



Udvidelse City Syd

Redegørelse

August 2018

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Redegørelse	3
2. Detailhandelen i markedsområdet	17
3. Befolknings og forbrugsforhold	25

Bilag 1: Branchefortegnelse detailhandel



Redegørelse Udvidelse City Syd

Aalborg kommune har bedt Institut for Center-Planlægning (ICP A/S) opfylde redegørelseskravene i forbindelse med en udvidelse af aflastningsområdet City Syd.

ICP har fulgt redegørelseskravene ved udlæg og udvidelse af aflastningsområder i Erhvervsstyrelsens "Vejledning om detailhandelsplanlægning", september 2017.

Ifølge vejledningen skal redegørelsen indeholde:

- Vurderinger af kundegrundlag og opland
- Vurdering af aflastningsområdets effekter på butiksforsyningen
- Vurdering af aflastningsområdets betydning for konkurrencen i relation til vareudvalg og priser

Vurderingerne for Aalborg kommune er foretaget på baggrund af seneste detailhandelsanalyse for Aalborg kommune fra 2018.

I oplandet udenfor Aalborg kommune og i influensområdet er foretaget en rekognoscering af detailhandelen med udgangspunkt i de senest gennemførte detailhandelsanalyser. Her er antallet af butikker registreret, ligesom omsætning og bruttoareal er vurderet i de relevante brancher boligudstyr og øvrige udvalgsvarer. I Vesthimmerland og Mariagerfjord kommuner er detailhandelsanalyser fra 2017 udarbejdet af ICP anvendt.

Befolkningsudviklingen er beskrevet og forbrugsberegningerne er udført på baggrund af ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt befolkningsprognoserne fra Aalborg kommune samt Danmarks Statistik.

Konklusion

Aalborg Midtby vil fortsat være det største udbudspunkt i Nordjylland med et varieret og attraktivt butiksudbud og byliv. Aflastningsområdet City Syd skal derimod huse de store udvalgswarebutikker, som ikke naturligt kan indpasses i en bymidte.

En udvidelse af City Syd med 21.000 m² store udvalgswarebutikker vil styrke detailhandelsudbuddet i Aalborg kommune og vil forbedre indkøbsforholdene for forbrugerne i markedsområdet.

Udvidelsen af City Syd forventes at opnå en omsætning på 540 mio. kr. i 2028.

Samlet set vurderer ICP, at Aalborg by incl. City Syd i alt vil få en øget omsætning på 291 mio. kr. svarende til en stigning på 6 % i forhold til 0-alternativet.

I City Syd i øvrigt forventes de eksisterende butikker der forhandler boligudstyr og øvrige udvalgsvarer at miste 137 mio. kr. svarende til et fald på 5 % i forhold til 0-alternativet. Det kan ikke udelukkes, at enkelte butikker i City Syd bliver lukningstruede.

ICP vurderer, at den eksisterende detailhandel i Aalborg Midtby vil miste 5 % af omsætningen, svarende til 49 mio. kr. i forhold til 0-alternativet.

I oplandet i øvrigt uden for Aalborg kommune vurderes omsætningen i butikkerne med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer at falde 127 mio. kr. Det forventes ikke at betyde lukningstruede butikker i oplandet i øvrigt.

I influensområdet vurderes omsætningen af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer at falde 90 mio. kr.

Samlet set forventes Aalborg by incl. City Syd at øge sin position i markedsområdet og øge regionaliteten. Handelsbalancen for Aalborg by forventes at stige fra 164 % i 0-alternativet i 2028 til 171 %.

Tabel 1.1 Sammenfattende konsekvensvurdering ved udvidelse af City Syd

Hensyn	På kort sigt (Horisontår 2028)	På langt sigt
Styrket konkurrence til fordel for forbrugerne	Dagligvarer: Uvæsentlig Udvalgsvarer: Lille	Nogen betydning på udvalgswareområdet
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og landdistrikter	Der flyttes 137 mio. kr. fra butikkerne i City Syd, 49 mio. kr. fra Aalborg Midtby og 63 mio. kr. fra butikker i Aalborg by i øvrigt og 163 fra oplandet i øvrigt og 90 mio. kr. fra byer i influensområdet	Risiko for at enkelte butikker lukker i City Syd samt i Aalborg by i øvrigt
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommunerne	Handelsbalancen for udvalgsvarer i alt i Aalborg by forventes at stige fra 164 % i 0-alternativet i 2028 til 171 % i Hoved-alternativet	Handelsbalancen opretholdes på et højt niveau

Udvidelse af aflastningsområde City Syd

Den gældende afgrænsning for aflastningsområdet City Syd udvides med 22.400 m² eksisterende detailhandel. Området udvides blandt andet med Ilva, Sengespecialisten, Maxi Zoo, Horze og Plantorama. Figur 1.1 viser den ønskede udvidelse af aflastningsområdet City Syd.

Udvidelsen af afgrænsningen vurderes ikke at have yderligere konsekvenser for den eksisterende detailhandel, da butikkerne i dette område allerede i 2018 er i drift. Billig Blomst blev etableret primo 2018 og har derfor ikke opnået en omsætning for 2017. Billig Blomst er derfor medregnet som en ny detailhandelsbutik i 2028.

Tabel 1.1 viser arealregnskabet for en udvidelse af aflastningsområdet City Syd.

Tabel 1.1 Udvidelse af City Syd - Arealregnskab

	Bruttoareal m ²
Eksisterende butikker i aflastningsområde City Syd	165.500
Eksisterende butikker i udvidelsen af City Syd	22.400
I alt	187.900
Udvidelse	21.000
Ny samlet ramme for City Syd	208.900

Det forudsættes at den type butikker, der vil etableres i City Syd, er store udvalgswarebutikker primært inden for boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, som for eksempel radio/tv, hårde hvidevarer, byggemarked, sport, dyreetikler, køkkener, babyudstyr, møbler og boligtilbehør. Det forudsættes, at butikkerne i udvidelsen af City Syd har en minimumsstørrelse på 500 m².

Der gives ikke mulighed for etablering af dagligvarer i udvidelsen af aflastningsområdet City Syd.

Figur 1.1 Udvidelse af aflastningsområdet City Syd



Vurdering af kundegrundlag og opland

Opland og influensområde

Et udbudspunkts opland for udvalgsvarer er defineret som det område, hvor størstedelen af forbrugerne vil vælge dette udbudspunkt for at shoppe udvalgsvarer.

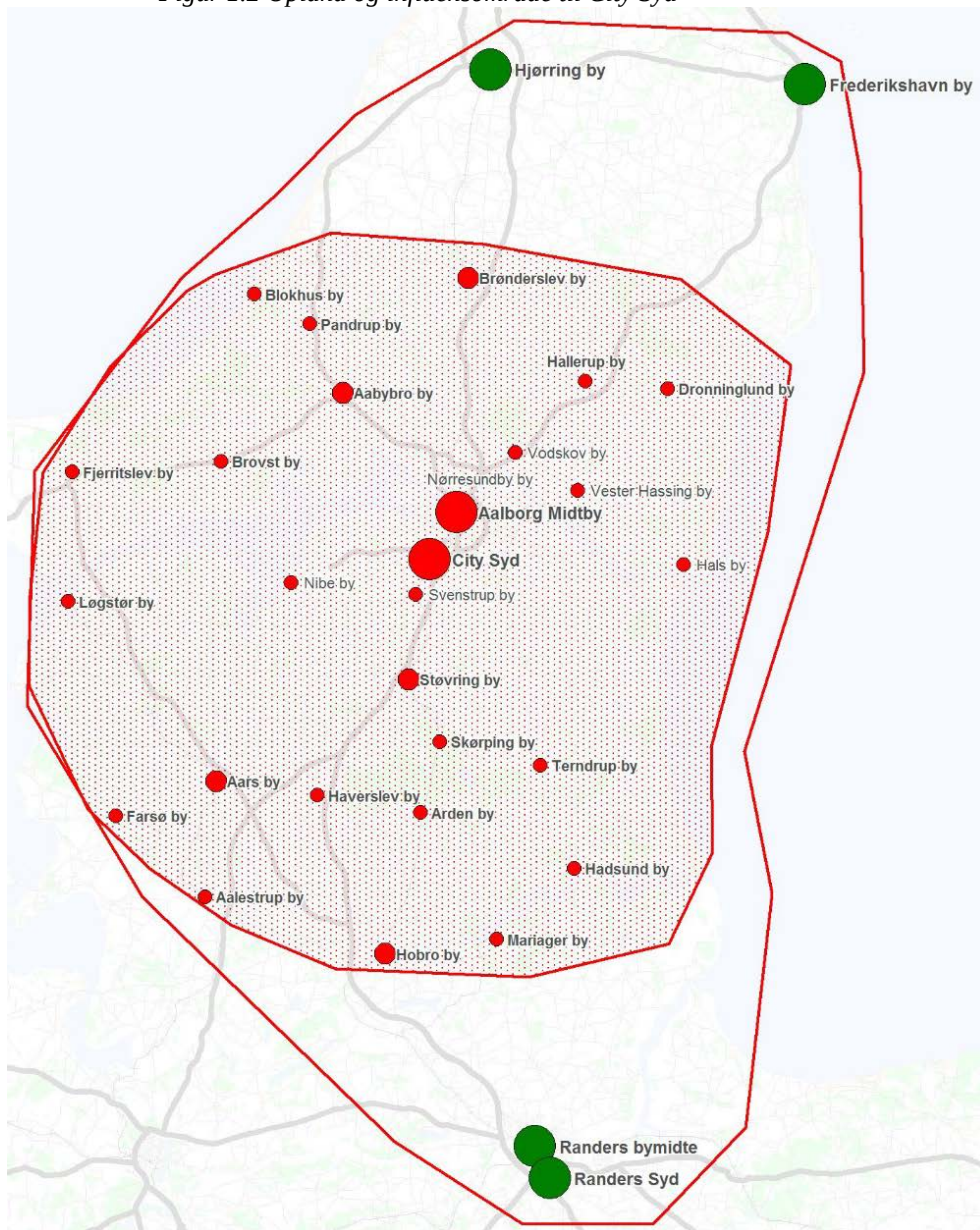
Det er ICP's vurdering, at oplandet til City Syd er Aalborg kommune samt Vesthimmerland, Rebild, Mariagerfjord, Brønderslev og Jammerbugt kommuner.

I det samlede opland bor omkring 395.000 personer, mens der samlet set bor 113.400 personer i Aalborg by.

Influensområdet er det område, hvor udvidelsen af City Syd vil få en målbar konsekvens i forhold til udvalgsvareomsætning, idet byerne i influensområdet delvis har samme oplandsområde som City Syd. Influensområdet til City Syd består af byerne Hjørring, Frederikshavn, Randers bymidte og Randers Aflastningsområde, jf. figur 1.1.

City Syd forventes ikke i væsentlig grad at kunne tiltrække forbrugere fra byerne i influensområdet, men vurderes at kunne medvirke til, at færre kunder besøger Randers, Hjørring og Frederikshavn på bekostning af flere ture til City Syd.

Figur 1.2 Opland og influensområde til City Syd



City Syd kan nås inden for 30-40 minutters kørsel fra hovedparten af byerne i oplandet. Mod nord ligger Brønderslev by 38 km (29 min. kørsel) fra City Syd. Mod vest ligger Fjerritslev længst væk med 53 km (46 min. kørsel). Mod syd ligger Hobro længst væk med 48 km (39 min. kørsel).

Tabel 1.2 viser den samlede ramme til butiksformål samt kundedgrundlaget i Aalborg by og antal indbyggere i oplandet. Kundedgrundlaget til City Syd på 113.400 indbyggere vurderes at være tilstrækkeligt til et udvidet aflastningsområde i Aalborg by med yderligere 21.000 m² store udvalgsvarerbutikker.

Tabel 1.2 Størrelse på City Syd aflastningsområde og oplandet

	Samlet ramme til butiksformål	Realiseret bruttoareal til butiksformål i aflastningsområdet*	Nyudlæg	Kundedgrundlag (antal indbyggere i byen)	Opland (antal indbyggere)**
City Syd	208.900 m ²	187.900 m ²	21.000 m ²	113.400	395.000

*Bruttoareal til detailhandel incl. butikker med særlig pladskrævende varer

**Primært opland til aflastningsområdet

Den nuværende butiksstruktur

Aflastningsområdet City Syd omfatter det overdækkede shoppingcenter Aalborg Storcenter med hypermarkedet Bilka og en stor koncentration af store udvalgswarebutikker og tiltrækker allerede i dag kunder fra et stort opland.

I oplandet til aflastningsområdet City Syd ligger der i alt 722 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer med et samlet bruttoareal på 531.900 m². Det gennemsnitlige bruttoareal på boligudstysbutikkerne i oplandet i alt er 700 m².

I aflastningsområdet City Syd, inklusiv det område som ønskes udvidet til City Syd, ligger i alt 80 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer med et samlet bruttoareal på 134.800 m². Den samlede udvalgswareomsætning af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer var ca. 2,5 mia. kr. i 2016.

Aalborg Midtby er det største udbudspunkt for udvalgswarebutikker i Nordjylland. Her er foruden et bredt og dybt udbud af butikker og kundeorienterede servicefunktioner et omfattende byliv med mange spisesteder og andre oplevelser. Der er i alt 154 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i Aalborg Midtby med et samlet bruttoareal på 49.000 m². Den samlede omsætning af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer vurderes at være 740 mio. kr. i 2016. Bymidten forventes at blive styrket yderligere med etableringen af stormagasinet Magasin ultimo 2018.

I det øvrige opland er udbuddet af store udvalgswarebutikker på et mere begrænset niveau og er primært til de enkelte lokalområders forsyning.

Byerne med størst udbud er Brønderslev, Aars og Hobro, mens de øvrige byer har 10-15 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

I de fleste byer ligger typisk et par byggemarkeder, en sportsbutik, en møbelbutik, en butik med køkkenudstyr/isenkræmmer, en optiker, en butik med boligtekstil og enkelte mindre forhandlere af hårde hvidevarer og radio/tv.

I Brønderslev, Aars og Hobro ligger der typisk flere butikker inden for samme branche, det vil sige sportsbutikkerne for eksempel er repræsenteret ved enten både Sportmaster, Sportigan og/eller Intersport.

I influensområdet er Randers by og Randers aflastningsområde det største udbudspunkt også for boligudstyr. I Randers aflastningsområde er et bredt udbud af store udvalgswarebutikker sammen med Randers Storcenter.

Hjørring og Frederikshavn har et vist udbud af store udvalgswarebutikker, men betjener i høj grad et mere lokalt opland.

Forbrug i markedsområdet

Forbruget af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i det samlede opland jvf. kortet i figur 1.1 var ca. 6,9 mia. kr. i 2016 og forventes at stige med 24 % frem til 2028, hvor det samlede forbrug vil være ca. 8,6 mia. kr.

Heraf udgjorde forbruget i Aalborg by 2,7 mia. kr. i 2016, hvilket forventes at stige til 3,4 mia. kr. i 2028 svarende til en stigning på 28 %.

Vurdering af udvidelse af City Syd's effekter på butiksforsyningen

Nedenstående vurderes konsekvenserne for den eksisterende detailhandel i oplandet og influensområdet ved udvidelse af City Syd.

Konsekvenserne for den eksisterende detailhandel er beregnet for 2028.

Der beregnes for to forskellige scenarier: Et 0-alternativ og et Hoved-alternativ.

Konsekvenserne er alene beregnet for udvalgsvarer.

Det vurderes ikke at få betydning for dagligvareomsætningen i væsentligt omfang, da de store udvalgswarebutikker ikke har dagligvarer af betydning i sortimentet. Der gives herudover ikke mulighed for etablering af dagligvarebutikker i udvidelsen af aflastningsområdet.

0-alternativ

I 0-alternativet udvides aflastningsområdet City Syd ikke.

Hoved-alternativ

I Hoved-alternativet udvides aflastningsområdet City Syd med 16.400 m² eksisterende detailhandel samt 6.000 m² Billig Blomst etableret i 2018.

Herudover etableres i alt 21.000 m² yderligere detailhandel med udvalgsvarer fortrinsvist boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i City Syd.

Der etableres 6.000 m² til 2 store udvalgswarebutikker inden for boligudstyr eller øvrige udvalgsvarer på hver 3.000 m² på Fiskene 10 (tidligere Metro).

Det forudsættes etableret omkring 6 yderligere store udvalgsware- og/eller særligt pladskrævende butikker svarende til 15.000 m² detailhandel, som ikke er repræsenteret i City Syd i dag. Det forudsættes, at butikkerne vil have et minimumsareal på 500 m².

Det forudsættes, at der etableres optimale parkerings, adgangs- og tilkørselsforhold til området.

Forudsætninger

Konsekvenserne vurderes ud fra følgende forudsætninger om den fremtidige konkurrencesituation i regionen:

- I Aalborg Midtby forventes detailhandelen at blive styrket med etableringen af stormagasinet Magasin ultimo 2018.
- I Brønderslev, Jammerbugt, Vesthimmerland, Rebild og Mariagerfjord kommuner er der ikke planer om etablering af detailhandel, der vil kunne påvirke den overordnede regionale konkurrencesituation.
- Der etableres ikke andre større detailhandelskoncentrationer i influensområdet frem til 2028.
- Detailhandelen i markedsområdet i almindelighed tilpasses og udvikles løbende med hensyn til butikkernes størrelse og sortiments sammensætning.
- Befolkningsudviklingen følger den gældende befolkningsprognose for henholdsvis Aalborg Kommune og Danmarks Statistik.
- Der regnes i forbindelse med fremskrivningen af det potentielle forbrug med en årlig mængdemæssig stigning i forbruget pr. person

frem til 2028 på 1,25 % for udvalgsvarer. Forbrugsprognosen er beregnet i faste priser.

- Alle omsætningstal er i 2016-priser, så forandringer i omsætningen frem til 2028 kan tages som udtryk for reelle forandringer.
- Handel via internettet – især for en række udvalgswaregrupper - vil betyde en reduktion i den omsætning, der genereres i den traditionelle detailhandel. Det forudsættes, at ca. 30 % af udvalgswareforbruget dækkes ved nethandel i 2028.

Metode

Med udgangspunkt i forbrugsberegningerne og viden om de forskellige udbudspunkters konkurrencemæssige styrker udarbejdes på grundlag af de foreliggende oplysninger samt vurderinger og erfaringer fra lignende analyser et indkøbsmønster for 2016.

I denne model indlægges forbrugsforudsætningerne for 2028, og der fås et niveau for en omsætning i 2028, såfremt der ikke etableres yderligere store udvalgswarebutikker i City Syd.

Derefter vurderes ændringerne i detailhandelsstrukturen, de konkurrerende projekters indflydelse og den generelle forventning til forbrugernes indkøbsorientering frem til 2028.

På denne baggrund fremkommer omsætningen i de relevante områder i 0-alternativet.

Med udgangspunkt i denne beregning foretages vurderinger af, i hvor høj grad etableringen af 21.000 m² vil påvirke dette indkøbsmønster og omsætningen i oplandet og influensområdet.

Konsekvenser

Tabel 1.3 samt figur 1.3 viser den forventede udvikling i omsætningen af udvalgsvarer i oplandet og influensområdet fra 2016 til 2028 med og uden udvidelsen.

De fremtidige omsætninger i 2028 er udtryk for et omsætningsniveau og skal ikke opfattes som præcise tal. Alle tal er i 2016 priser.

I Hoved-alternativet udvides det samlede bruttoareal i City Syd med 16 %.

Tabel 1.2 viser eksempelvis, at omsætningen i 2016 i butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer var 2.496 mio. kr. i City Syd inklusiv de eksisterende butikker i det område, der ønskes inddraget i aflastningsområdet. Hvis aflastningsområdet *ikke* udvides (0-alternativet), forventes omsætningen i City Syd at stige til 2.919 mio. kr. i 2028.

Hvis Hoved-alternativet etableres med i alt 21.000 m² yderligere store udvalgswarebutikker, forventes omsætningen de eksisterende butikker i City Syd at være 2.782 mio. kr. i 2028. Det vil sige, at omsætningen vil falde 137 mio. kr. svarende til et fald på knap 5 % i forhold til 0-alternativet, hvor der ikke etableres yderligere detailhandel i City Syd.

Den samlede omsætning i det udvidede City Syd vil dog stige med 403 mio. kr. til i alt 3.322 mio. kr. i 2028.

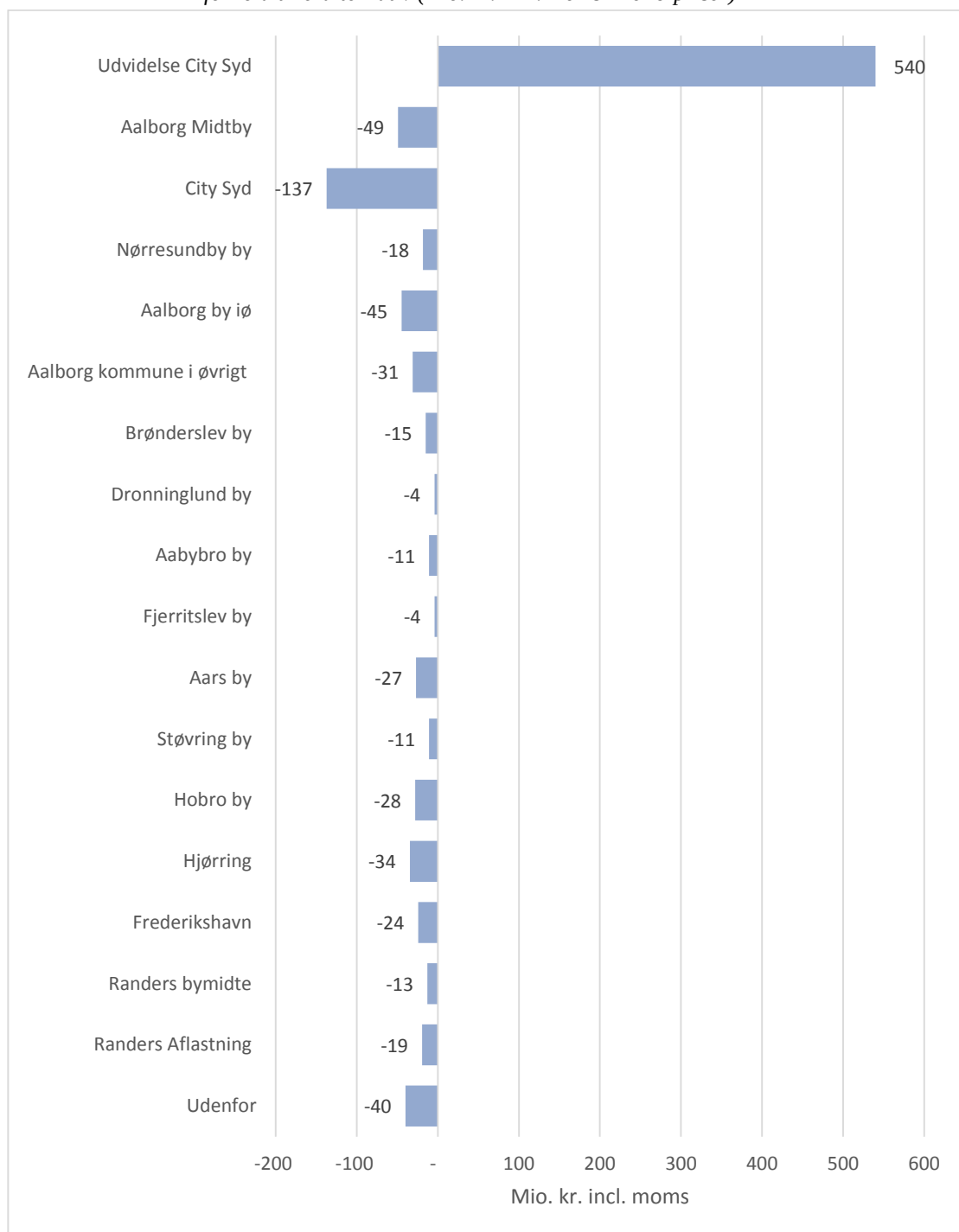
Tabel 1.3 Forventet udvikling i omsætningen af udvalgsvarer i opland og influens-område i 2016 samt 2028 (mio. kr. incl. moms)

	Bruttoareal	Omsætning 2016	Omsætning 2028 0-alternativ	Omsætning 2028 Hoved- alternativ	Konsekvens Hoved- alternativ**
Udvidelse City Syd	22.400	-	-	540	540
City Syd i øvrigt	112.400	2.496	2.919	2.782	-137
City Syd i alt	134.800	2.496	2.919	3.322	+403
Aalborg Midtby	49.000	740	940	891	-49
Nørresundby by	13.300	207	227	209	-18
Aalborg by i øvrigt	72.000	410	426	381	-45
Nibe by	300				-3
Svenstrup, Hals, Vodskov by	2.400	535	516	480	-2
Aalborg kom. i øvrigt	77.600				-31
Aalborg kom. i alt (ex. udvidelse)	334.300	4.388	5.028	4.743	-285
Brønderslev by	12.700	291	295	280	-15
Dronninglund by	9.300				-4
Hjallerup by	4.700	177	168	163	-1
Brønderslev kom. i alt	26.700	468	463	443	-20
Blokhush by	8.400				-3
Pandrup by	4.300	166	163	158	-2
Aabybro by	9.500	153	153	142	-11
Brovst by	10.500	116	116	113	-3
Fjerritslev by	11.400	134	134	130	-4
Jammerbugt kom. i alt	44.100	569	566	543	-23
Aars by	29.000	273	268	241	-27
Farsø by	7.400				-5
Løgstør by	10.900	211	194	185	-3
Aalestrup by	9.200				-1
Vesthimmerland kom. i alt	56.500	484	462	426	-36
Støvring by	8.100				-11
Skørping, Terndrup, Haverslev by	8.900	164	162	148	-3
Rebild kom. i alt	17.000	164	162	148	-14
Hobro by	31.000	274	280	252	-28
Hadsund by	13.300				-4
Mariager by	8.700	185	169	163	-1
Arden by	300				-1
Mariagerfjord kom. i alt	53.000	459	449	415	-34
Opland i alt (ex. udvidelse)	531.900	2.144	2.102	1.975	-127
Hjørring by	*	*	*	*	-34
Frederikshavn by	*	*	*	*	-24
Randers bymidte	*	*	*	*	-13
Randers aflastning	*	*	*	*	-19
Influensområde i alt	*	*	*	*	-90
I alt	*	*	*	*	+40

* Ikke opgjort

** Forskellen i omsætningen i Hoved-alternativet og 0-alternativet

Figur 1.3 Forventet udvikling i udvalgswareomsætningen Hoved-alternativ i 2028 i forhold til 0-alternativ (mio. kr. inkl. moms i 2016-priser)



En styrkelse af detailhandelen i City Syd vurderes at få konsekvenser for den generelle konkurrencesituation, men da City Syd i forvejen er det mest betydende udbudspunkt i oplandet, forventes konsekvenserne at være marginale for de mindre byer. De store udvalgswarebutikker som kræver et stort opland, koncentrerer i forvejen i City Syd, men omvendt vil et endnu større udbud i højere grad gøre City Syd til et attraktivt udbudspunkt.

Figur 1.4 viser, hvilke byer der forventes i minimal grad at blive påvirket af styrkelsen af City Syd. Disse byer har i forvejen et meget begrænset udbud af udvalgsvarer, som primært henvender sig til det lokale opland og som i forvejen er tilpasset konkurrencesituationen med kort afstand til City Syd og Aalborg Midtby. Disse byer forventes at miste under 2 mio. kr. i omsætning som følge af udvidelsen af City Syd.

Figur 1.4 Byer som ved en udvidelse af City Syd vil miste 2 mio. kr. eller under i udvalgswareomsætning i Hoved-alternativet

Nibe by	Hals by	Vester Hassing by
Vodskov by	Hjallerup by	Blokkhus by
Pandrup by	Løgstør by	Farsø by
Aalestrup by	Skørping by	Terndrup by
Haverslev by	Hadsund by	Mariager by
Arden by	Brovst by	

Udvalgsvarer 2028 – 0-alternativet

Det forventes, at konkurrencesituationen generelt bliver skærpet i fremtiden. Det forventes, at udvalgswarehandelen vil centrere sig i færre, men stærkere udbudspunkter. Forbrugerne vil også i fremtiden lægge vægt på, at der er et stort vareudbud- og/eller butiksudbud i det enkelte udbudspunkt.

Især de større udbudspunkter Aalborg Midtby, City Syd, Randers og Aarhus vil fortsat kæmpe om at tiltrække forbrugerne. Herudover vil de mindre byer fortsat forsøge at være attraktive udbudspunkter for det lokale opland.

Endvidere forventes internethandel med detailhandelsvarer især i nogle brancher at kunne mærkes i den fysiske detailhandel. Det er forudsat, at ca. 30 % af forbruget af udvalgsvarer dækkes ved køb på internettet i 2028. Nogle butikker og brancher vil naturligvis blive ramt hårdere end andre. Det er ICP's vurdering, at den øgede internethandel vil ramme alle udvalgswarebutikker.

Den øgede koncentrationstendens og den øgede e-handel betyder, at de største udbudspunkter vil blive styrket på bekostning af de mindre udbudspunkter. Det forventes, at selv mellemstore byer i fremtiden vil få vanskeligt ved at opretholde udvalget af udvalgswarebutikker. I 0-alternativet forventes udvalgswareomsætningen derfor at falde væsentligt i forhold til 2016 i alle mindre byer i oplandet.

Antallet af udvalgswarebutikker især i de mindre byer forventes i 0-alternativet at falde væsentligt i perioden 2016 til 2028, og de større byer forventes også at få et generelt fald i antal butikker.

Detailhandelen i Aalborg Midtby forventes at blive styrket i fremtiden ikke mindst på grund af etableringen af stormagasinet Magasin og ombygningen af Friis. Aalborg Midtby vil også i fremtiden være det største udbudspunkt i Nordjylland, som kan tilbyde et bredt og dybt udbud af alle typer af butikker og oplevelser.

Aflastningsområdet City Syd med kombinationen af Aalborg Storcenter og koncentrationen af store udvalgswarebutikker forventes også i fremtiden at tiltrække et regionalt opland.

Samlet set forventes omsætningen inden for boligudstyr og øvrige udvalgsvarer at stige omkring 27 % (200 mio. kr.) i Aalborg Midtby i perioden 2016 til 2028 i 0-alternativet, mens omsætningen forventes at stige 17 % (425 mio. kr.) i City Syd.

Udvalgsvarer 2028 – Hoved-alternativet

Hvis den beregnede maksimale ramme til detailhandel udnyttes i Hoved-alternativet med yderligere 21.000 m² store udvalgswarebutikker i City Syd svarende til et øget bruttoareal på 16 % fordelt på i alt 8-10 butikker, vil det få betydning for detailhandelen i oplandet.

Det vurderes, at en udvidelse af City Syd vil opnå en omsætning på 540 mio. kr. i 2028.

Det vurderes, at omsætningen i City Syd vil falde knap 5 % svarende til 137 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Det vurderes især at blive taget fra butikker inden for samme brancher, og det kan ikke udelukkes, at enkelte butikker vil lukke eller flytte til bedre, større og mere attraktive lejemål i udvidelsen.

Butikkerne i Aalborg Midtby forventes at miste 49 mio. kr. i boligudstyrs-omsætning i forhold til 0-alternativet, hvilket svarer til en omsætningsnedgang på 5 % for de eksisterende butikker i Aalborg Midtby.

ICP vurderer, at konsekvenserne for Aalborg Midtby er relativt begrænsede og uden betydning for bylivet, da hovedparten af butikkerne i Aalborg Midtby har en anden profil end de store udvalgswarebutikker i Aalborg Midtby.

I Aalborg by i øvrigt forventes omsætningen at falde 45 mio. kr. svarende til et fald på 10 % i forhold til 0-alternativet. Det kan ikke udelukkes, at enkelte butikker i Aalborg by i øvrigt enten vil lukke på grund af forringede driftsvilkår eller vil flytte til bedre placeringer i City Syd.

Samlet set vurderes Aalborg kommune i alt at styrke detailhandelen ved udvidelsen af City Syd med 255 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Det svarer til en omsætningsstigning på 5 % i 2028.

I oplandet i øvrigt udenfor Aalborg kommune forventes udvalgswareomsætningen at falde 6 % i forhold til 0-alternativet, svarende til et fald på 127 mio. kr.

Det er især byer med et vist udbud af store udvalgswarebutikker, der vil blive yderligere udfordret af et styrket City Syd. Især Støvring, Hobro og Aars, som ligger med relativt kort afstand til City Syd forventes at miste omkring 10 % af omsætningen af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer. Det kan ikke udelukkes, at de forringede driftsvilkår betyder enkelte butikslukninger i disse 3 byer.

I de øvrige mindre byer forringes driftsvilkårene ligeledes marginalt for de eksisterende butikker, da kunderne i højere grad end tidligere vil søge mod det større udbud af store udvalgswarebutikker i City Syd. Det vurderes dog ikke at betyde lukningstruede butikker i oplandet i øvrigt.

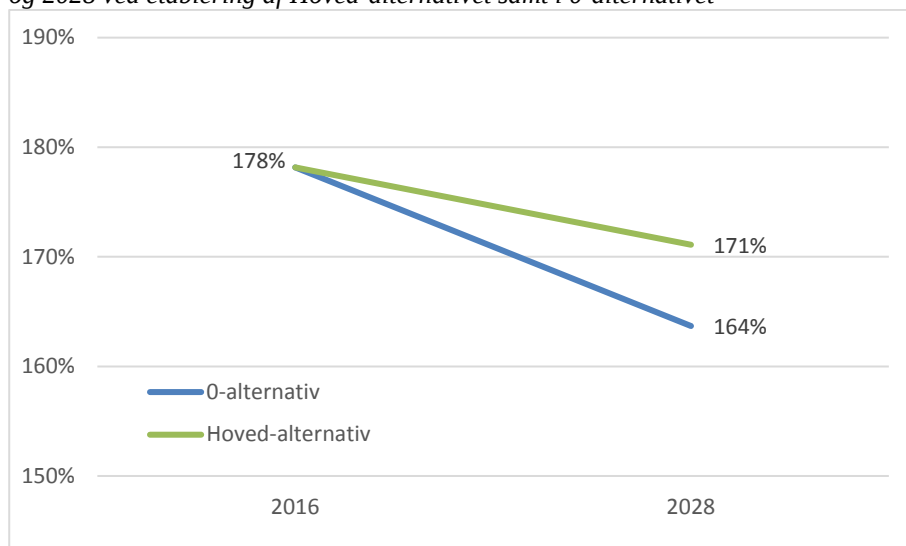
21.000 m² store udvalgswarebutikker i City Syd vil styrke Aalborg som udbudspunkt, men City Syd er i forvejen det største udbudspunkt i Nordjylland. Derfor vurderes konsekvenserne at være relativt begrænsede for udbudspunkterne i influensområdet Randers, Hjørring og Frederikshavn. Samlet set forventes omsætningen i butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i influensområdet at falde 90 mio. kr. i forhold til 0-alternativet, svarende til et fald på ca. 2 %.

Konsekvenser for handelsbalancen i Aalborg by

Udvidelsen af aflastningsområdet i City Syd kan opsummeres i den forventede udvikling i handelsbalancen i Aalborg by i de to forskellige alternativer, jf. figur 1.5.

Handelsbalancen er et udtryk for forholdet mellem omsætningen i butikkerne og forbruget af udvalgsvarer i alt i Aalborg by.

Figur 1.5 Forventet udvikling i handelsbalancen for udvalgsvarer i Aalborg by 2016 og 2028 ved etablering af Hoved-alternativet samt i 0-alternativet



Hvis aflastningsområdet ikke udvides (0-alternativet), forventes handelsbalancen for udvalgsvarer at falde fra 178 % i 2016 til 164 % i 2028 i Aalborg by. Primært på grund af en øget e-handel.

Hvis Hoved-alternativet realiseres, vil Aalborg by øge handelsbalancen i 2028 i forhold til 0-alternativet fra 164 % til 171 %. Hermed vil Aalborg by nogenlunde fastholde sin position trods en øget e-handel.

Vurdering af aflastningsområdets betydning for konkurrencen i relation til vareudvalg og priser

Et af formålene med udlæg af aflastningsområder er at skabe øget konkurrence i detailhandelen og dermed et større vareudbud og lavere priser til forbrugerne.

Med udgangspunkt i beregningsmetoden i Vejledningen om detailhandelsplanlægning¹ har ICP foretaget en overordnet vurdering af aflastningsområdets betydning for priskonkurrencen ved etablering af Hoved-alternativet, fj. figur 1.6.

Det vurderes, at andelen af den eksisterende omsætning af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i oplandet i kommunen, der vil flytte til aflastningsområdet, udgør 6 % i Hoved-alternativet.

Det gennemsnitlige bruttoareal til butikker i oplandet i alt er 700 m², mens den gennemsnitlige butiksstørrelse er 2.100 m² i Hoved-alternativet. Dermed vil butikkerne vil være 3 gange større.

¹ "Vejledning om detailhandelsplanlægning, Erhvervsstyrelsen september 2017
<https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/vejledning-om-detailhandelsplanlaegning-2017>

Ifølge modellen til beregning af effekten af et aflastningsområde vurderes den konkurrencemæssige effekt at være Lille i Hoved-alternativet. Det vil sige, at den øgede konkurrence ved en udvidelse af aflastningsområdet i form af lavere priser, bredere vareudbud, højere produktkvalitet, bedre kundeservice eller øget innovation vil være Lille for forbrugerne.

Det er ICP's vurdering, at etablering af yderligere store udvalgswarebutikker i City Syd generelt vil styrke detailhandelen i Aalborg og dermed forbedre indkøbsforholdene for forbrugerne.

Figur 1.6 Data til beregning af effekten af et aflastningsområde for udvalgsvarer Hoved-alternativet

Data til beregning af effekten af et aflastningsområde for udvalgsvarer		Anslået konkurrencemæssige effekt
Hvor stor en andel af den eksisterende omsætning i bymidten og oplandet flyttes ud i aflastningsområdet?		
Andel omsætning der flyttes	6 %	Den konkurrencemæssige effekt for forbrugerne anslås at være: Lille
Hvad forventes forskellen at være på det gennemsnitlige butiksareal i aflastningsområdet sammenlignet med det gennemsnitlige butiksareal i eksisterende butikker i bymidten og oplandet?		
Procentvis forskel i gns. butiksareal	302 %	
Hvad er det gennemsnitlige antal butikker inden for de tilstedeværende brancher i bymidten og oplandet (fx tøj, isenkram etc.)?		
Gns. antal butikker pr. branche	6,3	
Hvor stor en andel af efterspørgslen i kommunen dækkes af e-handel?		
Andel af efterspørgslen der er E-handel	30 %	



Detailhandelen i oplandet og influensområdet

Nedenstående beskrives detailhandelen med udvalgsvarer i oplandet og influensområdet til en udvidelse af City Syd.

Der er særligt fokus på hovedbranchegrupperne boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, da det hovedsageligt er den type butikker, der vil etableres i en udvidelse af City Syd. Det vil sige butikker med radio/tv, hårde hvidevarer, sportsudstyr, boligudstysbutikker og forhandlere af møbler, køkkener, isenkram, tæpper, sengetøj, lamper, dekoration, farvehandel, byggemarkeder, telebutikker, babyudstyr, legetøj etc.

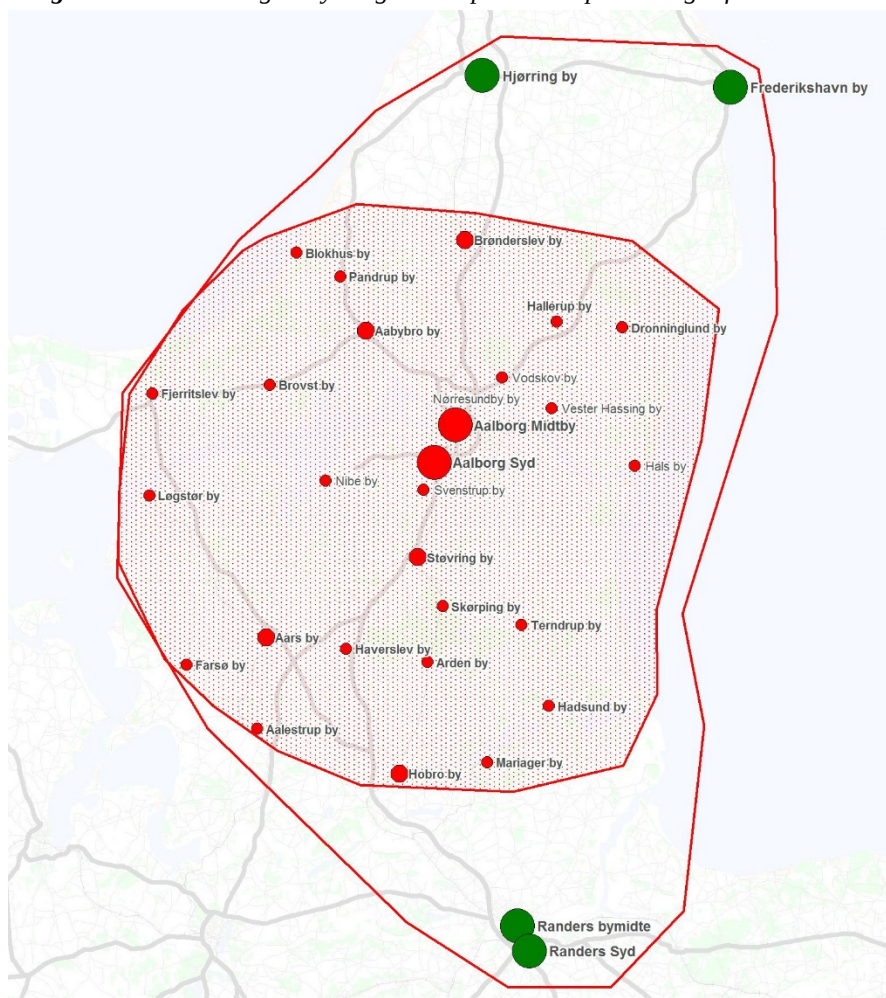
Til rekognosceringen af detailhandelen i de relevante udvalgswarebutikker i de betydende, relevante byer og aflastningsområder har ICP i Aalborg kommune taget udgangspunkt i seneste detailhandelsanalyse fra 2018. I Vesthimmerlands og Mariagerfjord kommune har ICP taget udgangspunkt i detailhandelsanalyserne fra 2017.

I de øvrige kommuner Rebild, Brønderslev og Jammerbugt har ICP foretaget en rekognoscering af detailhandelen af relevante udvalgswarebutikker med særlig fokus på de enkelte byer og aflastningsområder.

ICP har i forbindelse med rekognosceringen foretaget en vurdering af den enkelte butiks bruttoareal og omsætning. Vurderingen er foretaget på grundlag af rekognosceringen, tidligere gennemførte analyser samt ICP's generelle viden på området.

I influensområdet Hjørring, Frederikshavn, Randers bymidte og Randers aflastning vil den konkurrerende detailhandel blive beskrevet mere overordnet. Dette er på baggrund af de nyeste detailhandelsanalyser og rekognosceringer i de respektive kommuner.

Figur 2.1 De væsentligste byer og udbudspunkter i oplandet og influensområdet



Detailhandelen i oplandet

Nedenfor skitseres den nuværende detailhandel i oplandet.

Antallet af butikker i de enkelte dele af oplandet er vist i nedenstående tabel.

Udbuddet af boligudstørsbutikker og butikker med øvrige udvalgsvarer er vist for de enkelte byer. Det vil sige både for bymidten samt eventuelle aflastningsområder og enkeltstående butikker.

I oplandet ligger ingen væsentlige boligudstørsbutikker og butikker med øvrige udvalgsvarer udenfor byerne.

Bruttoarealet er defineret som det samlede areal, der hører til butikken, hvilket vil sige salgsareal, eventuelle kontorer samt lager- og personale-rum.

Tabel 2.1 Antal butikker og bruttoareal med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer 2018 fordelt på udbudspunkter i Aalborg kommune

	Antal butikker	Bruttoareal m ²	Gns butiksstørrelse (afrundet)
Udvidelse af City Syd	7	22.400	3.200
Aflastningsområde City Syd *	73	112.400	1.500
Aalborg Midtby	154	49.000	300
Nørresundby by	33	13.300	400
Aalborg by i øvrigt	42	72.000	1.700
Nibe by	13	7.300	600
Svenstrup by	2	300	150
Hals, Vester Hassing, Vodskov by	15	2.400	150
Aalborg kommune i øvrigt	88	55.200	600
Aalborg kommune i alt	427	334.300	800

**Excl. området der ønskes inddraget i aflastningsområdet*

I City Syd er i alt 80 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer. Hovedparten af butikkerne er store udvalgswarebutikker så som IKEA, Billema, Bauhaus, Ilva, Plantorama og Idemøbler. Dette er inklusiv det område, der ønskes inddraget i aflastningsområdet. Planteskolen Billig Blomst blev etableret i 2018 og er medtaget i antal butikker og bruttoareal, men havde naturligt ingen omsætning i 2016.

I Aalborg Storcenter ligger i alt 29 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer så som Sport24, Sportmaster, Humac og Hi-Fi Klubben. Butikkerne i Aalborg Storcenter er primært mindre udvalgswarebutikker som samlet set konkurrerer med butikkerne i Aalborg Midtby. Shoppen som ligger ved siden af den planlagte udvidelse af aflastningsområdet og Aalborg Storcenter har i alt 4 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer. Her ligger Elgiganten, Bahne, Sony Center og Sport 24.

I alt er der 134.800 m² detailhandel i City Syd inklusiv de eksisterende butikker i den ønskede udvidelse af aflastningsområdet. Den gennemsnitlige butiksstørrelse i hele City Syd er således 1.700 m².

I Aalborg Midtby er butiksudbuddet i højere grad præget af beklædningsbutikker. I alt er der 154 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer,

hvilket udgør 44 % af det samlede antal butikker i midtbyen. Herudover er stormagasinet Salling en væsentlig ankerbutik i Midtbyen. I alt er der 49.000 m² bruttoareal til butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer. Den gennemsnitlige butiksstørrelse er 300 m².

I Nørresundby by, som er defineret som bydelen Nørresundby, er i alt 33 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer med et samlet bruttoareal på 13.300 m² og en gennemsnitlig butiksstørrelse på 400 m². I Nørresundby bymidte ligger 18 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer med en gennemsnitlig butiksstørrelse på 200 m². I den nordlige del af Nørresundby på Hjørringvej samt ved bydelscentre Bouet og Nørre Uttrup er koncentreret en række store udvalgswarebutikker så som Jysk, Punkt 1, Maxi Zoo, T Hansen og Jem&Fix.

Aalborg by i øvrigt ligger i alt 42 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer. Her er 72.000 m² bruttoareal og en gennemsnitlig butiksstørrelse på 1.700 m². De fleste butikker ligger som enkeltstående butikker, men der er en vis koncentration af store udvalgswarebutikker i Håndværkerkvarteret med blandt andet Idemøbler, Silvan og Stark samt i bydelscenter Indkildevej med blandt andet Bygma, El-Salg, Garant og Knud Eskildsen Musik.

I de øvrige byer i Aalborg kommune ligger primært dagligvarebutikker. Udbuddet af udvalgsvarer er generelt på et begrænset niveau, og henvender sig oftest til et mindre opland. Her ligger typisk enkelte byggemarkeder, cykelbutikker eller genbrugsbutikker.

I Svenstrup, Hals, Vester Hassing og Vodskov byer er i alt 17 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer med en gennemsnitlig butiksstørrelse på 150 m². Heraf ligger 11 butikker i Hals bymidte.

I Aalborg kommune i øvrigt ligger 95 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer med en gennemsnitlig butiksstørrelse på 800 m².

Nedenstående tabel 2.2 viser antal butikker og bruttoareal for oplandet udenfor Aalborg kommune.

I Brønderslev kommune er Brønderslev by det største udbudspunkt. Her er i alt 29 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer med et samlet bruttoareal på ca. 12.700 m². Af større udvalgswarebutikker ligger blandt andet Jem&Fix, Skousen, Jysk, Garant, Sport 24, T Hansen, Intersport og Sportmaster. Den gennemsnitlige butiksstørrelse i Brønderslev by er 400 m².

I Dronninglund by er i alt 13 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer med en gennemsnitlig butiksstørrelse på 700 m². Her ligger blandt andet et stort Stark byggemarked samt en Jem&Fix, Bo Grønt, Panasonic Center og en Sportmaster.

I Hjallerup by er i alt 10 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer heriblandt ligger en stor møbelbutik, en Sportigan samt en forhandler af tæpper.

I Jammerbugt kommune har Aabybro og Fjerritslev byer det største antal butikker med i alt 17 butikker i hver by.

I Aabybro er detailhandelen koncentreret i Aabybro Centret og langs Østergade. Her ligger blandt andet Punkt 1/Expert og Sportmaster. I industrikvarteret ligger 2 byggemarkeder Stark og Jem&Fix, samt en møbelbutik og en Land&Fritid. Den gennemsnitlige butiksstørrelse i Aabybro er 600 m².

I Fjerritslev er detailhandelen og byliv koncentreret i bymidten i Søndergade, Vestergade og Østergade. I industrikvarteret vest for bymidten ligger

byggemarkederne Stark og Jem&Fix samt en række store udvalgswarebutikker, som har et bredt sortiment af udvalgsvarer og dermed henvender sig til et større opland. Imellem Fjerritslev og Aggersund ligger desuden en Jysk som en enkeltstående butik uden kontakt til anden detailhandel. Denne er medtaget til detailhandelsudbuddet i Fjerritslev.

I Brovst by er i alt 14 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer. Disse er koncentreret i bymidten omkring Jernbanegade og Østergade. Der er i alt et bruttoareal på 10.500 m² og en gennemsnitlig butiksstørrelse på 800 m². I Brovst by ligger blandt andet Punkt 1/Expert, Garant, Elplus, Danbo Møbler og Sportmaster.

Tabel 2.2 Antal butikker og bruttoareal med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer 2018 fordelt på udbudspunkter i oplandet i øvrigt

	Antal butikker	Bruttoareal m ²	Gns butiksstørrelse
Aalborg kommune i alt	427	334.300	800
Brønderslev by	29	12.700	400
Dronninglund by	13	9.300	700
Hjallerup by	10	4.700	500
Brønderslev kommune i alt	52	26.700	500
Blokhush by	12	8.400	700
Pandrup by	9	4.300	500
Aabybro by	17	9.500	600
Brovst by	14	10.500	800
Fjerritslev by	17	11.400	700
Jammerbugt kommune i alt		44.100	600
Aars by	35	29.000	800
Farsø by	14	7.400	500
Løgstør by	15	10.900	700
Aalestrup by	9	9.200	1.000
Vesthimmerland kommune i alt	73	56.500	800
Støvring by	11	8.100	700
Skørping, Terndrup/Haverslev byer	10	8.900	900
Rebild kommune i alt	21	17.000	800
Hobro by	48	31.000	600
Hadsund by	19	13.300	700
Mariager by	10	8.700	900
Arden by	3	300	100
Mariagerfjord kommune i alt	80	53.300	700
Oplandet i alt	722	531.900	700

I Pandrup er detailhandelen koncentreret i Bredgade. Her ligger i alt 9 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer. Heriblandt ligger Pandrup Radio/Tv, Sport & Fritid, El-Salg samt XL-byg.

Detailhandelen i Blokhush by er primært henvendt til de mange turister, der

besøger området, sommerhusene og Vesterhavet. Her er i alt 12 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer og en gennemsnitlig størrelse på 700 m². Her ligger blandt andet en række sportsbutikker som Ny Form, SportOutlet og West Wind.

I Vesthimmerland kommune er Aars by det største udbudspunkt med 35 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer. Det samlede bruttoareal er i alt 29.000 m², og den gennemsnitlige butiksstørrelse er 800 m². Hovedparten af butikkerne er koncentreret i Aars bymidte. Her ligger i alt 21 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer blandt andet Expert, Intersport og Sportmaster. I Aars by i øvrigt ligger store udvalgswarebutikker som Jysk, T Hansen, Møbler og byggemarkederne Jem&Fix og Bygma.

I Farsø by er i alt 14 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer og en gennemsnitlig butiksstørrelse på 500 m². Hovedparten ligger i Farsø bymidte. De største butikker er XL Byg, Farsø Boligmontering, Sportigan og Panasonic Center.

I Løgstør by ligger 15 butikker og 10.900 m² bruttoareal. Hovedparten af butikkerne ligger i bymidten. Her ligger blandt andet Sportigan, Ny Form og XL-Byg.

I Aalestrup er i alt 9 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer med et gennemsnitligt bruttoareal på 1.000 m². Her ligger blandt andet en tømmerhandel, en møbelbutik samt en radio/tv forhandler.

13 km syd for City Syd ligger Støvring by (kørsel 15 min). I Støvring by er i alt 11 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, heraf ligger hovedparten i Støvring bymidte. I Støvring by ligger blandt andet JYSK, Bygma og Jem&Fix.

I Rebild kommune i øvrigt ligger i alt 10 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i byerne Skørping, Terndrup og Haverslev.

I Terndrup ligger blandt andet møbelbutikken Idemøbler og en butik med lamper. I Haverslev ligger en El-salg, et lagersalg med møbler og en butik med hobby-artikler.

I Hobro by, som ligger 47 km (37 min) fra City Syd, er 48 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, heraf ligger 26 butikker i Hobro bymidte. Af store udvalgswarebutikker ligger blandt andet Punkt 1, Expert, Intersport, Sport 24, Jem&Fix, T Hansen og Jysk.

I byerne Hadsund, Mariager og Arden er i alt 32 butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer. Hovedparten af butikkerne betjener lokale oplande.

Udvalgswareomsætningen

ICP har foretaget en vurdering af den samlede omsætning i butikkerne med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i oplandet til en udvidelse af City Syd.

Vurderingen er foretaget på grundlag af rekognosceringen, tidligere gennemførte analyser samt ICP's generelle viden på området.

Den samlede omsætning i butikker med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i oplandet var omkring 6,5 mia. kr. i 2016, heraf udgjorde City Syd 2,5 mia. kr. svarende til 38 % af den samlede omsætning i oplandet.

Tabel 2.4 Omsætning i butikkerne med boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i mio. kr. incl. moms i 2016

	(mio. kr. incl. moms)
City Syd	2.496
Aalborg Midtby	740
Nørresundby by	207
Aalborg by i øvrigt	410
Aalborg kommune i øvrigt	535
Aalborg kommune i alt	4.388
Brønderslev by	291
Dronninglund by	177
Hjallerup by	
Brønderslev kommune i alt	468
Blokhus by	166
Pandrup by	
Aabybro by	153
Brovst by	116
Fjerritslev by	134
Jammerbugt kommune i alt	569
Aars by	273
Farsø by	
Løgstør by	211
Aalestrup by	
Vesthimmerland kommune i alt	484
Støvring by	164
Skørping, Terndrup/Haverslev byer	
Rebild kommune i alt	164
Hobro by	274
Hadsund by	
Mariager by	185
Arden by	
Mariagerfjord kommune i alt	459
Oplandet i alt	6.532

Detailhandelen i influensområdet

Nedenstående beskrives detailhandelen i influensområdet til City Syd. De udbudspunkter, som har betydning for detailhandelen i Aalborg, er de øvrige større udbudspunkter i det nordlige Jylland.

Udbudspunkterne Hjørring by, Frederikshavn by og Randers aflastningsområde og – bymidte har betydning i influensområdet.

Hjørring

Hjørring bymidte ligger godt 60 km (43 min) fra City Syd og er det primære udbudspunkt for borgerne i Hjørring området.

Der er omkring 120 butikker i Hjørring bymidte, heraf er 75 % udvalgswarebutikker. Butikkerne er koncentreret i shoppingcentret Metropol samt gågaderne Østergade, Springvandspladsen og Strømgade.

Lige syd for Metropol og Hjørring bymidte på den modsatte side af vejen ligger en koncentration af store udvalgswarebutikker med blandt andet Føtex, ToysRus, Elgiganten, PetWorld og Harald Nyborg.

Langs Frederikshavnsvej ligger ligeledes en række store udvalgswarebutikker, mens Dansk Supermarkeds koncept A-Z ligger i den sydøstlige del af byen.

Frederikshavn

Frederikshavn bymidte ligger 73 km (51 min) fra City Syd, og er det primære udbudspunkt for borgerne i Frederikshavns-området.

Butikkerne i bymidten er koncentreret i Danmarksgade, som har et bredt udbud af udvalgswarebutikker.

De store udvalgswarebutikker er koncentreret langs Hjørringvej ved H.C. Ørstedesvej. Her ligger blandt andet Skousen, Euronics, Harald Nyborg, Jem & Fix, PetWorld og Jysk.

Randers

I Randers er detailhandelen delt i Randers bymidte og Randers aflastningsområde. Randers bymidte er generelt det primære udbudspunkt for borgerne i Randers by, mens Randers aflastningsområde tiltrækker kunder fra et mere regionalt opland.

Randers aflastningsområde ligger 79 km fra City Syd. Køretiden er ca. 54 minutter.

Randers bymidte

Der er omkring 160 butikker i Randers bymidte, heraf er 77 % udvalgswarebutikker.

Randers bymidte er en hyggelig bymidte med velholdte byhuse og består af et gågadeforløb på Sankt Mortensgade, Storegade, Dytmærskens, Torvegade og Slotsgade.

Randers aflastningsområde

I Randers aflastningsområde er hovedparten af butikkerne koncentreret i det overdækkede shoppingcenter Randers Storcenter samt i store udvalgswarebutikker så som Elgiganten, POWER, Bauhaus, Plantorama og Harald Nyborg.

I august 2018 åbnede hypermarkedet Bilka i den tidligere Kvickly.



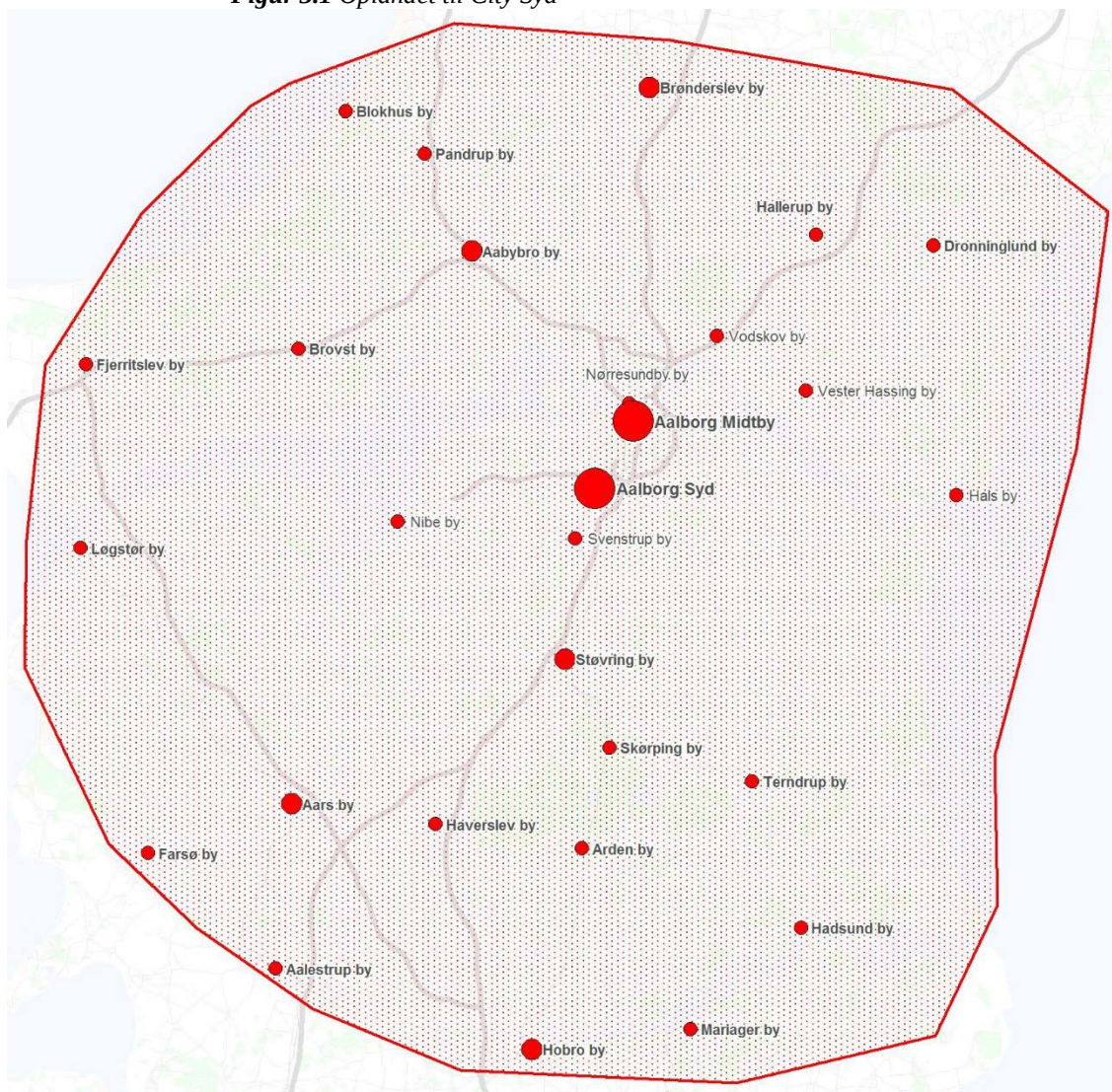
Befolknings- og forbrugsforhold

Til brug for vurderinger af udvidelse af aflastningsområdet City Syd belyses størrelsen af det nuværende og fremtidige forbrug af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i oplandet.

Nedenstående er forbruget opgjort for oplandet til City Syd, således indgår kommunerne Aalborg, Vesthimmerland, Mariagerfjord, Rebild, Jammerbugt og Brønderslev, som er illustreret i figur 3.1.

Forbruget er beregnet for boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, da det er den type varer, der fortrinsvist vil etablere sig i City Syd.

Figur 3.1 Oplandet til City Syd



Datagrundlag og horisontår

Der er ved beregningen af forbruget i oplandet anvendt ICP's bearbejdning af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst, bolig- og befolkningsforhold. I Aalborg kommune er seneste befolkningsprognose fra Aalborg Kommune anvendt, mens seneste befolkningsprognose fra Danmarks Statistik er anvendt i det øvrige opland.

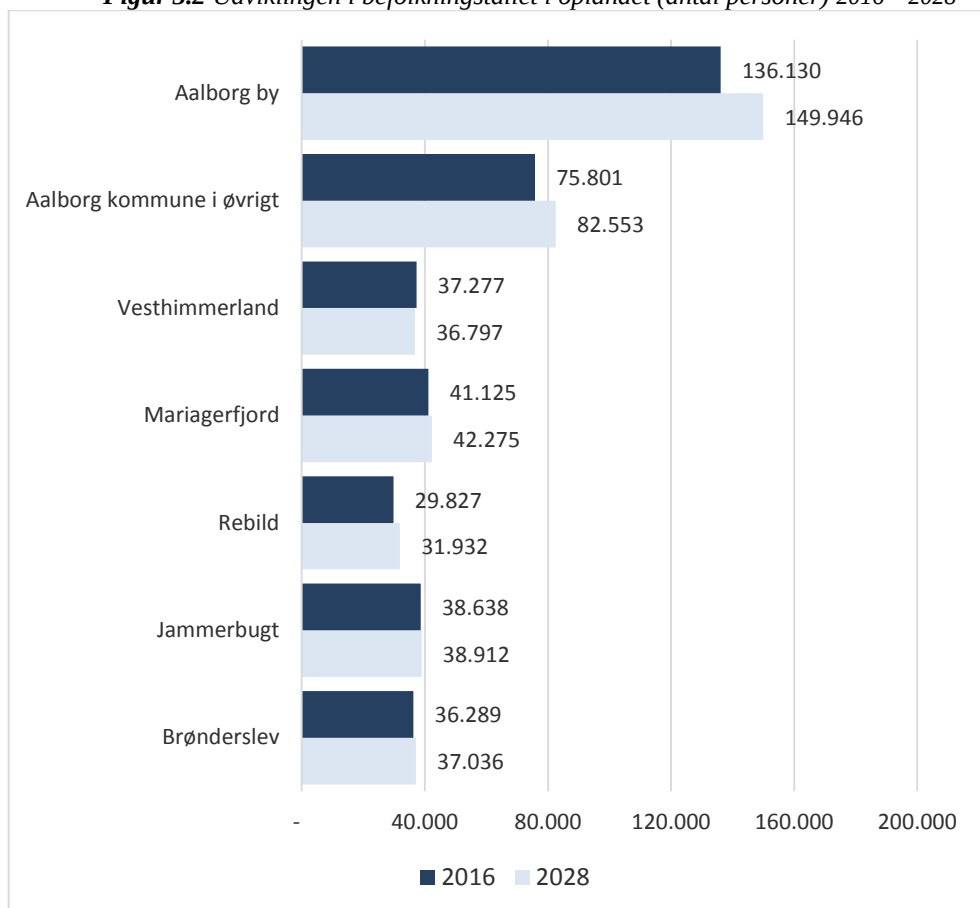
Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2016 samt horisontåret 2028.

Befolknings- og indkomstforhold

Figur 3.2 viser udviklingen i befolkningstallet i oplandet til City Syd.

I det samlede opland boede ca. 395.100 personer i 2016. Samlet set forventes befolkningstallet for at stige 6 % i perioden 2016 til 2018 til 419.500 personer.

Figur 3.2 Udviklingen i befolkningstallet i oplandet (antal personer) 2016 – 2028



Der er dog forskel på udviklingen i befolkningstallet i de enkelte områder.

I Aalborg by forventes befolkningstallet at stige 10 % i perioden 2016 til 2028 fra 136.100 personer i 2016 til 149.900 personer i 2028.

I Aalborg kommune i øvrigt forventes ligeledes en stigning i befolkningstallet på 9 % fra 75.800 personer i 2016 til 82.600 personer i 2028.

I Rebild kommune boede godt 29.800 personer i 2016, hvilket forventes at stige 7 % til 31.900 personer i 2028.

I Mariagerfjord kommune forventes befolkningstallet at stige 3 % fra 41.100 personer i 2016 til 42.300 personer i 2028.

I Brønderslev kommune forventes befolkningstallet at stige 2 % fra 36.300 personer i 2016 til 37.000 personer i 2028.

I Jammerbugt kommune boede 38.600 personer i 2016, hvilket forventes at stige 1 % til 38.900 personer i 2028.

I Vesthimmerland kommune boede 37.300 personer i 2016, hvilket forventes at falde 1 % til 36.800 personer i 2028.

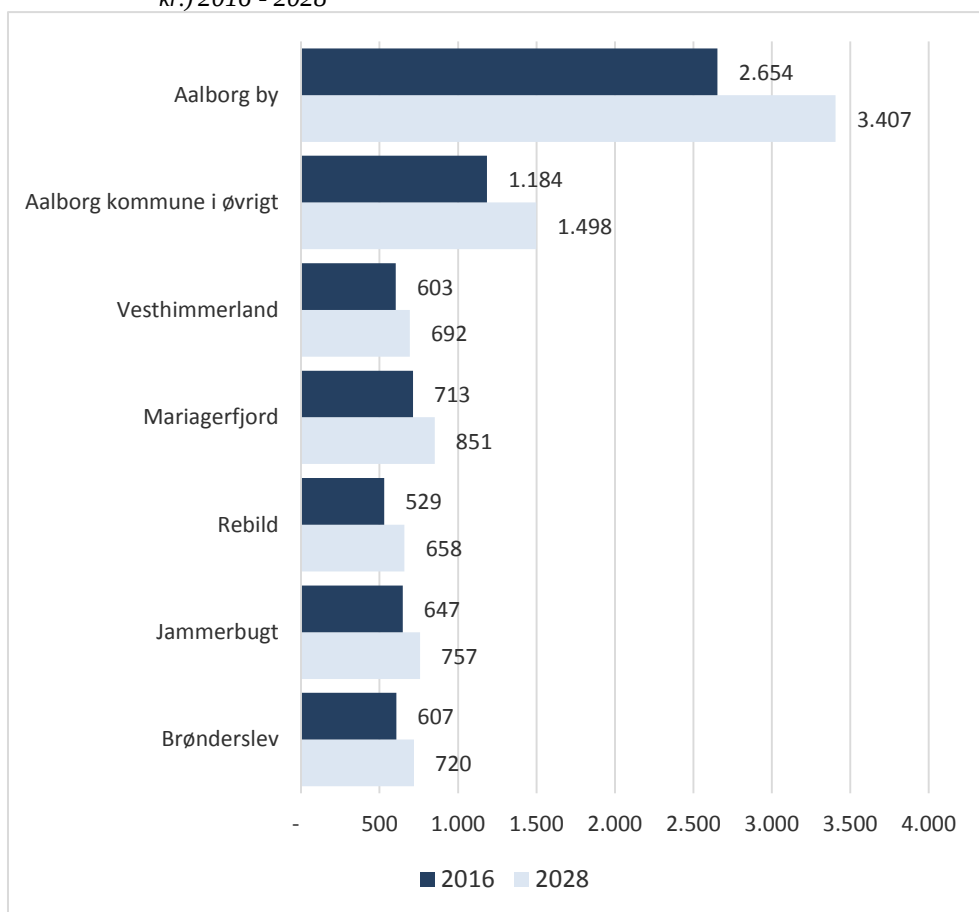
Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er forbruget af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer beregnet for 2016 og 2028.

Det samlede forbrug af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i oplandet var 6,9 mia. kr. i 2016, hvilket forventes at stige 24 % til 8,6 mia. kr. i 2028.

Forbruget af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer hos borgerne i Aalborg kommune i alt var 3,8 mia. kr. i 2016 og forventes at stige til 4,9 mia. kr. i 2028, hvilket er en stigning på 28 %.

Figur 3.3 Udviklingen i forbruget af boligudstyr og øvrige udvalgsvarer i alt (mio. kr.) 2016 - 2028



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 Babyudstyrs- 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 videooptagelser
- 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