

Analyse:

Aflastningsområder kan true den lokale købmand

Resumé

I mange byer – måske især de mindre – er dagligvarehandlen afgørende for lokalsamfundet. Den lokale købmand er både leverandør af daglige fornødenheder, pakkecentral, udleveringssted for håndkøbsmedicin, socialt samlingspunkt og meget andet.

Men en udfordring for mange lokale dagligvarebutikker er, at kommunerne etablerer og udvider såkaldte aflastningsområder – dvs. områder med detailhandel uden for bymidten.

Hvis der også etableres alt for store dagligvarebutikker, kan sådanne aflastningsområder nemlig betyde mærkbare fald i omsætningen hos de eksisterende købmænd og dagligvarebutikker. Kommunale analyser har vist, at der kan forventes omsætningsfald på mellem 6 og 21 pct., når der udlægges et nyt eller udvides et aflastningsområde. Dette skal ses i lyset af, at dagligvarebranchen i tiårsperioden 2012 til 2021 i gennemsnit havde en årlig overskudsgrad på kun 1,2 pct.

En lokal købmand skal typisk have en omsætning på 15-18,5 mio. kroner for at være økonomisk holdbar, og mange butikker i mindre byer har en omsætning, der balancerer dette. Selv mindre fald i omsætningen – som følge af et nærliggende aflastningsområde – kan således betyde, at den lokale købmand er truet; ikke mindst når der ikke er store overskud at tære på.

Også de lidt større butikker i bymidterne påvirkes. Disse har ofte højere udgifter til husleje og et større minimumsbehov for personale for at kunne drive butikken. Har en butik en omsætning på ca. 65 mio. kroner, betyder et omsætningsfald på bare 6 pct., at butikken mister 3,9 mio. kroner i omsætning. Det vil uvægerligt medføre et behov for at reducere personaleforbruget betydeligt, hvilket kan være problematisk for butikkens fortsatte drift.

Aflastningsområder kan betyde omsætningstab i den lokale dagligvarehandel på over 20 pct.

Kommunerne har i dag mulighed for at etablere og udvide såkaldte aflastningsområder – dvs. områder, hvor der må etableres butikker uden for bymidterne. Ofte er der tale om områder, der udlægges til placering af f.eks. detailhandel med pladskrævende varer eller varer, der ikke umiddelbart kan placeres i bymidterne. Det kan f.eks. være byggemarkeder og lignende.

Dette er naturligvis i sig selv ikke et større problem, at der findes denne mulighed. Men ofte benytter kommunerne tillige aflastningsområderne til etablering af større dagligvarebutikker – butikker, hvis primære kundegrundlag tages fra bymidtens dagligvarehandel og kunderne i det opland, som dagligvarehandlen i bymidten førhen servicerede.

Faktaboks: Kommunernes adgang til at etablere og udvide aflastningsområder

Kommunernes adgang til etablering af aflastningsområder følger af planlovens § 5 n, der giver mulighed for at udlægge arealer "til aflastningsområder i byer, hvor der er et tilstrækkeligt kundegrundlag, bl.a. for at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten". Aflastningsområder kan udvides med samme begrundelse.

Aflastningsområder må dog hverken udlægges eller udvides for at gøre plads til en "dagligvarebutik eller udelukkende dagligvarebutikker".

Selvom aflastningsområder kun skulle bruges i begrænset omfang, var der allerede i 2021 udlagt 630.000 m² til aflastningsområder – og DSK har kendskab til, at mere er kommet til siden da.

Kilde: Lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 223 af 1/3-2024, § 5 n, stk. 1, nr. 1, og stk. 2-3. Indenrigs og Boligministeriet (2021): Redegørelse for udviklingen i kommunernes detailhandelsplanlægning., s. 9.

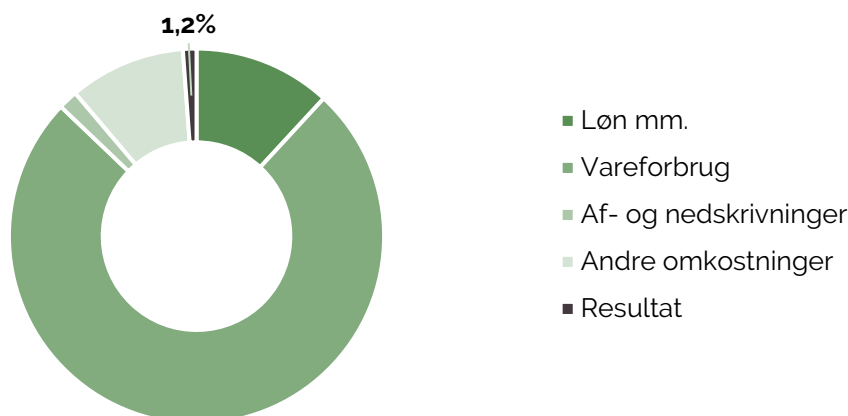
For mange – især mindre – byer vil et aflastningsområde i oplandet potentielt have stor betydning for den lokale dagligvarehandels omsætning og udviklingsmuligheder.

Der er eksempler på, at kommunale analyser har peget på, et aflastningsområde kan betyde et fald i dagligvareomsætningen hos de eksisterende, lokale butikker på op mod ca. 21 pct. om året. Andre steder har man peget på et omsætningstab i den lokale dagligvarehandel på 6 pct. om året. Der er således mærkbare udsving i de kommunale analyser – men det er hinsides diskussion, at aflastningsområder kan påvirke de lokale butikker betydeligt.

Dagligvarebutikker er præget af lave overskudsgrader og mange faste udgifter

Disse forventede omsætningsfald skal ses i lyset af, at overskuddene i den danske dagligvarehandel generelt er ganske beskedne. I de ti år 2012 til 2021 havde de danske dagligvarebutikker under ét og i gennemsnit en overskudsgrad på 1,2 pct. om året.

Overskudsgrad for dagligvarebutikker, gennemsnit 2012-2021



Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken: REGN1 og egne beregninger.

Note: Overskudsgraden er beregnet som det ordinære driftsresultats andel af den samlede omsætning, dvs. omsætning tillagt andre driftsindtægter. Der er taget afsæt i branchekode 47001 Supermarkeder og varehuse mv. Figuren er en opdateret gengivelse af figur 9 i Dansk Erhverv (2022): Priser i detailhandlen.

Dagligvarebutikkernes overskudsgrad er i den lave ende; til sammenligning havde de private byerhverv under ét og i samme periode en gennemsnitlig overskudsgrad på over 7,4 pct., og ifølge en analyse fra Dansk Industri havde mere end hver tredje supermarked underskud i 2022.¹

¹ Dansk Industri (2023): Hver tredje detailvirksomhed kom ud af 2022 med røde tal på bundlinjen, s. 2.

Den lave overskudsgrad og de mange supermarkeder med underskud i 2022 kan bl.a. forklares af, at en betydelig del af en dagligvarebutiks omsætning er låst som faste udgifter. Uanset omsætningen kan butikken f.eks. sjældent skrue på hverken husleje eller energipriser, når butikken rammes af et negativt chok.

Løn og vareindkøb kan butikken i denne situation godt skrue ned for, men dermed risikerer man at påvirke, hvor god butikken er til at tiltrække og fastholde kunder. At håndtere et underskud ved at skrue ned for personalet eller forringe vareudvalget kan således medvirke til at forstærke omsætningsfaldet. Desuden er der til alle butikker et vist minimumsbehov for bemanning – et behov, der selvsagt stiger med butikkens størrelse.

To eksempler og deres forudsætninger

Præcis hvordan et nyt eller større aflastningsområde påvirker den lokale dagligvarehandel, afhænger af mange ting. Selvfølgelig først og fremmest om der er dagligvarehandel i aflastningsområdet, eller om der kun er tale om udvalgsvarehandel. Derudover afhænger effekten af et nyt eller større aflastningsområde af blandt andet af beliggenheden, udvalget, konkurrencesituationen, befolkningssammensætningen samt omfanget og typen af butikker i det konkrete aflastningsområde.

Det er med andre ord ikke muligt at lave en entydig generalisering af effekten af aflastningsområderne – men det er muligt at lave modelberegninger, der med afsæt i konkrete forhold kan eksemplificere effekten for en lokal dagligvarebutik.

Der er tre forudsætninger for sådanne eksempelberegninger:

- For det første den eksisterende omsætning i butikkerne. Omsætningen afhænger af butikstypen og beliggenheden, men i det følgende er taget udgangspunkt i en købmand i en mindre by plus opland samt en fire gange større dagligvarebutik i en bymidte.
- For det andet butikkens forventede overskudsgrad, før aflastningsområdet blev etableret. Her er taget udgangspunkt i branchens samlede overskudsgrad som beskrevet tidligere, selvom den konkrete overskudsgrad forventeligt kan svinge mellem de konkrete butikker.
- For det tredje den skønnede effekt af det konkrete aflastningsområde. Udgangspunktet her er, at kommunale analyser – eller analyser foretaget eksternt på opdrag fra kommuner – har peget på omsætningsfald på 6 til 21 pct. i den lokale dagligvarehandel som følge af et nyt eller udvidet aflastningsområde med dagligvarehandel.

Forudsætninger for eksempelberegninger

En persons årlige dagligvarehandel, total	23.400 kroner
Andel af en butiks omsætning, der kommer fra det primære opland (inden for bygrænse)	60 pct.
Andel af en butiks omsætning, der kommer fra det sekundære opland (uden for bygrænse)	30 pct.
Antaget omsætningsgrænse for, hvornår en købmand er økonomisk levedygtig	Ca. 15 – 18,5 mio. kroner
Forventet overskudsgrad	1,2 pct.

Kilde: For en persons årlige dagligvarehandel og fordelingen af en butiks omsætning på det primære hhv. sekundære opland, se: KFI Erhvervsdrivende Fond m.fl. (2016): Etablering af en bæredygtig dagligvarebutik i mindre bysamfund, s. 10. For omsætningsgrænsen for, hvornår en butik er økonomisk levedygtig, se: Indenrigs og Boligministeriet (2021): Redegørelse for udviklingen i kommunernes detailhandelsplanlægning., s. 33. Inflationskorrektionen er foretaget på baggrund af Danmarks Statistik, statistikbanken: PRIS112. For overskudsgraden, se figuren på side 3.

Note: Alle beløb er her inflationsjusteret og angivet i 2023-priser. Det oprindelige beløb for omsætningsgrænsen for en levedygtig butik er her angivet som et interval, da der er tale om en beløb med en vis usikkerhed bl.a. som følge af lokale forhold. Det direkte beløb (inflationsjusteret) er 16,7 mio. kroner.

Ud fra disse forudsætninger kan vi konstruere to eksempler, der viser den forventede effekt på en lokal dagligvarebutik, hvis der etableres eller udvides et aflastningsområde i oplandet til denne lokale butik.

Eksempel 1: Effekten af et nærtliggende aflastningsområde på en lokal købmand i en mindre by

I mange mindre byer er der kun én dagligvarebutik, da byens opland ikke kan bære flere butikker. Tages der udgangspunkt i en mindre by med 650 indbyggere og et opland på 1.000 personer, kan butikken forvente en omsætning på lige omkring 16 mio. kroner.

Hvis denne butik har en overskudsgrad som gennemsnittet i dagligvarebranchen, svarer dette til et overskud på lige over 190.000 kroner.

Forudsætninger for eksempelberegninger (eksempel 1)

Omsætning fra primært opland	650 prs. x 23.400 kr. pr. person x 60 pct. af indkøbet, der lægges lokalt	9,1 mio. kroner
Omsætning fra sekundært opland	1.000 prs. x 23.400 kr. pr. person x 30 pct. af indkøbet, der lægges lokalt	7,0 mio. kroner
Samlet omsætning		16,1 mio. kroner
Overskudsgrad på 1,2 pct.		0,19 mio. kroner

Kilde: Egne beregninger baseret på KFI Erhvervsdrivende Fond m.fl. (2016), s. 10, og Danmarks Statistik, Statistikbanken: PRIS112 og REGN1.

Note: Alle beløb er angivet i 2023-priser. Beregningen af overskudsgraden er sket med udgangspunkt i figuren på side 3.

Denne type af butikker kan således forvente en omsætning på grænsen af det økonomisk bæredygtige, og overskuddet er i kroner og ører ganske begrænset. Og derfor er denne butik sårbar selv ved mindre forskydninger i kundegrundlaget – som f.eks. hvis omsætningen falder med 6 pct., eller hvis de lokale borgere ikke længere lægger 60 pct., men kun 50 pct. af deres indkøb lokalt.

Nedenfor er angivet resultaterne ved tre scenarier for, hvordan en sådan butik i en mindre by rammes af et nærtliggende aflastningsområde. De tre scenarier baserer sig på et omsætningsfald på hhv. 6 pct., 10 pct. og hvis både det primære og det sekundære oplands andel af indkøbet, der foretages lokalt, falder med ti procentpoint.

Effekt af nærtliggende aflastningsområde på lokal butik i mindre by

Omsætningsfald på 6 pct.

Omsætning fra primært opland	8,6 mio. kroner
Omsætning fra sekundært opland	6,6 mio. kroner
Samlet omsætning	15,2 mio. kroner
Fald i omsætning	-1,0 mio. kroner
Resultat, hvis alle udgifter (løn, husleje mm.) holdes fast	-0,77 mio. kroner
<i>Resultatet svarer til en underskudsgrad på</i>	<i>-5,1 pct.</i>

Omsætningsfald på 10 pct.

Omsætning fra primært opland	8,2 mio. kroner
Omsætning fra sekundært opland	6,2 mio. kroner
Samlet omsætning	14,5 mio. kroner
Fald i omsætning	-1,6 mio. kroner
Resultat, hvis alle udgifter (løn, husleje mm.) holdes fast	-1,4 mio. kroner
<i>Resultatet svarer til en underskudsgrad på</i>	<i>-9,8 pct.</i>

De lokale kunder lægger 10 procentpoint mindre af deres dagligvarehandel lokalt

Omsætning fra primært opland	7,6 mio. kroner
Omsætning fra sekundært opland	4,6 mio. kroner
Samlet omsætning	12,3 mio. kroner
Fald i omsætning	-3,9 mio. kroner
Resultat, hvis alle udgifter (løn, husleje mm.) holdes fast	-3,7 mio. kroner
<i>Resultatet svarer til en underskudsgrad på</i>	<i>-29,9 pct.</i>

Kilde: Egne beregninger baseret på KFI Erhvervsdrivende Fond m.fl. (2016), s. 10, og Danmarks Statistik, Statistikbanken: PRIS112 og REGN1.

Note: Alle beløb er angivet i 2023-priser. Alle beløb er afrundede. Beregningen af resultatet tager afsæt i overskudsgraden, der er beregnet i figuren på side 3.

I alle tre tilfælde er omsætningsfaldet markant større end det ordinære resultat på 1,2 pct. eller 0,19 mio. kroner, der sås før omsætningsfaldet. Det betyder, at butikken tvinges til en tilpasning – og ofte er den eneste mulighed en tilpasning i personalet, hvis ikke en decideret lukning af butikken. Det sidste vil givetvis være på tale i de to sidste scenarier: Her er er underskuddet så

stort – næsten 10 pct. hhv. næsten 30 pct. relativt til den nye omsætning – at butikkens overlevelse utvivlsomt vil være truet uanset butikkens indsats.

Alternativt kan butikken ændre sit varesortiment og dermed -indkøb, der ofte udgør den største, samlede udgiftspost i butikkernes regnskab. Men i dette tilfælde risikerer man med et forringet udvalg at skubbe endnu flere kunder i retningen af aflastningsområdet og dermed forværre tilstanden.

Eksempel 2: Effekten af et nærtliggende aflastningsområde på en mellemstor dagligvarebutik i centrum af en lidt større by

Det er dog ikke kun de små butikker i de mindre byer, der potentielt rammes hårdt af et nyt eller udvidet aflastningsområde med dagligvarehandel. Der er også en effekt på lidt større dagligvarebutikker – f.eks. af den type, der ligger i midten af de byer, i tilknytning til hvilke der udlægges eller udvides aflastningsområder med dagligvarehandel.

Sådanne lidt større butikker kan have en omsætning på 50-75 mio. kroner – altså ca. 3-5 gange så meget som butikken i den lille by i forrige eksempel. I vores eksempel nedenfor er regnet med en faktor 4. I dette tilfælde kan butikken forvente et overskud på lidt over 770.000 kroner, hvis overskudsgraden er på 1,2 pct.

Forudsætninger for eksempelberegninger (eksempel 2)

Omsætning for lille butik i mindre by	16,1 mio. kroner
Faktor for større butik i bymidte	4
Samlet omsætning	64,5 mio. kroner
Overskudsgrad på 1,2 pct.	0,77 mio. kroner

Kilde: Egne beregninger baseret på KFI Erhvervsdrivende Fond m.fl. (2016), s. 10, og Danmarks Statistik, Statistikbanken: PRIS112 og REGN1.

Note: Alle beløb er angivet i 2023-priser. Beregningen af overskudsgraden er sket med udgangspunkt i figuren på side 3.

Denne type af butik har som udgangspunkt en omsætning, der ved første øjekast ligger trygt inden for rammerne af det økonomisk holdbare for en dagligvarebutik i almindelighed. Men samtidig må det forventes, at butikkens udgifter til f.eks. husleje, personale, energi m.m. er betydeligt højere end i tilfældet med den lille butik i den mindre by. Og en stor del af disse udgifter er faste og kan – foruden personalet – ikke nemt reduceres af butikken selv.

I alle butikker er der desuden et vist minimum af personale, der skal til for at kunne drive butikken, og i større butikker ligger dette minimum selvsagt højere end i mindre butikker. Dertil kommer en mulig psykologisk effekt: Forventningen til størrelse, udbud m.m. til en større butik i en bymidte er større end til en butik i mindre by, hvorfor det må forventes, at kunderne fravælger butikken i bymidten, hvis den ikke lever op til forventningerne, hvilket den med et omsætningstab og efterfølgende tilpasning af serviceniveau, personale m.m. nemt kan komme til.

Effekt af nærtliggende aflastningsområde på mellemstor dagligvarebutik i bymidte

Omsætningsfald på 6 pct.

Samlet omsætning	60,6 mio. kroner
Fald i omsætning	-3,9 mio. kroner
Resultat, hvis alle udgifter (løn, husleje mm.) holdes fast	-3,1 mio. kroner
<i>Resultatet svarer til en underskudsgrad på</i>	<i>-5,1 pct.</i>

Omsætningsfald på 10 pct.

Samlet omsætning	58,1 mio. kroner
Fald i omsætning	-6,5 mio. kroner
Resultat, hvis alle udgifter (løn, husleje mm.) holdes fast	-5,7 mio. kroner
<i>Resultatet svarer til en underskudsgrad på</i>	<i>-9,8 pct.</i>

De lokale kunder lægger 10 procentpoint mindre af deres dagligvarehandel lokalt

Samlet omsætning	49,1 mio. kroner
Fald i omsætning	-15,4 mio. kroner
Resultat, hvis alle udgifter (løn, husleje mm.) holdes fast	-14,7 mio. kroner
<i>Resultatet svarer til en underskudsgrad på</i>	<i>-29,9 pct.</i>

Kilde: Egne beregninger baseret på KFI Erhvervsdrivende Fond m.fl. (2016), s. 10, og Danmarks Statistik, Statistikbanken: PRIS112.

Note: Alle beløb er angivet i 2023-priser. Alle beløb er afrundede.

Ovenfor er angivet resultaterne ved de tre scenarier for, hvordan en sådan lidt større butik i en bymidte rammes af et nærtliggende aflastningsområde. De tre scenarier baserer sig igen på et

omsætningsfald på hhv. 6 pct., 10 pct. og hvis både det primære og det sekundære oplands andel af indkøbet, der foretages lokalt, falder med ti procentpoint.

Den en mellemstor butik i en bymidte har en større omsætning og et lidt større ordinært resultat i kroner og ører "at tage af", når omsætningsfaldet skal håndteres. Men hvis alle udgifter holdes fast, står butikken selv i det mildeste scenario foran at skulle håndtere et underskud på over 3 mio. kroner.

Et omsætningsfald i den størrelsesorden vil uundgåeligt få en mærkbar og negativ beskæftigelseseffekt i den enkelte butik. Og i det tilfælde må det så overvejes, om den effekt betyder, at butikken ikke kan drives ordentligt – en overvejelse, der med sikkerhed fremprovokeres, så snart vi bevæger os ned i retning af de to andre scenarier, hvor underskudsgraderne bliver mærkbart større.

Opsummering

Et aflastningsområde med alt for store dagligvarebutikker kan få ganske stor betydning for den lokale dagligvarehandel – hvad end der er tale om den lokale købmand eller om butikken i bymidten. Det viser både erfaringerne og kommunernes egne analyser, når aflastningsområder enten skal etableres eller udvides.

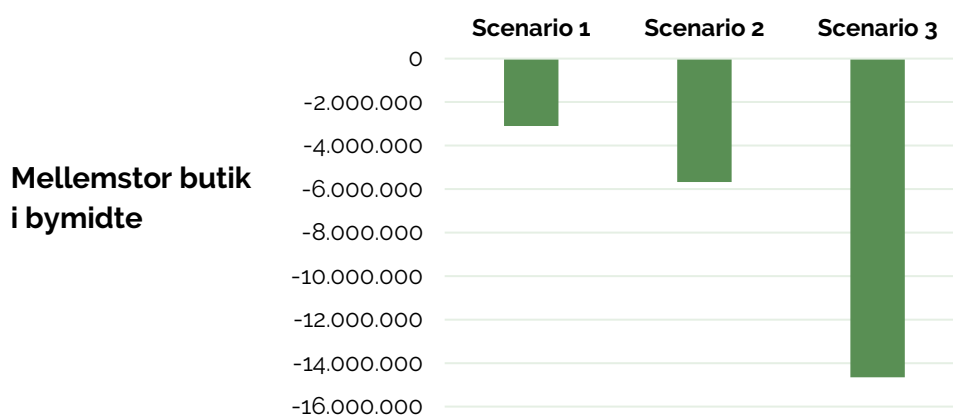
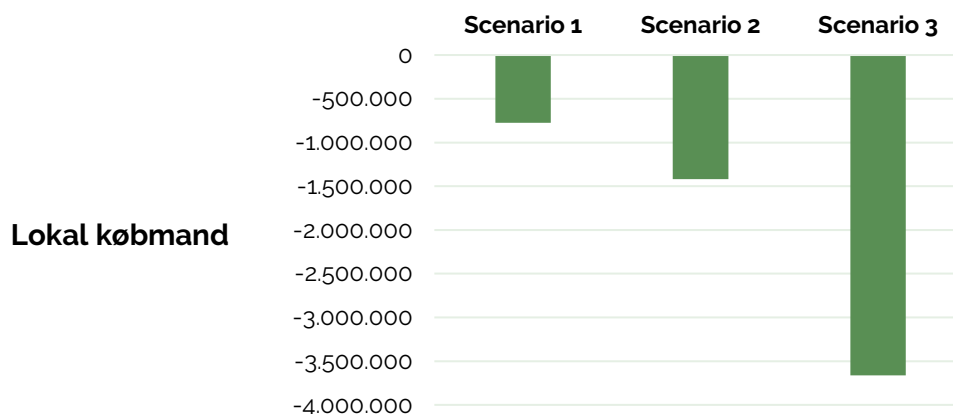
Og dagligvarebutikker er ikke butikker med høje overskudsgrader. Faktisk har de danske dagligvarebutikker under ét en overskudsgrad, der gennem en tiårsperiode har ligget på lige omkring 1,2 pct., hvilket er markant lavere end i mange andre brancher.

Det betyder også, at dagligvarebutikkerne hurtigt bliver meget sårbare, hvis et nyt eller udvidet aflastningsområde medfører et omsætningsfald i den eksisterende, lokale butik; der er ganske enkelt ikke et stort overskud at tære fra, når omsætningsfaldet skal håndteres.

Det tvinger butikkerne til tilpasning, og selvom tilpasning i sig selv ikke behøver være en dårlig ting, kan det for mange butikker hurtigt udvikle sig til et spørgsmål om overlevelse. Og overlever butikken ikke, kan det få stor betydning for livet i bymidten i almindelighed.

Opsummering: Mulige effekter af nærtliggende aflastningsområde på lokal købmand hhv. mellemstor dagligvarebutik i bymidte

Ordinært resultat, hvis udgifter (husleje, energi, løn mm.) holdes fast



Kilde: Se ovenstående tabeller og figurer.

Note: Se ovenstående tabeller og figurer. Scenario 1 beskriver et omsætningsfald på 6 pct.; scenario 2 beskriver et omsætningsfald på 10 pct.; scenario 3 beskriver et omsætningsfald, der skyldes, at kunder lægger 10 procentpoint mindre af deres samlede dagligvareindkøb i den lokale butik. Underskuddet, der skal håndteres, er beregnet som det forventede omsætningsfald fratrukket det oprindelige, ordinære resultat, dvs. overskuddet på 1,2 pct. af den oprindelige omsætning.

DSK MENER

Etableringer af nye og udvidelser af eksisterende aflastningsområder har i de senere år taget overhånd. Det er en udvikling, der påvirker dagligvarehandlen i bymidterne og i de mindre byer negativt – og dermed også en udvikling, der påvirker livet i bymidterne og de mindre byer negativt.

Derfor foreslår DSK, at

- kommunernes mulighed for at udlægge nye aflastningsområder og udvidelse af eksisterende aflastningsområder bør fjernes, så man dermed undgår, at der udlægges alt for store dagligvarebutikker uden for bymidterne. Alternativt bør der indføres et flerårigt stop for udlægning af nye og udvidelse af eksisterende aflastningsområder.
- der bør sikres generel ro om planlovens detailhandelsbestemmelser for at fjerne usikkerheder for både den enkelte butik og for planlægning og udvikling af dagligvarehandlen i almindelighed.

Om dette notat

Dette notat er udarbejdet af De Samvirkende Købmænd (DSK). DSK har eksisteret i over 100 år som brancheorganisation og repræsenterer i dag næsten 1.500 supermarkeder, discountbutikker, nærbutikker og convenience i Danmark. Vi arbejder løbende for at forbedre rammerne for de danske købmænd – også ved at skabe og dele viden og indsigt om emner, der har relevans for købmændenes dagligdag og forretning.

Denne analyse er udarbejdet i april 2024 af analysechef Morten Jarlbæk Pedersen. Det er tilladt at citere fra denne analyse med henvisning til DSK.