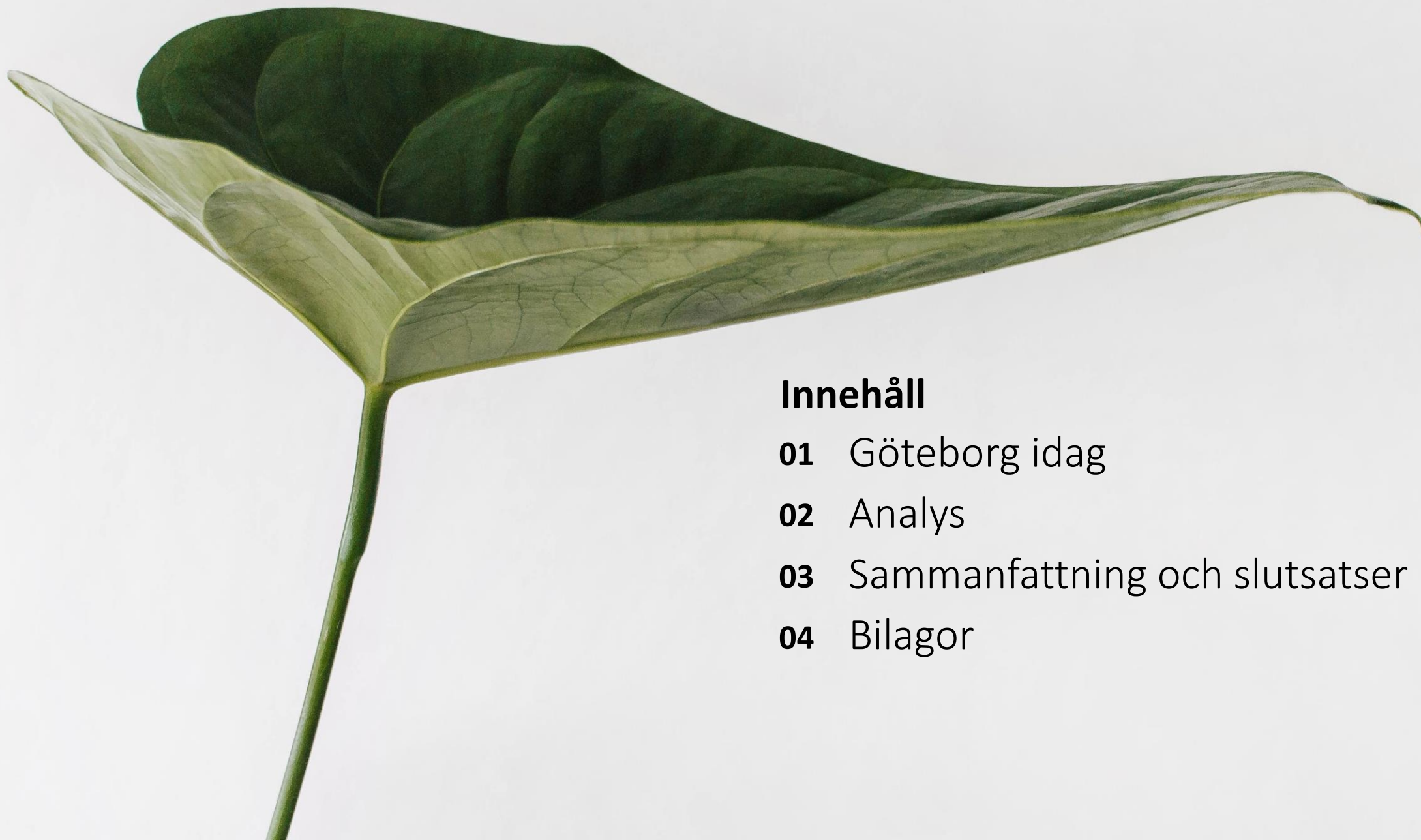


Bostäder i framtidens hållbara stadskärna

En studie av handel, kommersiella verksamheter och
bostäder i Göteborgs stadskärna



Innehåll

- 01** Göteborg idag
- 02** Analys
- 03** Sammanfattning och slutsatser
- 04** Bilagor



Den hållbara stadskärnans behov av bostäder

FÅ BOR I STADSKÄRNAN

Cityindex 2020 för Göteborg visade att enbart 2 procent av de som bor i Göteborgs kommun bor i stadskärnan. Detta kan jämföras med genomsnittet för alla Sverige stadskärnor på 8 procent samt mot Stockholm kommun som har 12 procent av de boende i stadskärnan. Fastighetsägarna GfR, Västsvenska handelskammaren och Göteborg Citysamverkan önskar lyfta frågan om vikten av bostadsunderlag för stadskärnan genom bland annat en studie som visar vad denna låga andel betyder för stadskärnan.

ÖKAT BEHOV AV BOENDE I STADSKÄRNAN FRAMÖVER

Stadskärnor möter idag utmaningar från flera håll. Framväxten av externa handelsområden, såväl som den kraftigt växande e-handeln, innebär en ökade konkurrens för den levande stadskärnan. Göteborgs stadskärna har dessutom drabbats hårt av coronapandemin. Pandemins sociala distansering har dessutom bidragit till att dessa trender accelererat, och beteendeförändringen väntas bestå även framöver,

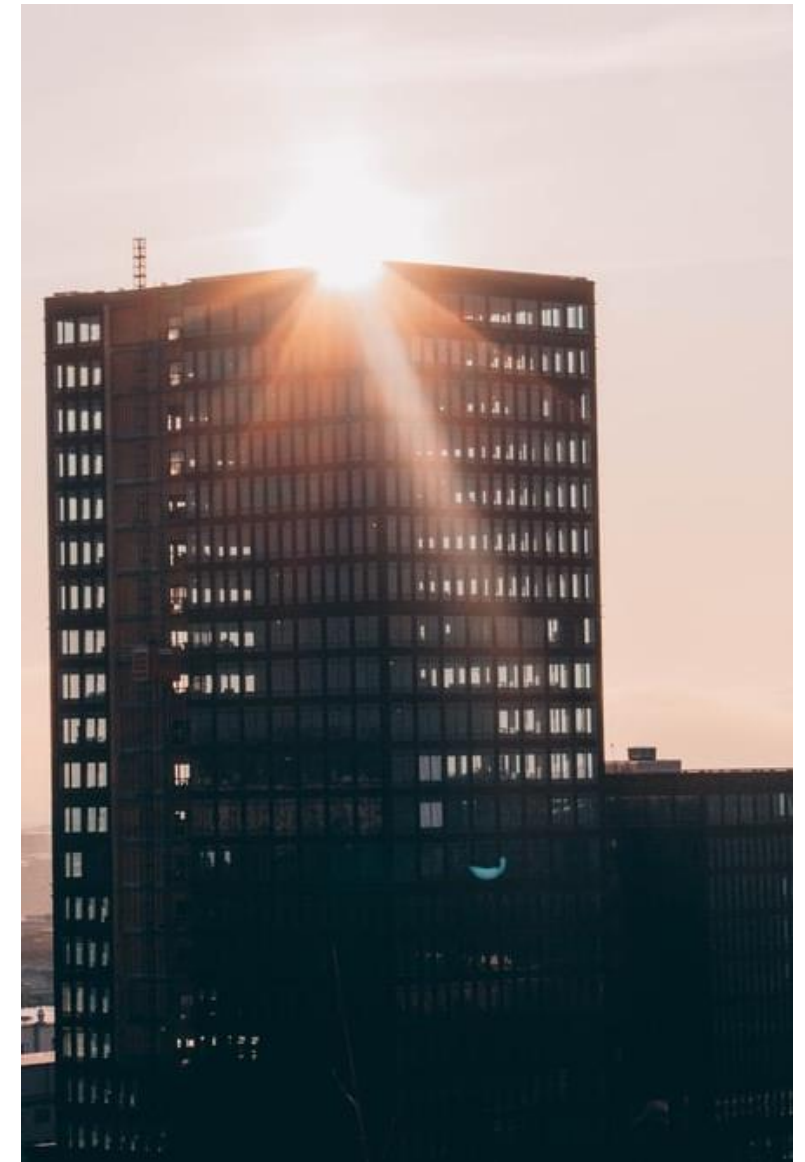
vilket ökar behovet av boende i stadskärnan.

Kunskap om dessa förändringar underlättar för staden, fastighetsägare och verksamheter att anpassa sig till de nya möjligheterna för att säkerställa en fortsatt levande stadskärna.

VIKTEN AV BOENDE I FRAMTIDENS HÅLLBARA STADSKÄRNAN

Denna rapport är en faktabaserad expertrapport. Både problembilden, analysen och slutsatserna kan hjälpa till att utveckla och konkretisera förslaget till handlingsplan för stadskärnan.

Rapporten utreder vilken påverkan antalet boende i stadskärnan har för handeln. Syftet med rapporten är att visa hur viktigt befolkningsunderlaget är för handel och andra verksamheter i stadskärnan.



01 | Göteborg idag

Boende

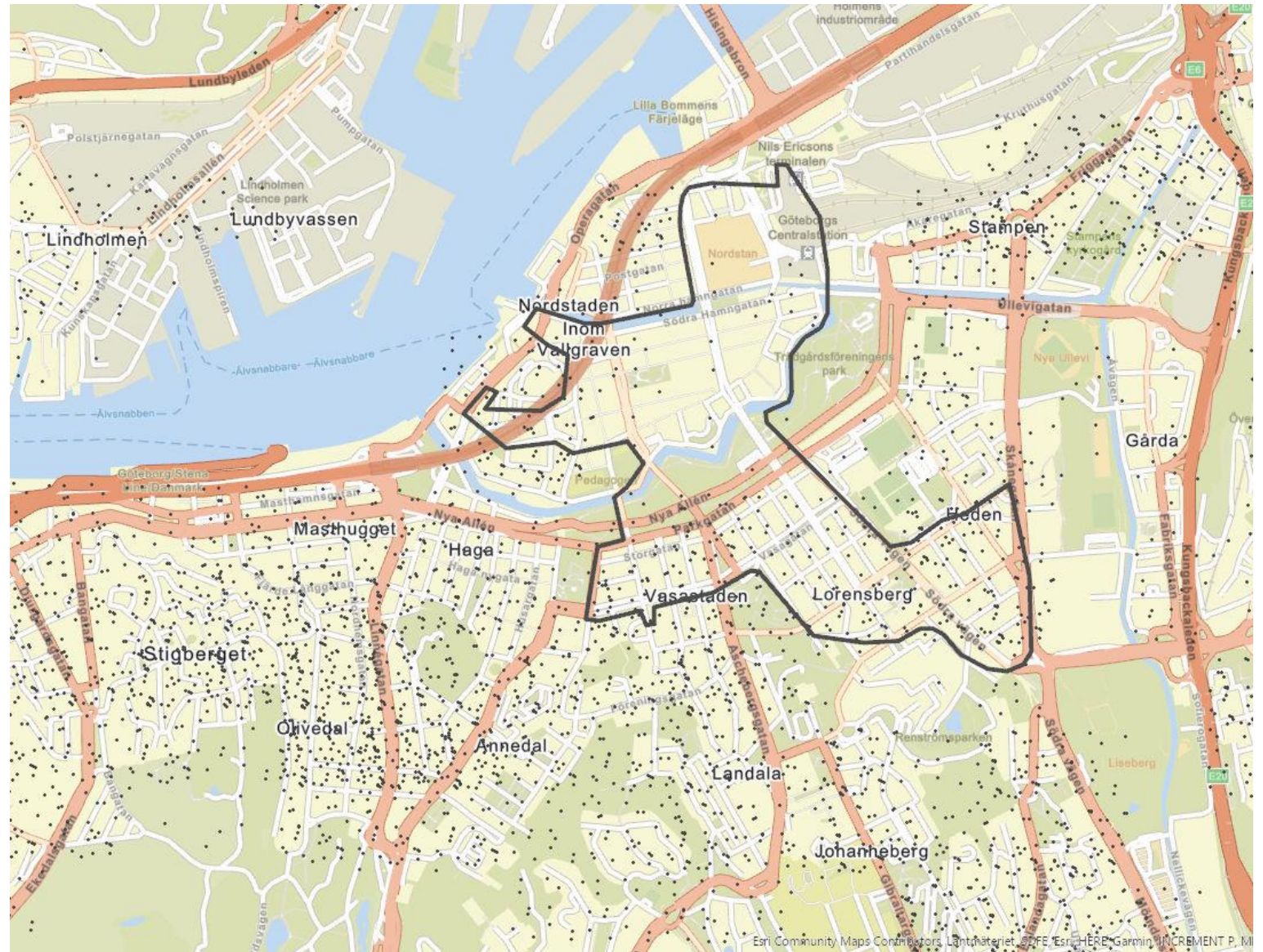
Antalet boende i Göteborgs stadskärna uppgår till 14 000. De boende bidrar med många saker till stadskärnan, bland annat i form av köpkraft och trygghet.

14 000 BOR I STADSKÄRNAN

Det bor nästan 14 000 personer i Göteborgs stadskärna. De flesta av dessa bor i södra delen av stadskärnan, medan området innanför vallgraven är mer sparsamt befolkad. De områden som ligger i nära anslutning till stadskärnan är i regel lika eller mer tätbefolkade i jämförelse med stadskärnan.

BOENDE BIDRAR MED KÖPKRAFT OCH TRYGGHET

Antalet boende i stadskärnan har avgörande betydelse för en attraktiv och levande stadskärnan är. De boende utgör bland annat ett väsentligt köpkraftunderlag för verksamheterna som finns i stadskärnan då det är vanligt att handla i nära anslutning till bostaden. De boende i ett område vistas dessutom ofta i närområdet under kvällar och helger vilket bidrar till att skapa en trygg miljö.



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

Bostadsprojekt i stadskärnan

I dagsläget byggs cirka 350 bostäder i stadskärnan, och ytterligare 2 000 i närheten av stadskärnan. Dessutom pågår detaljplanearbete för att möjliggöra fler bostäder i Göteborg, exempelvis i centralenområdet där 2 000 väntas byggas.

1. I centralenområdet planeras upp till 2 000 bostäder tillsammans med arbetsplatser, plats för kultur och grönområden. Arbetet pågår med ett flertal detaljplaner i området och kommunfullmäktige bland annat godkänt en ändring av detaljplanen norr om centralstationen som möjliggör verksamheter, handel och bostäder. Källa: [Göteborgs stad](#)
2. På Cirkustomten i Lorensberg byggs 250 lägenheter i blandade upplåtelseformer, samt 3 000 kvadratmeter verksamhetsyta i bottenplan. Byggnationen väntas stå klar 2024. Källa: [Serneke](#)
3. På Bohusgatan nära Heden planeras 326 lägenheter i bostadsrättsform. Bostäderna väntas stå klara vintern 2023/2024. Källa: [Balder](#)
4. Vid Södra Älvstranden planeras 450 bostäder vid Skeppsbron samt 1 300 bostäder vid Masthuggskajen. Även 140 000 kvadratmeter kontor, butiker, restauranger och kultur planeras i området. Vid röda bryggan har dessutom byggnation påbörjats av 60 bostadsrätter. Byggnation pågår och området väntas vara färdigställt 2035. Källa: [Göteborgs stad](#), [Sverigehuset](#)
5. På Sten Sturegatan byggs 100 företagslägenheter. Dessa väntas stå klara år 2023-2025. Källa: [Wallenstam](#)
6. I Näckrosenområdet omvandlas en tidigare kontorsbyggnad till ett campusboende med 61 studentbostäder. Källa: [World in property](#)
7. På Smedjegatan pågår detaljplanearbete för att tillåta 20 nya lägenheter. Källa: [Göteborgs stad](#)



Prickarna indikerar befolkningstätheten. En prick motsvarar 15 personer.

Kontor

Cirka 50 000 personer arbetar i Göteborgs stadskärna. I samband med arbete är det vanligt att handla eller besöka restauranger, vilket gynnar stadskärnan.

KONTORSARBETARE VIKTIGA FÖR STADSKÄRNAN

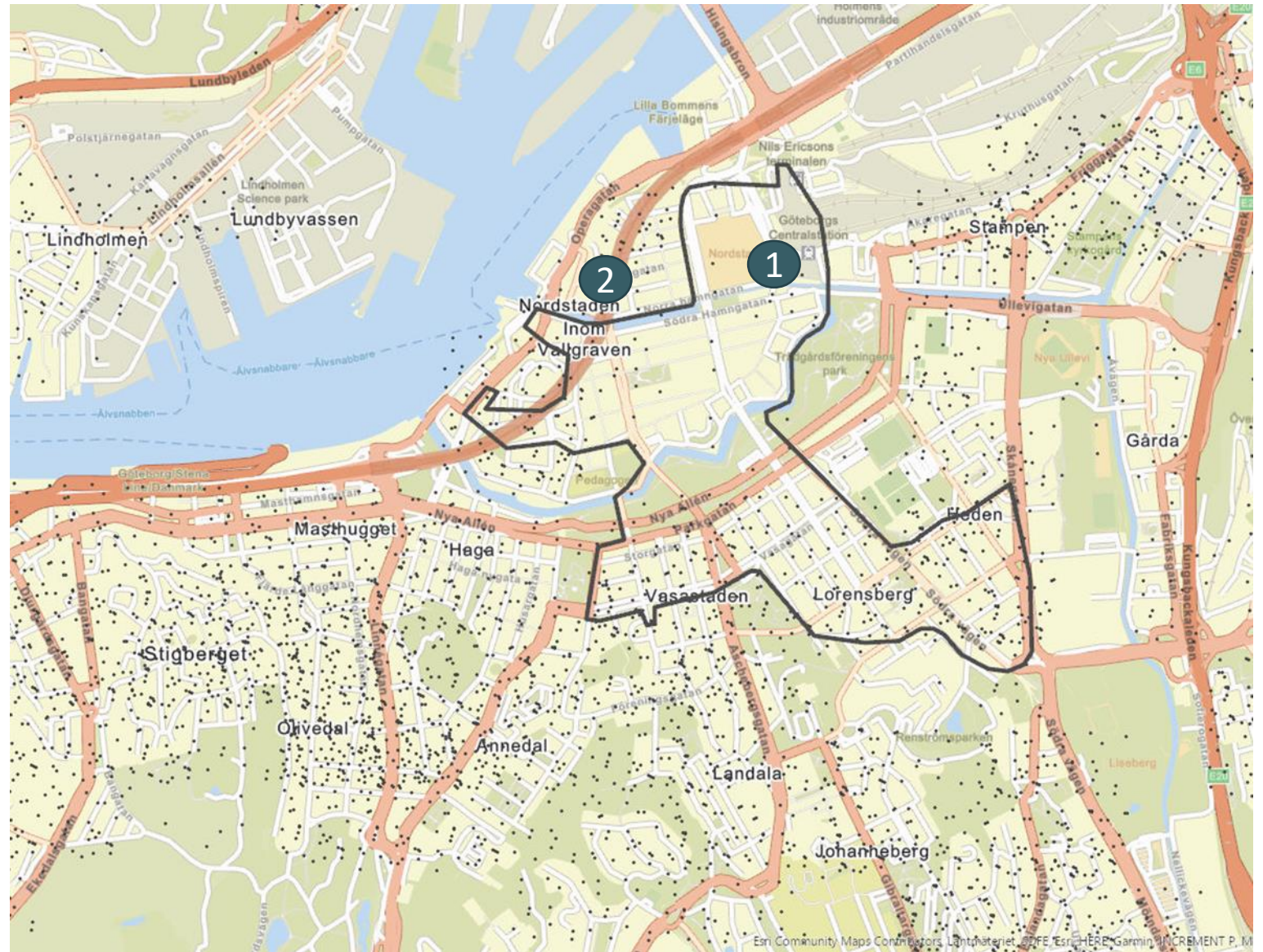
Totalt arbetar cirka 50 000 personer i Göteborgs stadskärna. Många av dessa arbetar på kontor. Precis som de boende bidrar de arbetande till en levande stadskärna, exempelvis genom att de handlar på väg hem från jobbet. Många väljer dessutom att äta på restaurang under lunchen, vilket är en viktig inkomstkälla för restauranger och caféer. Att många arbetar på samma ställe underlättar dessutom infrastruktursatsningar då många personer kan ta del av de investeringar som genomförs.

MÅNGA NYA KONTOR BYGGS

I dagsläget arbetar Göteborgs stads med att öka antalet arbetsplatser i stadskärnan.

1. 19 000 arbetstillfällen planeras ta plats i centralenområdet fram till 2035.
2. På platsen ovanpå Götaleden kan ytterligare 3 500 arbetsplatser byggas.

Även på andra platser i och i närheten av stadskärnan planeras det för nya kontor. Källa: [Göteborgs stad](#)



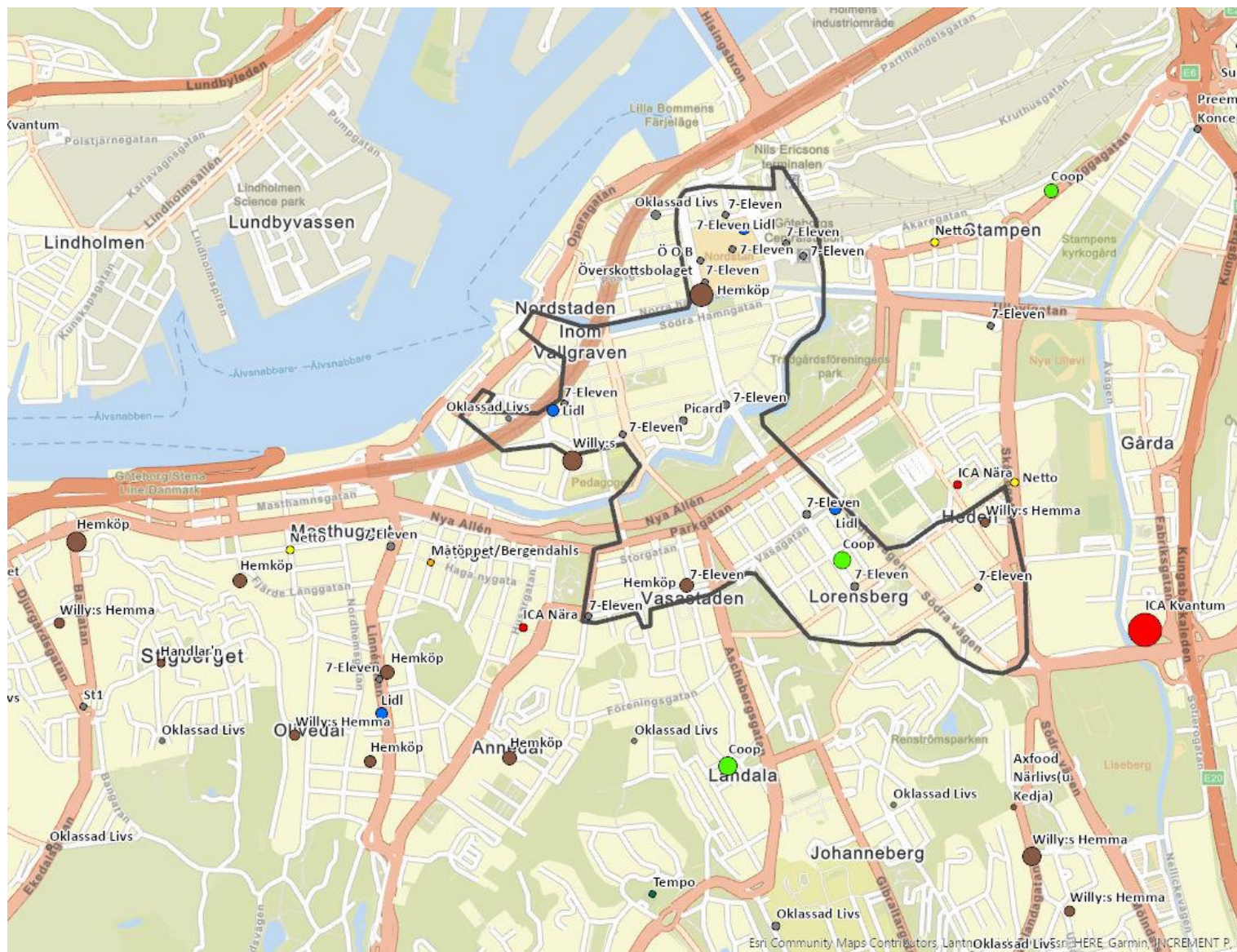
Prickarna indikerar befolkningstätheten. En prick motsvarar 15 personer. Källa: SCB

Dagligvaruhandel

Det finns ett stort utbud av dagligvarubutiker i stadskärnan. En stor del av dessa är dock mindre butiker, medan större dagligvaruinköp ofta görs närmare hemmet.

STORT UTBUD AV MINDRE BUTIKER

Det finns ett relativt stort utbud av dagligvaruhandel i Göteborgs stadskärna. Många av de dagligvarubutiker som finns i stadskärnan är emellertid små. I stadskärnan finns ofta ett stort utbud av mindre kiosker där konsumenten gör små inköp exempelvis i samband med transport. De flesta gör större inköp av dagligvaror i närheten av sin bostad eftersom det då är lätt att få hem varorna. Då få personer bor i stadskärnan finns det därför ett begränsat utbud av större matbutiker.



Källa: Tlivs. Storleken på pricken indikerar butikens omsättning

Beklädnadshandel

Handeln med kläder och skor är i hög grad koncentrerad till stadskärnan, och lockar därför till sig fler besökare.

BEKLÄDNADSHANDELN I STADSKÄRNAN

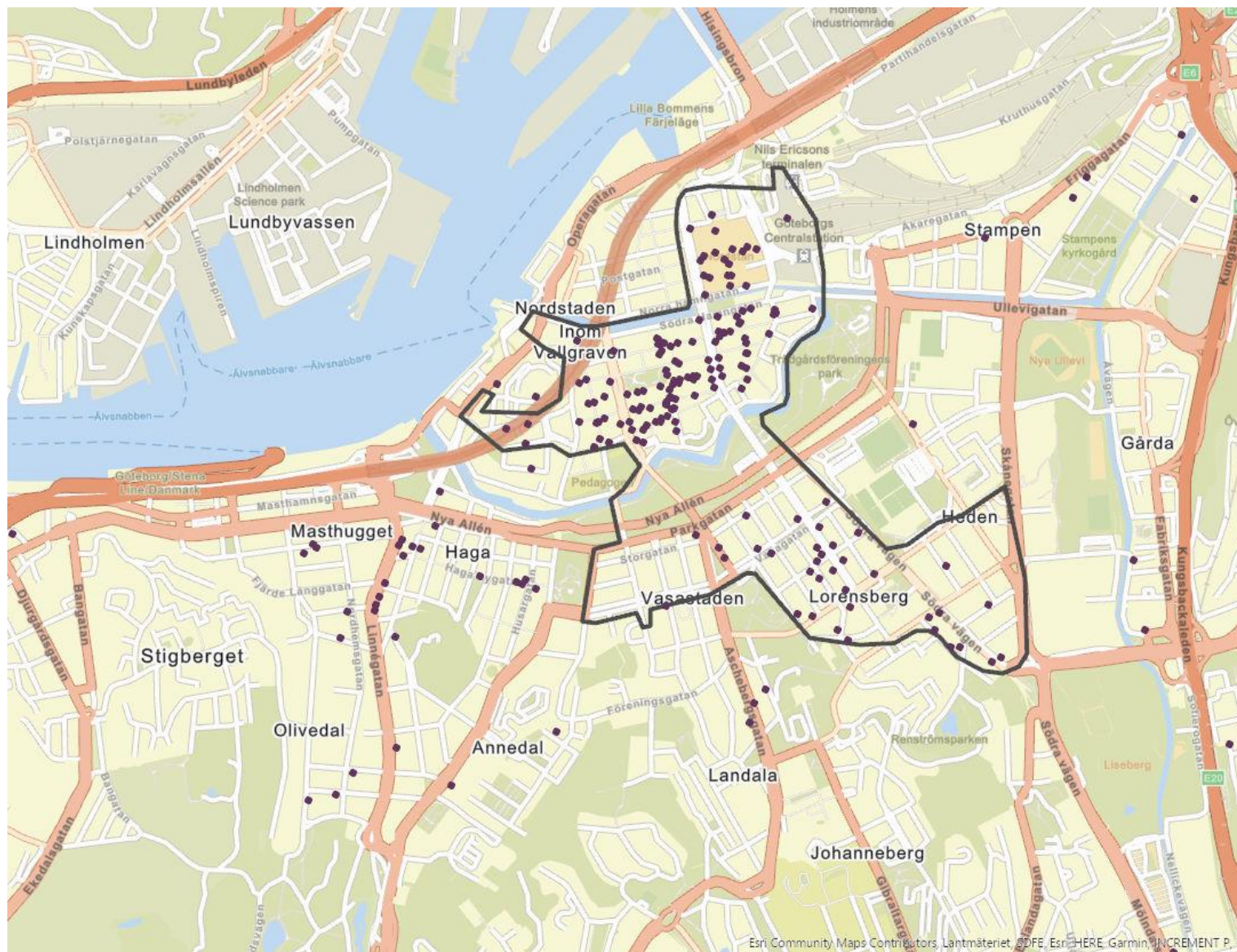
Beklädnadshandeln i Göteborg är i hög grad koncentrerad till Göteborgs stadskärna. Nordstan, Kungsgatan och Avenyn är några av de platser där det är populärt att handla kläder, skor och accessoarer. 2019 fanns det cirka 250 beklädnadsbutiker i Göteborgs stadskärna.

VIKTEN AV KLUSTRING

I princip all handel gynnas av så kallad klustring, vilket innebär att flera butiker lokaliseras i närheten av varandra. Detta ökar möjligheten för handeln att locka till sig kunder från ett större område. Särskilt viktigt är klustring i modehandeln, där konsumenten gärna besöker flera butiker under samma shoppingrunda.

TUFFT LÄGE FÖR BEKLÄDNADSHANDELN

Under de senaste åren har den fysiska beklädnadshandeln haft det tufft. Den ökande e-handeln inom segmentet att inneburit tuffa påfrestningar på modehandlarnas marginaler, med stängda butiker som följd. Coronapandemin satte ytterligare press på branschen, då den sociala distanseringen medförde ett minskat behov av nya kläder.



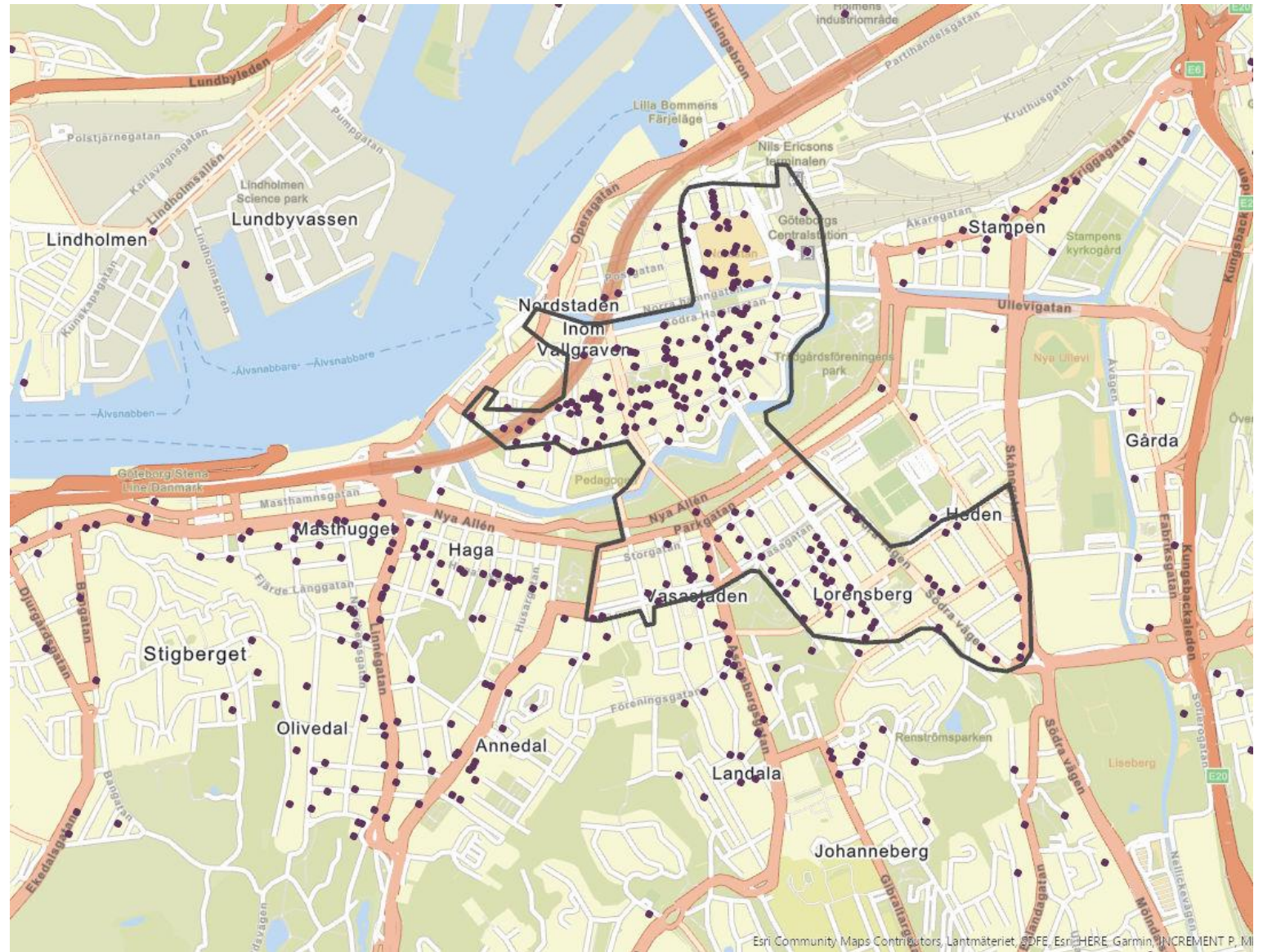
Källa: SCB

Handel med hem- och fritidsvaror

Hem- och fritidsvaruförsäljningen är mer utspridd över Göteborg, och består av flera olika delbranscher.

300 HEM- OCH FRITIDSBUTIKER I STADSKÄRNAN

Handeln med hem- och fritidsvaror avser den delen av handeln som inte faller in i dagligvaruhandeln eller beklädnadshandeln. Detta kan exempelvis vara optiker eller butiker som säljer sportprodukter, möbler eller hemelektronik. I Göteborg är utbudet av butiker som säljer hem- och fritidsvaror relativt utspritt mellan stads kärnans olika delar, samt området utanför stads kärnan. I Göteborgs stads kärna finns cirka 300 butiker som säljer hem- och fritidsprodukter.



Källa: SCB

Restaurang

Både boende och kontorsarbetande är viktiga Göteborgs stadskärnas 400 restauranger.

400 RESTAURANGER I STADSKÄRNAN

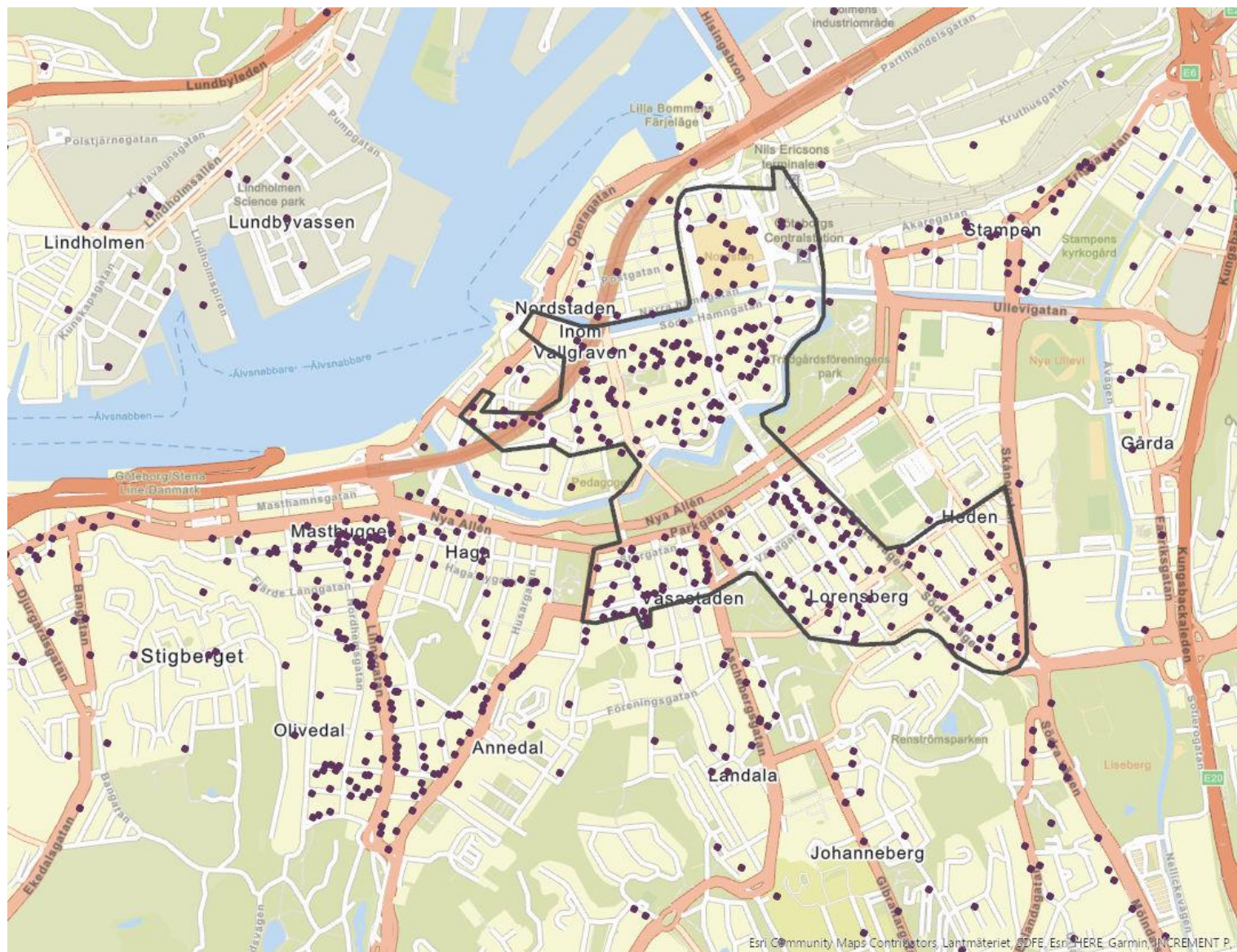
I Göteborg finns ett stort utbud av restauranger. Inom stadskärnans gränser finns cirka 400 restauranger, som är väl utspridda. Även utanför stadskärnan finns ett gott utbud av restauranger.

ALLT VANLIGARE ATT BESTÄLLA HEM RESTAURANGMAT

Att gå på restaurang är en av många anledningar till att besöka stadskärnan. Även för restaurangbranschen är det dock viktigt med boende i närområdet för att kunna bedriva sin verksamhet. Nya appar och leveransmöjligheter som Foodora och Uber Eats har gjort det möjligt för de boende att enkelt beställa hem mat från en närliggande restaurang. Särskilt under coronapandemin har upphämtning eller hemkörning av restaurangmat blivit en avgörande inkomstkälla för många verksamheter.

KONTOREN AVGÖRANDE FÖR LUNCHFÖRSÄLJNINGEN

Även de som arbetar i stadskärnan utgör ett viktigt köpkraftunderlag för restaurangnäringen. Många som arbetar väljer att äta restaurangmat, varför utbudet ofta är stort i områden med mycket kontor.



Källa: SCB

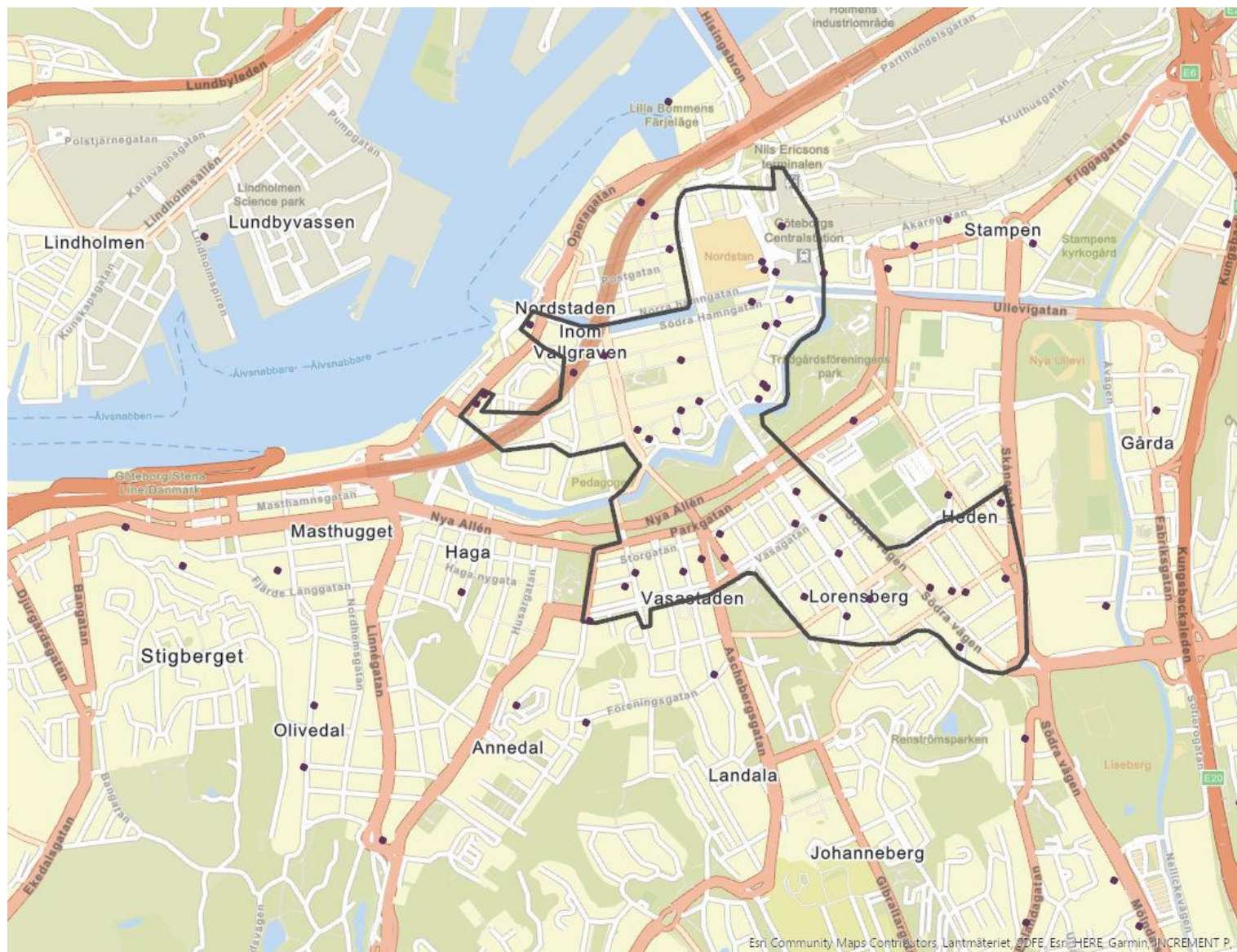
Hotell

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

STADSKÄRNAN LOCKAR TURISTER

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

Totalt fanns 44 hotell i Göteborgs stadskärna år 2019, och dessa omsatte 2,4 miljarder kronor.



Källa: SCB

Sammanfattning

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

14 000 BOR I STADSKÄRNAN

Antalet boende i Göteborgs stads kärna uppgår till 14 000. Dessa bor främst i stads kärnans sydöstra del, och området är mindre tätbebyggt än flera andra delar av Göteborg. I dagsläget byggs ungefär 350 bostäder i stads kärnan. Detaljplanearbete pågår även för att bygga upp till 2 000 nya bostäder i centralområdet.

STORT UTBUD AV HANDEL I STADSKÄRNAN

De boende bidrar med många saker till stads kärnan, inte minst i form av köpkraft för de olika branscher som verkar i stads kärnan. Det finns ett stort utbud av handel, restauranger och hotell i stads kärnan, men bristen på boende ökar stads kärnans sårbarhet för förändringar.

NYBYGGNATION FOKUSERAR PÅ KONTOR

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



02 | Analys

Olika sätt att mäta befolkning i stadskärnan

Det finns flera sätt att jämföra stadskärnans befolkning mellan olika städer. Jämförelserna indikerar att mellan 30 000 och 72 000 personer skulle bo i Göteborgs stadskärna för att nå samma nivåer som Malmö och Stockholm, vilket kan jämföras med dagens cirka 14 000 boende.

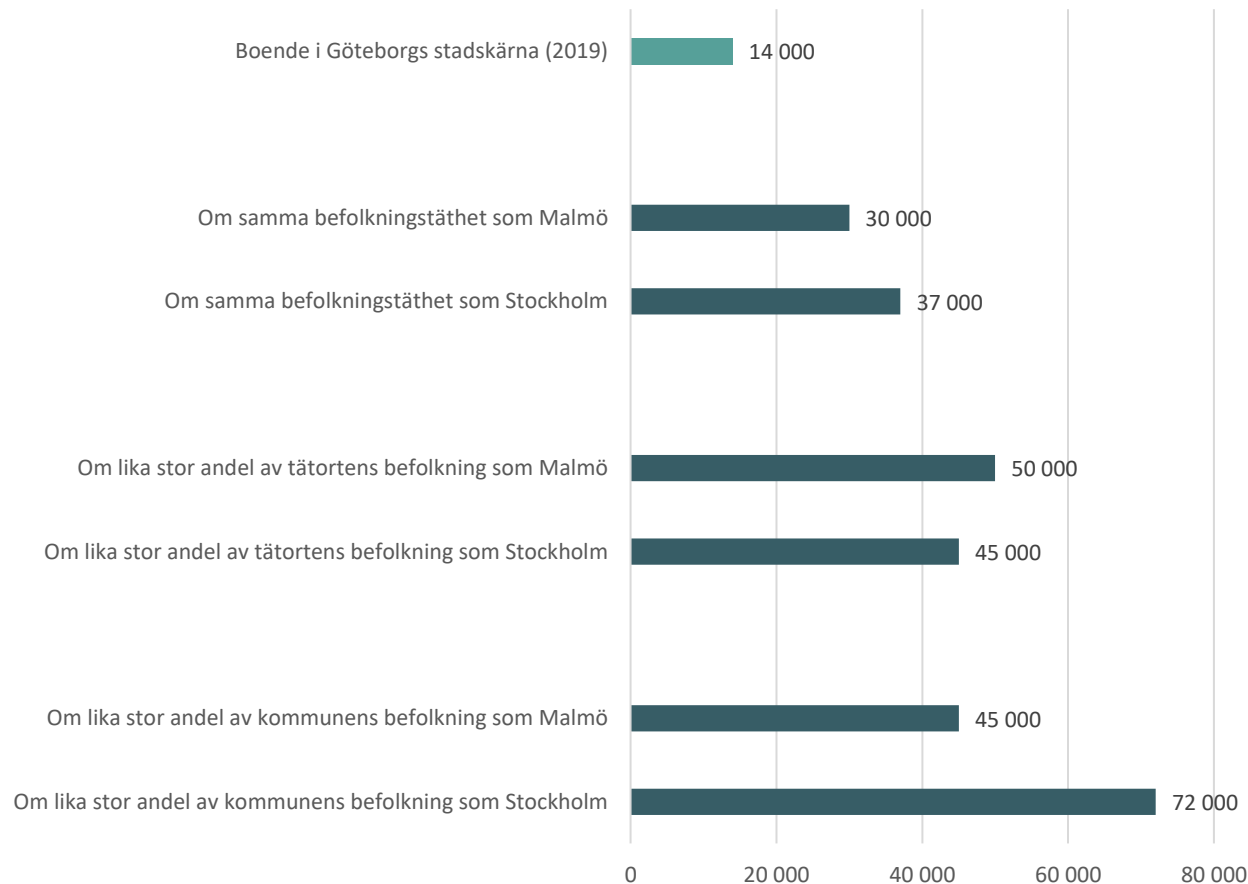
BEFOLKNINGSTÄTHET DET MEST RESTRIKTIVA JÄMFÖRELSETALET

Det finns flera sätt att jämföra stadskärnans befolkning mellan olika städer. I diagrammet till höger visas tre olika sätt att jämföra befolkningen i Göteborgs stadskärna jämfört med Stockholm och Malmö.

- Om Göteborgs stadskärna hade haft en lika hög andel av kommunens befolkning som Stockholm hade invånarantalet i stadskärnan uppgått till cirka 71 500 personer, jämfört med dagens 14 000 invånare. Detta scenario motsvarar en femdubbling av Göteborgs befolkning i stadskärnan.
- Om Göteborgs stadskärna hade haft en lika hög andel av tätortens befolkning som Stockholm hade cirka 45 000 personer bost i stadskärnan. Då kommungränser kan anses vara mer godtyckliga än tätortens avgränsningar kan detta anses vara ett mer rättvisande mått. Även detta scenario skulle dock motsvara mer än en tredubbling av antalet boende i stadskärnan.
- Om Göteborgs stadskärna istället hade samma invånarantal per kvadratmeter som Stockholms stadskärna skulle knappt 37 000 personer bo i stadskärnan. Befolkningstätheten är det mest restriktiva jämförelsetalet och kommer att användas för att beräkna köpkraften i nästa steg av analysen.

ANTAL BOENDE I GÖTEBORG I OLIKA SCENARIER

Antalet boende i Göteborgs stadskärna i tre olika hypotetiska scenarier, samt faktisk befolkning år 2019.



Källa: HUI, SCB

Stockholm och Malmö Stadskärna mer än dubbelt så tätbefolkat

Stockholm och Malmö har mer än dubbelt så hög befolkningstäthet som Göteborg.

2,6 GÅNGER HÖGRE BEFOLKNINGSTÄTHET I STOCKHOLM

En jämförelse mellan storstäderna visar att både Malmös och Stockholms stadskärna har mer än dubbelt så hög befolkningstäthet som Göteborgs. I Göteborgs stadskärna bor i genomsnitt 119 personer på en yta om 100 gånger 100 meter. I Malmö är motsvarande siffra 258, och Stockholm är siffran 314.

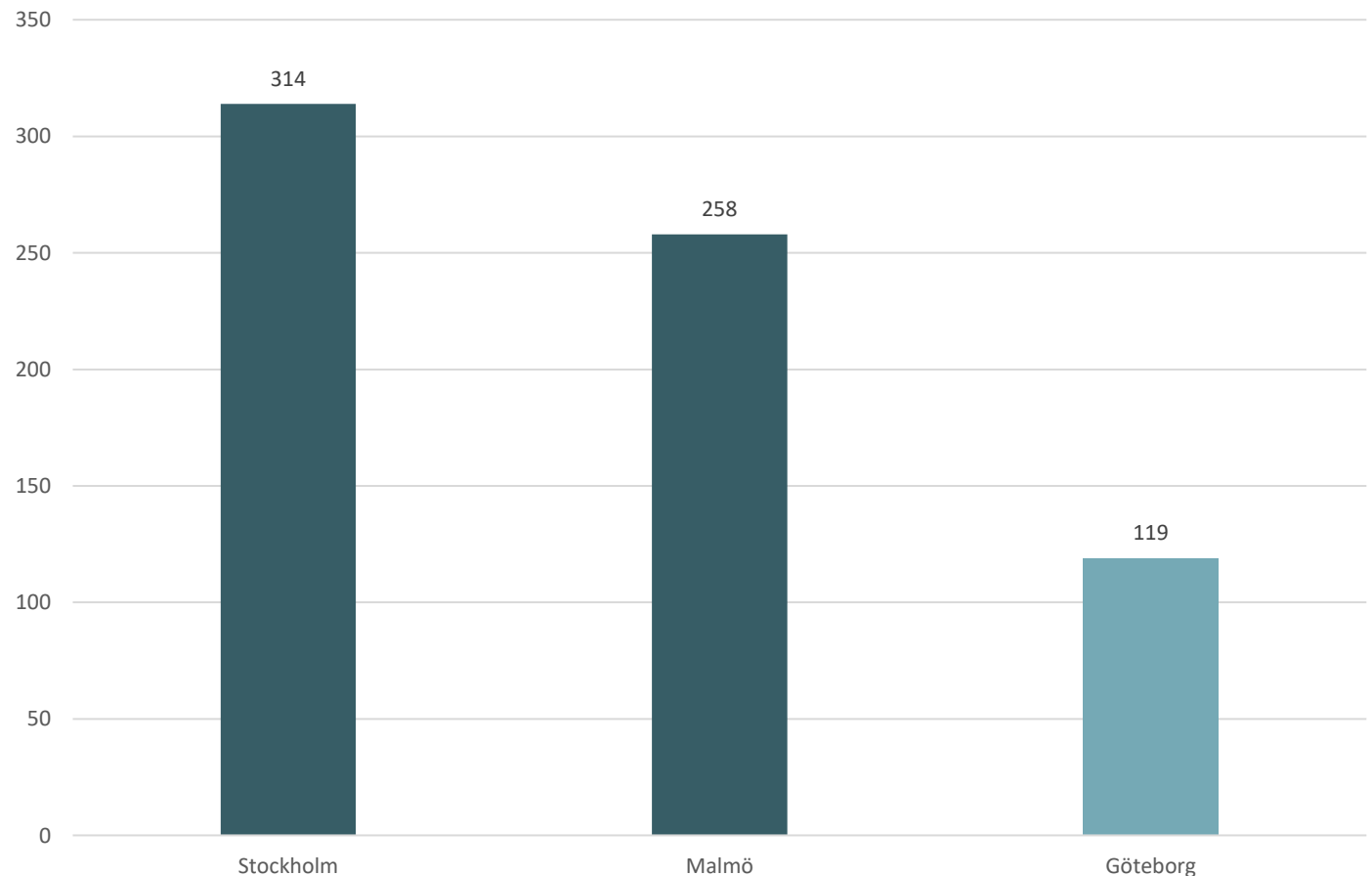
LIKA MÅNGA BOENDE I STADSKÄRNAN SOM HELSINGBORG

Till ytan är Malmös och Göteborgs stadskärna ungefär lika stora. Befolkningen i Göteborgs stadskärna är dock betydligt lägre än i Malmös. Antalet boende i stadskärnan kan istället jämföras med Helsingborg, som har drygt 13 000 boende i stadskärnan.

Stadskärna	Befolkning (2019)	Area (10 000-tal kvadratmeter)	Boende per 10 000 kvadratmeter
Stockholm	120 235	383	314
Malmö	26 921	104	258
Göteborg	13 902	117	119

LÅG BEFOLKNINGSTÄTHET I STADSKÄRNAN

Antalet boende per 10 000 kvadratmeter i Stockholms, Malmös respektive Göteborgs stadskärna år 2019.



Källa: SCB, Cityindex

1,6 miljarder kronor i extra köpkraft vid ökad befolkningstäthet

De boende i stadskärnan har idag en köpkraft på cirka 1 miljard kronor per år inom handel och restaurang. Vid samma befolkningstäthet som Stockholm hade köpkraften ökat med 1,6 miljarder kronor.

EN MILJARD KRONOR I KÖPKRAFT

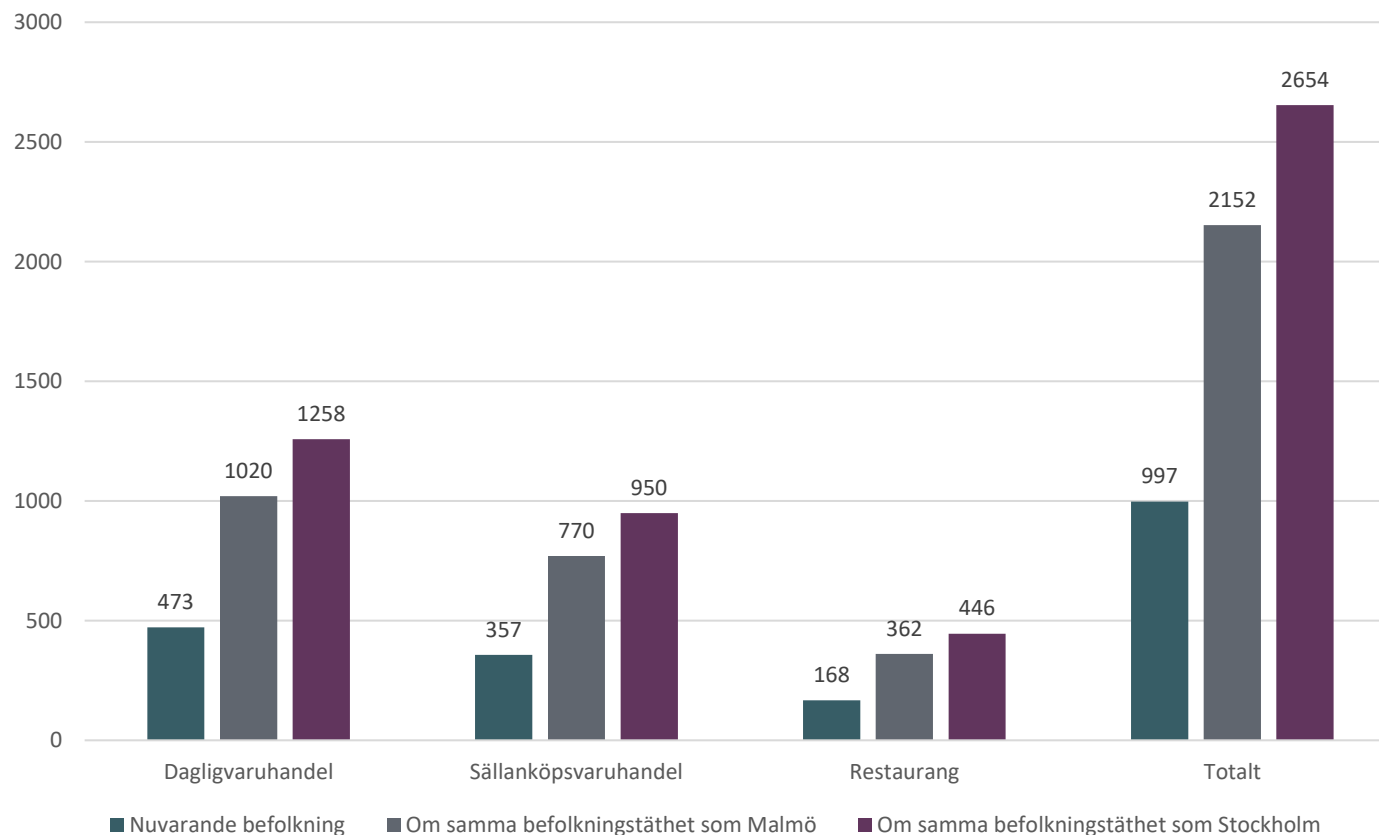
De cirka 14 000 personer som idag bor i stadskärnan har en total köpkraft inom handel och restaurang på knappt en miljard kronor per år. Detta kan jämföras med att stadskärnan omsatte cirka 13,8 miljarder kronor inom dessa branscher under 2019. Stadskärnan är med andra ord mycket beroende av köpkraften från personer som inte bor i stadskärnan, varför ett ökat befolkningsunderlag skulle gynna stadskärnan.

ÖKAD BEFOLKNINGSTÄTHET ÖKAR KÖPKRAFTEN

Om Göteborgs stadskärna hade haft samma befolkningstäthet som Stockholms hade 37 000 personer bott i stadskärnan. I detta fall hade köpkraften hos de boende uppgått till drygt 2,6 miljarder kronor inom handel och restaurang. Hade Göteborgs stadskärna istället haft samma befolkningstäthet som Malmös hade befolkningen uppgått till 30 000 och köpkraften till drygt 2,1 miljarder. En högre befolkningstäthet bidrar alltså till en mer stabil och långsiktigt levande stadskärna.

STADSKÄRNANS KÖPKRAFT VID HÖGRE BEFOLKNINGSTÄTHET

Köpkraft i miljoner kronor inom den fysiska dagligvaruhandeln, sällanköpsvaruhandel samt restaurang och café med nuvarande befolkning i Göteborgs stadskärna, samt vid samma befolkningstäthet som Stockholms respektive Malmös stadskärna. 2019.



Köpkraften minskar i fysisk handel

I takt med att e-handeln växer krymper konsumtionen i fysisk butik. Utvecklingen innebär att ett tillskott av boende behövs för att bibehålla den nuvarande köpkraften i stadskärnan. Köpkraften väntas minska med 15,6 procent fram till 2034 i handeln generellt, och hela 26 procent i den för stadskärnan viktiga beklädnadshandeln.

E-HANDELN TAR ANDELAR AV KONSUMTIONEN

Den fysiska handeln har under en längre tid tagit vuxit och utgjort en allt större konkurrens mot den fysiska handeln. Coronapandemins sociala distansering har gjort att allt fler sökt sig till näthandeln.

Beteendeförändringen är sannolik att bestå även när människor återigen kan röra sig som vanligt i stadskärnan, vilket innebär att köpkraften för den fysiska handeln minskar. Totalt väntas köpkraften inom den fysiska handeln minska med 15,6 procent från 2019 till 2034. För att bibehålla köpkraften i den fysiska handeln behövs därför en befolkningstillväxt.

Bostadsunderlaget i närområdet blir med andra ord allt viktigare för en hållbar stadskärna.

MODEHANDELN TAPPAR EN FJÄRDEDEL AV OMSÄTTNINGEN

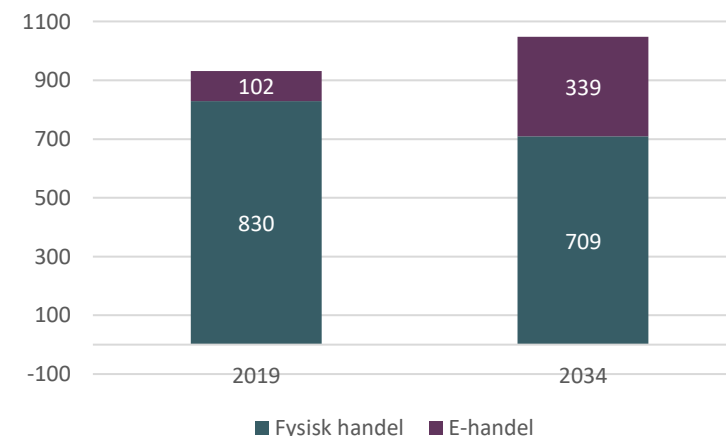
Hur stor del av handeln som sker på nätet varierar kraftigt mellan branscherna. Siffror från Postnords E-barometern visar att exempelvis 4 procent av dagligvaruhandeln skedde på nätet 2020, medan e-handelsandelen inom sport- och fritidshandelsförsäljningen var hela 43 procent.

Den bransch som väntas påverkas mest av omställningen från fysisk butik till e-handeln de kommande åren är handeln med kläder och skor. Jämfört med innan pandemin väntas köpkraften i fysisk butik minska med 26 procent fram till 2034. Detta innebär stor påverkan på stadskärnan, där många beklädnadsbutiker är lokaliserade.



E-HANDELN TAR ANDELAR AV KONSUMTIONEN

Köpkraft i miljoner kronor inom den fysiska handeln respektive e-handeln 2019 och 2034. Antar samma befolkningens mängd båda åren.



Hög inpendling gör stadskärnan mer sårbar

I jämförelse med Stockholm och Malmö är det en mycket låg andel av tätortens befolkning som arbetar i Göteborgs stadskärna. Bland de som arbetar i stadskärnan är det dessutom vanligare att pendla in än det är i Stockholm och Malmö. Detta ökar stadskärnans sårbarhet ytterligare.

FÅ ARBETAR I STADSKÄRNAN

Jämfört med Stockholm och Malmö är det även få som arbetar i Göteborgs stadskärna. Cirka 8 procent av de som bor i Göteborgs tätort arbetar i stadskärnan. Motsvarande siffra för Stockholm och Malmö är 15 respektive 10 procent. En anledning till detta är att stora företag som anställer många, exempelvis Volvo, bedriver sin verksamhet utanför stadskärnan.

DE SOM ARBETAR I STADSKÄRNAN PENDLAR

Samtidigt som få arbetar i stadskärnan är det många av de som jobbar i stadskärnan som pendlar in. I stadskärnan bor drygt 8 000 arbetande människor, medan nästan 50 000 personer arbetar i stadskärnan. Detta motsvarar en nettoinpendling på 83 procent, vilket innebär att cirka 4 av 5 personer som arbetar i stadskärnan pendlar in. Detta är en betydligt högre siffra än Stockholm och Malmö.

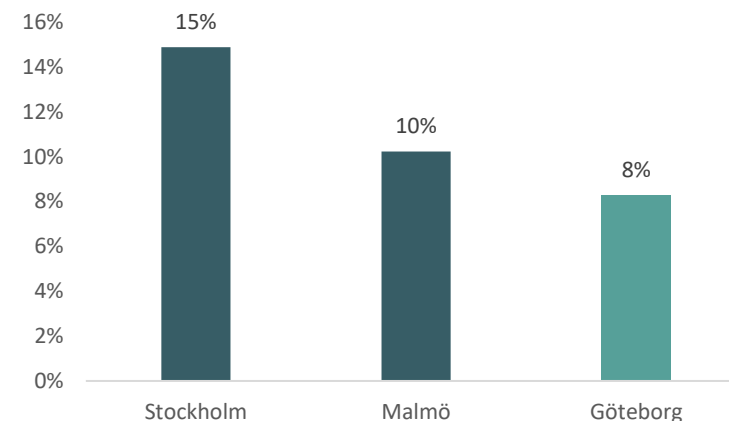
FÅ ARBETANDE ÖKAR SÅRBARHETEN YTTRELLIGARE

De som arbetar i stadskärnan passar ofta på att handla i stadskärnan i samband med arbete. Avsaknaden av flöden gör exempelvis att andelen spontanköp inom sällanköpsvaruhandeln minskar, vilket är en viktig inkomstkälla för butikerna.

Många som arbetar i stadskärnan passar dessutom på att äta på restaurang i samband med arbete. Särskilt för försäljningen under lunchtid är det avgörande med arbetsplatser i anslutning till restaurangen. 2019 stod restauranger och caféer för nästan en fjärdedel av stadskärnans omsättning, och branschen är därmed avgörande för den långsiktigt levande staden. Att det är få som arbetar i stadskärnan bidrar på detta sätt ytterligare till stadskärnans sårbarhet.

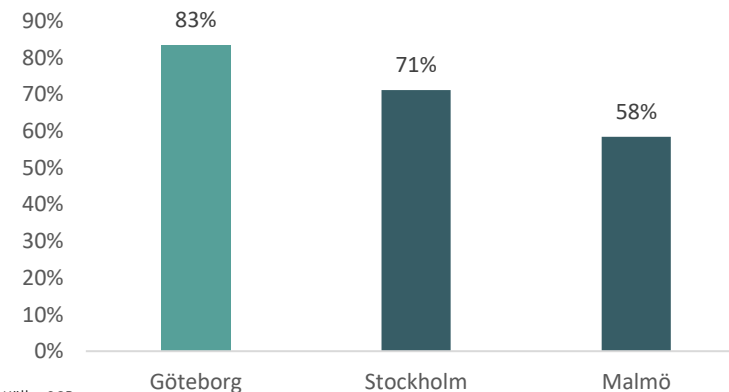
FÅ ARBETAR I STADSKÄRNAN

Dagbefolkning i stadskärnan relativt tätortens befolkning i respektive stadskärna år 2019.



DE SOM ARBETAR I STADSKÄRNAN PENDLAR

Dagbefolkning relativt nattbefolkning i respektive stadskärna år 2019.



Källa: SCB

Fler boende gör stadskärnan mer robust

Genom att fler flyttar in i stadskärnan blir det fler som har det som sitt primära konsumtionsområde. Detta ökar stadskärnans motståndskraft mot både externa handelsområden och de nya beteendeförändringar som coronapandemin skapat. Dessutom stöttar de boende andra branscher och bidrar till ökad trygghet.

FLER BOENDE GÖR STADSKÄRNAN MER ROBUST

Det mesta vi konsumerar köper vi i närheten av vår bostad. Genom att bygga nya bostäder i stadskärnan ökar antalet personer handlar mat och andra varor, besöker restauranger och skaffar gymmedlemskap i området. Detta gör stadskärnan mindre känslig för flödesförändringar och andra hot, exempelvis i form av nya externa handelsområden. E-handelns kraftiga utveckling kommer även innebära att köpkraften för fysisk handel minskar, vilket ökar behovet av bostadsunderlag.

ÖKAT BOSTADSBEHOV EFTER PANDEMIN

Under coronapandemin har städer som har flödesbaserad köpkraft blivit särskilt hårt drabbade. Lågt bostadsunderlag, högt inpendlande, och låg andel som arbetar i stadskärnan är alla faktorer som gör det svårare för en stadskärna att klara sig oskadd genom en pandemi, då det saknas ett basunderlag för konsumtionen.

Även framöver väntas en stor andel av kontorsarbetande jobba hemifrån på hel- eller deltid. Detta kommer försvåra stadskärnans återhämtning efter pandemin och ökar behovet av boende i stadskärnan.

ÄVEN ANDRA BRANSCHER GYNNAS

Denna analys har fokuserat på köpkraften och förutsättningarna för handel och restaurangbranschen i stadskärnan. Även andra branscher påverkas dock av att fler bor och arbetar i stadskärnan. Ett exempel är kommersiell service, där bland annat gym och biografier ingår, som omsatte drygt 600 miljoner kronor i Göteborgs stadskärna år 2019.

FLER BOENDE GER ÖKAD TRYGGHET

Låg befolkningstäthet riskerar också att bidra till minskad trygghet. Hög befolkningstäthet gör att staden får bättre förutsättningar att leva även under kvällstid, då många vistas i närheten av sin bostad, vilket bidrar till ökad trivsel och trygghet.



03 | Sammanfattning och slutsatser

Fler boende skapar en hållbar stadskärna

För att nå samma befolkningstäthet som Stockholm och Malmö behöver mellan 30 000 och 37 000 personer bo i stadskärnan, vilket kan jämföras med dagens 14 000. Denna nivå hade förbättrat förutsättningarna för handel, restaurang och kommersiell service i stadskärnan.

FLER BOENDE SKAPAR EN LÅNGSIKTIGT HÅLLBAR STADSKÄRNA

Det finns idag ett stort utbud av handel, restauranger, kommersiell service och kontor i Göteborgs stadskärna. Externa handelsplatser och e-handel har dock utmanat stadskärnan som handelsplats. Även coronapandemin har satt press på den fysiska handeln, såväl som på restauranger, upplevelser, besöksnäring och kontor. Behovet av bostadsunderlag blir därför allt viktigare för en långsiktigt hållbar stadskärna och för att överbrygga eventuella störningar i flöden, som exempelvis coronapandemin gett upphov till.

För att komma upp i samma befolkningstäthet som Malmö skulle Göteborgs stadskärnas befolkning behöva mer än dubblas jämfört med idag. Ytterligare några tusen skulle behöva flytta in i stadskärnan för att nå Stockholms befolkningstäthet. Detta skulle då innebära avsevärt mer lokal köpkraft för handel och annan verksamhet i stadskärnan.

1,6 MILJARDER MER TILL HANDEL OCH RESTAURANG MÖJLIGGÖR EN LÅNGSIKTIGT HÅLLBAR STADSKÄRNA

Om Göteborgs stadskärna hade haft samma befolkningstäthet som Stockholms hade köpkraften till handel och restaurang ökat med drygt 1,6 miljarder kronor per år. Denna köpkraft hade varit ett viktigt tillskott för en långsiktigt hållbar stadskärna och förhindrat att butiker behöver stänga. De tillkommande personerna bidrar också med köpkraft till andra branscher såsom gym, frisörer och biografier. Högre befolkningstäthet bidrar också till en levande stadskärna som känns trygg dygnet runt.



Reflektioner och nästa steg

Många projekt och attraktiv stad skapar framtida möjligheter för Göteborg

GÖTERBORGS STADSKÄRNA HAR STORA MÖJLIGHETER

Det finns idag många utmaningar för att alla komponenter skall vara tillgodosedda i en stadsbild. Den fysiska handeln får allt svårare till följd av omfördelningen till e-handel vilket genererar ett mer begränsat köpkraftsunderlag till den fysiska handeln. Förutsättningarna för Göteborgs stadskärna är dock hoppfulla då några av Sveriges mest attraktiva stråk och omgivningar återfinns här. I dessa stråk finns det, och kommer att finnas, ett stort intresse från detaljhandel att etablera butiker även om e-handeln växer sig stark. En förutsättning är dock ett välfungerande samarbete och samverkan mellan stad, fastighetsägare och verksamheter.

BOSTÄDER ÄR PÅ GÅNG – OCH DET KOMMER ATT HJÄLPA

För att Göteborgs stadskärna skall må ännu bättre är det en god idé att utveckla bostadsbyggandet. Göteborg har idag en stor utvecklingspotential i jämförelse med Malmös och Stockholms stadskärna. En stark population i eller i anslutning till stadskärnan gör den mer hållbar då dess sårbarhet mot

flödesstörningar blir mindre allvarliga eller mer hanterbara. Vi vet att många bostadsprojekt är under planering både i och i anslutning till stadskärnan. Alla bostadsprojekt i centrala Göteborg är viktiga och spelar stor roll för att bidra till en starkare och mer hållbar stadskärna. För att komma upp i motsvarande befolkningsunderlag som Stockholm och Malmö krävs dock ytterligare bostäder i stadskärnan det absoluta närområdet.

INTE BARA HANDEL

Utvecklingen inom restaurang- och servicenäringen har varit explosionsartad under den senaste tioårsperioden. Denna rapport har inte primärt belyst de fördelar som gym, frisörer och skönhetsalonger har av ett starkt befolkningsunderlag. Även dessa är dock verksamheter som drar stor nytta av att det finns en stark befolkning i dess närhet. Fördelarna av en bostadsutveckling är alltså mångfasetterad och innefattar många andra verksamheter än bara handel. Detta är något vi rekommenderar att se på djupare i nästa steg.



Bilagor

Om Cityindex

Stadskärnan förändras ständigt. E-handelns framväxt, externhandelns tillväxt och coronapandemin har dock gjort att förändringen i stadskärnor sker snabbare nu än kanske någonsin tidigare. Hur våra stadskärnor påverkas och hur framtidens stadskärna ska se ut är därför återkommande frågor som diskuteras av såväl media och politiker som medborgare och företag.

Cityindex syfte är att beskriva utvecklingen inom detaljhandeln, men kartläggningen omfattar även restaurangnäringen, hotellbranschen och de kommersiella servicefunktionerna inom respektive stadskärna. Inledningsvis omfattade Cityindex Stockholm, Göteborg, Malmö och ytterligare 16 städer. Numera omfattar kartläggningen alla Sveriges stadskärnor.



Stadskärnans avgränsning

Stadskärnornas avgränsning baseras på Cityindex. Grunden för Cityindex och vad som är stadskärnans avgränsning är antal verksamheter och befolkningsdensitet, alltså hur tätbefolkat området är samt hur tätt det är mellan de kommersiella verksamheterna. Ett område med en stor befolkning men utan verksamheter definieras som ett bostadsområde och ett område med enbart verksamheter och få boende definieras som externt handelsområde eller köpcentrum.

Ett grafiskt exempel på hur kombinationen av verksamheter och boende samspelar visas i kartorna över Stockholm här intill. De kommersiella verksamheterna är markerade med röda prickar. Densiteten är hög i mitten vid Gamla stan men även norr och söder om detta område. Om verksamhetskartan kombineras med kartan som med hjälp av gröna prickar visar befolkningsdensiteten i Stockholm börjar området att avgränsas tydligare. I de absolut mest centrala delarna av Stockholm är befolkningen förhållandevis liten, men detta kompenseras av att antalet verksamheter istället är väldigt högt och att området angränsar till områden med ett stort befolkningsunderlag.

Utifrån en modell som tar hänsyn till ovan nämnda kriterier utformas stadskärnans avgränsning. Den stora kartbilden visar Stockholms stadskärna (heldragen linje) samt Stockholms innerstad (streckad linje). Utöver detta visas en intensitetskarta för antalet verksamheter. Kartan visar tydligt hur avgränsningen samspelar med var verksamheterna faktiskt ligger. Utanför stadskärnan finns vissa områden med hög densitet (många verksamheter) som inte inkluderas i avgränsningen på grund av antingen en brist på boende i området eller att avståndet till den övriga stadskärnan är för stort.

Densitet av verksamheter i Stockholm



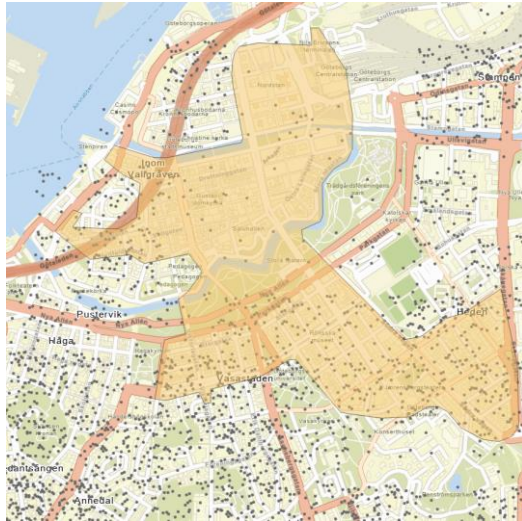
Densitet av boende i Stockholm



Densitet av verksamheter samt avgränsning av Stockholm stadskärna



Göteborg

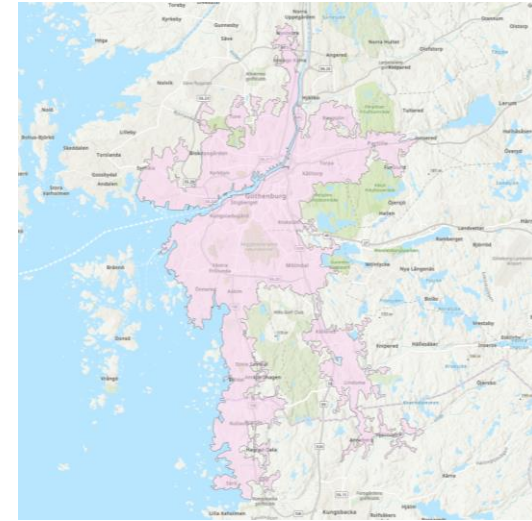


Stadskärna

En prick motsvarar 15 boende

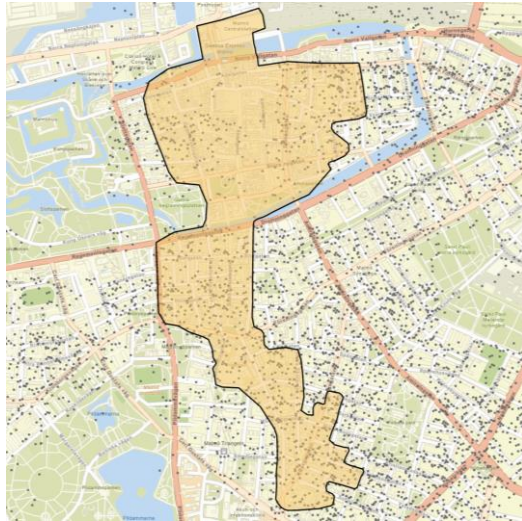


Kommun



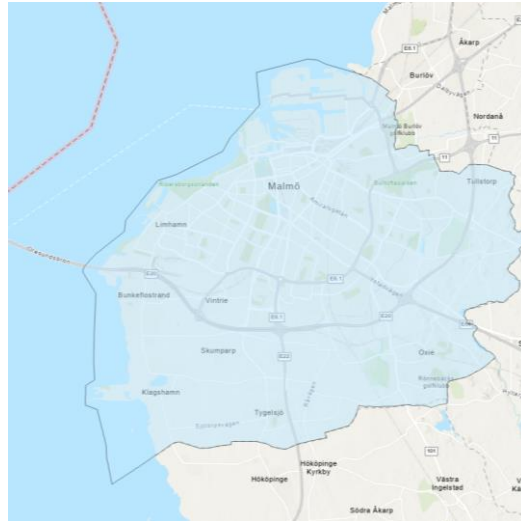
Tätort

Malmö

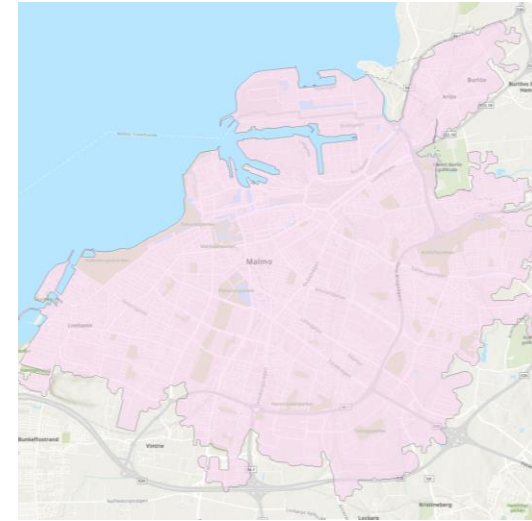


Stadskärna

En prick motsvarar 15 boende

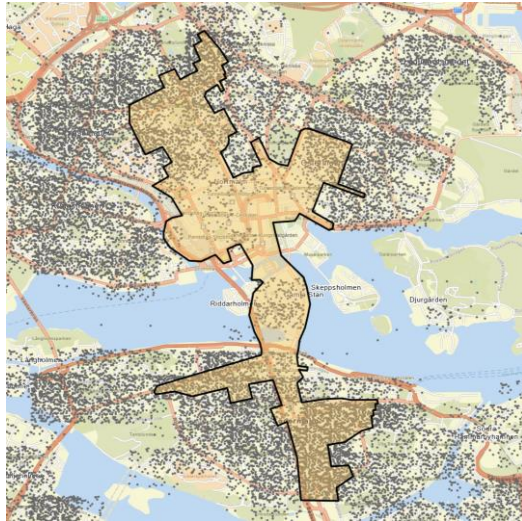


Kommun



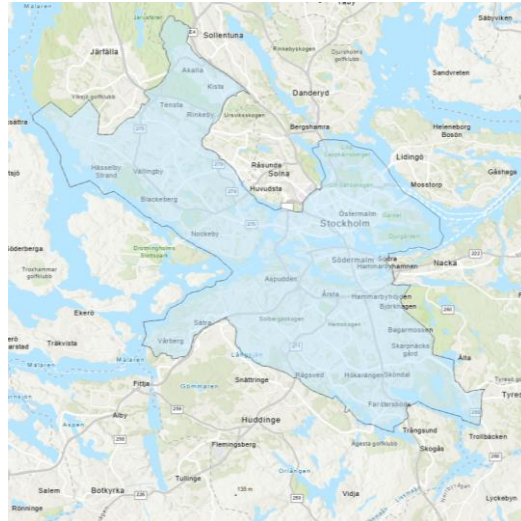
Tätort

Stockholm



Stadskärna

En prick motsvarar 15 boende



Kommun



Tätort

