



Prognosesenteret

By og handelsanalyse

Spørreundersøkelse

Dybdeintervjuer

Handelsanalyse

Ringerike kommune

8. oktober 2020

Bjørn H. Nygaard

bhn@prognosesenteret.no

Kåre Elnan

ke@prognosesenteret.no

Henriette Tomassen

ht@prognosesenteret.no

Kevin ò Neill

kon@prognosesenteret.no



Prosjektgjennomføring

- Oppstartmøte med Ringerike kommune
- Konkretisering av problemstillinger
- Innsamling og systematisering av underlagsdata
- Spørreundersøkelse
- Dybdeintervju
- Analyse og modellering
- Rapportproduksjon og -leveranse
- Presentasjon for oppdragsgiver

Godt samarbeid med administrasjon og referansegruppe gjennom hele prosjektet



Målsetting

Å gi Ringerike kommune et kunnskapsbasert
grunnlag å treffe beslutninger om fremtidig
handelsstruktur og boligutvikling!



Fra spørreundersøkelsen og dybdeintervjuer

Forbrukerundersøkelsen:

400 intervjuer gjennomført på telefon rettet mot et representativt utvalg av husholdninger bosatt i Ringerike, aldersgruppen 20 år eller eldre.

Dybdeintervjuene:

6 dybdeintervjuer à 1-2 timer, med representanter for kommune og næringsliv i Ringerike.

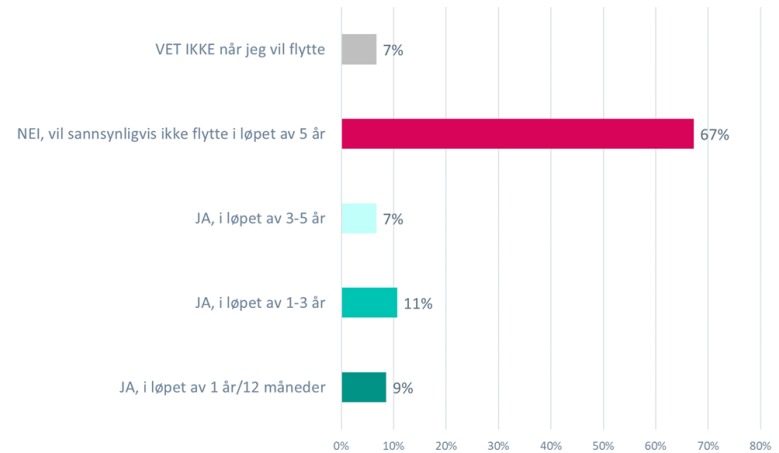


Ønsket bosted, og hvor mange har flytteplaner?

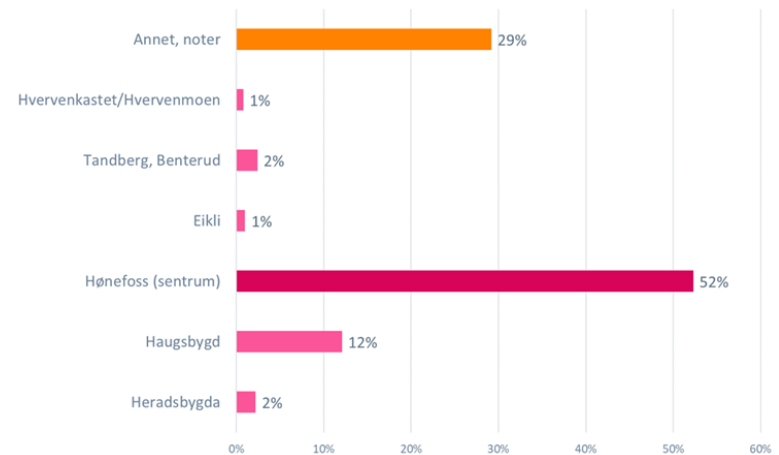
2 av 10 med flytteplaner i løpet av 3 år, betyr et flyttepotensiale på 1 000 husstander årlig

7 av 10 vil bli boende i Ringerike ved flytting fra dagens til annen bolig

Andel med flytteplaner i løpet av 5 år



Hvor vil man bo i Ringerike?

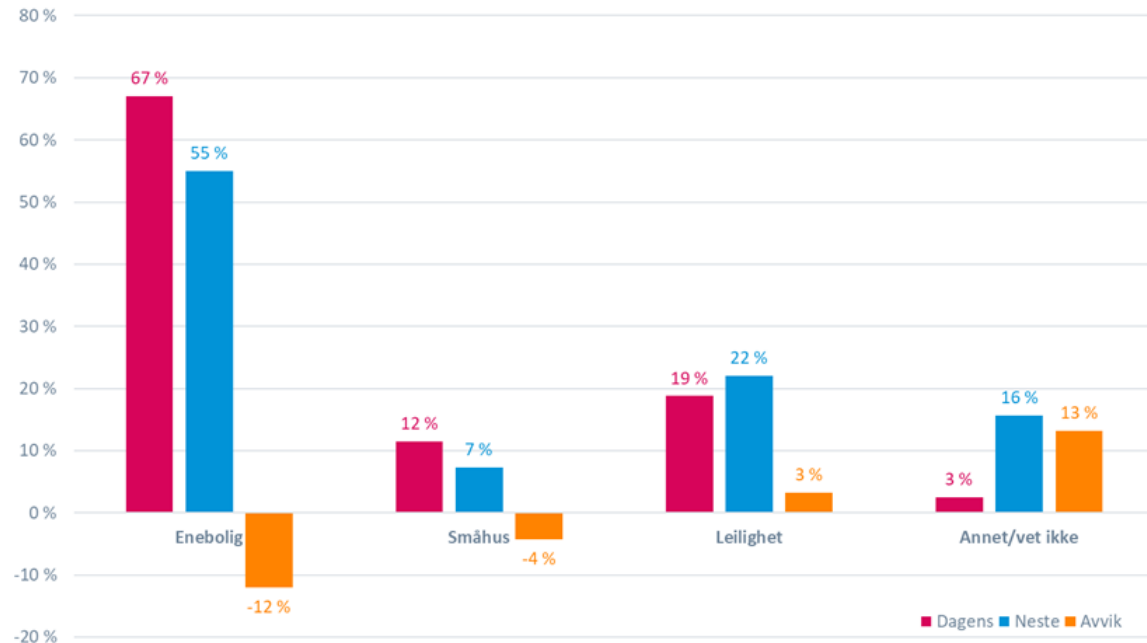




Boligtype og flytteplaner

Vridning i bolig-
etterspørselen
fra eneboliger til
leiligheter

Boligtype i dag og i neste bolig



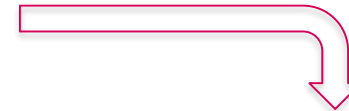
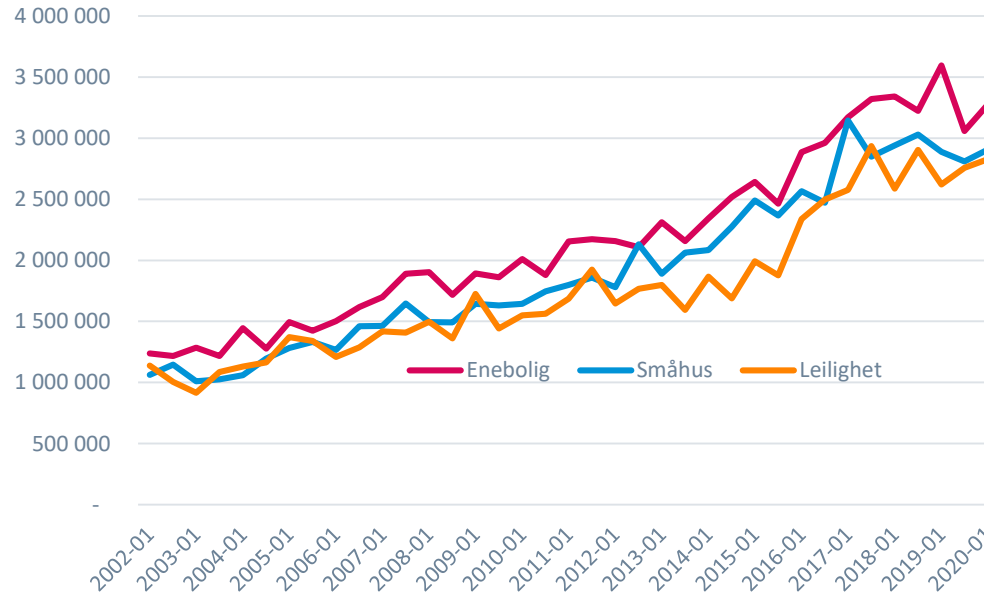
De eldste
aldersgruppene
foretrekker i størst
grad leiligheter

Boligtype - neste	TOTAL	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-64 år	65+ år
Enebolig	55%	63%	82%	72%	45%	35%
Småhus	7%	4%	4%	4%	11%	10%
Leilighet	22%	17%	6%	16%	26%	34%
Annet/vet ikke	16%	16%	8%	8%	19%	22%



Boligpriser og kjøpekraft

Boligprisutviklingen på Ringerike, 2002 - 2020



	Enebolig	Småhus	Leilighet
Ringerike	3 276 765	2 906 271	2 827 724
Oslo	11 939 548	9 214 157	5 499 447
Bærum	11 579 617	7 341 261	5 529 250
Hole	6 035 417	3 496 429	2 884 381
Jevnaker	2 514 444	2 807 857	2 387 500

	Enebolig	Småhus	Leilighet
Ringerike	22 550	24 977	37 662
Oslo	61 892	64 007	80 985
Bærum	56 892	54 674	71 219
Hole	32 766	35 101	43 784
Jevnaker	20 649	27 282	34 558

Kjøpekraft per husholdning i Ringerike og nærliggende kommuner

	24-34 år	35-44 år	45-54 år	55-64 år	65-74 år	75 år +	TOTAL
Ringerike	4 297 039	4 562 863	4 828 686	4 887 758	4 681 007	4 651 471	4 474 255
Oslo	7 335 155	7 902 594	8 470 032	8 596 129	8 154 788	8 091 740	7 713 447
Bærum	9 261 572	9 919 861	10 578 150	10 724 436	10 212 434	10 139 290	9 700 431
Hole	6 347 300	6 754 390	7 161 480	7 251 945	6 935 319	6 890 087	6 618 694
Jevnaker	4 007 467	4 242 540	4 477 613	4 529 852	4 347 017	4 320 898	4 164 183
NORGE	5 116 019	5 454 915	5 793 812	5 869 122	5 605 536	5 567 881	5 341 950

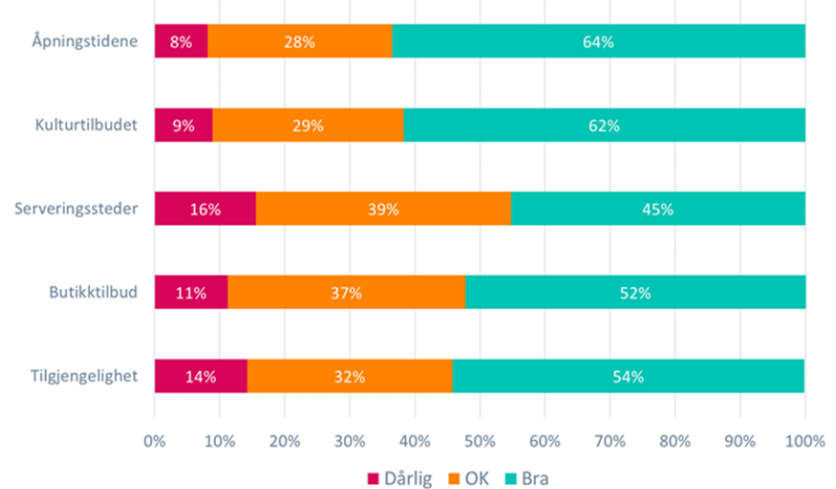


Hvordan oppfattes handelstilbudet, og hvor vil man handle?

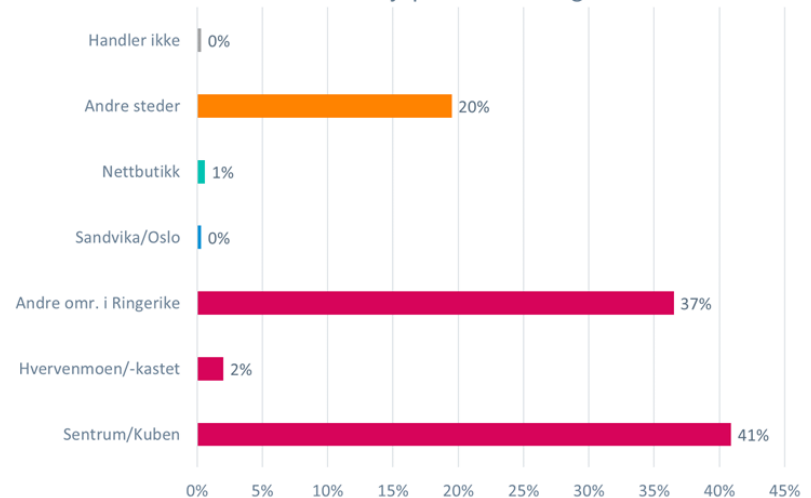
Ringerikingen er i overveiende grad fornøyd med handels- og servicetilbudet i Hønefoss.

Majoriteten av innbyggerne foretrekker å handle dagligvarer (mat og drikke) i Hønefoss sentrum

Vurdering av handels- og servicetilbudet i Hønefoss sentrum



Foretrukket kjøpested - mat og drikke





Fra dybdeintervjuene

- Butikkene stenger for tidlig og de stenger til ulike tider. Alle sier at det er nødvendig med felles åpningstider for butikkene i sentrum. Dette gir forutsigbarhet for kundene – kundene må vite om butikken de ønsker å handle i, er åpne etter arbeidstid.
- Positivt med 2 timers gratis parkering på kommunale parkeringsplasser. Tilgjengelighet for tilreisende turister kan bedres blant annet ved egne plasser til bobiler.
- Kommunen har vært "vingeklippet" og manglet en masterplan. Lang behandlingstid i kommunen og mange omkamper og omregulering gjør at eiendomsutvikling i for stor grad blir uforutsigbar.
- Storhandelstilbud bør ligge i samme område. Power sammen med Elkjøp. Hvervenmoen er knutepunkt for storhandel og for hyttetraffikk. Bilbasert handel må samlokaliseres. Hvervenmoen er positivt, men kunder må loses ned til sentrum.
- Dagens kontorlokaler i sentrum er ikke attraktive. Derfor flytter bedriftene ut av bykjernen. Her er dagens regulering et hinder for nyetablering av kontorlokaler i sentrum.
- Kollektivtilbudet er begrenset, og det rammer de unge i stor grad. Befolkningen er ofte bosatt langt unna stoppestedene. Mye er bilbasert. Gjennomkjøringstrafikken er negativ da dette skaper mye kø.
- Kuben henvender seg til omkringliggende områder. Ser at kundene kommer 30 – 45 minutter unna fra. Henvender seg til både Valdres, Hallingdal, Geithus. Her bidrar også Hvervenmoen med sitt tilbud.



Handelsanalysen



Etterspørselen

								
	Populasjon			Husholdninger		HH størrelse	Snitt inntekt	Snitt formue
Segment	Antall	%	Alder	Antall	%	Personer	Kroner	Kroner
Svært høy inntekt i By	419 471	8,1 %	39	181 450	7,8 %	2,31	551 570	1 881 250
Svært høy inntekt i Tettsted	86 169	1,7 %	38	34 538	1,5 %	2,49	477 491	1 026 380
Svært høy inntekt i Bygd	11 131	0,2 %	38	4 153	0,2 %	2,68	572 616	2 081 968
Høy inntekt i By	478 157	9,3 %	38	215 105	9,2 %	2,22	386 647	727 303
Høy inntekt i Tettsted	409 917	7,9 %	38	167 851	7,2 %	2,44	380 114	685 784
Høy inntekt i Bygd	144 958	2,8 %	38	57 244	2,5 %	2,53	372 991	708 192
Middels inntekt i By	468 083	9,1 %	38	240 506	10,3 %	1,95	317 488	473 658
Middels inntekt i Tettsted	772 520	14,9 %	39	335 699	14,4 %	2,30	315 680	486 870
Middels inntekt i Bygd	826 573	16,0 %	40	343 476	14,7 %	2,41	310 810	521 305
Lav inntekt i By	196 948	3,8 %	38	109 029	4,7 %	1,81	269 036	341 454
Lav inntekt i Tettsted	311 139	6,0 %	41	148 657	6,4 %	2,09	270 923	405 192
Lav inntekt i Bygd	527 063	10,2 %	42	232 837	10,0 %	2,26	270 473	446 498
Svært lav inntekt i By	159 956	3,1 %	37	90 745	3,9 %	1,76	225 132	272 736
Svært lav inntekt i Tettsted	143 635	2,8 %	42	74 736	3,2 %	1,92	231 747	316 580
Svært lav inntekt i Bygd	213 542	4,1 %	44	97 438	4,2 %	2,19	235 052	404 283
Norge	5 169 262	100,0 %	40	2 333 464	100,0 %	2,22	332 493	628 521

Antall i RINGERIKE	% i RINGERIKE	Indeks RINGERIKE Norge
0	0,0 %	0
331	1,1 %	51
0	0,0 %	0
0	0,0 %	0
1 691	5,6 %	68
2 883	9,6 %	258
0	0,0 %	0
6 730	22,4 %	154
5 457	18,2 %	110
0	0,0 %	0
5 325	17,7 %	313
3 914	13,0 %	129
0	0,0 %	0
2 744	9,1 %	377
960	3,2 %	96
30 034		

I Prognosesenterets segmentering deles befolkningen i tre like store grupper basert på urbanitet - i klassene By/Tettsted/Bygd med 1/3 i hver. Befolkningstetthet i nærområdet, kommunen og handelstilbud definerer urbanitet.

Kjøpekraft tar utgangspunkt i alminnelig inntekt fra ligningsdata og deles i fem klasser. 10, 20, 40, 20 og 10 % av befolkningen. Svært høy, høy, middels, lav og svært lav inntekt kalles de ulike inntektsklassene.

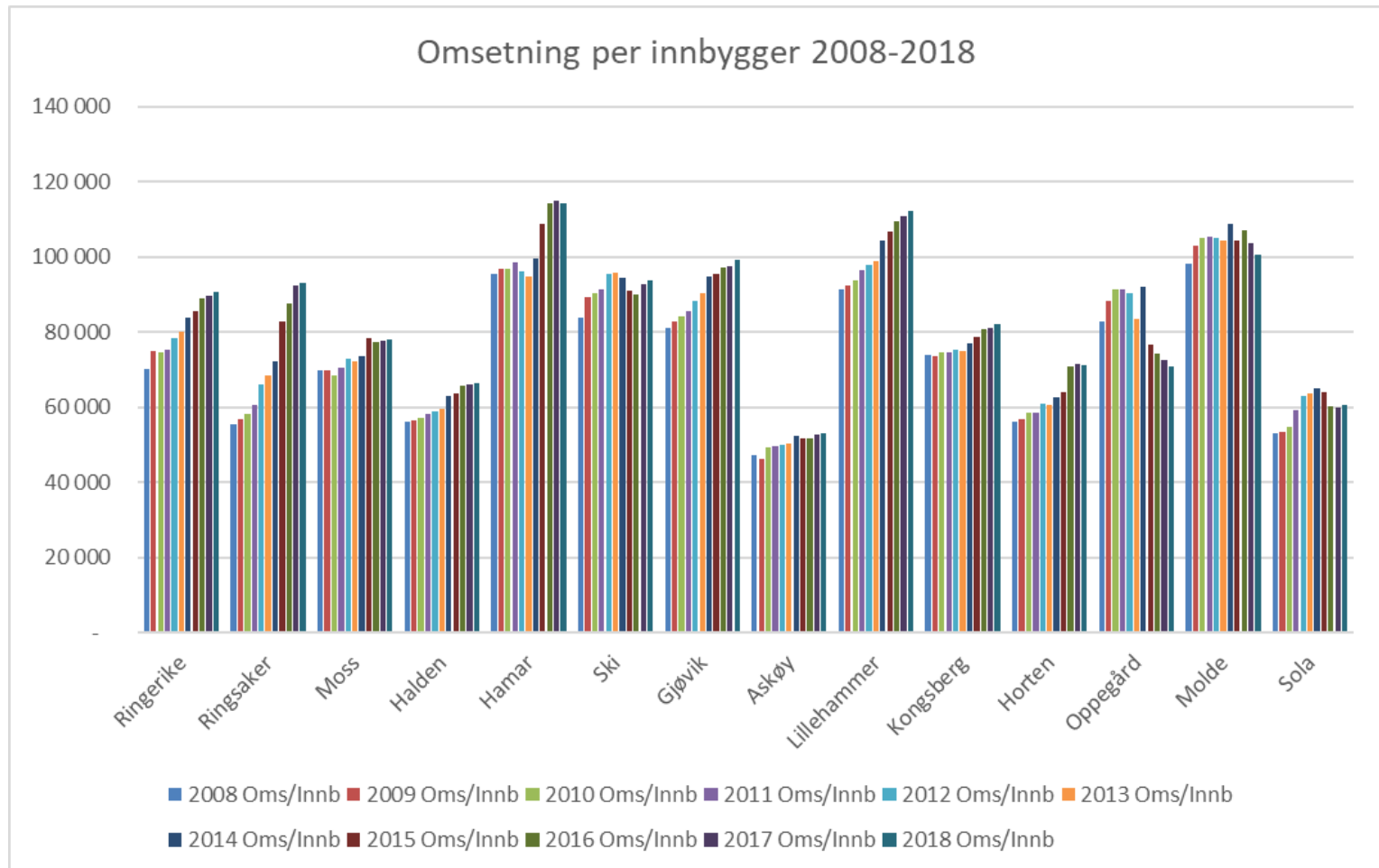
Vi kobler dette til Kantars «Forbruker og media» for å hente frem «myke» verdier.

I denne fordelingen kommer Ringerike ut med 0 «byfolk». Også lite «bygdefolk», men mange i tettsteder. Inntektsmessig stor spredning, men ingen blant de 10 % rikeste beregnet på grunnkrets nivå.

Enkelt utregnet handler innbyggerne for **ca 3 mrdNOK i året!**



Handelsutvikling Ringerike og sammenlignbare kommuner





Ringerike og nabokommuner

	2015		2019		Endring i omsetning	
Detaljhandelsomsetning Tall ekskl.mva.	Totalt MNOK	Per innbygger	Totalt MNOK	Per innbygger	MNOK	i %
Norge	509 943	98 715	534 061	100 233	24 118	5 %
Ringerike	3 006	101 186	3 411	112 049	405	13 %
Bærum	10 592	87 762	11 706	92 292	1 115	11 %
Flå	165	159 300	222	210 580	57	35 %
Gran	1 373	100 345	1 461	107 083	88	6 %
Hole	415	61 904	365	53 354	- 49	-12 %
Jevnaker	355	53 853	482	70 367	126	36 %
Krødsherad	250	110 227	196	87 316	- 54	-22 %
Lunner	354	39 352	382	42 210	28	8 %
Modum	1 058	77 328	1 062	75 931	3	0,3 %
Oslo	74 670	115 289	81 313	119 390	6 644	9 %
Søndre Land	249	43 225	235	41 806	- 14	-6 %
Sør-Aurdal	201	64 956	200	67 178	- 1	-0,4 %

Ringerike hadde handelstilsig i 2015 på 75 MNOK (3%) og i 2019 på 358 MNOK (12%). Det er en økning i handelstilsiget på 283 MNOK.

Flå, Gran og Oslo har alle handelstilsig i tillegg til Ringerike (2019).



Ringerike – handelstilsig/-lekkasje

Ringerike	2015		2019	
	NOK	i %	NOK	i %
Totalt	75	3 %	358	12 %
Mat og drikke	49	5 %	38	3 %
Hus og hjem	84	15 %	234	43 %
Helse og velvære	- 0,3 - 0,0		35	12 %
Elektro og multimedia	40	32 %	64	51 %
Servering	- 86 -29 % -		93 -30 %	
Bekledning	3	1 %	38	18 %
Sport og fritid	- 62 -29 %		16	10 %
Bil/båtpleie	11	22 %	36	52 %
Andre tjenester	28	30 % -	26 -25 %	
Optikk, ur og gull	10	22 %	16	36 %

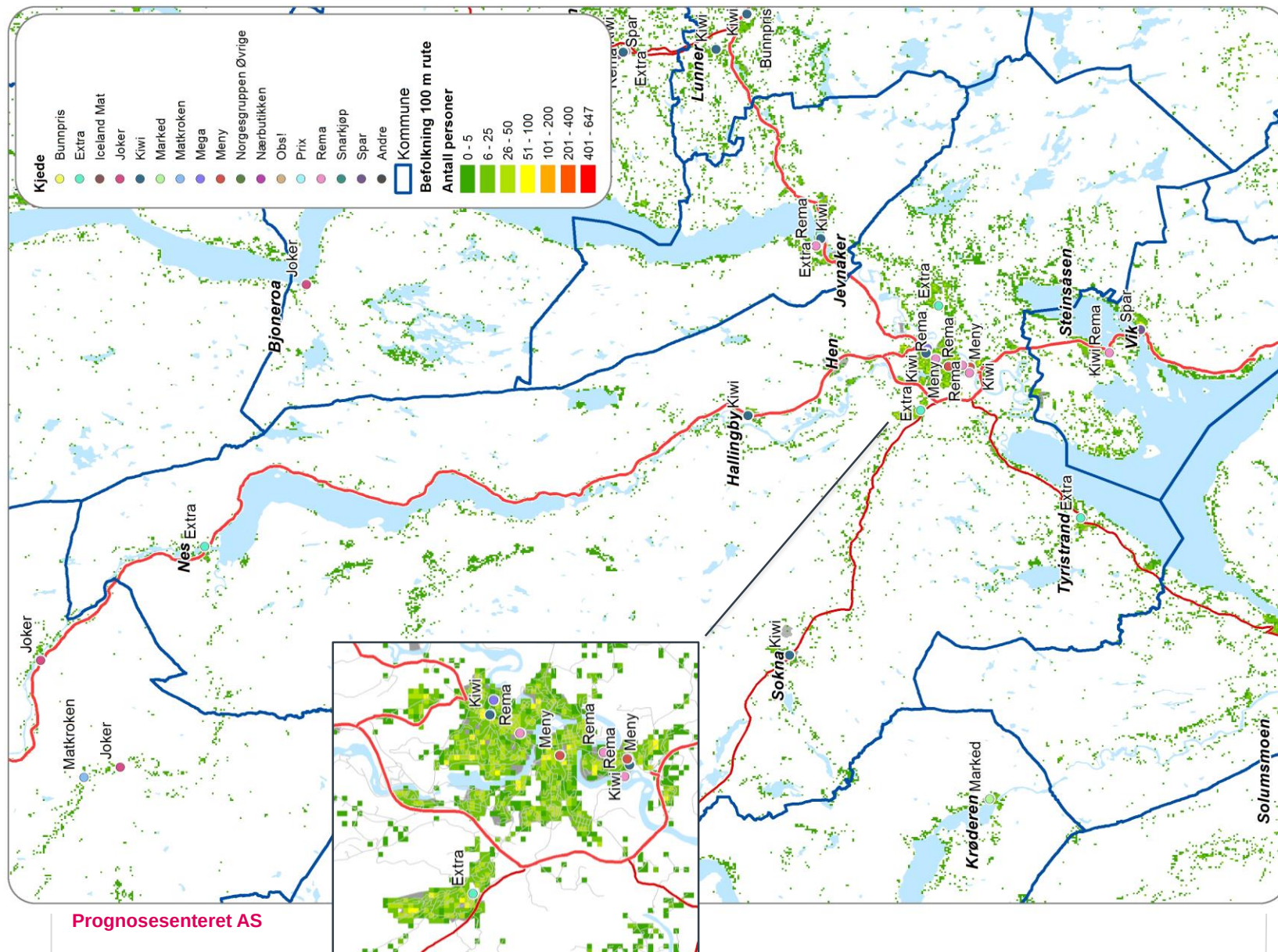


Ringerike - lønnsomhet

2018	Antall butikker med regnskap	Driftsinntekt MNOK	Driftsresultat MNOK	Driftsmargin	Gj.s. oms. per butikk, MNOK
Norge	22 384	213 807	5 854	2,7 %	9,0
Ringerike	138	1 364	65	4,8 %	9,5
Bærum	388	3 089	35	1,1 %	7,9
Flå	6	108	7	6,9 %	18,0
Gran	78	677	30	4,4 %	8,1
Hole	20	374	16	4,4 %	13,6
Jevnaker	15	154	2	1,1 %	9,1
Krødsherad	12	155	- 11	-7,0 %	5,1
Lunner	15	104	0	0,5 %	6,9
Modum	53	306	12	3,8 %	5,5
Oslo	3 052	32 325	710	2,2 %	10,1
Søndre Land	7	84	1	1,2 %	12,0
Sør-Aurdal	11	115	3	3,0 %	10,4

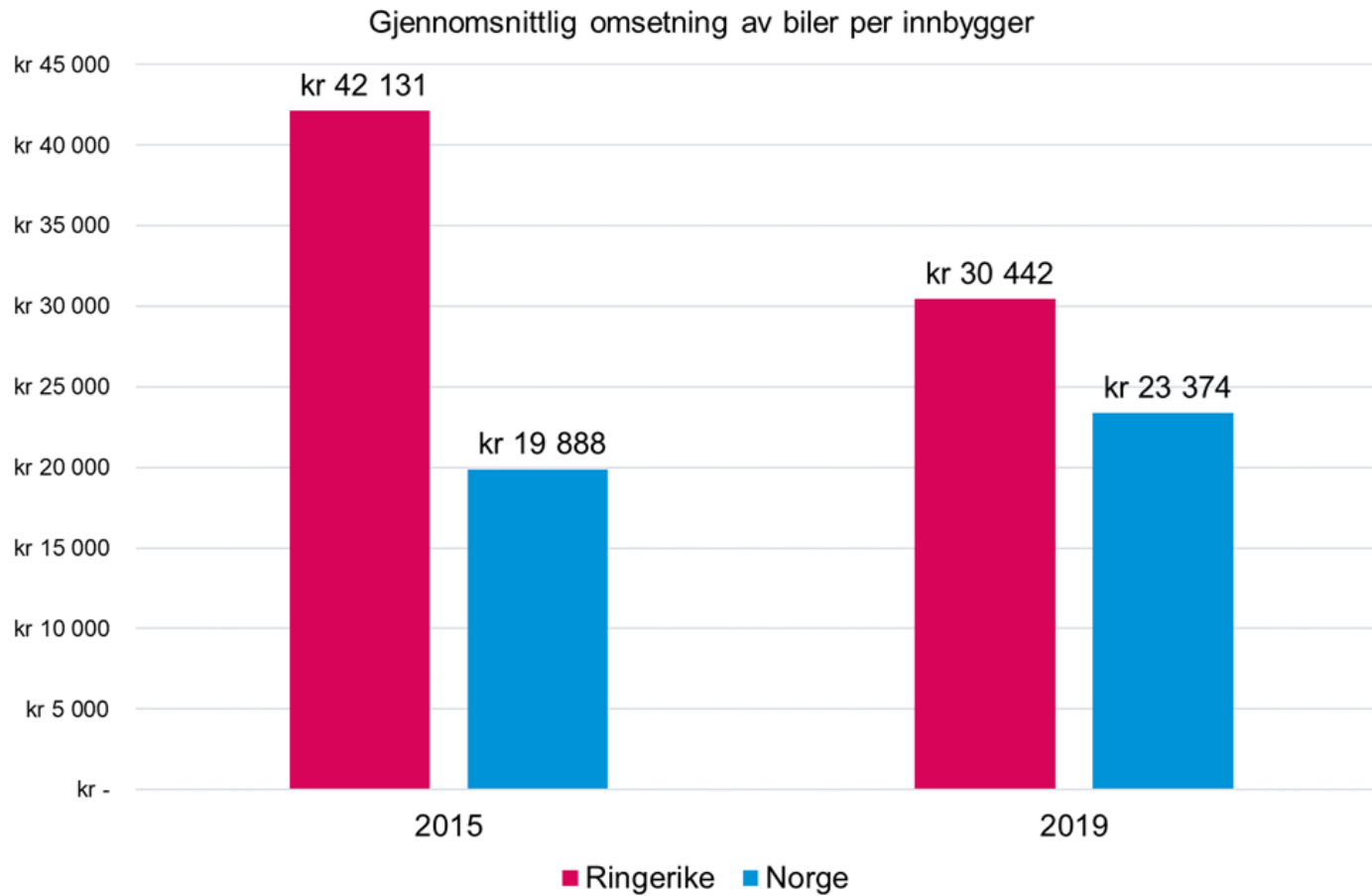


Ringerike - Dagligvarestруктур



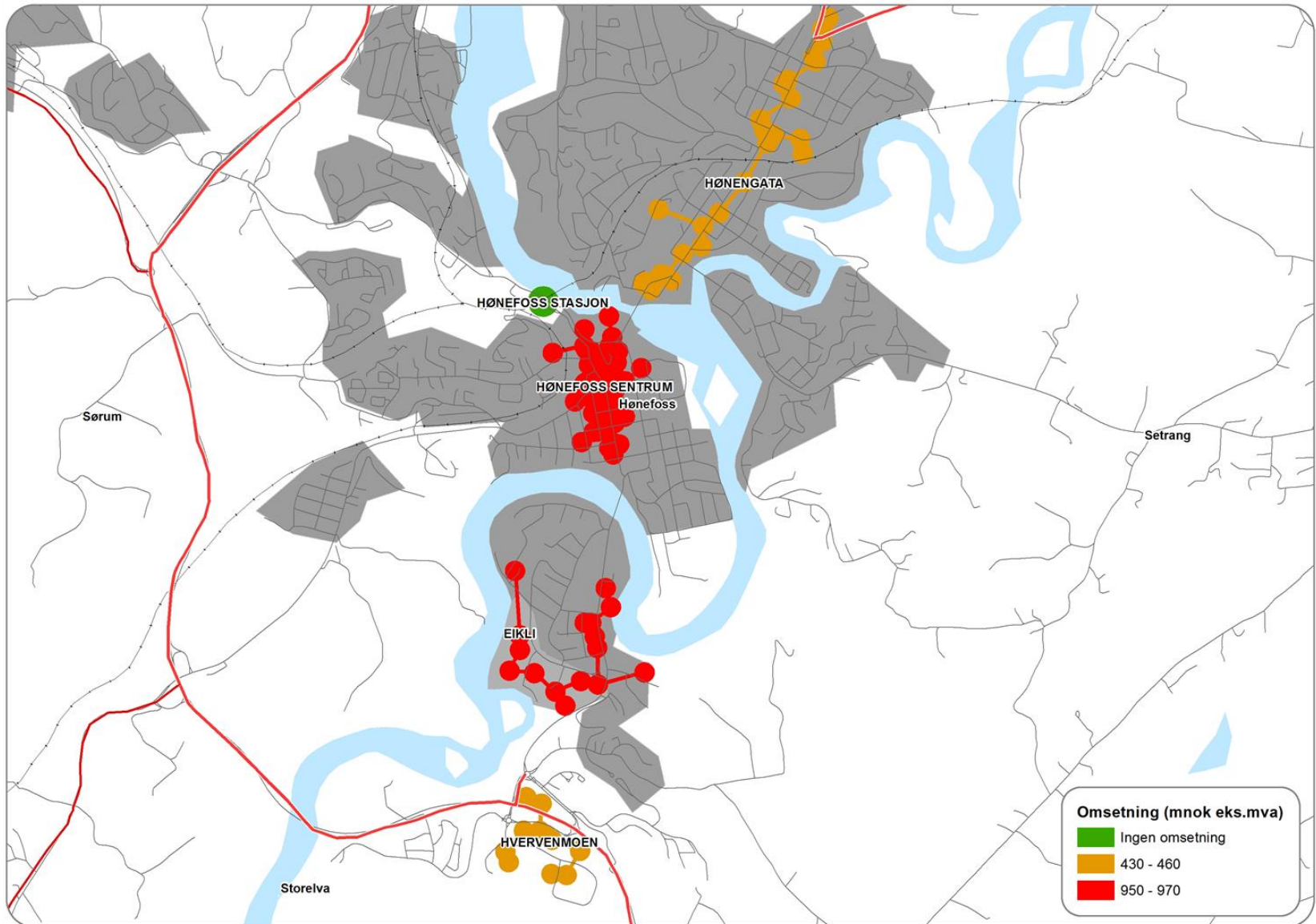


Ringerike - bilhandel



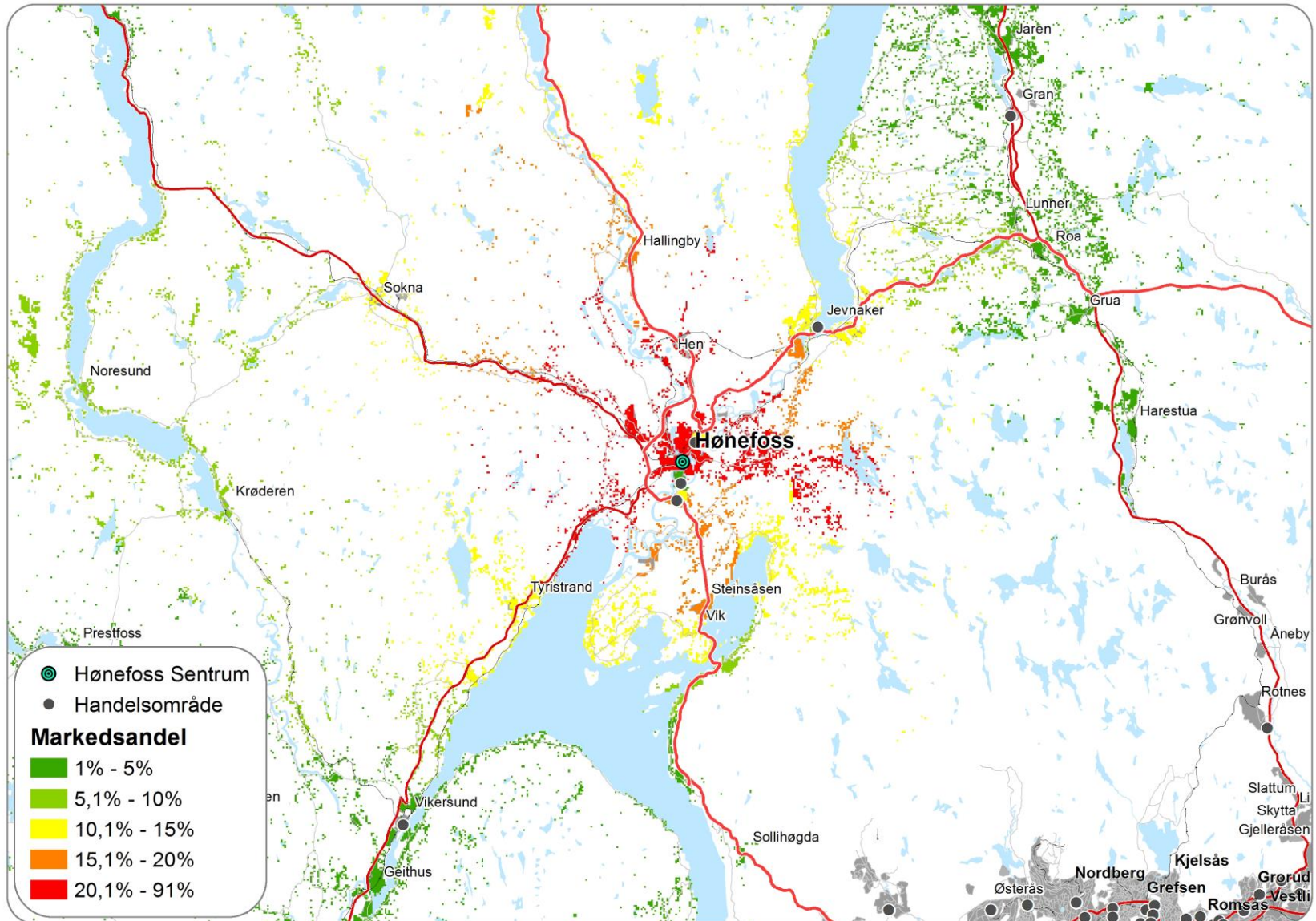


Ringerike - handelsområder





Ringerike – her bor sentrums kunder





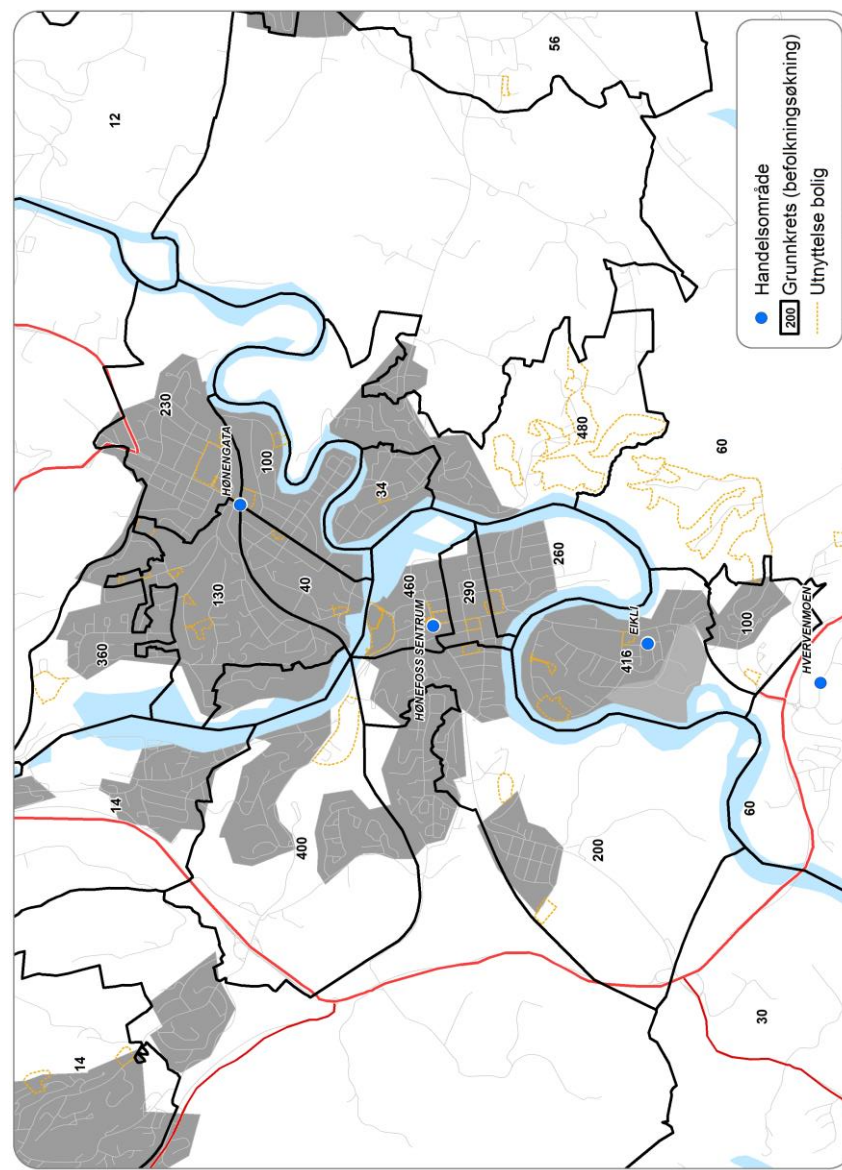
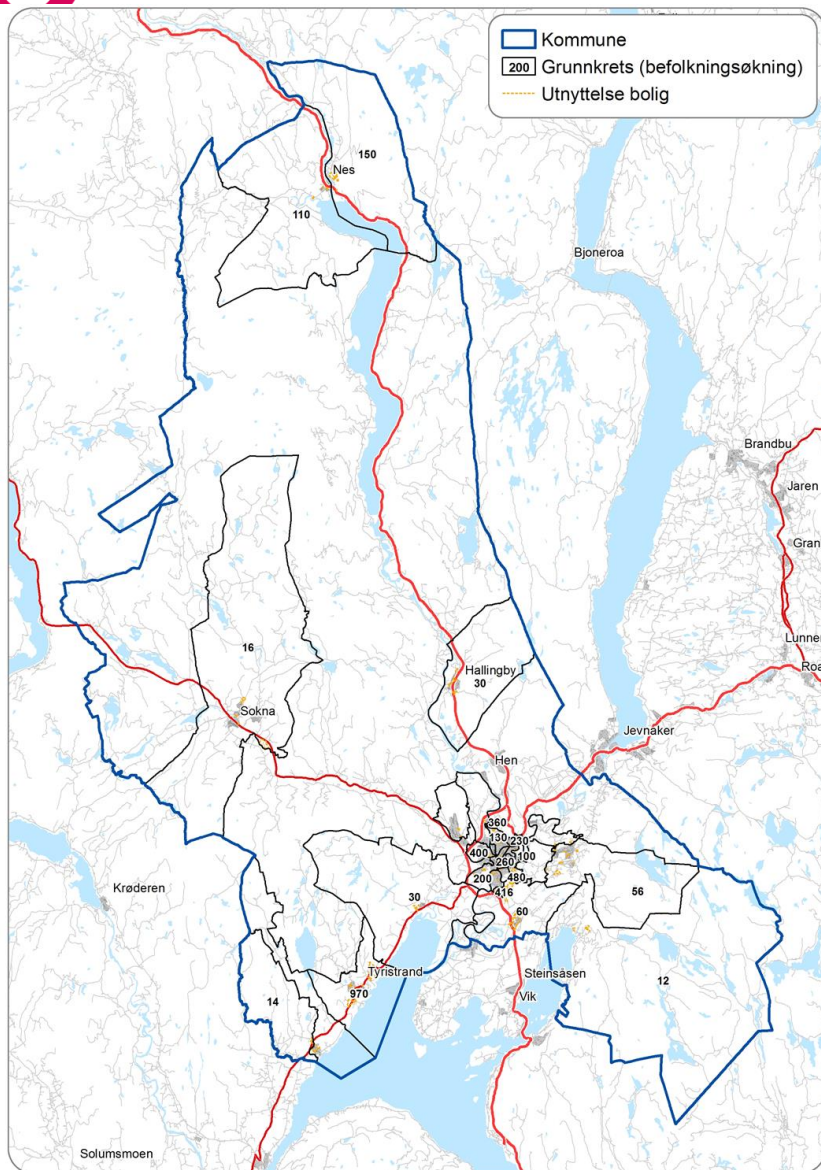
Simulering av fremtidig handel

Vi simulerer noen fremtidige scenarier for å vise effekter av endringer vi mener kommer:

- Ny vei og ny bane
- Mulig handelsutvikling ved Hønefoss stasjon
- Befolkningsvekst (5.000 nye innbyggere i 2030)
- Konsentrasjon av handelen ved å flytte butikker fra Eikeli til sentrum og Hvervenmoen
- Fortsatt økt netthandel (13 % mot 2030)

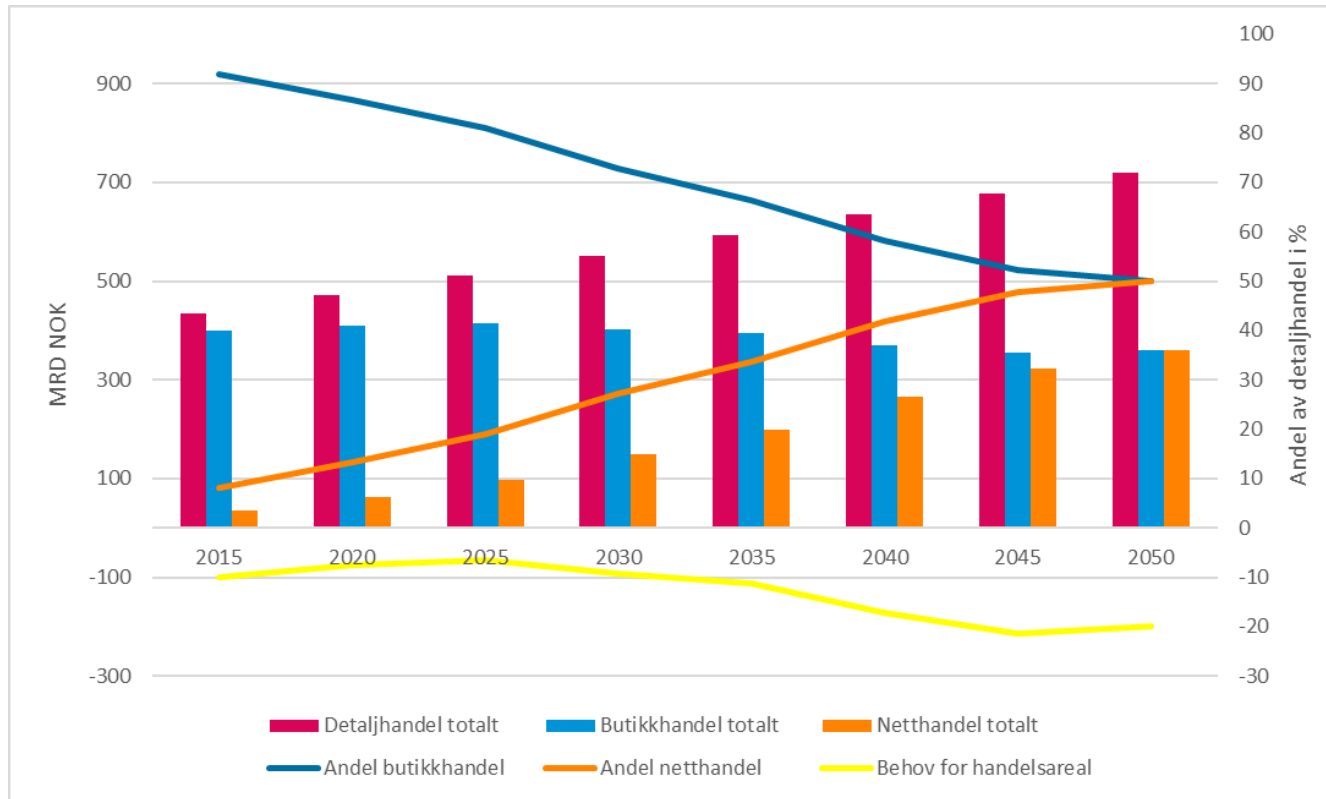


Ringerike – 5000 nye innbyggere i 2030





Er fysisk handel og netthandel like store i 2050?



De siste årene har det vært en stor vekst i netthandel, målt i kroner, men spesielt relativt sett opp mot annen fysisk handel. Historisk har det vært vekst i kjøpekraft og handel i veldig lang tid. Nå ser det ut til at vi klarer oss brukbart med vedvarende lav oljepris og Korona. De fleste makroøkonomer forventer lønnsvekst de nærmeste årene.

Det forventes også vekst i detaljhandel, men den fysiske handelen slutter snart å vokse med fortsatt sterk vekst i netthandel. Rundt 2025 starter en forsiktig nedgang i butikkenes omsetning som varer til 2045 hvis disse prognosene holder stikk. Norge har 10-20 % for mye handelsareal. I 2050 er det ikke behov for mer handelsareal enn det vi har i dag.

Regulerende myndigheter må slutte å kreve «handel» i første etasje i alle høye bygg.

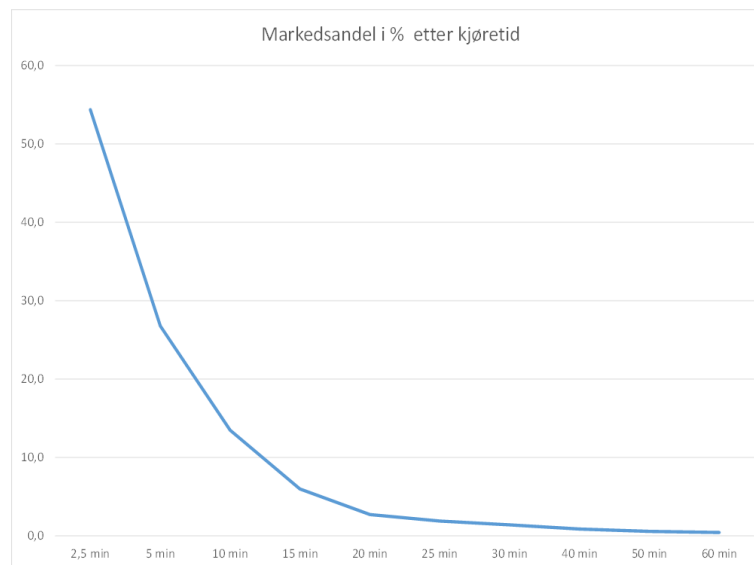


Metode for beregning av omsetning og markedsområder

Allerede på 1930-tallet ble det utviklet modeller for beregning av handelsomsetning i USA. Disse brukte kunnskapen fra beregninger av tyngdekraft – derav begrepet gravity modeling. Dette skjedde fordi man så at tradisjonell regresjonsanalyse ikke fungerte i handel.

I 1964 laget den amerikanske professoren David L. Huff en matematisk modell for dette. Den er senere blitt den mest kjente og brukte.

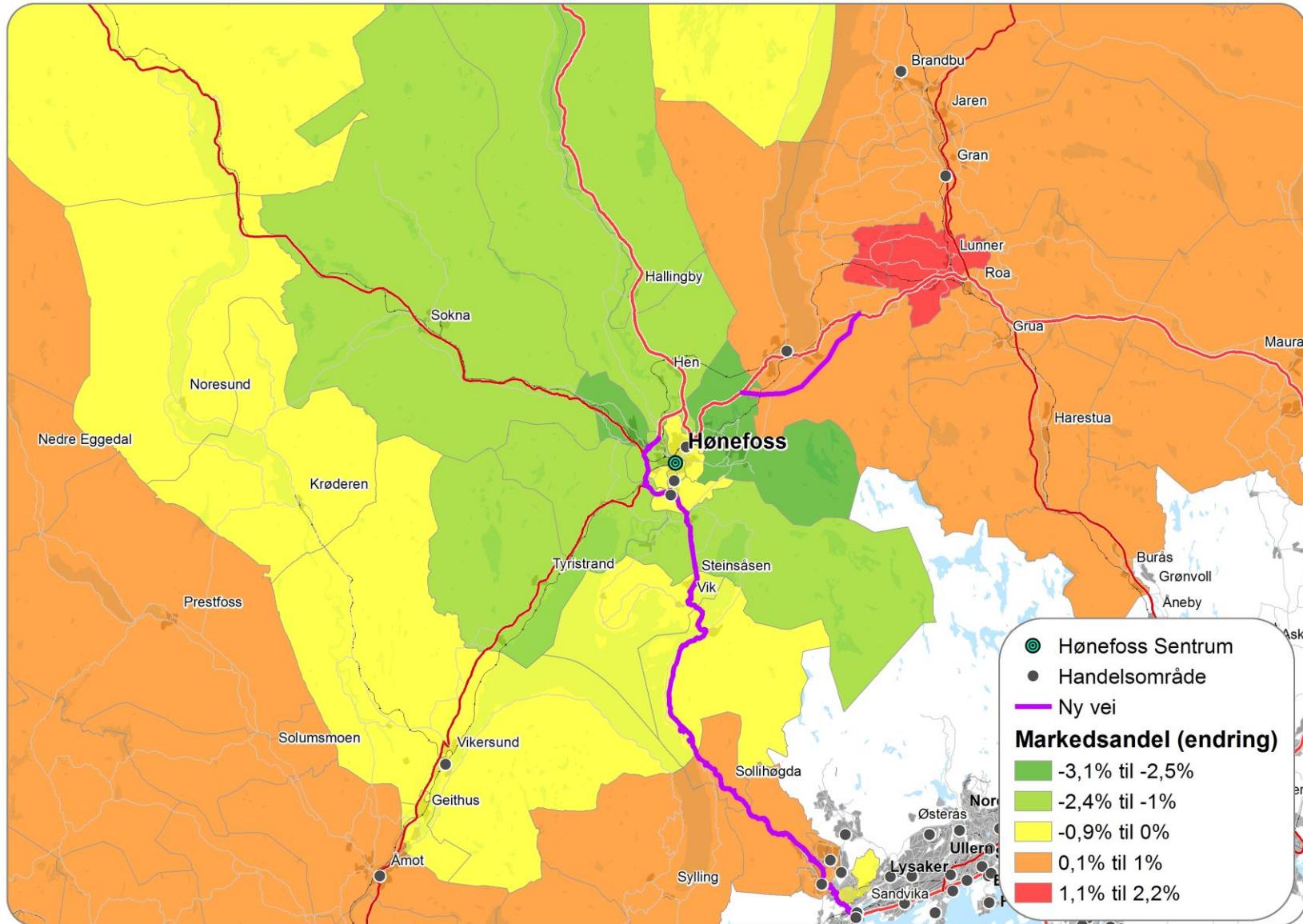
$$P_{ij} = \frac{A_j^\alpha D_{ij}^{-\beta}}{\sum_{j=1}^n A_j^\alpha D_{ij}^{-\beta}}$$



Med dagens teknologi er det mulig å sette opp systemer som kjører modellen uten store kostnader. Det viktigste for å oppnå god presisjon er gode data og kunnskap om hvordan disse må settes opp. Derfor har vi laget det vi mener er det beste butikkregisteret for Norge, med tilhørende oversikt over hvor samlinger av butikker danner et handelsområde.



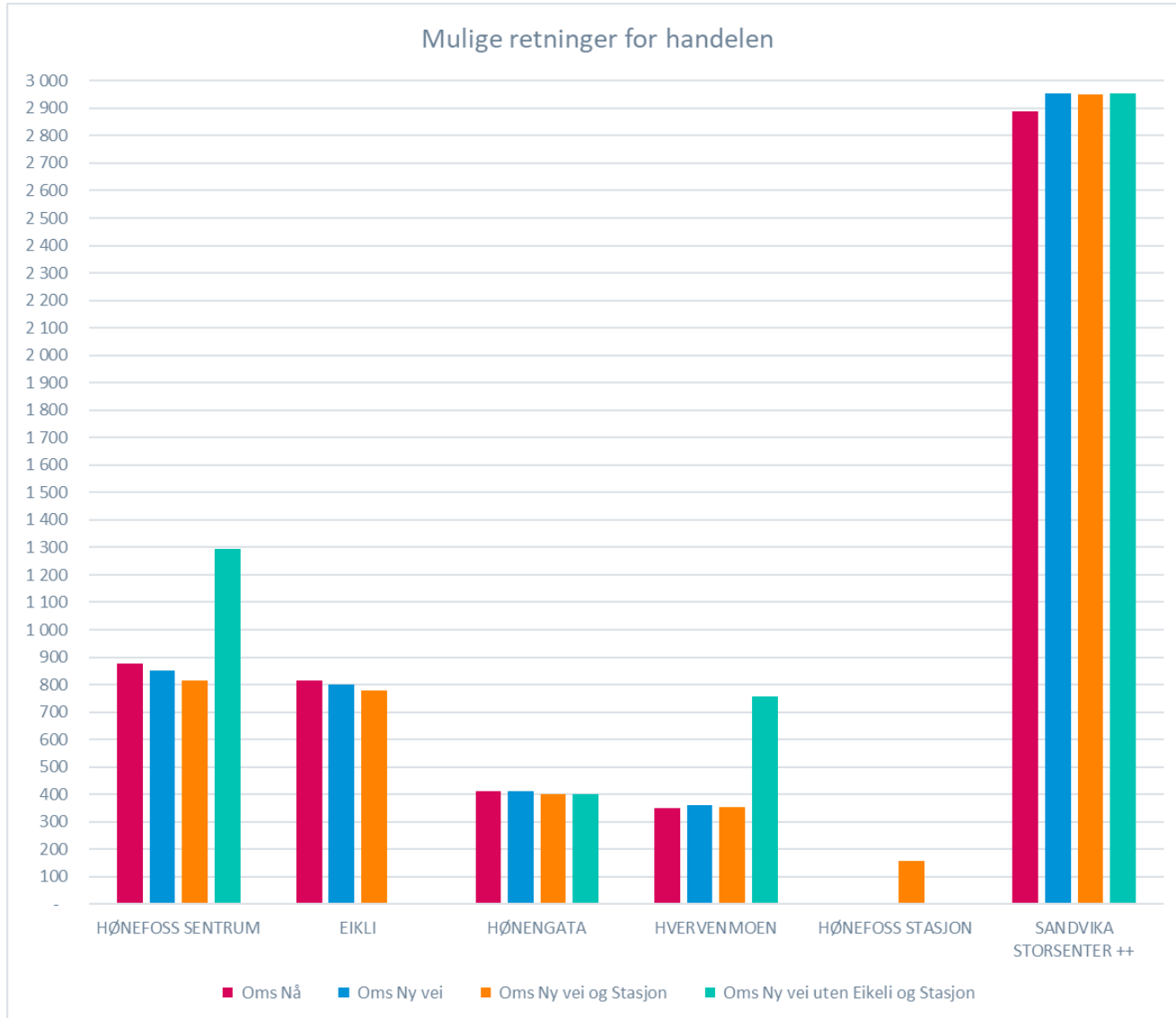
Sentrum – endring i markedsandeler med ny vei





Simulering av fremtidig handel

- Dagens situasjon █
- Ny vei og dagens handelstilbud █
- Ny vei og handelsutvikling ved Hønefoss stasjon █
- Ny vei, ikke handel ved Hønefoss stasjon samt flytting av handelstilbudet fra Eikeli til Hvervenmoen og sentrum █





Alternativene med tall

	Hønefoss sentrum	Hønengata	Eikli	Hvervenmoen	Ny stasjon	Sum
Nåsituasjon, men 5 000 nye innbyggere	951	451	874	385	0	2 661
Forbruk + 10% Netthandel + 13%	910	431	837	368	0	2 547
Effekt mot nåsituasjon	-41	-20	-37	-17	0	-114
Ny stasjon Forbruk + 10% Netthandel + 13%	867	418	814	359	165	2 622
Effekt mot nåsituasjon	-84	-33	-60	-26	165	-39
Uten Eikli Forbruk + 10% Netthandel + 13%	1 380	417	0	772	0	2 569
Effekt mot nåsituasjon	429	-34	-874	387	0	-92



Oppsummert

- Konsentrer boligbygging og handel i sentrum.
- I en situasjon med mindre fysisk handel i fremtiden bør sentrum og Hvervenmoen prioriteres, og Eikli bygges ned over tid.
- Flytt lønnsom handelsvirksomhet fra Eikli til Hvervenmoen og sentrum.
- Kompakt og tilgjengelig sentrum, også for biler.
- Sentrum må ha mange funksjoner i tillegg til handel (offentlige tjenester, kultur, servering osv.).
- Samlet sett mindre handelsareal enn i dag.