



Notat Holbæk Megacenter

Følsomhedsberegninger af forudsætningerne

Oktober 2019

Forudsætningerne for beregningerne af konsekvenserne af udvidelsen af Holbæk Megacentret er opstillet som et bud på den mest realistiske overordnede udvikling for fremtidens detailhandel. I nedenstående er disse forudsætninger betegnet som det realistiske scenarie.

I forudsætningerne kan nogle af præmisserne være mere sikre at forudsige end andre.

Andre forudsætninger for udviklingen i Holbæk

Nedenstående er en belysning af nogle af de usikkerheder, der er i forudsætningerne i beregningerne. Usikkerheder der kan få betydning for de samlede omsætninger i oplandet.

Det er ICP's vurdering, at forudsætningerne ikke har væsentlig betydning for de samlede konsekvenser ved udvidelsen af Holbæk Megacentret, da både befolkningsudviklingen, udviklingen i forbrugsvækst og udviklingen i e-handel har betydning for hele forbrugspotentialet. Hermed er det hele omsætningsniveauet, der bliver påvirket.

Scenarierne der belyses:

- **Scenarie 1** – Uændret befolkning 2018 til 2029, dvs. ingen stigning eller fald i befolkningstallet i oplandet
- **Scenarie 2** – Ingen vækst i forbruget pr. person
- **Scenarie 3** – Uændret andel af e-handel 2018 til 2029

Det er vanskeligt præcist at forudsige udviklingen i butiksstørrelserne for udvalgsvarerbutikkerne, men da vurderingerne og beregningerne foretages for den samlede udvidelse af aflastningsområdet, vil ændrede butiksstørrelser have en mindre betydning for udvidelsens samlede omsætning. Eksempelvis vil en mindre størrelse butikker åbne mulighed for flere butikker, hvorved den samlede omsætning kun vil blive påvirket marginalt.

Der er derfor alene gennemført følsomhedsberegninger for de tre ovennævnte scenarier.

Scenarierne er alene belyst for udvalgsvarer, da det er her, at man finder de største forbrugsstigninger og koncentrationstendenser.

Scenarie 1 – Uændret befolkning

Befolkningsprognosen for Holbæk Kommune og det øvrige opland har en betydning for det potentielle forbrug af både dagligvarer og udvalgsvarer og dermed betydning for den fremtidige potentielle omsætning. I Holbæk kommune er anvendt gældende befolkningsprognose fra Holbæk Kommune, mens oplandet i øvrigt er anvendt befolkningsprognosen fra Danmarks Statistik.

Den forventede befolkningsvækst på 7 % i Holbæk kommune i alt i perioden 2018 til 2029 betyder et yderligere udvalgsvarerforbrug på 120 mio. kr.

Tilsvarende forventes befolkningstallet at stige 14 % i Holbæk by i perioden 2018 til 2029, hvilket betyder et merforbrug af udvalgsvarer på 101 mio. kr.

Scenarie 2 – Ingen forbrugsvækst

Scenarie 2 belyser betydningen for omsætningsudviklingen, hvis der ikke forudsættes vækst i forbruget pr. person. I konsekvensberegningerne er forudsat en årlig mængdemæssig stigning i forbruget pr. person frem til 2029 på 1,25 % for udvalgsvarer, hvilket svarer til den gennemsnitlige udvikling i Danmark i de sidste ca. 30 år.

Scenarie 3 – Uændret e-handel

I beregningerne af konsekvenserne er forudsat, at e-handelen for udvalgsvarer udgør 30 % af forbruget i 2029. Det vil sige en yderligere vækst på 8 % point i forhold til 2018, hvor e-handelen udgjorde ca. 22 % af forbruget. Betydningen af e-handel varierer for brancher og varetyper, men overordnet set bliver e-handel og omsætning i de fysiske butikker mere og mere integreret.

Samtidig er man på de udenlandske markeder begyndt at se opbremsninger i omsætningerne i e-handel. Omvendt vurderes e-handel fortsat at få betydning for både butiksetableringer og omsætningen i de fysiske butikker. Marginalerne til indtjeningen forventes at blive endnu mere snævre og forventes at få betydning for samtlige butikker.

Udviklingen i de forskellige scenarier

Tabel 1 illustrerer den forventede udvikling i 0-alternativet under hensyntagen til de forskellige scenarier. Tabel 2 illustrerer den forventede udvikling i Alternativ B under de forskellige scenarier, mens tabel 3 viser udviklingen i Alternativ A.

Tabel 1 viser for eksempel, at Holbæk bymidte havde en omsætning på 606 mio. kr. i 2018. I 2029 forventes denne at stige 4 % til 631 mio. kr. i 0-alternativet i det realistiske scenarie. I 0-alternativet udbygges Holbæk Megacentre indenfor gældende ramme med i alt 15.000 m².

Hvis derimod scenarie 1 er gældende (uændret befolkningstal), forventes udvalgsvareomsætningen i Holbæk bymidte at være 590 mio. kr., dvs. et fald på 3 % i forhold til 2018.

Scenarie 2 (ingen forbrugsvækst pr. person) vil betyde, at udvalgsvareomsætningen vil være 552 mio. kr. i 2029 i bymidten, hvilket er 9 % lavere end i 2018.

Hvis e-handelen i 2029 er på samme niveau som i 2018 (scenarie 3) forventes udvalgsvareomsætningen i Holbæk bymidte at være 699 mio. kr. i 2029, hvilket er godt 15 % højere end i 2018.

Tabel 1 Forventet udvikling i udvalgsvareomsætningen i Holbæk kommune i 2018 samt i 2029 i **0-alternativ** under de forskellige scenarier (i mio. kr. incl. moms)

	Oms 2018	Oms. 2029 <i>Realistisk</i>	Oms. 2029 Scenarie 1 <i>(Uændret befolkning)</i>	Oms. 2029 Scenarie 2 <i>(Ingen forbrugsvækst)</i>	Oms. 2029 Scenarie 3 <i>(Uændret e-handel)</i>
Udvid. Holbæk Megacenter	-	289	278	256	318
Holbæk Megacenter iø.	1.199	1.203	1.162	1.070	1.317
Aflastningsområde i alt	1.199	1.492	1.440	1.326	1.635
Holbæk bymidte	606	631	590	552	699
Holbæk by iø.	40	17	15	15	19
Holbæk by i alt	1.845	2.140	2.045	1.893	2.353
Jyderup by	96	79	77	69	88
Tølløse by	96	79	77	69	88
Holbæk kom. iø.	65	25	25	22	27
Holbæk kom. i alt	2.006	2.244	2.147	1.984	2.468

0-alternativet beskriver mulighed inden for gældende kommuneplanramme

Ligeledes viser tabel 2 den forventede udvikling i udvalgsvareomsætningen i Holbæk Kommune i Alternativ B, hvor Holbæk Megacenter udvides med 9.200 m². Således etableres i alt 24.200 m² detailhandel i Holbæk Megacenter.

I det realistiske scenarie forventes udvalgsvareomsætningen i Alternativ B at være 617 mio. kr. i 2029 i Holbæk bymidte, hvilket er 2 % mere end i 2018.

Hvis derimod scenarie 1 er gældende i Alternativ B (uændret befolkningstal), forventes udvalgsvareomsætningen i Holbæk bymidte at være 577 mio. kr., dvs. et fald på knap 5 % i forhold til 2018.

Hvis der forudsættes ingen forbrugsvækst pr. person (Scenarie 2) i Alternativ B vil udvalgsvareomsætningen være 540 mio. kr. i 2029 i Holbæk bymidte, hvilket er 11 % lavere end i 2018.

Hvis e-handelen i 2029 er på samme niveau som i 2018 (scenarie 3) forventes udvalgsvareomsætningen i Holbæk bymidte at være 683 mio. kr. i 2029 i Alternativ B, hvilket er godt 13 % højere end i 2018.

Tabel 2 Forventet udvikling i udvalgsvareomsætningen i Holbæk Kommune i 2018 samt i 2029 i **Alternativ B** under de forskellige scenarier (i mio. kr. incl. moms)

	Oms 2018	Oms. 2029 <i>Realistisk</i>	Oms. 2029 Scenarie 1 (Uændret befolkning)	Oms. 2029 Scenarie 2 (Ingen forbrugsvækst)	Oms. 2029 Scenarie 3 (Uændret e-handel)
Udvid. Holbæk Megacentre	-	407	392	363	446
Holbæk Megacentre i ø.	1.199	1.173	1.134	1.044	1.285
Aflastningsområde i alt	1.199	1.580	1.526	1.407	1.730
Holbæk bymidte	606	617	577	540	683
Holbæk by i ø.	40	15	14	13	16
Holbæk by i alt	1.845	2.212	2.117	1.960	2.430
Jyderup by					
Tølløse by	96	76	72	66	85
Holbæk kom. i ø.	65	20	20	18	22
Holbæk kom. i alt	2.006	2.308	2.212	2.044	2.536

0-alternativet beskriver mulighed inden for gældende kommuneplanramme

I tabel 3 vises den forventede udvikling i udvalgsvareomsætningen i Holbæk Kommune i Alternativ A, hvor Holbæk Megacentre udvides med 17.500 m² detailhandel. Således etableres yderligere i alt 32.500 m² i Holbæk Megacentre.

I Alternativ A forventes udvalgsvareomsætningen at være 610 mio. kr. i 2029 i Holbæk bymidte, hvilket er 1 % mere end i 2018 i det realistiske scenarie.

I scenarie 1 med uændret befolkningstal forventes udvalgsvareomsætningen i Alternativ A i Holbæk bymidte at være 570 mio. kr., dvs. et fald på 6 % i forhold til 2018.

I scenarie 2 med ingen forbrugsvækst pr. person i Alternativ A vil udvalgsvareomsætningen være 534 mio. kr. i 2029 i Holbæk bymidte, hvilket er 12 % lavere end i 2018.

Hvis e-handelen i 2029 er på samme niveau som i 2018 (scenarie 3) forventes udvalgsvareomsætningen i Holbæk bymidte at være 683 mio. kr. i 2029 i Alternativ A, hvilket er 12 % højere end i 2018.

Tabel 3 Forventet udvikling i udvalgsvareomsætningen i Holbæk Kommune i 2018 samt i 2029 i **Alternativ A** under de forskellige scenarier (i mio. kr. incl. moms)

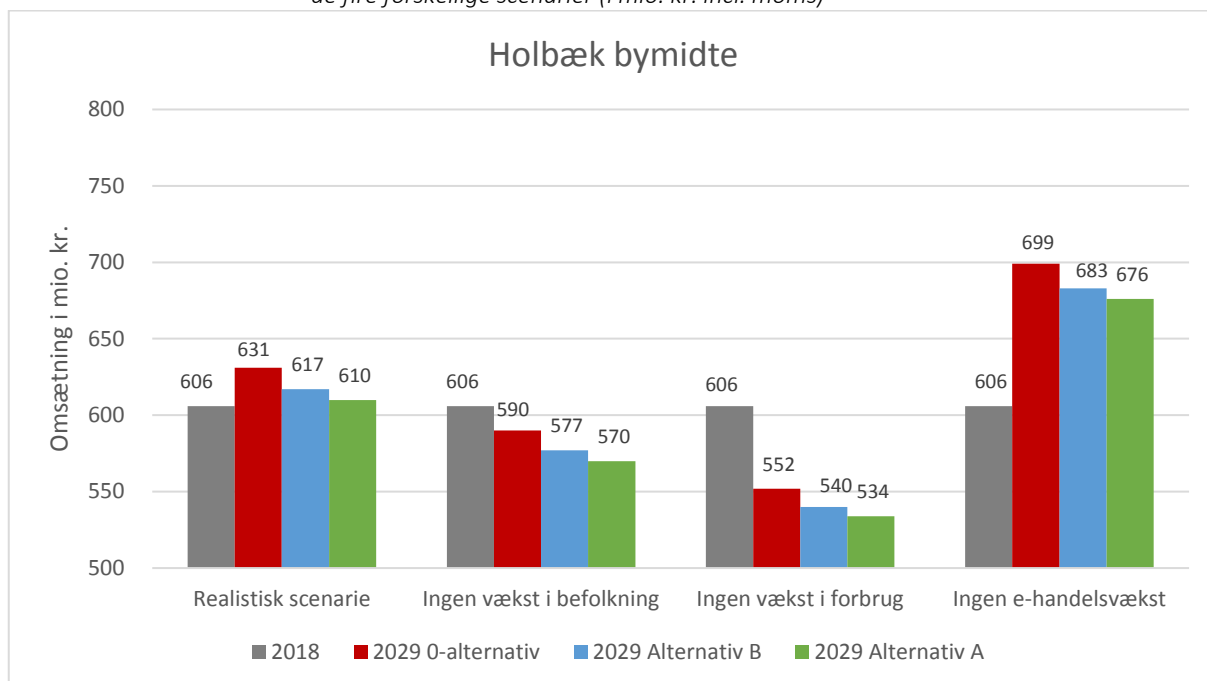
	Oms 2018	Oms. 2029 <i>Realistisk</i>	Oms. 2029 Scenarie 1 <i>(Uændret befolkning)</i>	Oms. 2029 Scenarie 2 <i>(Ingen forbrugsvækst)</i>	Oms. 2029 Scenarie 3 <i>(Uændret e-handel)</i>
Udvid. Holbæk Megacenter	-	536	518	476	587
Holbæk Megacenter iø.	1.199	1.136	1.099	1.011	1.244
Aflastningsområde i alt	1.199	1.672	1.617	1.487	1.831
Holbæk bymidte	606	610	570	534	676
Holbæk by iø.	40	13	13	12	15
Holbæk by i alt	1.845	2.295	2.200	2.033	2.522
Jyderup by					
Tølløse by	96	73	72	64	81
Holbæk kom. iø.	65	20	19	18	21
Holbæk kom. i alt	2.006	2.388	2.291	2.115	2.624

0-alternativet beskriver mulighed inden for gældende kommuneplanramme

Det er ikke ICP's vurdering, at scenarierne rykker på fordelingen af konsekvenserne ved udbygningen og udvidelsen af Holbæk Megacenter. Men vil alene få betydning for niveauerne for omsætningerne i de enkelte områder.

Som et eksempel på hvorledes scenarierne samlet set kan rykke ved omsætningerne, er i figur 1 vist udviklingen i omsætningen i Holbæk bymidte i de fire forskellige scenarier.

Figur 1 Forventet udvikling i udvalgsvareomsætningen i den centrale midtby under de fire forskellige scenarier (i mio. kr. incl. moms)



0-alternativet beskriver mulighed inden for gældende kommuneplanramme

I det realistiske scenarie forventes udvalgsvareomsætningen i Holbæk bymidte at falde fra 631 mio. kr. i 2029 i 0-alternativet til 610 mio. kr. i Alternativ A. Det er et fald på 21 mio. kr. svarende til godt 3 %.

I scenariet med ingen vækst i befolkningstallet (scenarie 1) forventes udvalgsvareomsætningen i Holbæk bymidte at falde fra 590 mio. kr. i 2029 i 0-alternativet til 570 mio. kr. i Alternativ A, svarende til et fald på 20 mio. kr. (3 %).

I scenariet med ingen vækst i forbruget forventes udvalgsvareomsætningen i Holbæk bymidte at falde fra 552 mio. kr. i 2029 i 0-alternativet til 534 mio. kr. i Alternativ A. Det giver et fald på 18 mio. kr. svarende til et fald på 3 %.

I scenarie 3 med e-handel på 2018 niveau forventes udvalgsvareomsætningen i Holbæk bymidte at falde fra 699 mio. kr. i 0-alternativet til 676 mio. kr. i Alternativ A svarende til et fald på 3 % (23 mio. kr.).