandel i forhold til lignende bymidter, dette til trods for at kædeandelen er relativt høj i Slagelse by i øvrigt.

Butikkernes attraktion

For at give en karakteristik af butiksudbuddet i kommunen har ICP i forbindelse med rekognosceringen af butikkerne foretaget en overordnet bedømmelse af hver enkelt butiks attraktion.

I vurderingen er der bl.a. taget hensyn til kvaliteten og bredden i butikkens sortiment, butikkens størrelse i forhold til sortimentet og branchen, disponeringen af arealerne samt butikkens indretning og fremtoning – herunder skilte og facader.

Følgende skala er anvendt:

- 5: Meget høj
- 4: Høj
- 3: Middel
- 2: Lav
- 1: Meget lav

Vurderingen skal derfor opfattes som en forbrugers bedømmelse af den enkelte butiks attraktion.

Af Tabel 4.3 fremgår den gennemsnitlige attraktion for butikkerne i de 4 hovedbranchegrupper.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Slagelse bymidte	3,1	3,3	3,3	3,3	3,3	3,2
Slagelse by i ø	3,3	3,4	2,8	3,4	3,6	3,4
Slagelse i øvrigt	2,9	2,4	2,5	2,2	2,7	2,7
Slagelse i alt	3,2	3,3	3,2	3,2	3,4	3,2

Tabel 4.3 Butikkernes gennemsnitlige attraktion fordelt på brancher og områder i 2018.

Som det ses af tabellen, ligger den gennemsnitlige attraktion lige over middel niveau, når Slagelse området betragtes under et. Det fremgår dog også af tabellen, at der er forskelle de enkelte områder og brancher imellem.

Butikkerne i Slagelse bymidte har en attraktion lige over middel. Udvalgsvarerne har en attraktion på 3,3, hvilket også gør sig gældende for alle brancherne.

Butikkerne i Slagelse by i øvrigt har den højeste attraktion på 3,4. Her er dog en væsentlig forskel mellem brancherne. Således ligger beklædning lidt under middel (2,8), omvendt ligger øvrige udvalgsvarer noget over middel (3,6).

Butikkerne i Slagelse i øvrigt er vurderet til at have en gennemsnitlig attraktion lidt under middel, især udvalgsvarerbutikkerne har en lav attraktion.

	Gns. attraktion dagligvarer	Gns. attraktion udvalgsvarer
Slagelse bymidte	3,1	3,3
Hillerød bymidte	-	-
Holstebro bymidte	3,3	3,3
Næstved bymidte	3,2	3,2
Ringsted bymidte	3,4	3,4

Tabel 4.4 Butikkernes gennemsnitlige attraktion fordelt på brancher sammenlignet med andre udbudspunkter.

Den gennemsnitlige attraktion for dagligvarebutikkerne i Slagelse bymidte er lidt under tilsvarende udbudspunkter, mens den for udvalgsvarer ligger på samme niveau.

Bruttoarealer

ICP har endvidere foretaget en grov opmåling af bruttoarealerne i butikkerne i kommunen.

Bruttoarealerne er defineret som det samlede areal, der hører til butikken, hvilket vil sige salgsareal og eventuelle kontorer samt lager- og personale- rum. Eventuelle lokaler i kælderetager indgår heri.

Tabel 4.5 viser bruttoarealerne i Slagelse området. Bemærk i relation til bruttoarealerne at disse opgøres efter butikkens hovedbranche – f.eks. har en række dagligvarebutikker aktiviteter inden for både daglig- og udvalgsvarer.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt	Særlig plads-krævende
Slagelse bymidte	16.500	30.300	16.600	6.600	7.100	46.800	-
Slagelse by i ø	36.600	52.100	1.600	29.700	20.800	88.700	59.600
Slagelse i øvrigt	7.100	4.700	700	2.200	1.800	11.800	2.300
Slagelse i alt	60.200	87.100	18.900	38.500	29.700	147.300	61.900

Tabel 4.5 Bruttoarealer fordelt på områder og brancher (m²).

Det samlede bruttoareal til detailhandel i Slagelse området er opgjort til 147.300 m², hvoraf 59 % udgøres af udvalgsvarebutikker.

Det samlede areal til detailhandel i Slagelse bymidte er 46.800 m², heraf udgør udvalgsvarebutikkerne 65 % af det samlede bruttoareal. Beklædningsbutikker udgør 55 % af bruttoarealet til udvalgsvarebutikker, mens bruttoarealet til boligudstyr udgør 22 % og 23 % udgøres af øvrige udvalgsvarer. De store butikker i bymidten ligger primært i Vestsjællandscentret og ved Nytorv.

I Slagelse by i øvrigt er bruttoarealet til butikker 88.700 m², svarende til 60 % af det samlede detailhandelsareal i Slagelse området. Udvalgsvarebutikkerne udgør 60 % af det samlede bruttoareal til butikker i Slagelse by i øvrigt, svarende til 52.100 m². Beklædningsbutikker udgør 3 % af bruttoarealet til udvalgsvarebutikker, mens bruttoarealet til boligudstyr udgør 57 % og 40 % udgøres af øvrige udvalgsvarer.

Slagelse by i øvrigt har derudover et bruttoareal til særlig pladskrævende på 59.600 m².

Slagelse i øvrigt har et bruttoareal til butikker på 11.800 m², heraf udgør udvalgsvarebutikkerne 32 %. Derudover er bruttoarealet til særlig pladskrævende butikker 2.300 m².

	Bruttoareal dagligvarer	Bruttoareal udvalgsvarer	Bruttoareal i alt
Slagelse bymidte	16.500	30.300	46.800
Hillerød bymidte	18.700	41.000	59.700
Holstebro bymidte	20.100	32.400	52.500
Næstved bymidte	19.500	32.100	51.600
Ringsted bymidte	14.700	36.900	51.600

Tabel 4.6 Bruttoarealer i forskellige bymidter fordelt på brancher (m²).

Det samlede bruttoareal til butikker i Slagelse bymidte er lidt lavere end bruttoarealet i tilsvarende byer.

Omsætning

Tal for butikkernes omsætning i 2017 er indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere. For de butikker, der ikke har ønsket at medvirke i undersøgelsen, har ICP måttet skønne omsætningen.

Af Tabel 4.7 fremgår de indsamlede daglig- og udvalgsvareomsætninger i de forskellige områder. Af anonymitetshensyn er det for en række af områderne ikke muligt at vise omsætningstallene, ligesom omsætningen i andre områder kun kan vises overordnet.

For at kunne oplyse den samlede omsætning, skal der minimum være tre butikker i en gruppe og én butik må maksimalt udgøre 60 % af omsætningen og to butikker må maksimalt udgøre 80 % af omsætningen og de enkelte butikkers omsætningsniveau må ikke kunne skønnes af udenforstående.

Bemærk, at omsætningen til private i forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper (f.eks. tømmerhandlere/byggemarkeder) er indeholdt i omsætningstallene, selvom disse enheder ikke er medregnet i butiksopgørelsen.

Endvidere er omsætningen fra varehuse og supermarkeder fordelt på dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Omsætningstallene 2017 fordelt på områder og brancher ses i tabel 4.7.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Slagelse bymidte	380	610	311	129	170	990
Slagelse by i ø	998	1.261	131	918	212	2.259
Slagelse i øvrigt	166	28	*	*	*	194
Slagelse i alt	1.544	1.899	*	*	*	3.443

Tabel 4.7 Omsætning 2017 fordelt på områder og brancher (mio. kr. inkl. moms).

* grundet diskretionshensyn er det ikke muligt at vise omsætningen

Det fremgår af Tabel 4.7, at den samlede omsætning lå på 3,44 mia. kr. i 2017 i Slagelse området, heraf udgjorde udvalgsvareomsætningen 55 %.

Slagelse bymidte havde en samlet omsætning på 990 mio. kr. i 2017, heraf udgjorde udvalgsvareomsætningen knap 1/3. Beklædningsbutikkerne i bymidten udgjorde lidt over halvdelen af udvalgsvareomsætningen.

I Slagelse by i øvrigt var den samlede omsætning 2.259 mio. kr. og dermed væsentlig højere end bymidtens både i forhold til dagligvareomsætningen og udvalgsvareomsætningen. Samlet set ligger 66 % af den samlede omsætning i Slagelse området i Slagelse by i øvrigt. Udvalgsvareomsætningen var 1.261 mio. kr. i 2017, heraf udgjorde omsætningen fra beklædning 10 %, boligudstyr 73 % og 17 % øvrige udvalgsvarer.

Slagelse i øvrigt har samlet set en detailhandelsomsætning på 194 mio. kr., heraf udgør udvalgsvareomsætningen ca. 14 %.

	Omsætning dagligvarer	Omsætning udvalgsvarer	Omsætning i alt
Slagelse bymidte	380	610	990
Hillerød bymidte	796	1.277	2.073
Holstebro bymidte	482	710	1.192
Næstved bymidte	395	559	954
Ringsted bymidte	426	678	1.104

Tabel 4.8 Omsætning i forskellige bymidter fordelt på (mio. kr. inkl. moms).

Det samlede detailhandelsomsætning i Slagelse bymidte er på niveau med omsætningen i Næstved bymidte. De øvrige bymidter har en omsætning, der ligger over Slagelse bymidte, især Hillerød bymidte har en væsentligt højere detailhandelsomsætning.

Forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper

Der er foretaget en opgørelse af antallet af butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Der er her tale om butikker, der forhandler planter, køkkener, biler, campingvogne, lystbåde samt bygge- og trælastartikler til private. Desuden indgår møbelbutikker, der alene sælger møbler.

I Slagelse området er der i alt 24 forhandlere af særlig pladskrævende varegrupper, som tilsammen har et bruttoareal på 61.900 m².



Figur 4.8 Placeringen af særligt pladskrævende butikker i Slagelse området.

Som det ses af tabellen, koncentrerer forhandlerne af særlig pladskrævende varegrupper sig især på bilforhandlere og forhandlere af byggeartikler. Bemærk, at forhandlere af biler, både og campingvogne skal have et egentligt udstillingslokale for at indgå i denne opgørelse.

	Antal	Areal, m ²
Bilforhandlere m. salgsløkkale	11	28.300
Byggemarked	6	26.700
Bad/Køkken forhandlere	5	3.400
Camping	1	1.800
Plantecentre	1	1.700
Slagelse området i alt	24	61.900

Tabel 4.9 Bruttoareal til særlig pladskrævende butikker fordelt på brancher (m²).

Kundeorienterede servicefunktioner

Ligesom butikkerne er de kundeorienterede servicefunktioner med til at skabe attraktion. Og ligesom det gør sig gældende med butikker, er det væsentligt, at der er et bredt og attraktivt udbud af kundeorienterede servicefunktioner, som er med til at understøtte personstrømmene i en by. Funktioner som restauranter og caféer giver en anden dimension på bylivet og skaber liv i bymidten samt forlænger opholdstiden.

Samtidigt ses der generelt en ændring i sammensætningen af funktionerne i bymidterne. I fremtiden kommer butikkerne til at fylde mindre, mens caféer, restauranter og takeaway, skønhed og fitness samt andre servicefunktioner kommer til at fylde mere.

Derfor har ICP registreret samtlige kundeorienterede servicefunktioner i gadeplan i Slagelse bymidte.

I tabel 4.10 ses antallet af kundeorienterede servicefunktioner.

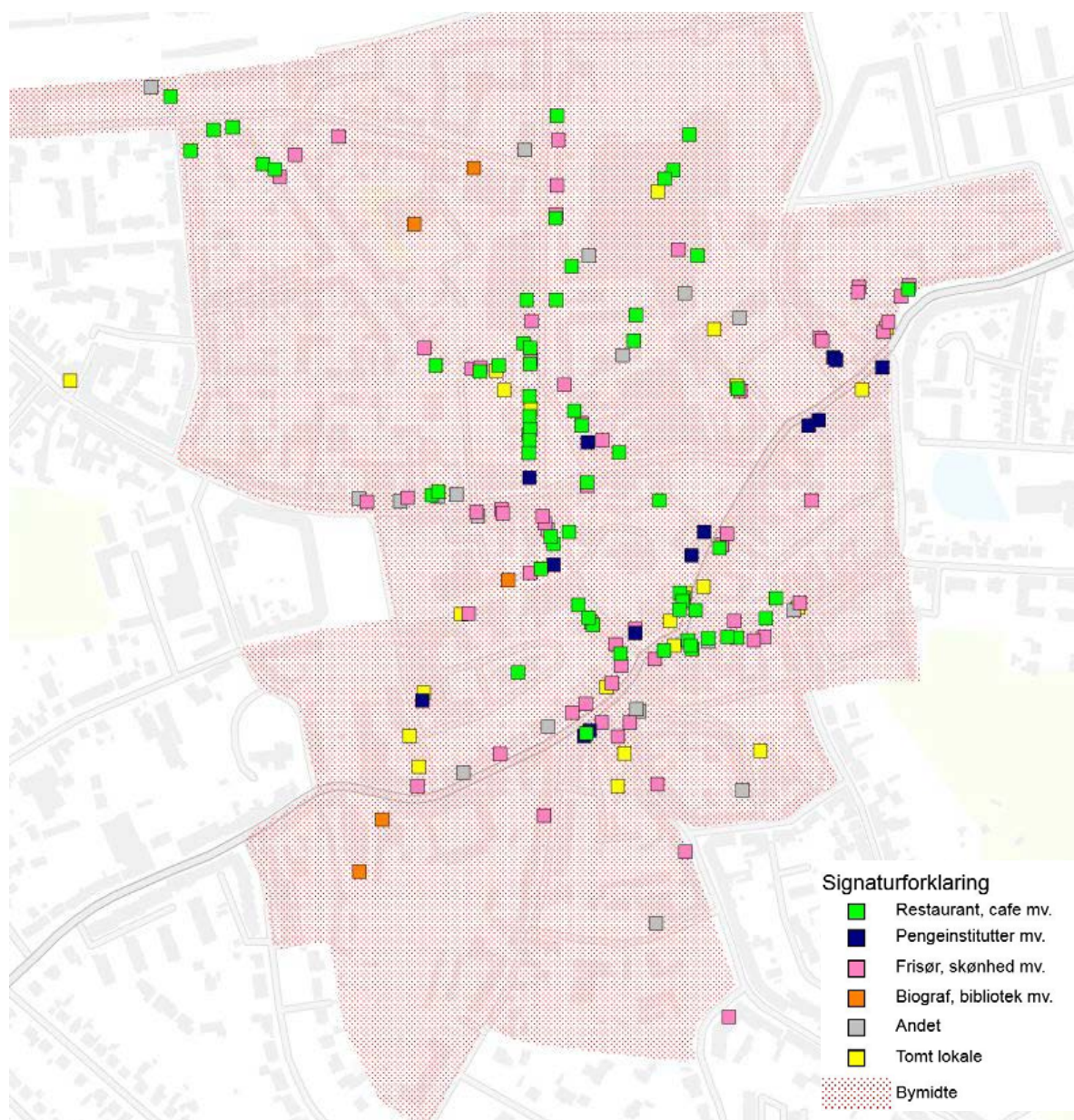
	Slagelse bymidte
Restauranter, Caféer m.v.	63
Pengeinstitut, ejd. mgl. m.v.	14
Frisører, læger, sol m.v.	58
Kultur, biograf og teater	7
Anden service	20
I alt	162
Tomme lokaler	17

Tabel 4.10 Kundeorienterede servicefunktioner i stueplan

Slagelse bymidte har 162 kundeorienterede servicefunktioner. Heraf er 39 % spisesteder, 36 % frisører og anden skønhed/sundhed og 9 % pengeinstitutter og ejendomsmægler.

Der er 7 kulturelle og underholdningsoplevelser i Slagelse bymidte; Slagelse Bibliotek, Slagelse Museum, Teater Krabasken, Panorama Bio, musikhuset Badeanstalten, Sct. Mikkel's Kirke og Vor Frue Kirke.

Der er 17 tomme lokaler i stueplan som ligger spredt i Slagelse bymidte. Heriblandt er der enkelte, der er af midlertidig karakter, idet lokalet er under ombygning.



Figur 4.9 Kundeorienterede servicefunktioner i Slagelse bymidte 2018

ICP har foretaget en vurdering af attraktionerne for hver enkelt kundeorienteret servicefunktion i Slagelse bymidte på en skala fra 1-5, hvor 1 er en meget lav attraktion og 5 er en meget høj attraktion. Attraktionen skal ses som en vurdering af en kundes opfattelse af servicefunktionen efter samme princip som attraktionerne for butikkerne, som beskrives på side 34.

	Slagelse bymidte
Restauranter, Caféer m.v.	2,7
Pengeinstitut, ejd. mgl. m.v.	3,1
Frisører, læger, sol m.v	2,8
Kultur, biograf og teater	3,7
Anden service	2,4
I alt	2,8

Tabel 4.11 Den gennemsnitlige attraktion for de kundeorienterede servicefunktioner i stueplan

Som det fremgår af tabellen, er der forskelle på den gennemsnitlige attraktion imellem brancherne.

Den gennemsnitlige attraktion af de kundeorienterede servicefunktioner vurderet til at være lige under middel.

I Slagelse bymidte er kulturinstitutioner vurderet til at have en gennemsnitlig attraktion over middel. Restauranter og caféer er vurderet til at have en attraktion under middel.

Spisesteder i Slagelse bymidte

Udespisning udgør en stadig større andel af danskernes forbrug, og mulighederne for bespisning har en stigende betydning for et udbudspunkts attraktion og tiltrækningskraft for kunderne. Specielt caféer er med til at give kunderne en anden indk bsoplevelse samtidig med at de øger opholdstiden væsentligt.

Restauranter og natteliv som barer og diskoteker giver bymidten en anden dimension og skaber liv i bymidten også udenfor detailhandelens almindelige åbningstider.

Slagelse bymidte		
Restauranter	10	3,0
Cafeer/kaffebarer/Iscafe	15	3,4
Grill, pizza, take away	24	2,5
Bodega, bar, diskotek	14	2,3
Spisesteder i alt	63	2,7

Tabel 4.12 Antal og gennemsnitlige attraktion for de spisestederne i Slagelse bymidte

Detailhandelen i Slagelse området

I Slagelse bymidte udgør 16 % af spisestederne reelle restauranter. Der er 15 caféer og kaffebarer i bymidten svarende til 24 % af det samlede antal spisesteder. Fastfood så som grillbar, pizza, kebab eller anden take away udgør 38 % af det samlede antal spisesteder i Slagelse bymidte.

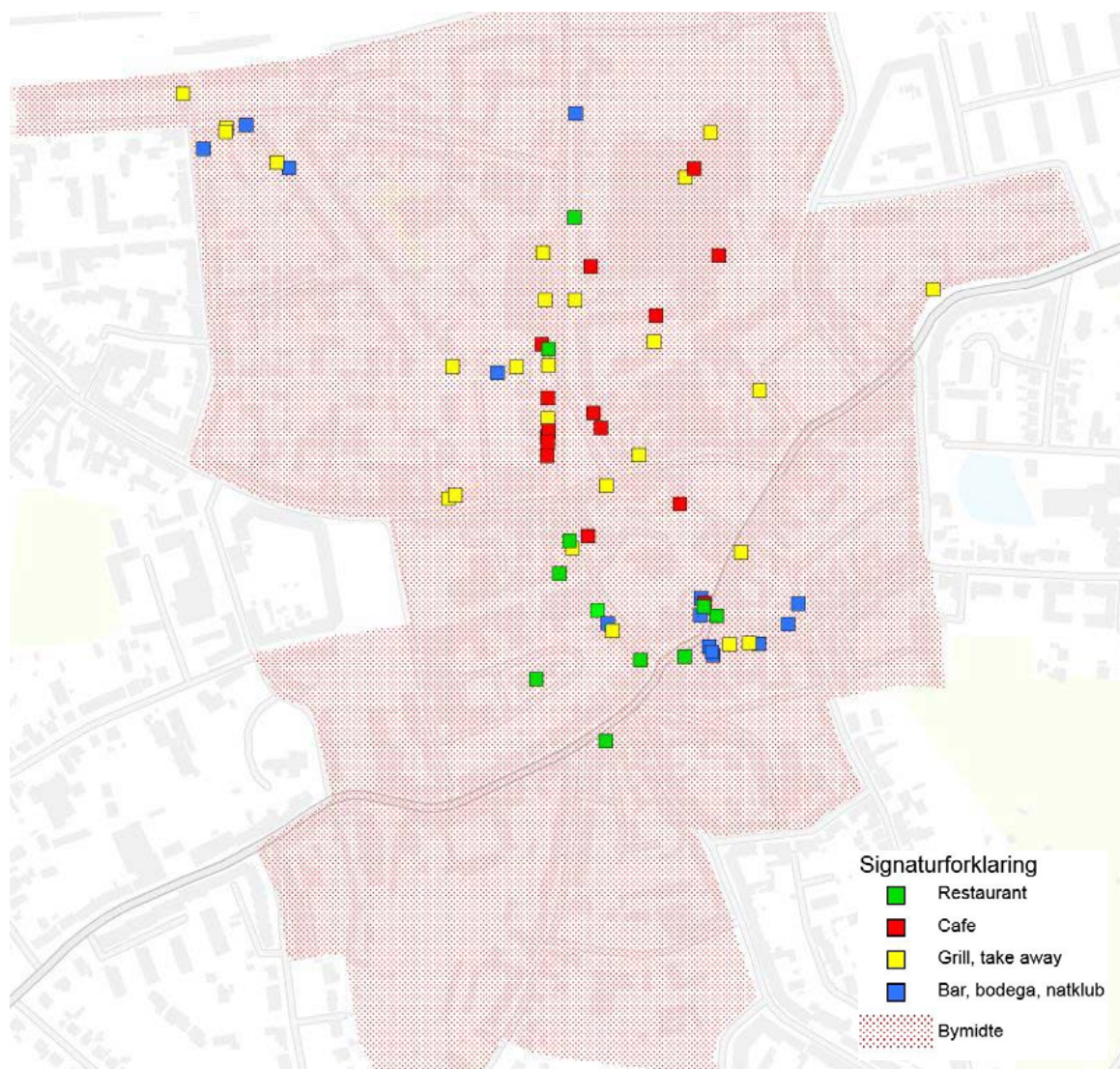
I Slagelse bymidte udgør bodegaer, barer og diskoteker 22 % af spisestederne.

I flere bymidter holder restauranterne, barer og natklubber kun åbent i aften timerne og henligger som døde facader blandt butikkerne i dagtimerne. Dette er umiddelbart ikke så problematisk i Slagelse bymidte, hvor langt de fleste restauranter, barer og natklubber primært ligger koncentreret ved Gl. Torv, Fisketorvet og Skovsøgade, hvor der ikke ligger meget detailhandel.

Der ligger en koncentration af caféer ved Schweizerpladsen, hvor der er mulighed for udeservering. Derudover ligger der enkelte cafeer i Vestsjællandscentret.

Fastfood så som grillbar, pizza, kebab eller anden take away stederne ligger mere spredt i bymidten.

I Slagelse bymidte er 21 % af samtlige funktioner i bymidten spisesteder.



Figur 4.10 Spisesteder i Slagelse bymidte 2018



	Antal bespisning	Gns. attraktion bespisning	Andel i %
Slagelse bymidte	63	2,7	21 %
Hillerød bymidte	-	-	-
Holstebro bymidte	-	-	-
Næstved bymidte	74	2,9	22 %
Ringsted bymidte	38	2,9	15 %

Tabel 4.13 Antal, gennemsnitlige attraktion og andel for spisestederne sammenlignet med udvalgte bymidter

I Næstved bymidte ligger der lidt flere spisesteder end i Slagelse bymidte, omvendt er der væsentligt færre i Ringsted bymidte.

Til sammenligning er 22 % af samtlige funktioner i Næstved bymidte spisesteder. I Ringsted bymidte er andelen 15 %.

Attraktionen af spisestederne i henholdsvis Næstved og Ringsted er gennemsnitligt en anelse højere end i Slagelse bymidte.



Udviklingen i Slagelse området 2011 til 2018

I nærværende afsnit vil udviklingen i detailhandelen i Slagelse området fra 2011 til 2018 blive beskrevet.

Resultaterne for detailhandelsanalysen 2018 vil blive sammenlignet med detailhandelsanalysen foretaget i 2011. Omsætningen vil blive beskrevet for henholdsvis 2010 og 2017.

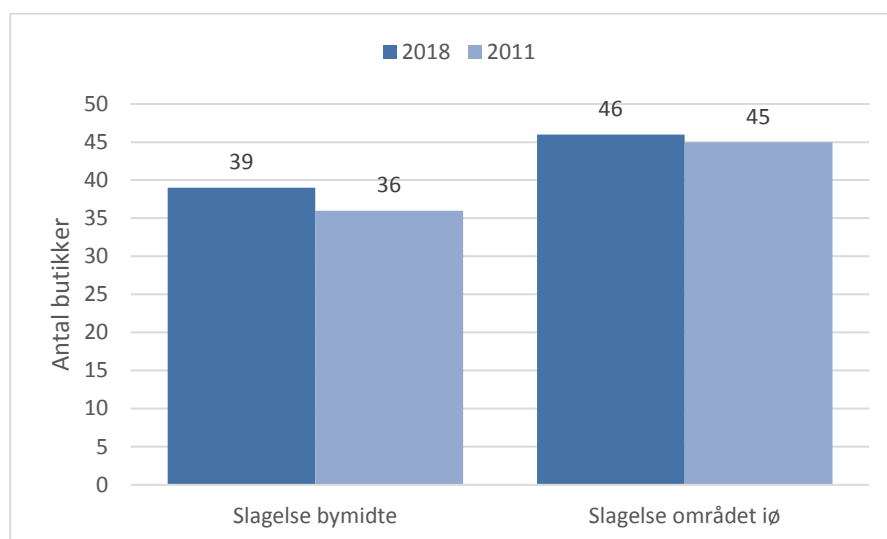
ICP har foretaget en justering af brancherne for at kunne sammenligne analyserne for 2011 og 2018, da blandt andet køkkenforhandlere var defineret som boligudstyr i 2011. I nedenstående er køkkenforhandlere derfor defineret som særligt pladskrævende butikker i 2011-tallene.

Generelt er udviklingen, at mindre dagligvarebutikker forsvinder på bekostning af discountbutikker, supermarkeder og varehuse. Antallet af dagligvarebutikker er siden 1969 faldet med 75 % på landsplan. Omvendt er der en klar tendens til, at butikkerne bliver større. Antallet af supermarkeder og varehuse er for eksempel faldet 20 % i perioden 1980 til 2016, mens salgsarealet er steget med 46 % på landsplan.

Udviklingen i antal butikker 2011 til 2018 i Slagelse området

Siden 2011 er det samlede antal butikker excl. særligt pladskrævende butikker i Slagelse området faldet 6 % fra 262 butikker i 2011 til 245 butikker i 2018.

Der er dog stor forskel på udviklingen i Slagelse bymidte og Slagelse området i øvrigt samt brancherne dagligvarer og udvalgsvarer, hvilket ses i figur 4.11 og 4.12.



Figur 4.11 Antal dagligvarebutikker i Slagelse området fordelt på områder 2011-2018

Det samlede antal dagligvarebutikker er steget med 4 butikker fra 81 butikker i 2011 til 85 butikker i 2018, svarende til en stigning på 5 %.

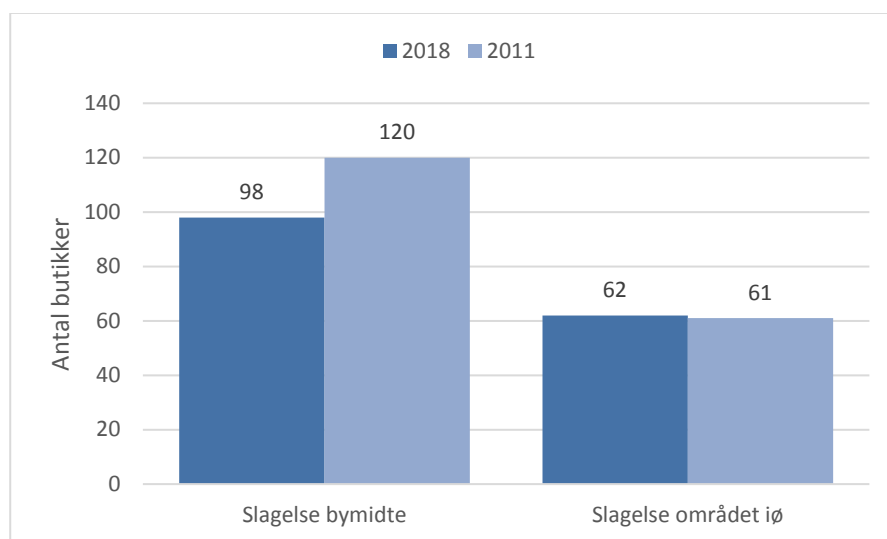
I Slagelse bymidte er der 39 dagligvarebutikker i 2018 mod 36 dagligvarebutikker i 2011.

I Slagelse området i øvrigt er antallet af dagligvarebutikker steget med 2 % fra 45 dagligvarebutikker i 2011 til 46 dagligvarebutikker i 2018.

Antallet af udvalgsvarerbutikker i Slagelse området i alt er faldet med 21 butikker svarende til et fald på 12 % fra 181 butikker i 2011 til 160 butikker i 2018.

Antallet af udvalgsvarerbutikker i Slagelse bymidte er faldet med 22 butikker svarende til et fald på 18 % fra 120 butikker i 2011 til 98 butikker i 2018. Slagelse bymidte har mistet 7 beklædningsbutikker, 7 butikker med boligudstyr og 8 butikker med øvrige udvalgsvarer.

I Slagelse området i øvrigt er antallet af udvalgsvarerbutikker steget med 1 fra 61 butikker i 2011 til 62 butikker i 2018. I Slagelse området i øvrigt er der kommet 3 beklædningsbutikker og 2 butikker med boligudstyr og omvendt mistet 4 øvrige udvalgsvarerbutikker.



Figur 4.12 Antal udvalgsvarerbutikker i Slagelse området fordelt på områder 2011-2018

Samlet set er antallet af dagligvarerbutikker i Slagelse kommune faldet med 7 % svarende til et fald på 10 butikker, mens antallet af udvalgsvarerbutikker er faldet med 13 % svarende til et fald på 34 butikker.

	Dagligvarer		Udvalgsvarer		I alt		Index 2011-2018
	2018	2011	2018	2011	2018	2011	
Slagelse bymidte	39	36	98	120	137	156	88
Slagelse området i ø	46	45	62	61	108	106	102
Slagelse området i alt	85	81	160	181	245	262	94
Slagelse kommune alt	131	141	226	260	357	401	89

Tabel 4.14 Antal butikker fordelt på brancher og områder 2011-2018

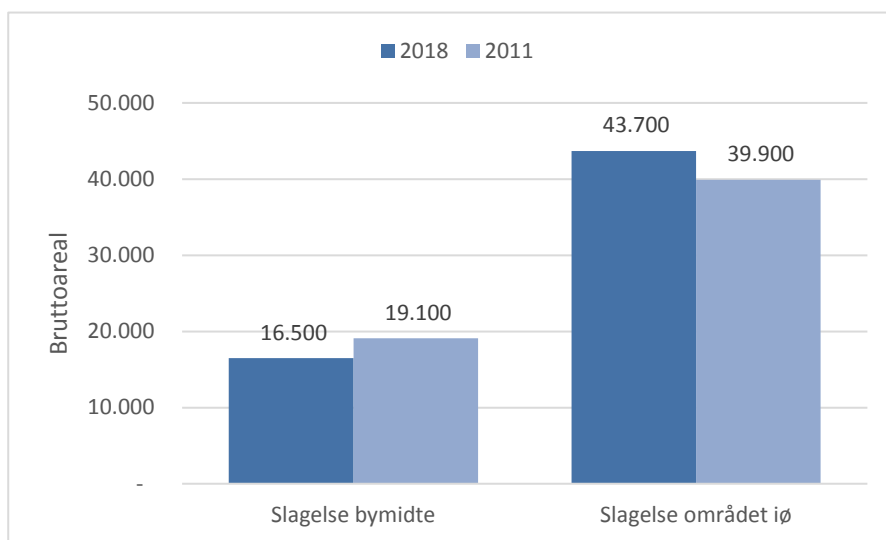
Udviklingen i bruttoareal 2011 til 2018

Det samlede bruttoareal til dagligvarer i Slagelse området er steget 5 % fra 59.000 m² i 2011 til 60.200 m² i 2018, svarende til en stigning på 1.200 m².

Der er dog stor forskel på udviklingen i Slagelse bymidte og Slagelse området i øvrigt.

I Slagelse bymidte er bruttoarealet til dagligvarer faldet 14 % fra 19.100 m² i 2011 til 16.500 m² i 2018, svarende til et fald på 2.600 m², på trods af en stigning i antallet af dagligvarebutikker på 3 butikker.

I Slagelse området i øvrigt er bruttoarealet til dagligvarer steget med 10 % fra 39.900 m² i 2011 til 43.700 m² i 2018, svarende til en stigning på 3.800 m². I området er antallet af dagligvarebutikker steget med 1 butik, hvilket indikerer en tendens til at dagligvarebutikkerne er blevet større.



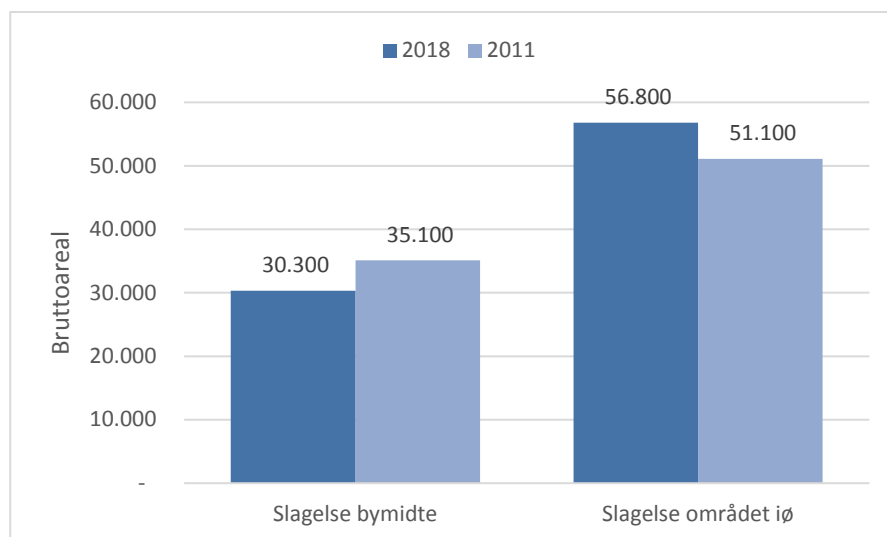
Figur 4.13 Udviklingen i bruttoarealet til dagligvarer 2011-2018 i m²



Udviklingen i Slagelse området 2011 til 2018

Det samlede bruttoareal til udvalgsvarer i Slagelse området er steget med 3.000 m² svarende til en stigning på 1 % fra 86.200 m² i 2011 til 87.100 m² i 2018.

Der er stor forskel på udviklingen i bruttoarealet til udvalgsvarebutikker i Slagelse bymidte og Slagelse området i øvrigt.



Figur 4.14 Udviklingen i bruttoarealet til udvalgsvarer 2011-2018 i m²

I Slagelse bymidte er bruttoarealet til udvalgsvarer faldet med 14 % svarende et fald på 4.800 m² fra 35.100 m² i 2011 til 30.300 m² i 2018, hvilket skyldes at bymidten har mistet 22 udvalgsvarebutikker.

Omvendt er bruttoarealet til udvalgsvarer i Slagelse området i øvrigt steget med 5.700 m² svarende til en stigning på 11 % fra 51.100 m² i 2011 til 56.800 m² i 2018. Her er antallet af udvalgsvarebutikker steget med 1 butik. Dette viser en tendens til at udvalgsvarebutikkerne udenfor bymidten er blevet større.

Samlet set er bruttoarealet i Slagelse kommune faldet med 1 % svarende til et fald på 1.300 m².

	Dagligvarer		Udvalgsvarer		I alt		Index
	2018	2011	2018	2011	2018	2011	2011-2018
Slagelse bymidte	16.500	19.100	30.300	35.100	46.800	54.200	86
Slagelse området i ø	43.700	39.900	56.800	51.100	100.500	91.000	110
Slagelse området i alt	60.200	56.500	87.100	84.100	147.300	140.600	101
Slagelse kommune i alt	86.300	87.100	105.800	106.300	192.100	193.400	99

Tabel 4.15 Bruttoareal fordelt på brancher og områder 2011-2018 i m²

Udviklingen i omsætningen 2010 til 2017

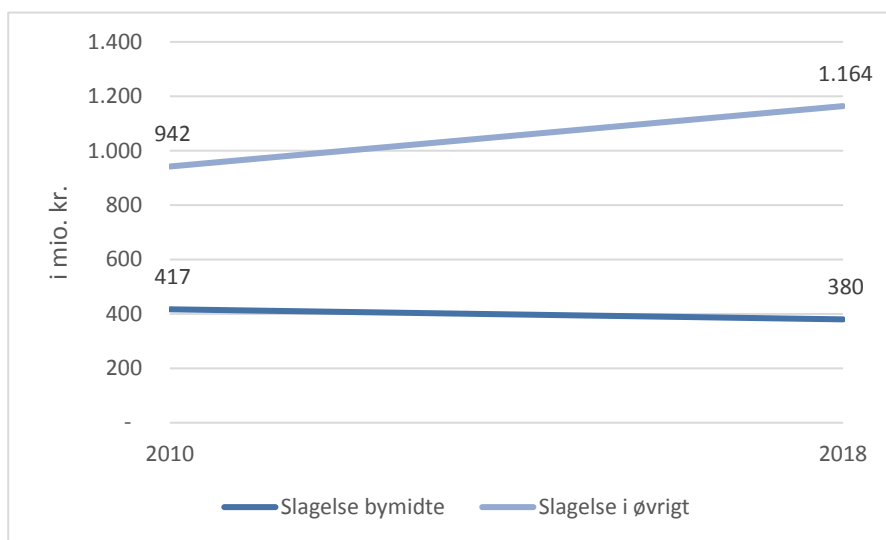
Samlet set er detailhandelsomsætningen i Slagelse området steget med 4 % fra knap 3,32 mia. kr. i 2010 til 3,44 mia. kr. i 2017 i årets priser.

Den samlede dagligvareomsætning i Slagelse området var 1.359 mio. kr. i 2010. Den er steget til 1.544 mio. kr. i 2017, svarende til en stigning på 4 %.

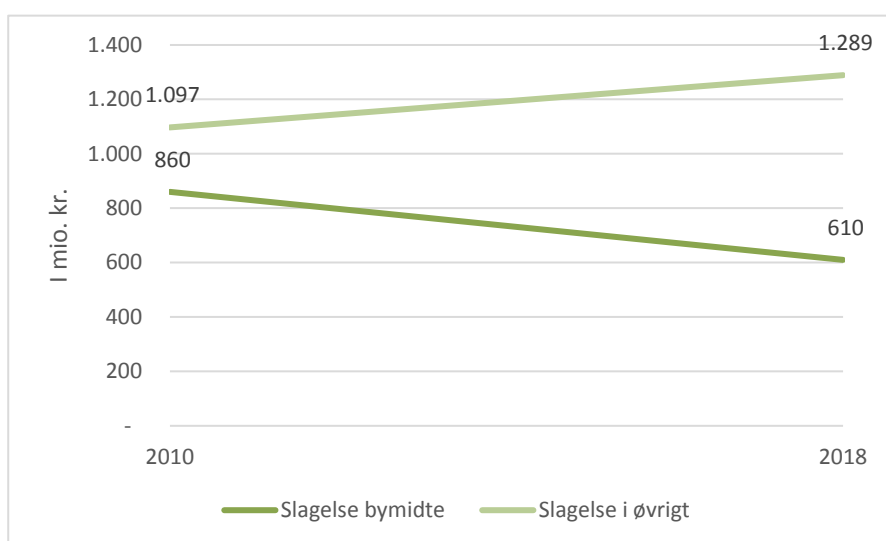
Udvalgsvareomsætningen på 1.957 mio. kr. i 2010 i Slagelse området er faldet til 1.899 mio. kr. i 2017, hvilket er et fald på 3 %.

Der er dog stor forskel på omsætningsudviklingen i Slagelse bymidte og Slagelse i øvrigt.

Således er både dagligvareomsætningen og udvalgsvareomsætningen faldet henholdsvis 9 % og 29 % i Slagelse bymidte, mens både dagligvareomsætningen og udvalgsvareomsætningen er steget med henholdsvis 24 % og 18 % i Slagelse området i øvrigt.



Figur 4.15 Dagligvareomsætningen i Slagelse fordelt på områder i 2010 og 2017 (i mio. kr. incl. moms i løbende priser)



Figur 4.16 Udvalgsvareomsætningen i Slagelse fordelt på områder i 2010 og 2017 (i mio. kr. incl. moms i løbende priser)

Udviklingen i Slagelse området 2011 til 2018

Den samlede detailhandelsomsætning i Slagelse kommune er stort set uændret, dog er dagligvarehandelen er steget med 6 %, mens udvalgsvarehandelen er faldet 5 %.

	Dagligvarer		Udvalgsvarer		I alt		Index
	2018	2010	2018	2010	2018	2010	2010-2017
Slagelse bymidte	380	417	610	860	990	1.277	78
Slagelse området i ø	1.164	942	1.289	1.097	2.453	2.039	120
Slagelse området i alt	1.544	1.359	1.899	1.957	3.443	3.316	104
Slagelse kommune i alt	2.284	2.159	2.192	2.304	4.476	4.463	100

Tabel 4.16 Omsætningen i mio. kr. incl. moms i 2010-2017

Den generelle dagligvareomsætning i Danmark er steget 7 % i samme periode, mens udvalgsvareomsætningen er steget 8 %. Den generelle dagligvare- og udvalgsvareomsætning er dog inklusiv e-handel, mens samtlige omsætninger for Slagelse området er eksklusiv e-handel.

Væksten i e-handel har i perioden 2010 til 2017 haft en betydning for omsætningen i den fysiske detailhandel også i Slagelse området. E-handelen er i perioden 2010 til 2017 steget fra et niveau på ca. 10 % i 2010 til at udgøre omkring 20 % af udvalgsvareforbruget i 2017.

Udviklingen i antallet af særlig pladskrævende butikker

I perioden 2011-2018 er der samlet set lukket 2 butikker med særlig pladskrævende varegrupper i Slagelse området – en køkkenforhandler og en forhandler af campingvogne. Samtidigt er det samlede bruttoareal faldet med 1.500 m².

Slagelseområdet	Antal		Areal	
	2018	2011	2018	2011
Bilforhandlere m. salgsløkke	11	11	28.300	28.400
Byggemarkeder	6	6	26.700	26.400
Bad/Køkkenforhandlere	5	6	3.400	3.900
Camping	1	2	1.800	2.700
Plantecentre	1	1	1.700	2.000
Slagelse området alt	24	26	61.900	63.400

Tabel 4.17 Antal og bruttoareal særlig pladskrævende butikker 2011-2018

** 2011 tallene er justeret for brancheskift*

Udviklingen i antallet af kundeorienterede servicefunktioner 2011 til 2018

I en tid hvor detailhandelen har haft det hårdt, er det gået omvendt for kulturtilbud, caféer, restauranter og andre by funktioner. Dermed er der en tendens til, at kundeorienterede servicefunktioner rykker ind i tomme butikslokaler, som konverteres til anvendelse til café, restaurant og andre kundeorienterede servicefunktioner over hele landet.

De kundeorienterede servicefunktioner er steget i Slagelse bymidte med 64 % svarende til 60 funktioner fra 102 servicefunktioner i bymidten i 2011 til 162 i 2018, mens antallet af butikker er faldet med 19.

Antallet af caféer og restauranter mv. i Slagelse bymidte er steget fra 45 til 63. Der er blandt andet etableret flere caféer, restauranter og barer i området Gl. Torv og Skovsøgade samt Schweizerpladsen.

Derudover er antallet af frisører/skønhed mv. steget med 28 fra 30 i 2011 til 58 funktioner i 2018

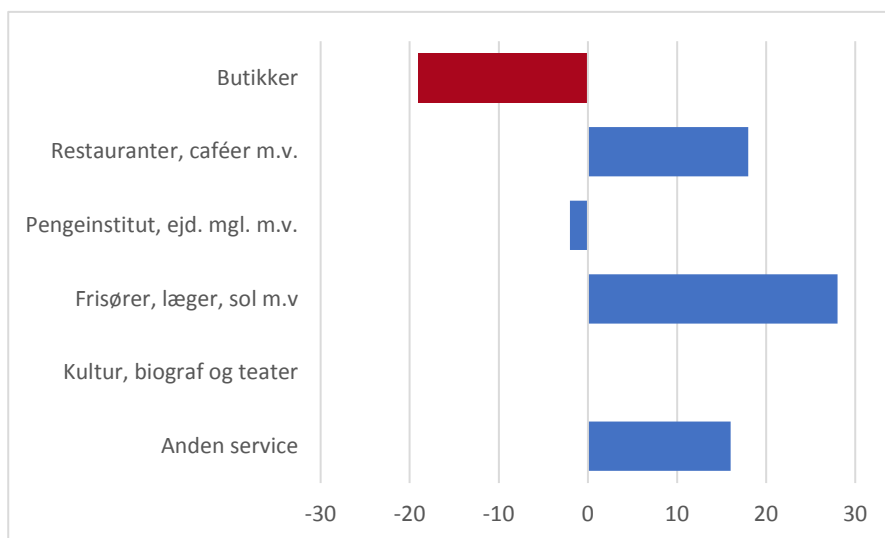
Anden service er steget med 16 fra 4 i 2011 til 20 funktioner i 2018.

Pengeinstitutter og ejendomsmægler m.v. er gået tilbage med 2 fra 14 i 2011 til 16 funktioner i 2018.

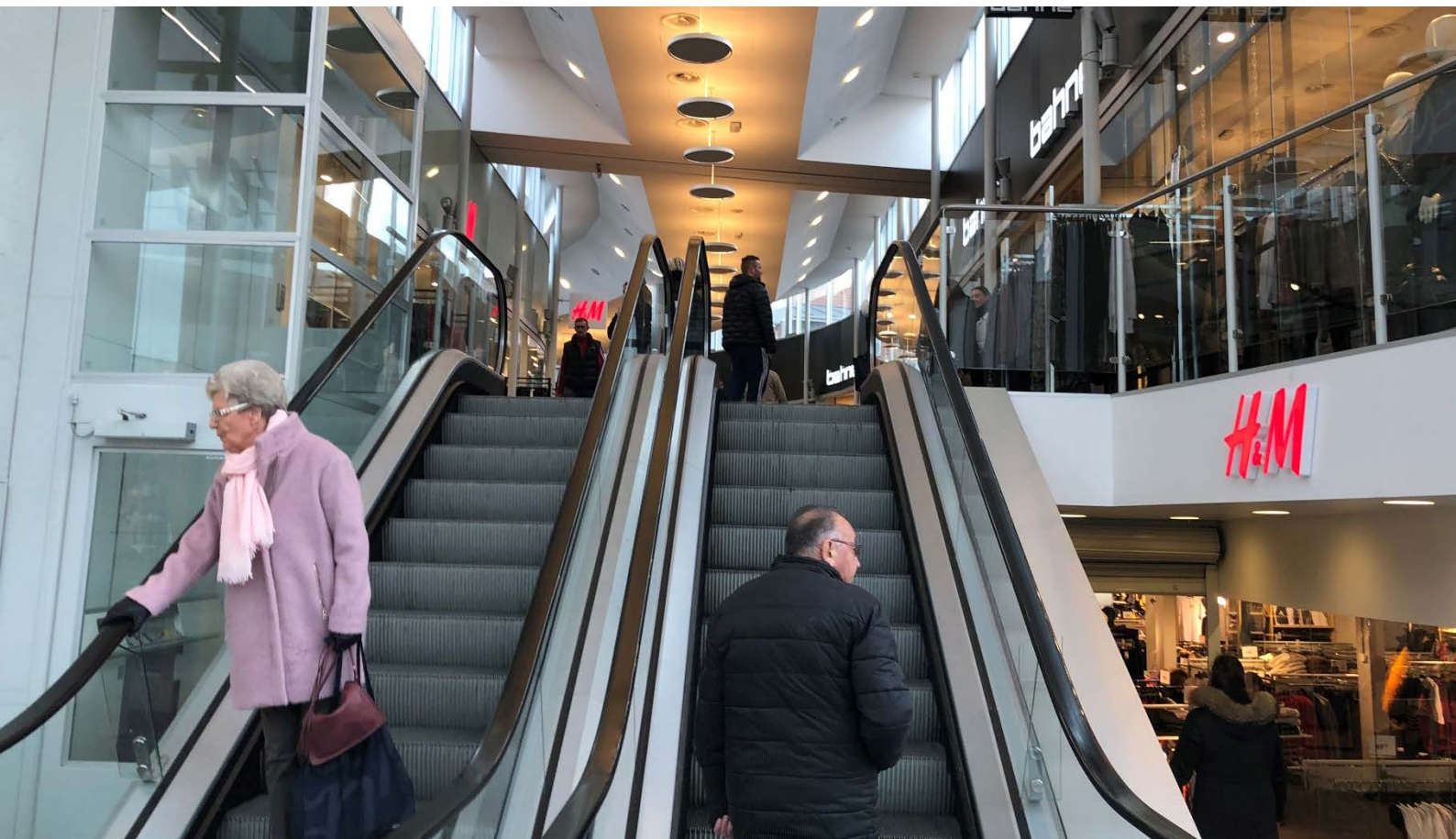
Herudover er der en række kulturelle funktioner uændret, således er der 7 funktioner.

Slagelse bymidte		
	2018	2011
Restauranter, caféer mv.	63	45
Pengeinstitutter mv.	14	16
Frisører mv.	58	30
Museer, biograf mv.	7	7
Anden service	20	4
Servicefunktioner i alt	162	102

Tabel 4.18 Antallet af kundeorienterede servicefunktioner i Slagelse bymidte 2011-2018* Der kan være ændringer i bymidte afgrænsningen, som påvirker antallet



Figur 4.17 Forskellen i antal kundeorienterede servicefunktioner og detailhandelsbutikker i Slagelse bymidte 2011 og 2018



Befolknings- og forbrugsforhold

Til brug for vurderinger af udviklingsmulighederne for detailhandelen i Slagelse kommune belyses størrelsen af det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer i kommunen.

Forbruget er opgjort for tre områder, der grundlæggende er baseret på skoledistrikter.

Forbruget er beregnet for dagligvarer og udvalgsvarer, hvor sidstnævnte indeholder branchegrupperne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.



Figur 5.1 De tre områder i Slagelse Kommune

Datagrundlag og horisontår

Der er ved beregningen af forbruget anvendt ICP's bearbejdnings af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst-, bolig- og befolkningsforhold, ligeledes fra Danmarks Statistik.

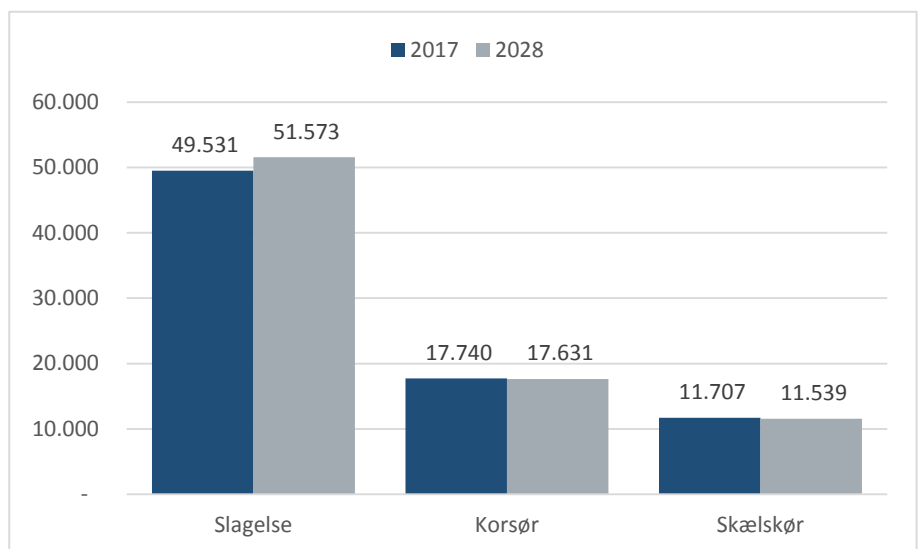
Desuden er den seneste befolkningsprognose fra Slagelse Kommune anvendt.

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2017 samt horisontåret 2028.

Befolknings- og indkomstforhold

I Slagelse kommune boede i alt knap 79.000 personer i 2017. Frem til 2028 forventes der en stigning i befolkningstallet på knap 1.800 personer.

Der er dog forskel på den forventede befolkningsudvikling i de enkelte områder af kommunen. Figur 4.2 viser den ventede udvikling i befolkningstallet i de tre områder i Slagelse kommune.



Figur 5.2 Udviklingen i befolkningstallet i Slagelse kommune 2017 til 2028 (antal personer)

I Slagelse-området bor der i alt knap 50.000 indbyggere. Frem til 2028 ventes en stigning i befolkningstallet på ca. 2.000 personer.

I Korsør-området, hvor der bor knap 18.000 personer, ventes der frem til 2028 et mindre fald i befolkningstallet på ca. 110 personer.

I Skælskør-området, hvor der i 2017 boede knap 12.000 personer, forventes et fald på ca. 170 personer.

Niveauer for husstandsindkomst

Forbruget i den enkelte husstand afhænger bl.a. af husstandens indkomstniveau samt antallet af personer pr. husstand.

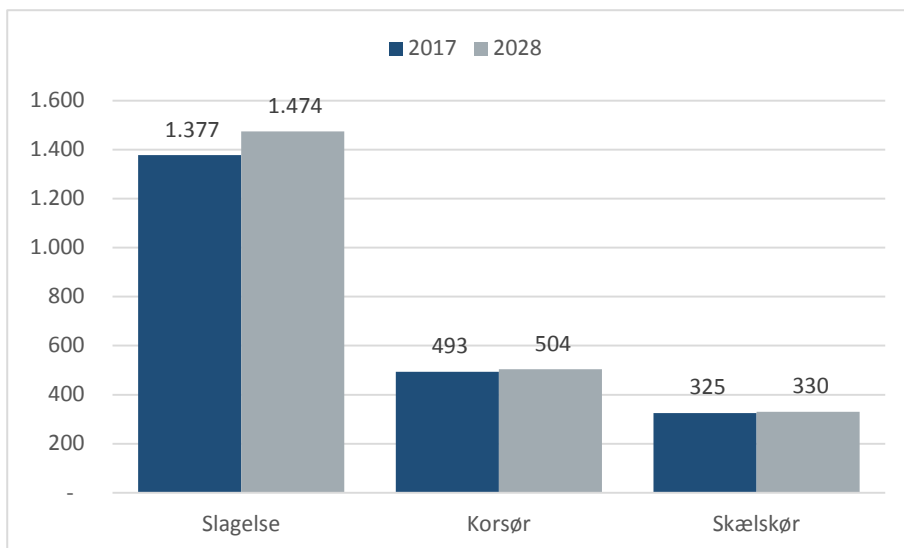
Den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Slagelse kommune er 2,09 personer, hvilket er lidt under landsgennemsnittet på 2,15.

Den gennemsnitlige husstandsindkomst på 469.000 kr. i Slagelse kommune er lidt under landsgennemsnittet på 493.000 kr.

Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er forbruget af detailhandelsvarer for 2017 og 2028 beregnet.

Dagligvareforbruget hos borgerne i Slagelse kommune ses i figur 5.3.



Figur 5.3 Udviklingen i dagligvareforbrug 2017 til 2028 (i mio. kr.) i Slagelse kommune

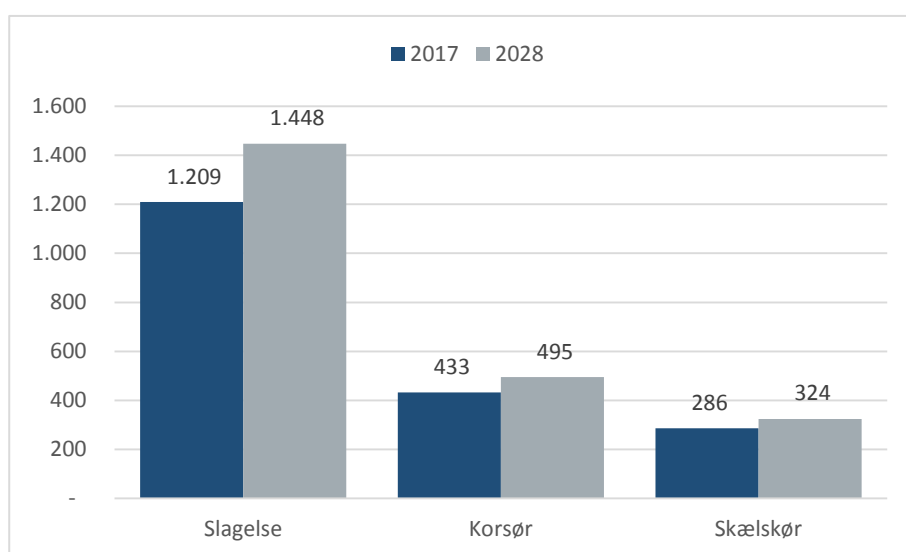
Det samlede dagligvareforbrug i Slagelse kommune var knap 2,2 mia. kr. i 2017, hvilket forventes at stige til ca. 2,3 mia. kr. i 2028 svarende til en stigning på 5 %.

I Slagelse området forventes en stigning på 7 % fra 1.377 mio. kr. i 2017 til 1.474 mio. kr. i 2028.

I Korsør området var dagligvareforbruget på 493 mio. kr. i 2017, hvilket forventes at stige 2 % til 504 mio. kr. i 2028.

I Skælskør området var dagligvareforbruget på 325 mio. kr. i 2017, hvilket forventes at stige 5 mio. kr. frem til i 2028

Udvalgswareforbruget hos borgerne i Slagelse kommune ses i figur 4.4.



Figur 5.4 Udviklingen i udvalgswareforbrug 2017 til 2028 (i mio. kr.) i Slagelse kommune

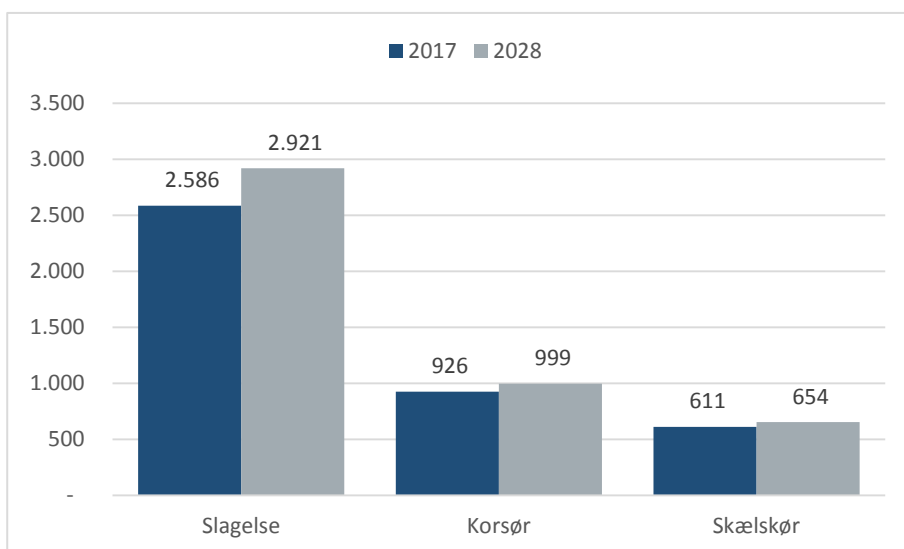
Det samlede udvalgswareforbrug i Slagelse kommune forventes at stige 18 % fra 1.928 mio. kr. i 2017 til 2.266 mio. kr. i 2028.

I Slagelse området forventes udvalgswareforbruget at stige 20 % fra 1.209 mio. kr. i 2017 til 1.448 mio. kr. i 2028.

Udvalgswareforbruget i Korsør området forventes at stige 8 % fra 433 mio. kr. i 2017 til 495 mio. kr. i 2028.

I Skælskør området forventes udvalgswareforbruget at stige 7 % fra 286 mio. kr. i 2017 til 324 mio. kr. i 2028.

Det samlede detailhandelsforbrug for Slagelse kommune vises i figur 5.5.



Figur 5.5 Udviklingen i samlet forbrug 2017 til 2028 (i mio. kr.) i Slagelse kommune

Det samlede detailhandelsforbrug i Slagelse kommune var ca. 4,1 mia. kr. i 2017, hvilket forventes at stige 11 % til knap 4,6 mia. kr. i 2028.

I Slagelse området forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige 13 % fra 2.586 mio. kr. i 2017 til 2.921 mio. kr. i 2028.

I Korsør området forventes det samlede forbrug at stige 8 % fra 926 mio. kr. i 2017 til 999 mio. kr. i 2028.

I Skælskør området forventes det samlede detailhandelsforbrug at stige med 7 % fra 611 mio. kr. i 2017 til 654 mio. kr. i 2028.



Den nuværende og fremtidige
konkurrencesituation

I det følgende beskrives en række forhold i den overordnede nuværende og fremtidige konkurrencesituation, som kan påvirke detailhandelen i Slagelse kommune.

Generelt forventes der en skærpet konkurrencesituation i detailhandelen frem til 2028 – især mellem udbudspunkterne.

Det forventes, at forbrugernes mobilitet fortsat vil være stigende, og at de er villige til at køre langt for det rigtige udbud og de bedste oplevelser.

De væsentligste udbudspunkter i forhold til Slagelse er kort beskrevet nedenfor.

Næstved

I Næstved bymidte ligger der omkring 30 dagligvarebutikker og ca. 100 udvalgsvarebutikker. ICP vurderer, at den samlede omsætning i Næstved bymidte var ca. 950 mio. kr., heraf udgør dagligvareomsætningen ca. 60 %.

Aflastningsområdet omfattende Næstved Storcenter, Næstved Megacenter samt en række storbutikker er Sydsjællands største udbudspunkt. Her ligger 110 butikker med et samlet areal på 129.000 m² og en omsætning på godt 1,9 mia. kr. incl. moms.

Selve Næstved Storcenter har 55 butikker, heriblandt hypermarkedet Bilka, og 11 servicefunktioner fordelt på knap 44.000 m². Ifølge "Danmarks Største Shoppingcentre 2018" var der i 2017 en samlet omsætning på ca. 1,3 mia. kr. incl. moms. Centret har årligt ca. 5 mio. besøgende.

Næstved Storcenter er i november 2017 blevet solgt til kapitalfonden Blackrock. Der foreligger udvidelsesplaner af centret på 19.000 m², heraf 10.000 m² til butiksareal. Udvidelsen indebærer en ny biograf og ca. 10 butikker.

Derudover planlægges der for bedre trafikforhold i form af bedre tilkørselsforhold fra vejene, der leder hen til centret, ligesom der etableres flere parkeringspladser.

En lokalplan for udvidelsen er blevet vedtaget i november 2018.



Den nuværende og fremtidige konkurrencesituation

Der er planer om et nyt indkøbscenter på 20.000 m² med storbutikker på op til 5.000 m² i forlængelse af Næstved Storcenter og Næstved Megacentret. Der er planer om at anlægge 350-400 nye parkeringspladser.



Lokalplanforslaget er i høring frem til januar 2019. Ved godkendelse forventes byggeriet at gå i gang umiddelbart derefter.

I forbindelse med center-projektet forlænges Vestergårdsvej og der anlægges en ny rundkørsel på Køgevej.

Ringsted

Ringsted bymidte har 25 dagligvarebutikker og 126 udvalgswarebutikker inkl. butikkerne i shoppingcentret RingStedet og Ringsted Outlet ifølge detailhandelsanalysen, som ICP gennemførte i 2015. Samlet set var der knap 52.000 m² bruttoareal til detailhandel. Den samlede dagligvareomsætning i Ringsted bymidte var 426 mio. kr. i 2014 og udvalgswareomsætningen 678 mio. kr.

Ringsted Outlet er på knap 12.000 m² og har 47 butikker. Siden 2008 har der årligt været et stigende antal besøgende, således var der 1,8 mio. besøgende i 2017. ICP vurderer, at den samlede omsætning i Ringsted Outlet var knap 370 mio. kr. i 2017. Der er planer om at udvide outlettet med ca. 8.000 m². Derudover er der planer om et ny parkeringshus i op til 5 etager.

I kommuneplanen gives der mulighed for en udvidelse på 10.000 m².



I Ringsted syd for byen ved Slagelsevej og Huginsvej ligger der ca. 16 butikker, primært store udvalgswarebutikker som T-Hansen og Ringsted Sengecenter. Samlet har disse et bruttoareal på knap 12.000 m². Herudover ligger en række butikker med særlig pladskrævende varer som f.eks. Jem & Fix, XL-byggemarked og en stribe bilforhandlere.

Holbæk

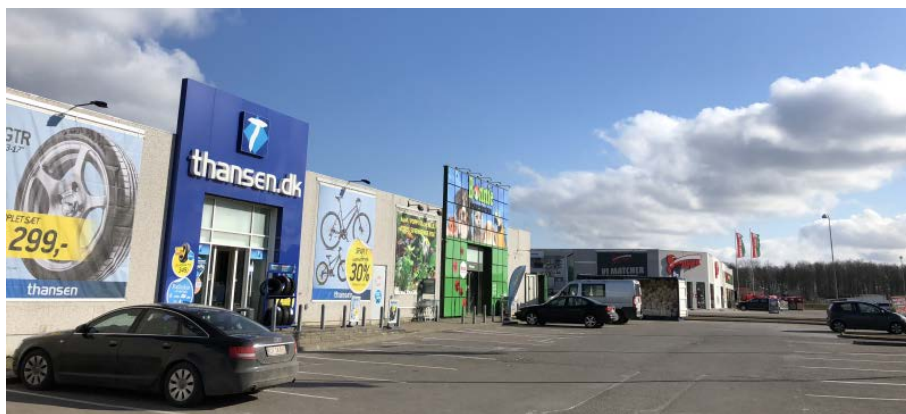
I Holbæk bymidte ligger der knap 100 udvalgswarebutikker. Tyngden i udbuddet ligger i Ahlgade og i den nordlige del af Smedelundsgade.



Ahlgade i Holbæk

Bymidten støttes af kommunens tre store dagligvarebutikker Føtex, Meny og Kvickly.

Holbæk Megacentret består i dag af 28 udvalgswarebutikker med et samlet bruttoareal på ca. 39.000 m² og 15 butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer med et samlet bruttoareal på godt 42.000 m².



De væsentligste butikker er Bauhaus, Elgiganten og Biltema, der er etableret i 2017.

En del butikker ligger i uhensigtsmæssige lokaler og har ikke tilfredsstillende tilkørsels- og p-forhold.

Der er stort set ingen tomgang i området.

Der foreligger planer for en udvidelse på 27.000 m² til detailhandel og andre kundeorienterede, kommercielle funktioner udformet som en retailpark syd for Søstrupvej og Omfartsvejen ved Holbæk Megacentret.

Sorø

I Sorø bymidte ligger der 13 dagligvarebutikker og ca. 30 udvalgswarebutikker. ICP har vurderet dagligvarebutikkernes bruttoareal til at udgøre knap 2.000 m² og udvalgswarebutikkerne lidt over 4.000 m². Dagligvarebutikkernes samlede omsætning er vurderet til lidt over 50 mio. kr. og udvalgswareomsætningen til knap 100 mio. kr.

I Sorø ligger der et område til særlig pladskrævende varer omkring Industrivej. Her finder man enkelte store udvalgswarebutikker samt et par butikker med særlig pladskrævende varer (XL-Byg og Jem & Fix). ICP vurderer, at butikkerne har et bruttoareal på ca. 10.000 m² og en udvalgswareomsætning mellem 50-100 mio. kr.

Kalundborg

I Kalundborg ligger der i byens østlige udkant på Stejlhøjvej en række større butikker som f.eks. Punkt1, en attraktiv Intersport/Sportsoutlet, Jysk, Jem & Fix, dyrehandel etc.

Der er tale om et relativt begrænset udvalg og oplanet til denne koncentration er den nordvestlige del af Kalundborg kommune.





Handelsbalancen

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Slagelse kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for handelsbalancen, som viser, hvor stor en andel af forbruget i kommunen, der svarer til omsætningen i kommunens butikker i 2017.

Handelsbalancen afspejler således ikke, hvorledes omsætningen er sammensat af køb fra lokale forbrugere og forbrugere bosat i andre områder, men er alene udtryk for, om der er overskud eller underskud på handelsbalancen.

I det følgende er forholdet mellem omsætningen og forbruget af henholdsvis daglig- og udvalgsvarer beregnet for Slagelse kommune.

Handelsbalancen

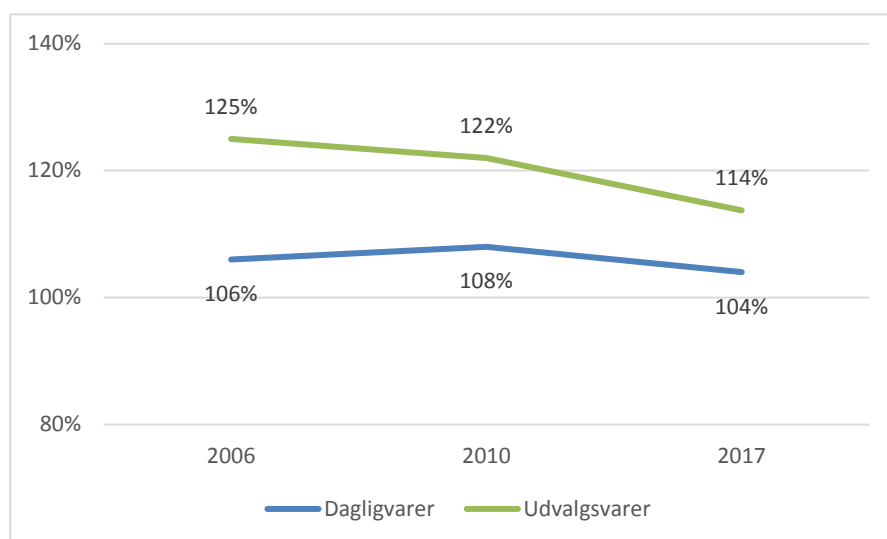
I Slagelse kommune var handelsbalancen for dagligvarer på 104 % i 2017, mens handelsbalancen for udvalgsvarer var 114 %.

Dagligvareomsætningen i Slagelse kommune er således 4 % højere end det samlede dagligvareforbrug i kommunen, mens udvalgsvareomsætningen er 14 % højere end udvalgsvareforbruget i kommunen.

Der er således en del forbrugere, som er bosat udenfor Slagelse kommune, der både handler i dagligvare- og udvalgsvarebutikkerne i Slagelse kommune.

Mens dagligvarer normalt bliver købt så tæt på bopælen som muligt, er forbrugerne villige til at køre længere for et bredt og stort udbud af udvalgsvarer.

Slagelse Megacentret og Slagelse bymidte har et bredt og dybt udbud af detailhandel. Især kombinationen af et hyggeligt gågademiljø med mange attraktive butikker og shoppingcentret Vestsjællandscentret tiltrækker kunder fra et stort opland også uden for Slagelse kommune.



Figur 7.1 Handelsbalancen i Slagelse kommune 2007, 2012 og 2016 i %

Siden 2007 er handelsbalancen for dagligvarer i Slagelse kommune faldet med 4 % fra 108 % i 2010 til 104 % i 2017. Tilsvarende er handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 122 % i 2010 til 114 % i 2017.

I samme periode er e-handelen steget væsentligt, hvilket har stor betydning for den fysiske detailhandel. ICP vurderer, at e-handel i 2017 udgjorde knap 2 % af dagligvareforbruget og ca. 20 % af udvalgsvareforbruget.

Tabel 7.1 Handelsbalance i Slagelse kommune i 2006, 2010 og 2017 i %

Slagelse kommune			
	2006	2010	2017
Dagligvarer	106 %	108 %	104 %
Udvalgsvarer	125 %	122 %	114 %
I alt	115 %	115 %	109 %

Handelsbalancen fordelt på områder

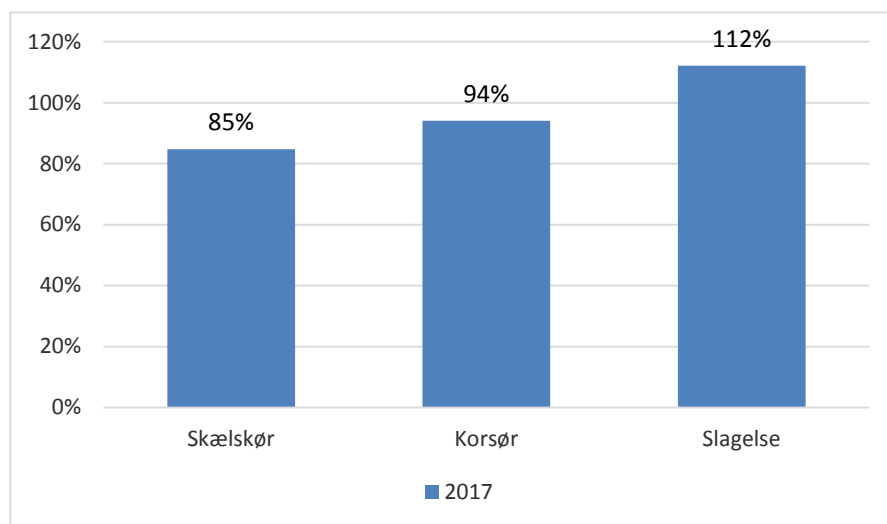
Der er stor forskel på handelsbalancerne internt i kommunen både for dagligvarer og udvalgsvarer samt på udviklingen i handelsbalancerne fra 2007.

Dagligvarer

Dagligvarer bliver som tidligere nævnt købt tæt på bopælen, men i forbindelse med shoppingturen til Slagelse bymidte og Bilka købes ligeledes ofte dagligvarer.

I Slagelse området var handelsbalancen for dagligvarer 112 %, hvilket betyder, at dagligvareomsætningen er 12 % højere end forbruget i Slagelse området.

Handelsbalancen i Korsør området lå på 94 % i 2017 og i Skælskør var handelsbalancen 85 % i 2017.



Figur 7.2 Handelsbalancen for dagligvarer i Slagelse kommune 2017 i % fordelt på områder

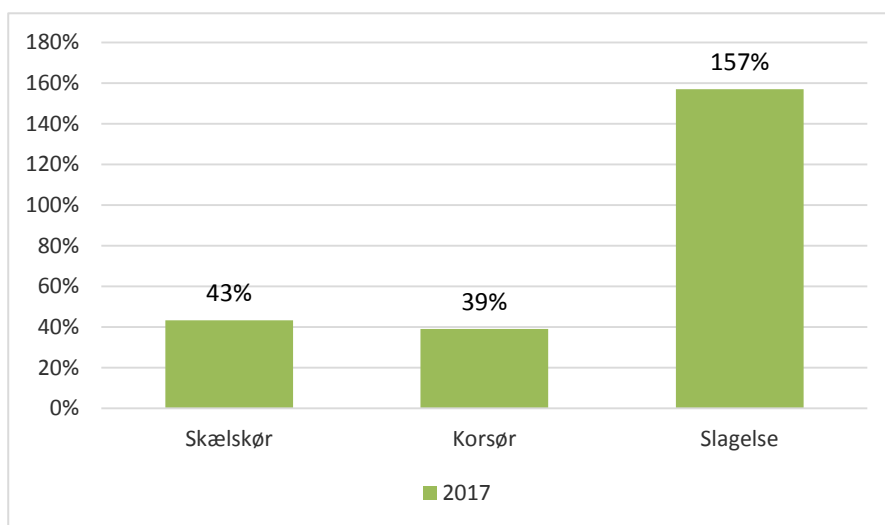
Generelt er handelsbalancerne på et acceptabelt niveau i alle områder.

Udvalgsvarer

I Slagelse området var handelsbalancen for udvalgsvarer 157 % i 2017, hvilket kan tilskrives såvel butikkerne i Slagelse Megacentrum som butikkerne i Slagelse bymidte, som tiltrækker kunder fra hele Slagelse kommune og fra et betydeligt opland i nabokommunerne.

Handelsbalancerne for udvalgsvarer er for Skælskør og Korsør områderne på et relativt lavt niveau.

I Skælskør var handelsbalancen for udvalgsvarer 43 % i 2017 og i Korsør var handelsbalancen for udvalgsvarer 39 %, hvilket bl.a. hænger sammen med konkurrencesituationen fra Slagelse området.



Figur 7.3 Handelsbalancen for udvalgsvarer i Slagelse kommune 2017 i % fordelt på områder

Bilag 1
Branchefortegnelse
detailhandel

DAGLIGVARER

- 471110 Købmænd og døgnkiosker
- 471120 Supermarkeder
- 471130 Discountforretninger
- 471900 Anden detailhandel fra ikke-specialiserede forretninger
- 472100 Frugt- og grøntforretninger
- 472200 Slagter- og viktualieforretninger
- 472300 Fiskeforretninger
- 472400 Detailhandel med brød, konditori- og sukkervarer
- 472500 Detailhandel med drikkevarer
- 472600 Tobaksforretninger
- 472900 Anden detailhandel med fødevarer i specialforretninger
- 473000 Servicestationer med kiosk
- 477300 Apoteker
- 477400 Detailhandel med medicinske og ortopædiske artikler
- 477500 Detailhandel med kosmetikvarer og produkter til personlig pleje
- 477610 Blomsterforretninger

BEKLÆDNING

475100 Detailhandel med kjolestoffer, garn, broderier mv.

477110 Tøjforretninger

477120 Babyudstørs- og børnetøjsforretninger

477210 Skotøjsforretninger

477900 Forhandlere af brugt tøj

BOLIGUDSTYR

- 474100 Detailhandel med computere, ydre enheder og software
- 474200 Detailhandel med telekommunikationsudstyr
- 474300 Radio- og tv-forretninger
- 475210 Farve- og tapetforretninger
- 475300 Detailhandel med tæpper, vægbeklædning og gulvbelægning
- 475400 Detailhandel med elektriske husholdningsapparater
- 475910 Møbelforretninger
- 475920 Boligtekstilforretninger
- 475930 Detailhandel med køkkenudstyr, glas, porcelæn, bestik, vaser, lysestager mv.
- 475990 Detailhandel med møbler og belysningsartikler samt husholdningsartikler i.a.n.
- 477830 Forhandlere af gaveartikler og brugskunst
- 477840 Kunsthandel og gallerivirksomhed
- 477900 Detailhandel med brugte varer i forretninger
- 952900 Låsesmede, hvis salgslokale
- 477900 Andre forhandlere af brugte varer

ØVRIGE UDVALGSVARER

453200 Detailhandel med reservedele og tilbehør til motorkøretøjer

475940 Forhandlere af musikinstrumenter

476100 Detailhandel med bøger

476200 Detailhandel med aviser og papirvarer

476300 Detailhandel med musik- og videoptagelser

476410 Forhandlere af sports- og campingudstyr

476420 Cykel- og knallertforretninger

476500 Detailhandel med spil og legetøj

477220 Lædervareforretninger

477630 Dyrehandel

477700 Detailhandel med ure, smykker og guld- og sølvvarer

477810 Optikere

477820 Fotoforretninger

477890 Detailhandel med andre varer i.a.n.

477900 Bogantikvariater

477900 Andre forhandlere af brugte varer

SÆRLIG PLADSKRÆVENDE

- 451120 Detailhandel med personbiler, varebiler og minibusser
- 451910 Engros- og detailhandel med campingkøretøjer, små trailere mv.
- 451920 Engros- og detailhandel med lastbiler og påhængsvogne mv.
- 454000 Salg, vedligeholdelse og reparation af motorcykler og reservedele og tilbehør hertil
- 475220 Byggemarkeder og værktøjsmagasiner
- 476430 Forhandlere af lystbåde og udstyr hertil
- 477620 Planteforhandlere og havecentre
- 477890 Detailhandel med køkken og badeværelselementer

Bilag 2
Branchefortegnelse
kundeorienterede servicefunktioner i øvrigt

RESTAURANTER MV.

55.10.10 Hoteller med restauranter

55.10.20 Konferencenter og kursusjendomme

55.10.10 Hoteller uden restauranter

56.10.10 Restauranter

56.10.20 Cafeterier, pølsevogne, grillbarer

56.10.10 Selskabslokaler

56.29.00 Forsamlingshuse mv.

56.30.00 Værtshuse, bodegaer mv.

56.30.00 Diskoteker og natklubber

56.30.00 Kaffebarer

56.21.00 Catering og diner transportable

PENGEINSTITUTTER MV.

53.10.00 Postvæsen

64.19.00 Pengeinstitutter

64.92.10 Realkreditinstitutter

65.12.00 Skadesforsikringsvirksomhed

68.31.10 Ejendomsmæglere

FRISØRER, LÆGER MV.

86.21.00 Praktiserende læger

86.21.00 Alment praktiserende læger

86.23.00 Praktiserende tandlæger

86.90.20 Fysioterapeutiske klinikker og praktiserende fysioterapeuter

86.90.40 Kiropraktorer

86.90.90 Fodplejere

86.90.90 Kuranstalter, naturlæger mv.

75.00.00 Dyrlæger

96.02.10 Frisørsaloner

96.02.20 Skønheds- og hudpleje

96.04.00 Sol- og motionscentre mv

BIOGRAFER MV.

59.14.00 Biografer

90.01.10 Teater- og koncertvirksomhed

93.21.00 Forlystelsesparker

91.01.10 Folkebiblioteker

91.02.00 Museer

ANDEN SERVICE

- 58.13.00 Udgivelse af dagblade med eget trykkeri
- 18.12.00 Bogtrykkerier og offsettrykkerier
- 45.20.10 Autoreparationsværksted
- 45.20.40 Dækservice
- 55.20.00 Vandrehjem
- 55.30.00 Campingpladser
- 55.20.00 Feriecentre
- 55.90.00 Andre faciliteter til korttidsophold
- 79.90.00 Turistbureauer
- 79.12.00 Rejsebureauer, turarrangerende
- 79.11.00 Rejsebureauer, billetudstedende
- 68.31.20 Ferieboligudlejning
- 79.90.00 Biludlejning
- 69.10.00 Advokatvirksomhed
- 74.20.00 Fotografer
- 84.11.00 Offentlig administration
- 84.24.00 Politiet
- 85.53.00 Køreskoler mv.
- 94.20.00 Fagforeninger
- 94.99.00 Andre organisationer og foreninger i øvrigt
- 91.04.00 Botaniske og zoologiske haver
- 93.11.00 Idræts- og svømmehaller

93.11.00 Andre sportsanlæg

93.12.00 Idrætsklubber

92.00.00 Lotteri og anden spillevirksomhed

96.01.20 Selvbetjeningsvaskerier mv.

96.01.20 Renserier mv.

96.03.00 Bedemænd

96.03.00 Begravelsesvæsen