

## **HUIs återkoppling på WSP rapport: Potentiella konsekvenser vid utbyggnad av Väla centrum**

### Bakgrund och uppdrag

HUI har på uppdrag av Helsingborgs stad gjort en övergripande bedömning runt WSPs rapport "Potentiella konsekvenser vid utbyggnad av Väla centrum". Uppdraget är avgränsat till att läsa genom rapporten och ge återkoppling samt övergripande synpunkter. Uppdraget är ingen second opinion så till vida att HUI inte gjort mer ingående beräkningar och bedömningar. Det är ett större uppdrag och ligger utanför detta uppdrag.

### Generellt:

- Rapporten som WSP genomfört är mycket omfattande och känns genomarbetad. Utmaningen ligger i att rapporten är svårtillgänglig eller svår att förstå såvida man inte är expert. Detta är inte unikt för WSP utan även HUI:s rapporter kan ibland vara svåra att tolka. Det beror ibland på uppdragets avgränsningar, men också konsultens förmåga att vara tydlig. Det vi ser i WSP:s rapport är utöver det vanliga och även HUI har svårt att tolka delar av rapporten.
- HUI saknar slutsatser i rapporten. Det är möjligt att det inte ingick in uppdraget att konsulten skulle ge rekommendationer. Men utifrån dagens rapport har HUI svårigheter att se hur Helsingborgs stad skall agera utifrån en i övrigt väl genomförd analys. Det skulle vara intressant att se vilken väg som bör väljas av de olika alternativen.
- I rapporten utreds ett par intressanta scenario runt utvecklingen. Det vore dock önskvärt att ge förslag på ett scenario som är bra för alla parter. Det går att balansera utvecklingen genom kanske att tillåta X kvadratmeter detaljhandel och X kvadratmeter för övriga verksamheter. I rapporten är respektive scenario runt utvecklingen antingen handel eller övriga verksamheter med 16 000 kvm LOA. Hur skulle en optimal mix kunna se ut?

### Insikter

- Rapporten belyser väldigt intressanta fenomen på sid 40. Utvecklingen i stadskärnan för sällanköpsvaruhandeln har minskat ganska kraftigt- Detta är en insikt och information som Helsingborgs stad måste ta till sig och agera utifrån. Är anledningen Väla eller finns här andra faktorer. WSP skriver mycket riktigt att e-handeln påverkat men finns här andra utmaningar!
- Om Helsingborg riskerar att tappa så stora andelar av sin stadskärnas andelar som WSP indikerar i rapporten, så bör en akut handlingsplan genast upprättas för stadskärnan. .

### Noteringar

- HUIs rekommendation är att utvärdera det mest optimala eller mest välbalanserade scenariot för ytor och fördelningen av dessa på detaljhandel samt övriga verksamheter
- Marknadsandelen för Helsingborg stadskärna 2024 är enligt HUIs bedömning (genom cityindex) 13% och inte 11 % som anges i rapporten Som jämförelse kan nämnas att marknadsandelen för stadskärnor i större städer 2024 var 15%. Scenario med 8 % känns

inte sannolikt. Ja det finns en risk men inte sannolikt och om det så skulle riskeras bör detta adresseras skyndsamt till Helsingborgs stads kommunledning för aktiva åtgärder.

Frågor Från Helsing borgs stad:

- **Följer metodiken principiellt branschens standard?**
  - Ja, i princip. Det finns dock andra sätt att räkna också. Och framför allt upplever vi rapporten som tung och svårläst.
- **Är antagandena om förväntad marknadstillväxt i de olika kommunerna, omsättningsökning på Väla centrum och fördelning av direkta och långsiktiga effekter rimliga?**
  - Frågetecknen på varför Helsingborgs stadskärna förväntas minska oavsett utbyggnad sid 49. Dessutom är marknadsandelen för centrum för låg. HUIs bedömning är 13%.
- **Är slutsatserna i utredningsscenario 1 om effekterna på den befintliga handeln i Helsingborgs stadskärna och övriga regionen rimliga? Alltså att en utbyggnad med nya aktörer skulle ha små effekter på den befintliga handeln, då utbudet skulle vara kompletterande, och att en utbyggnad med handel som liknar den befintliga framför allt skulle ha en påverkan på befintlig handel i Väla centrum, samt leda till en omsättningsminskning av 5-10 % av den befintliga handeln i stadskärnan, vilket är ett mindre hot än andra trender så påverkar stadskärnans utveckling?**
  - Ja, kanske men det beror på vad man fyller Väla med för inriktning på verksamheterna. Vissa branscher är mer känsliga för stadskärnan än andra. Samtidigt kan en reduktion av omsättningen på 5-10% leda till en mycket större utslagning än vad som beräknat då marginalerna inom handeln generellt är låg och risk finns för utslagning. (Gäller i synnerhet fristående butiker utan kedjetillhörighet).
- **Är det rimligt att betrakta omsättningsminskningar på 5-10 % som ”små”? Det sägs ju att större effekter på en befintlig detaljhandelsstruktur som kan påverka platsens funktion i handelsgeografin förmodas först när omsättningsminskningen överstiger 10 %. Men det är ju gamla sanningar, som kanske inte gäller längre när de strukturer som är kvar idag har fått kämpa mot ett externt köpcentrum, e-handeln, pandemin och dess konsekvenser de senaste 10-15 åren?**
  - Nja, 10% är en relativt kraftig minskning. Se ovan resonemang.
- **Är det branschens gemensamma tolkning av forskningsläget att en utökad externhandel i form av både volymhandel eller köpcentrum har små eller inte statistiskt säkerställda effekter på den befintliga handeln i stadskärnan i samma kommun och regionen?**
  - Det är väldigt beroende på hur den balanseras och genomförs. Externhandel är oftast bra, men det finns undantag. Till exempel klarade inte Kristianstad etableringen av C4 och i rapporten syns spår av hur Hallarna slagit ut Halmstad city men kommenteras inte vidare.

- **Är det rimligt att anta att en utökning med 20.000 kvm för upplevelser (utredningsscenario 2) inte medför någon större risk för utslagning av befintliga verksamheter?**
  - Ja- men beror på inriktning och omfattning.
- **Stämmer resonemanget om att Väla centrums utbyggnad 2011/12 tydligen inte haft någon effekt på Helsingborgs stadskärna, då man inte kan se någon direkt effekt på hyresnivåer och direktavkastningskrav?**
  - Omsättningen i Hbg city har gått ner då Väla byggde ut. Så på så sätt nej. Samtidigt är det svårt att isolera effekterna till vad som påverkar. Är det e-handel, extrnhandel, pandemi, konjunkturer mm.