



Cityindex 2022

Cityindex 2022 Luleå

Fastighetsägarna och HUI

Torkade buntar
3 för 2

100



FASTIGHETSÄGARNA

hui

Tillväxthjulet

STADEN ÄR VIKTIG FÖR HELA KOMMUNENS TILLVÄXT

Ökade skatteintäkter
och mer välmående
kommun

Nya företag och
bättre arbetsmarknad



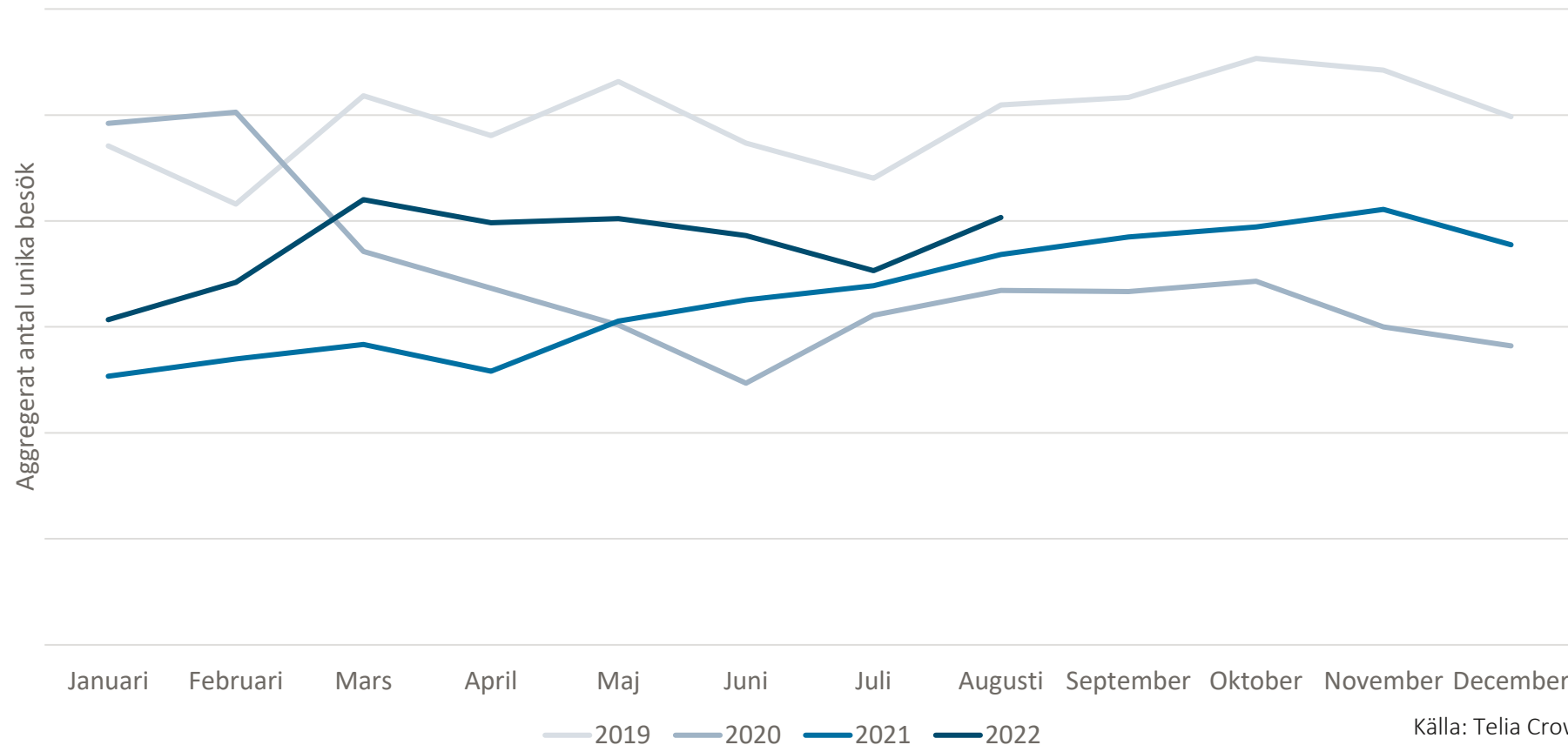
Attraktiv
stad

Ökad inflyttning och fler
investeringar

Stadskärnornas återhämtning

FLÖDET I STADSKÄRNORNA

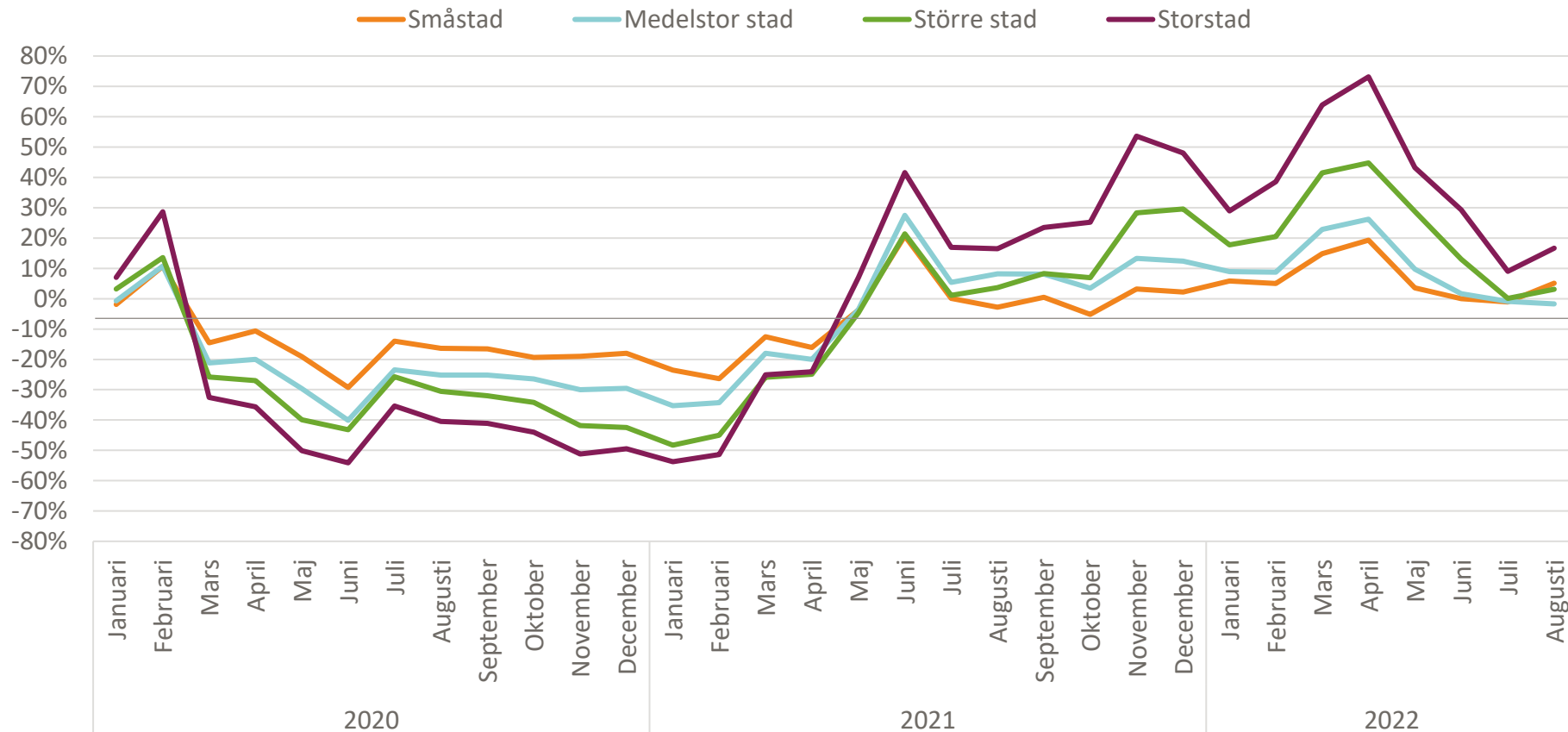
Antal besökare i stadskärnorna per månad under perioden januari 2019 till augusti 2022.



Flödesutveckling 2019-2022

FLÖDESUTVECKLING I STADSKÄRNORNA

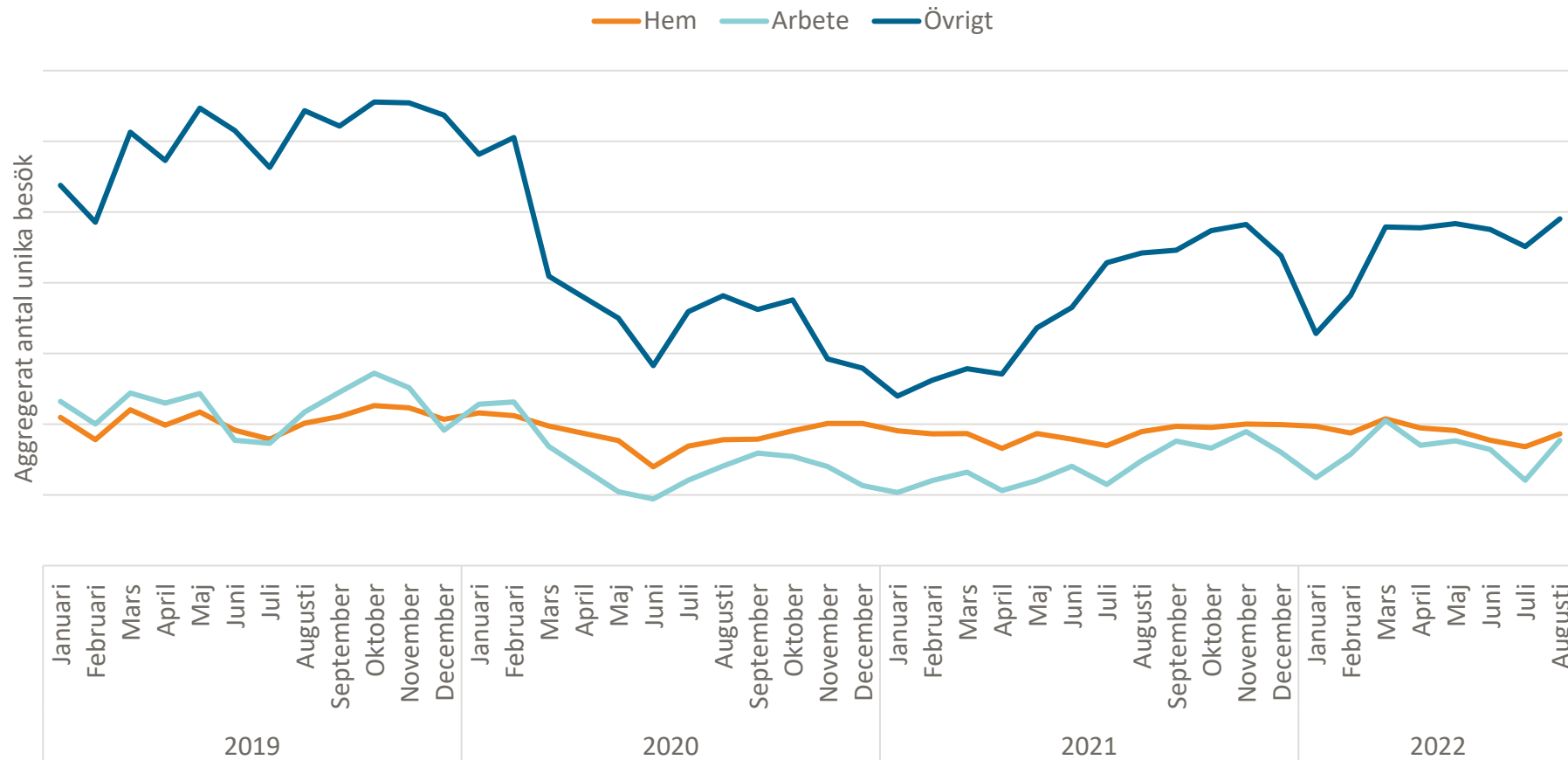
Flödesutvecklingen i de olika stadskärnetyperna januari 2020 till augusti 2022 jämfört med motsvarande månad föregående år, dvs januari 2019 till augusti 2021.



Besökstyper 2019-2022

BESÖKSTYPER I STADSKÄRNORNA

Flödesnivå för olika typer av aktiviteter i de svenska stadskärnorna, januari 2019 till augusti 2022



Detaljhandeln växte främst på nätet

DETALJHANDELSTILLVÄXT, FYSISK HANDEL OCH E-HANDEL

Tillväxten för fysisk handel och e-handel, 2010-2021. Löpande priser.

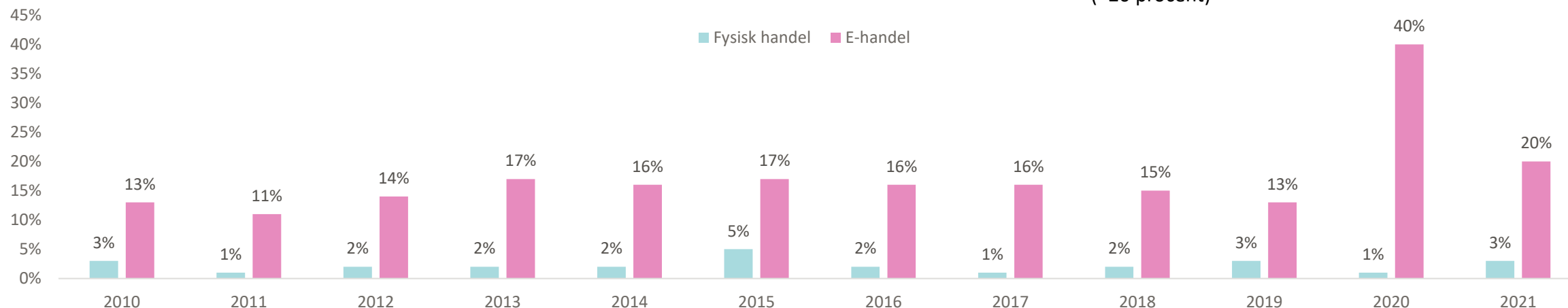


Den fysiska detaljhandeln omsatte
738 miljarder

Under 2021 omsatte e-handeln

146 miljarder

(+20 procent)



Definitioner

STADSKÄRNA

Stadskärnan avgränsas i första hand efter densitet av boende, butiker, restauranger och hotell. Utöver detta finns ett antal kompletterande regler om barriärer, resecentrum, större verksamheter och så vidare. Totalt finns det 107 stadskärnor i Sverige, vilket innebär att cirka 20 städer saknar stadskärna. De sistnämnda städerna har givetvis centrumbildningar, men dessa definieras istället som stadsdelscentrum på grund av en lägre densitet av boende och verksamheter.

INNERSTAD

I storstäderna finns ofta stadsdelscentrum precis utanför stadskärnan som på många sätt motsvarar stadskärnans egenskaper och densiteter. Dessa ingår i ett yttre område som benämns "innerstaden" och kompletterar bilden av tätortens centrumbildning.

TÄTORT

Enligt SCB definieras tätorter som "...tätbebyggda områden med minst 200 invånare och där avståndet mellan husen är mindre än 200 meter".

STAD

Tätorter med 10 000 invånare eller fler. Städerna delas in i fyra grupper som harmoniserar med SKR:s kommungruppsindelning. Dessa är:

TYP AV STAD	ANTAL INVÅNARE I TÄTORTEN
Storstad	150 000+
Större stad	37 500–149 999
Medelstor stad	15 000–37 499
Småstad	10 000–14 999



Indelning av stadskärnor

Stadskärnorna delas in i fyra kategorier, baserat på antalet boende i tätorten.

STORSTÄDER

Göteborg
Malmö
Stockholm
Uppsala

Skövde
Sundsvall
Södertälje
Trollhättan
Umeå
Västerås

Karlshamn
Karlskoga
Karlskrona
Katrineholm
Kinna
Kiruna

Uddevalla
Vallentuna
Varberg
Visby
Vänersborg
Värnamo

Kungsängen
Lomma
Mjölby
Mora
Nybro
Nynäshamn

STÖRRE STÄDER

Borås
Eskilstuna
Falun
Gävle
Halmstad
Helsingborg
Jönköping
Kalmar
Karlstad
Kristianstad
Linköping
Luleå
Lund
Norrköping

Växjö
Örebro
Östersund

MEDELSTORA STÄDER

Alingsås
Avesta
Boden
Enköping
Eslöv
Falkenberg
Falköping
Hudiksvall
Härnösand
Hässleholm
Höganäs
Höllviken och
Ljunghusen

Kristinehamn
Kungsbacka
Kungälv
Köping
Landskrona
Lidköping
Ljungby
Ludvika
Mariestad
Motala
Norrköping
Norrköping
Nässjö
Oskarshamn
Piteå
Sandviken
Skellefteå
Trelleborg

Ystad
Åkersberga
Ängelholm
Örnsköldsvik

SMÅSTÄDER

Arboga
Arvika
Bjuv
Bollnäs
Ekerö
Eksjö
Fagersta
Finspång
Gislaved
Gällivare
Höör

Oxelösund
Ronneby
Sala
Skara
Skoghall
Stenungsund
Strängnäs
Svedala
Söderhamn
Timrå
Tranås
Ulricehamn
Vetlanda
Åhus
Åstorp
Älmhult



Branschindelning

TOTALT

Sammanfattande begrepp för detaljhandel, kommersiell service och hotell & restaurang.

DETALJHANDEL

Sammanfattande begrepp för handel inom dagligvaror och sällanköpsvaror.

DAGLIGVAROR

SNI 47.11, 27.2

Sammanfattande begrepp för allivs- och speciallivsbutiker, service- och jourbutiker, blommor, tobak, tidningar och kiosksvaror med mera samt systembolag.

SÄLLANKÖPSVAROR

Sammanfattande begrepp för handel inom grupperna beklädnad samt hem- och fritidsvaror.

BEKLÄDNADSVAROR

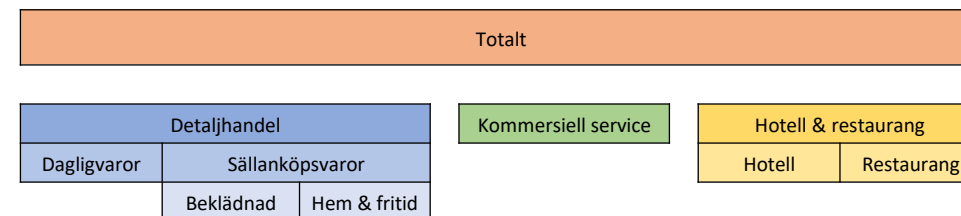
SNI 47.71-72

Kläder, skor, väskor och accessoarer.

HEM- & FRITIDSVAROR

SNI 47.19, 47.4-47.8 exkl. 47.71-72

Övriga branscher inom sällanköpsvaruhandeln som inte ingår i beklädnadshandeln. Några exempel är sport, möbler, leksaker, elektronik, järn- och byggvaror och heminredning. I hem- och fritidsvaruhandeln ingår även butiker med blandat sortiment som till exempel Rusta, Åhléns och Clas Ohlson. Vidare ingår apotek i denna kategori.



KOMMERSIELL SERVICE

SNI 59.14, 77.2, 79.1, 79.9, 93.12, 93.13, 93.21, 95.1-2, 96.012, 96.02, 96.04

Med kommersiell service avses tjänster som säljs av företag till konsument, är vinstdrivande och drivs av näringsidkare. Vanliga exempel är gym, biografier och frisörer. Tjänsten säljs och konsumeras i regel på samma plats. Offentlig service som inte har ett kommersiellt fokus separeras från kommersiell service. Kommersiell service utgörs av tjänster som återfinns på samma platser och i liknande sammanhang som detaljhandel och restauranger. Verksamheter som är kopplade till fastigheter, finansiella tjänster, utbildning och så vidare räknas ej till kommersiell service.

HOTELL

SNI 55.1-3

Hotell (inklusive restaurang där de förekommer), vandrarhem, stugbyar, campingplatser och konferensanläggningar med boende.

RESTAURANG

SNI 56.1

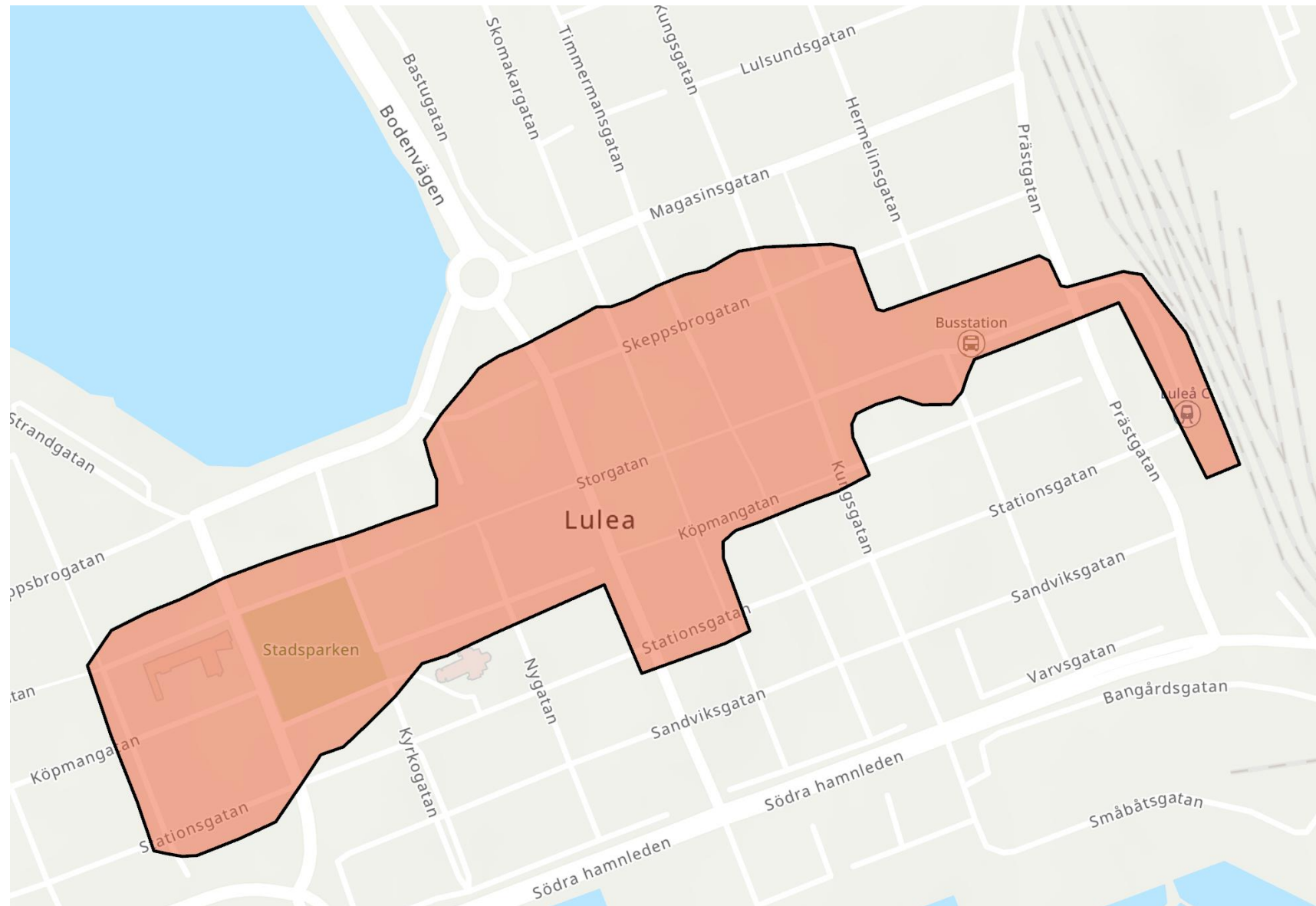
Restauranger, caféer och dyligt. Catering- och barverksamheter ingår ej i kartläggningen.



Den lokala stadskärnan

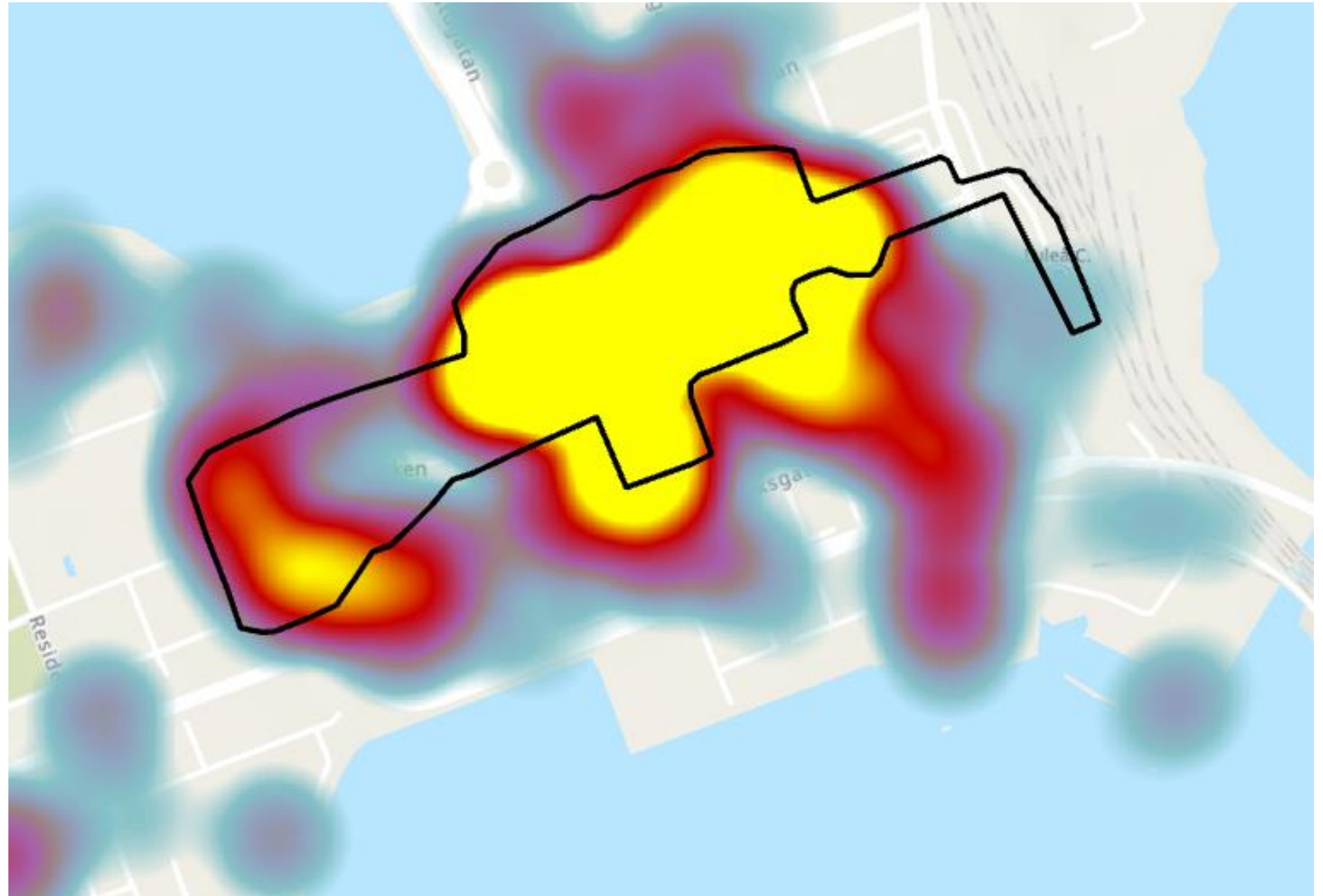
Stadskärnan

Stadskärnans avgränsning baseras på densiteten av befolkning och kommersiella verksamheter. Avgränsningen uppdateras var tredje år. Den senaste uppdateringen skedde år 2020.



Densitet av kommersiella verksamheter

Färgen indikerar densiteten av butiker, kommersiell service, restauranger och hotell.



Källa: SCB

Befolkningen i stadskärnan



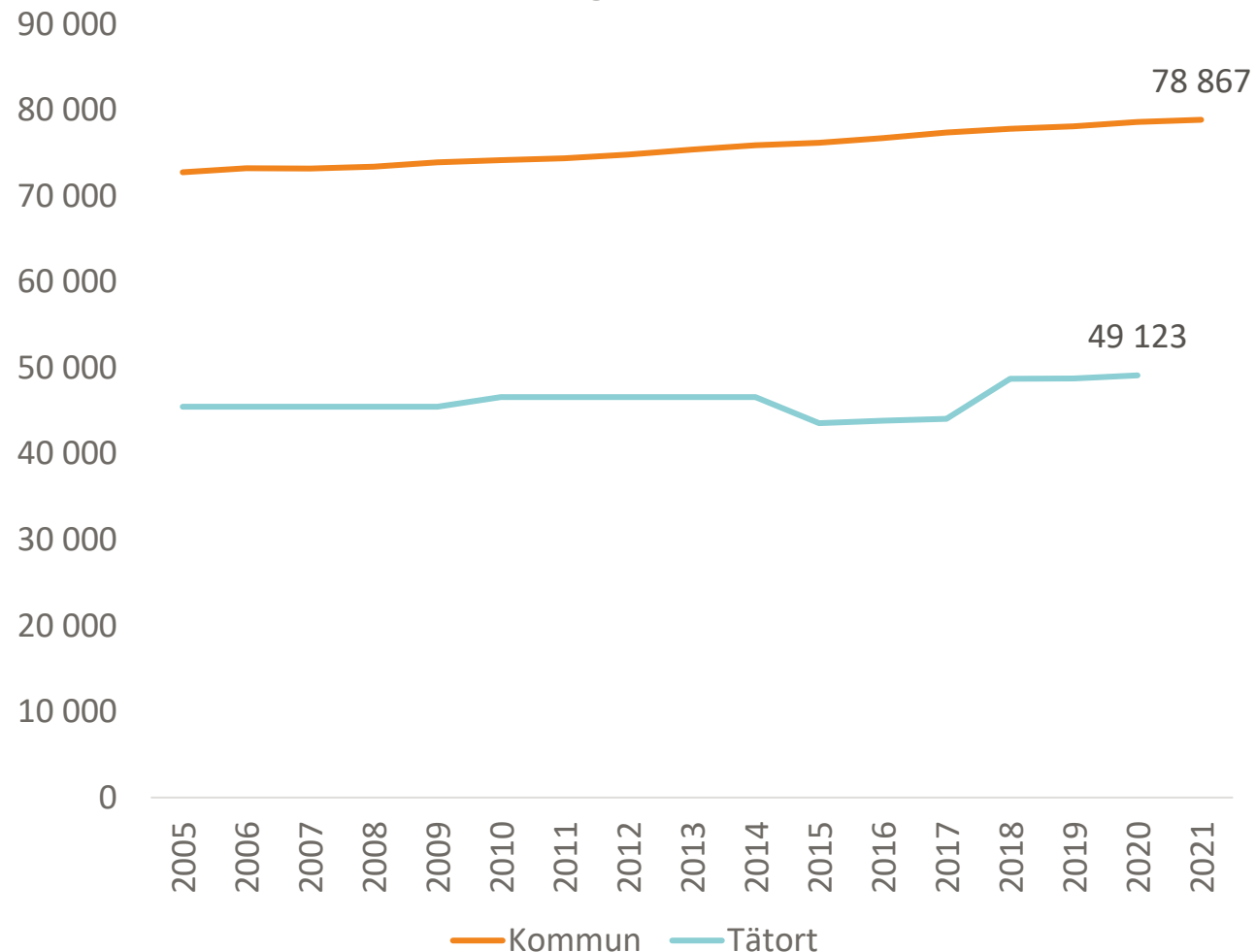
Befolkningsutveckling

Befolkningsutvecklingen har en central roll i stadskärnans framtida förutsättningar. En växande befolkning innebär större möjligheter för stadskärnan att växa, både sett till yta och till omsättning.

Befolkningstillväxt är särskilt viktigt för handeln i stadskärnan. Befolkningsunderlaget ökar köpkraften och möjliggör ett attraktivt utbud.



Befolkning i kommun och tätort



Befolkningen i stadskärnan

Antalet personer som bor och arbetar i stadskärnan har stor påverkan på stadskärnans förutsättningar. För de som bor i stadskärnan blir det naturligt att besöka de verksamheter som ligger i närheten av bostaden.

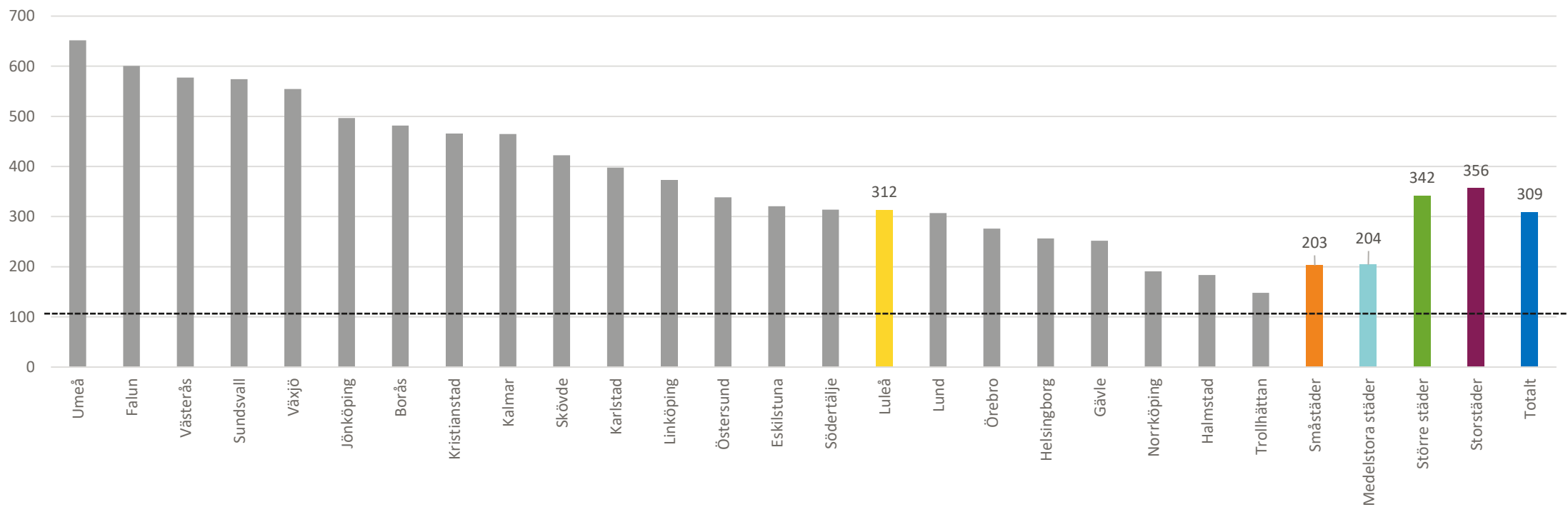
4 374 personer bor i stadskärnan (befolkning)

7 704 personer arbetar i stadskärnan (dagbefolkning)

2 466 arbetande personer som bor i stadskärnan (nattbefolkning)

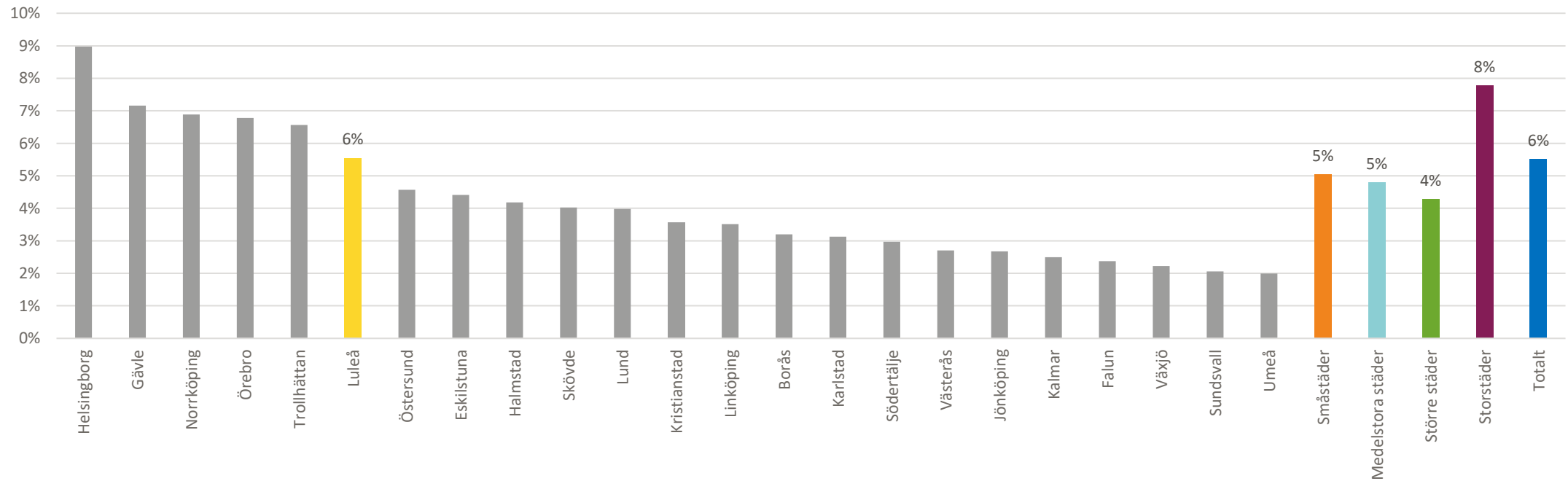
Källa: SCB

Balans mellan dag- och nattbefolkning



Källa: SCB

Stadskärnans andel av kommunens befolkning

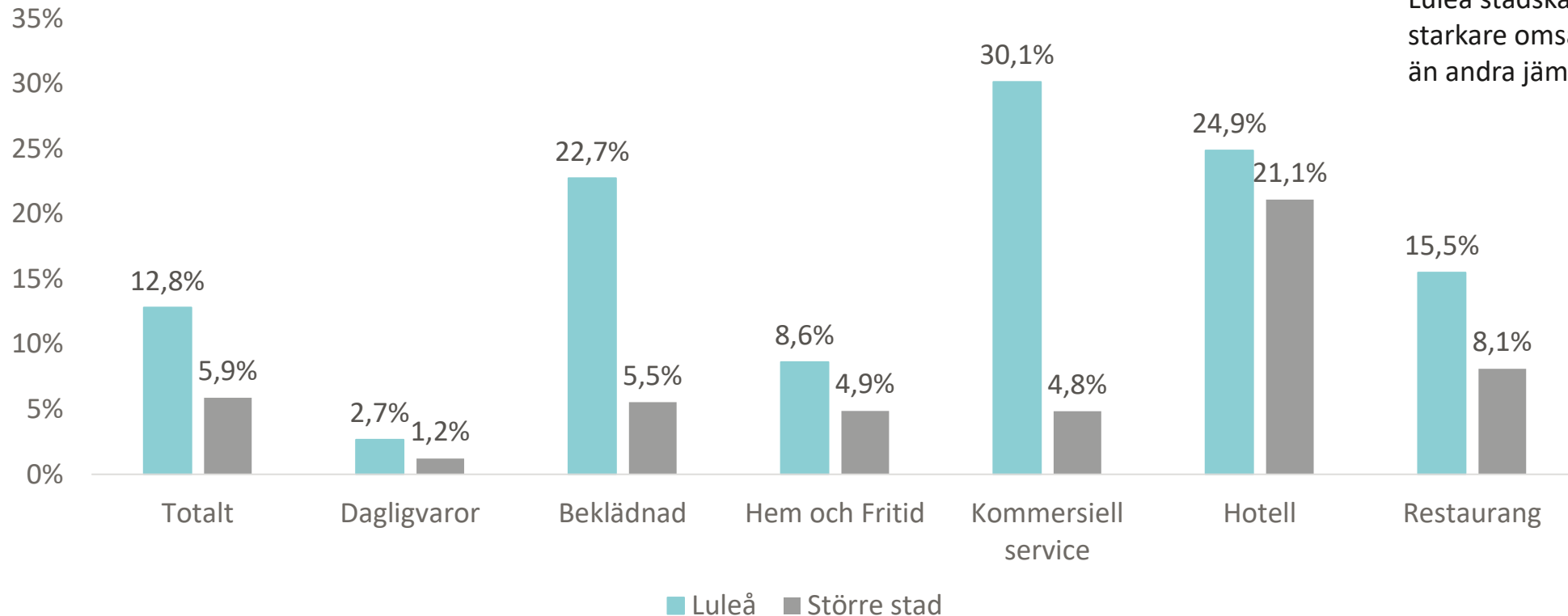
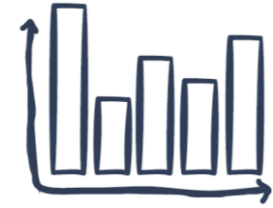


Källa: SCB

Omsättningsutveckling

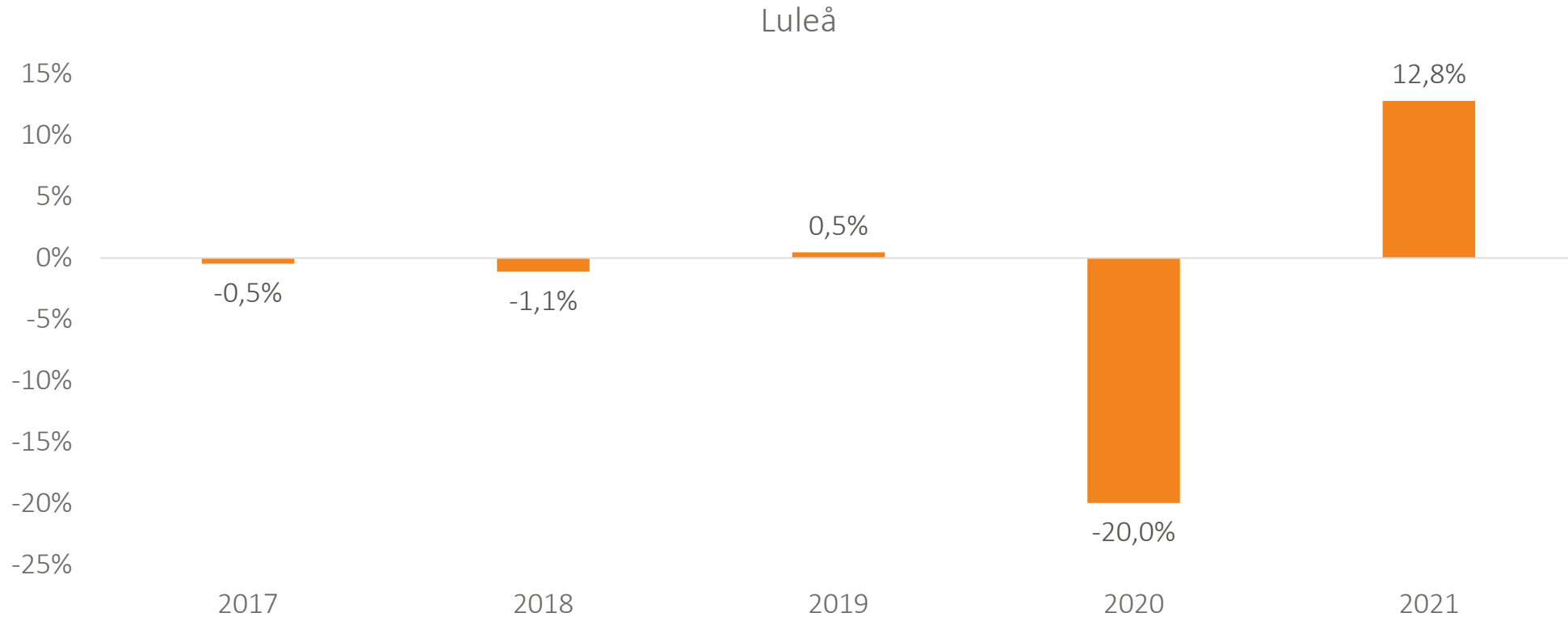


Omsättningsutveckling 2020-2021



Luleå stadskärna har haft en starkare omsättningsutveckling än andra jämförbara städer.

Historisk omsättningsutveckling 2016-2021



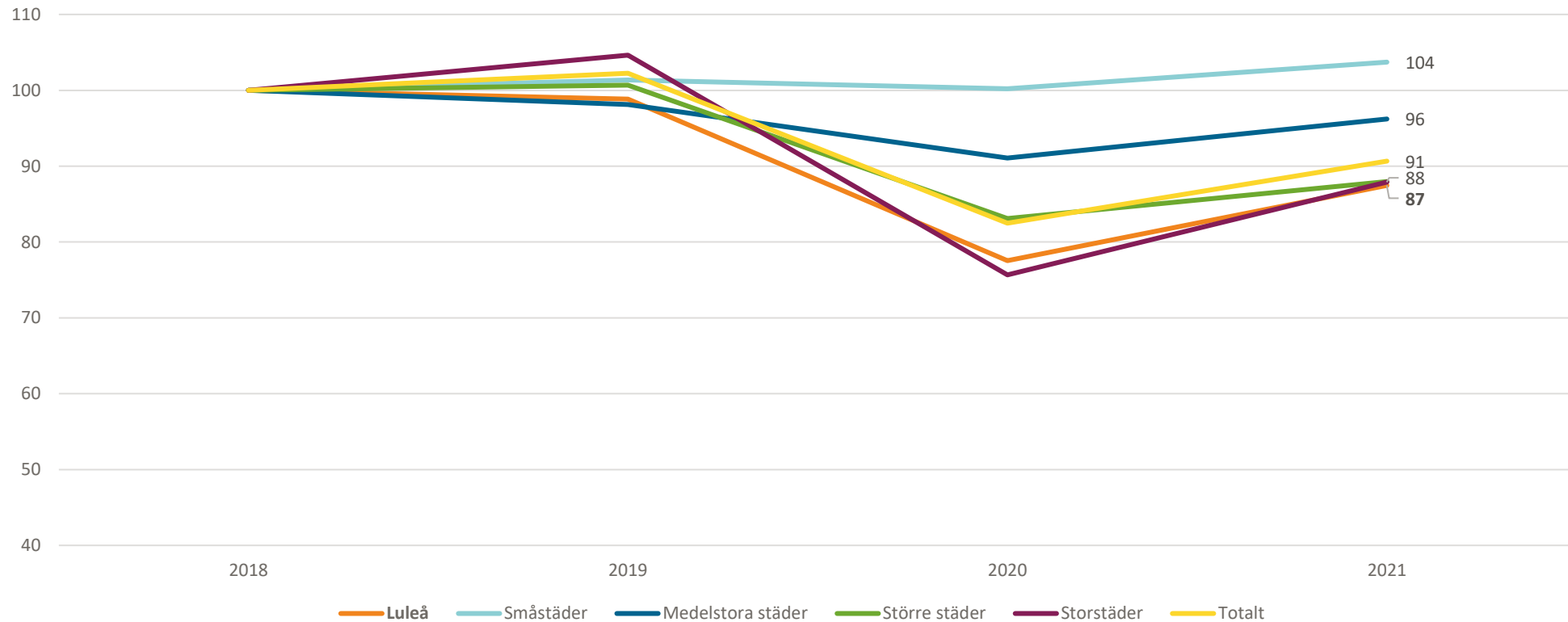
Omsättning, antal verksamheter och anställda



Bransch	Omsättning per bransch	Förändring från föregående år	Antal verksamheter	Förändring från föregående år	Antal anställda per bransch	Förändring från föregående år
Dagligvaror	390	10	19	-1	85	-5
Beklädnad	282	52	32	-6	165	-10
Hem & fritid	670	53	56	-1	296	-2
Kommersiell service	111	26	48	2	119	29
Hotell	214	43	5	0	183	-29
Restaurang	261	35	43	5	306	16
Totalt	1 928	219	203	-1	1 154	-1

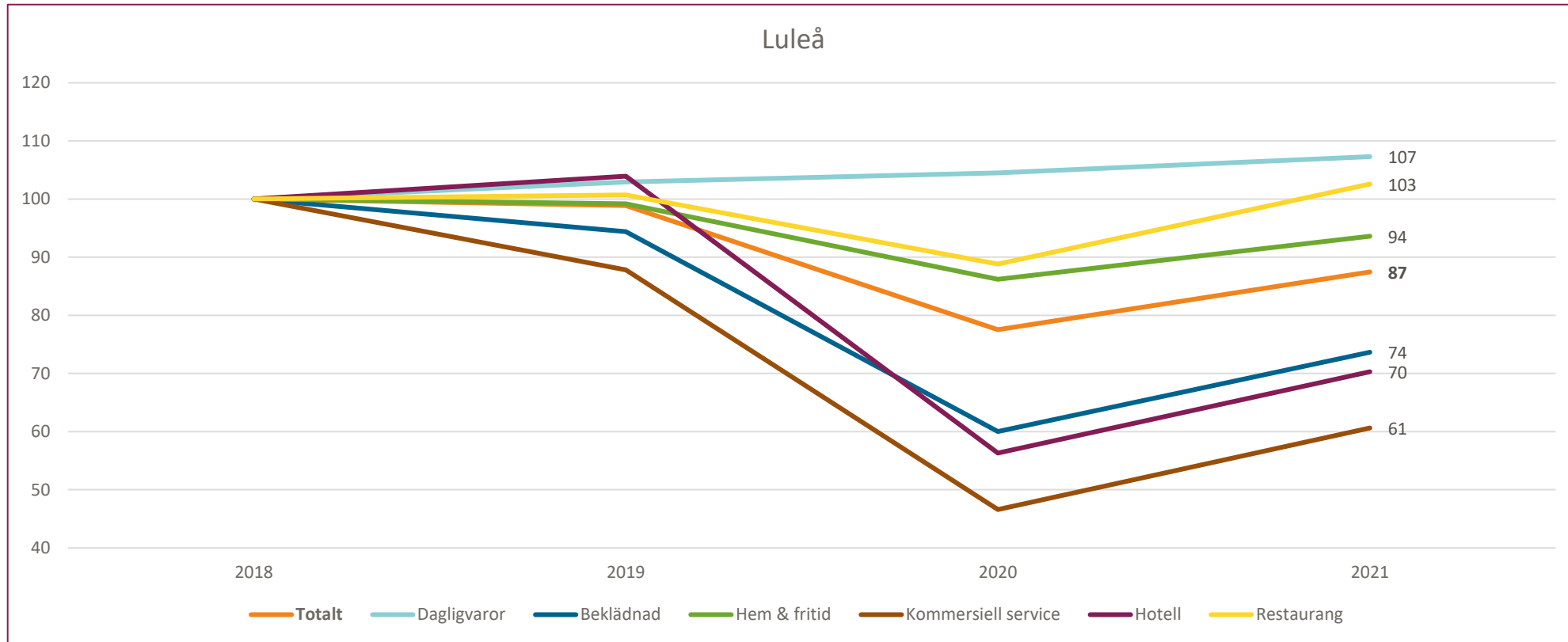
Indexerad omsättningsutveckling 2018-2021

Stadskärnan jämfört med stadstyperna och totalt (index 100=2018)



Indexerad omsättningsutveckling 2018-2021

Per bransch och totalt (index 100=2018)



Snittköpsutveckling 2019-2021

SNITTKÖPEN VISAR PÅ STADSKÄRNORS EFFEKTIVITET

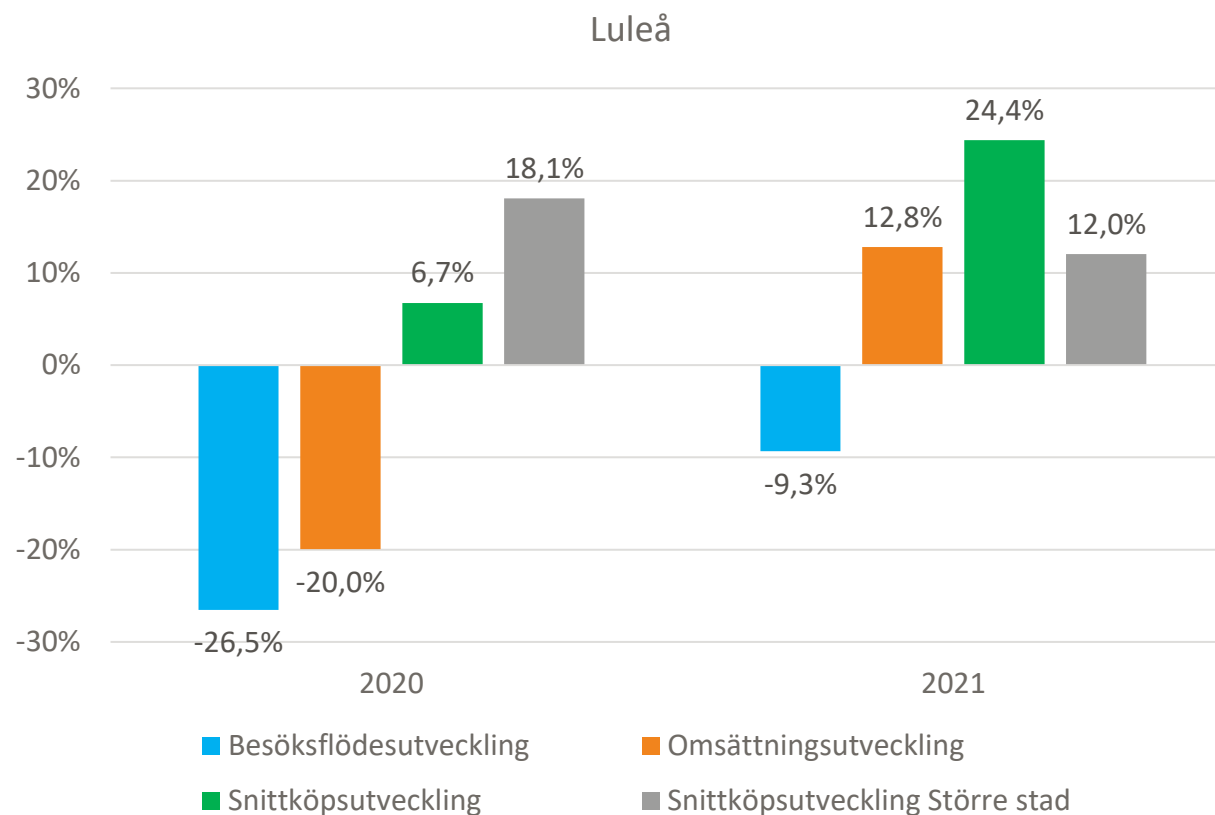
Måttet visar hur mycket bättre eller sämre är stadskärnan på att omvandla dess besök till en högre omsättning.

Ju större relativ skillnad det är mellan besöksutvecklingen och omsättningsutveckling, desto större effekt får det på snittköpen.

$$\frac{\text{Omsättningsutveckling}}{\text{Besöksflödesutveckling}} = \text{Snittköpsutveckling}$$

- Om **besöksstapeln** är lägre än **omsättningsstapeln** ökar snittköpen.
- Om **besöksstapeln** är högre än **omsättningsstapeln** minskar snittköpen.

Snittköpsutvecklingen i Luleå stadskärna har varit bättre än andra jämförbara städer.

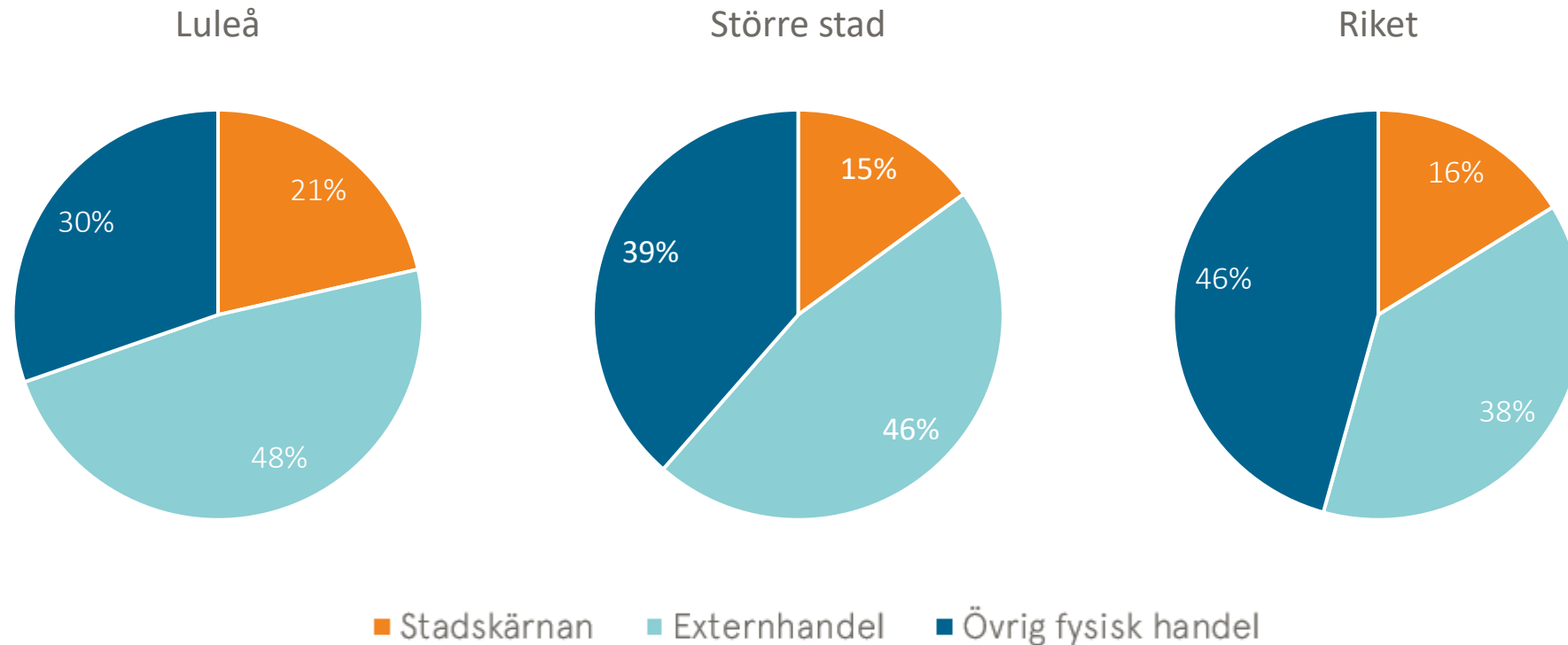


Källa: Telia Crowd Insights & HUI

Var handlar man?

FÖRDELNINGEN AV FYSISK HANDEL

Den fysiska detaljhandelns omsättning i kommunen år 2021 uppdelat på försäljningsplats, i jämförelse med rikets fördelning. Externhandel avser köpcentrum och handelsområden.



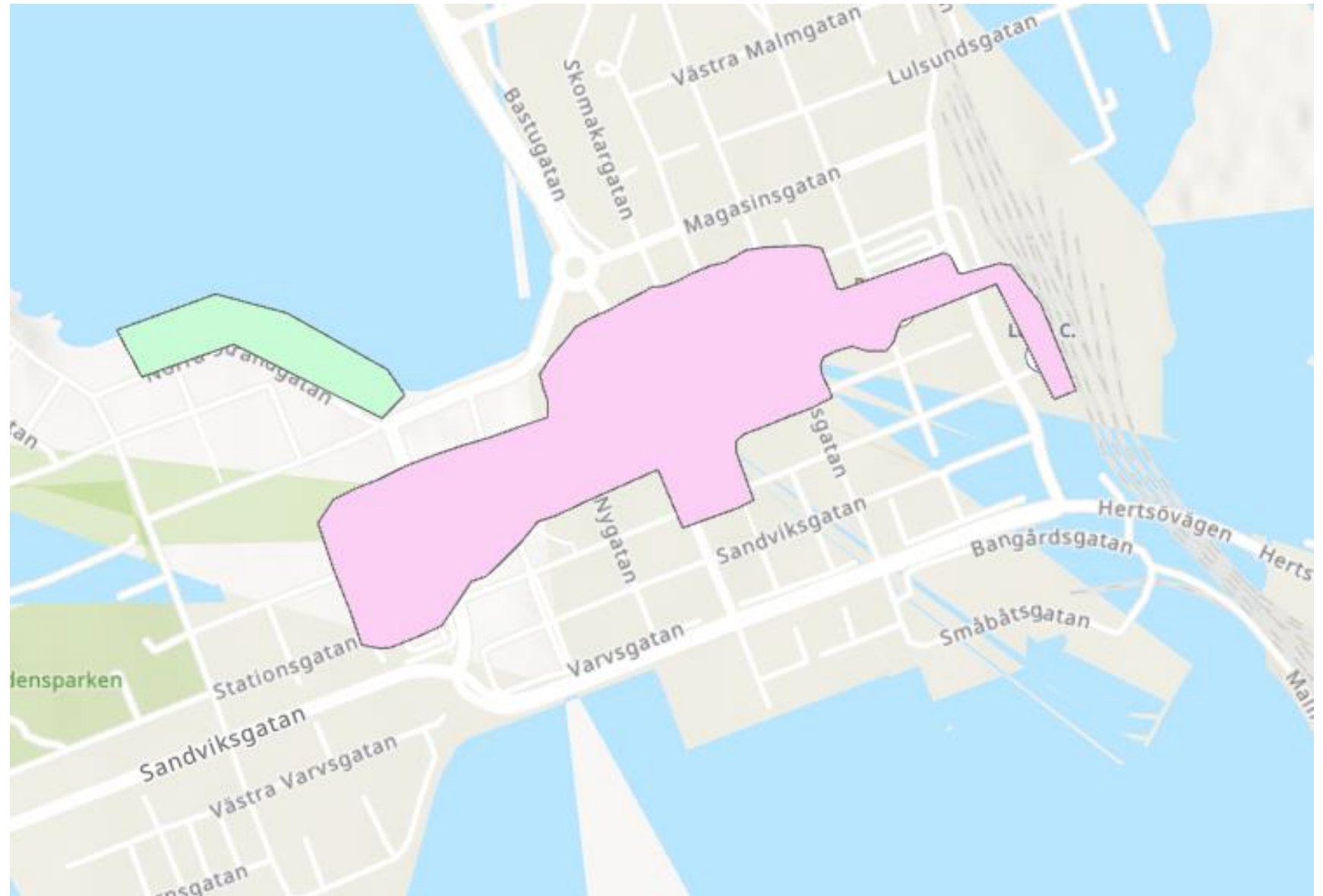
Källa: [Handelsfakta](#), SSCD

Utökat område

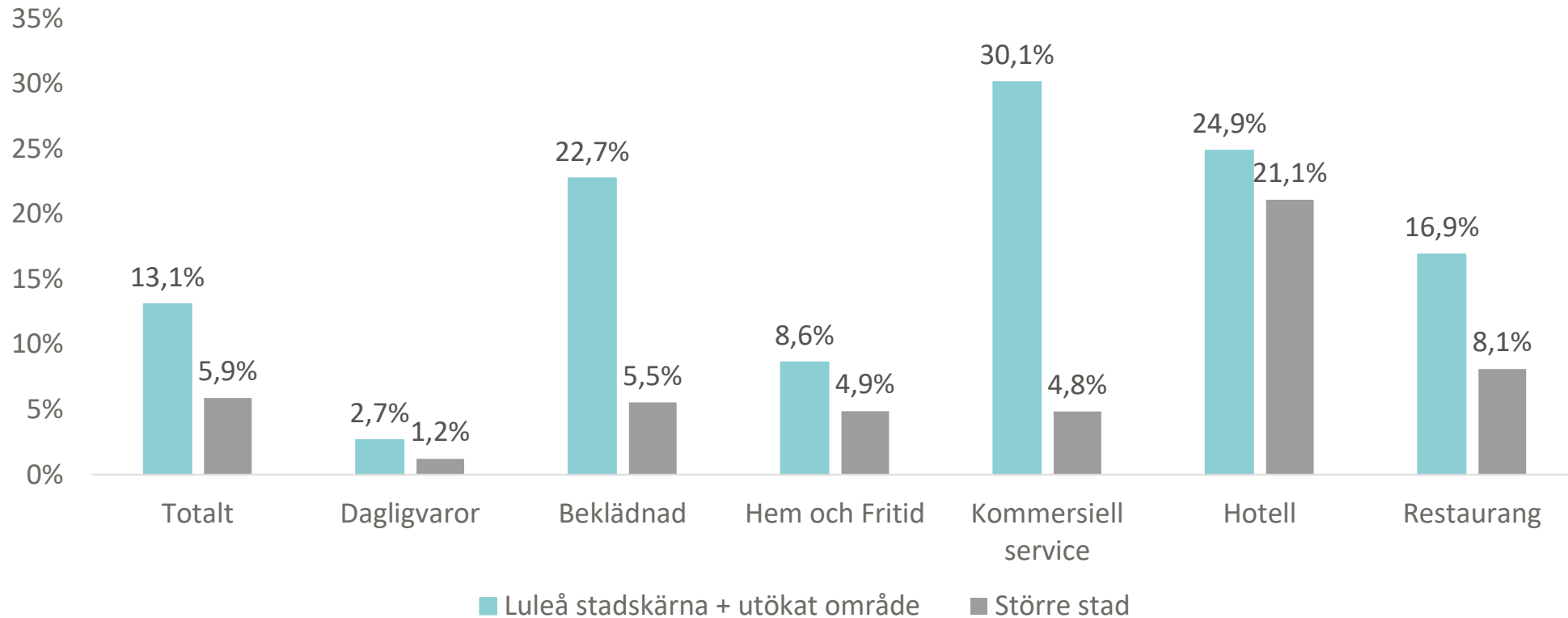


Stadskärnan + utökat område

Siffrorna i detta avsnitt avser verksamheterna i både stadskärnan och det utökade området.



Omsättningsutveckling 2020-2021



Omsättning, antal verksamheter och anställda



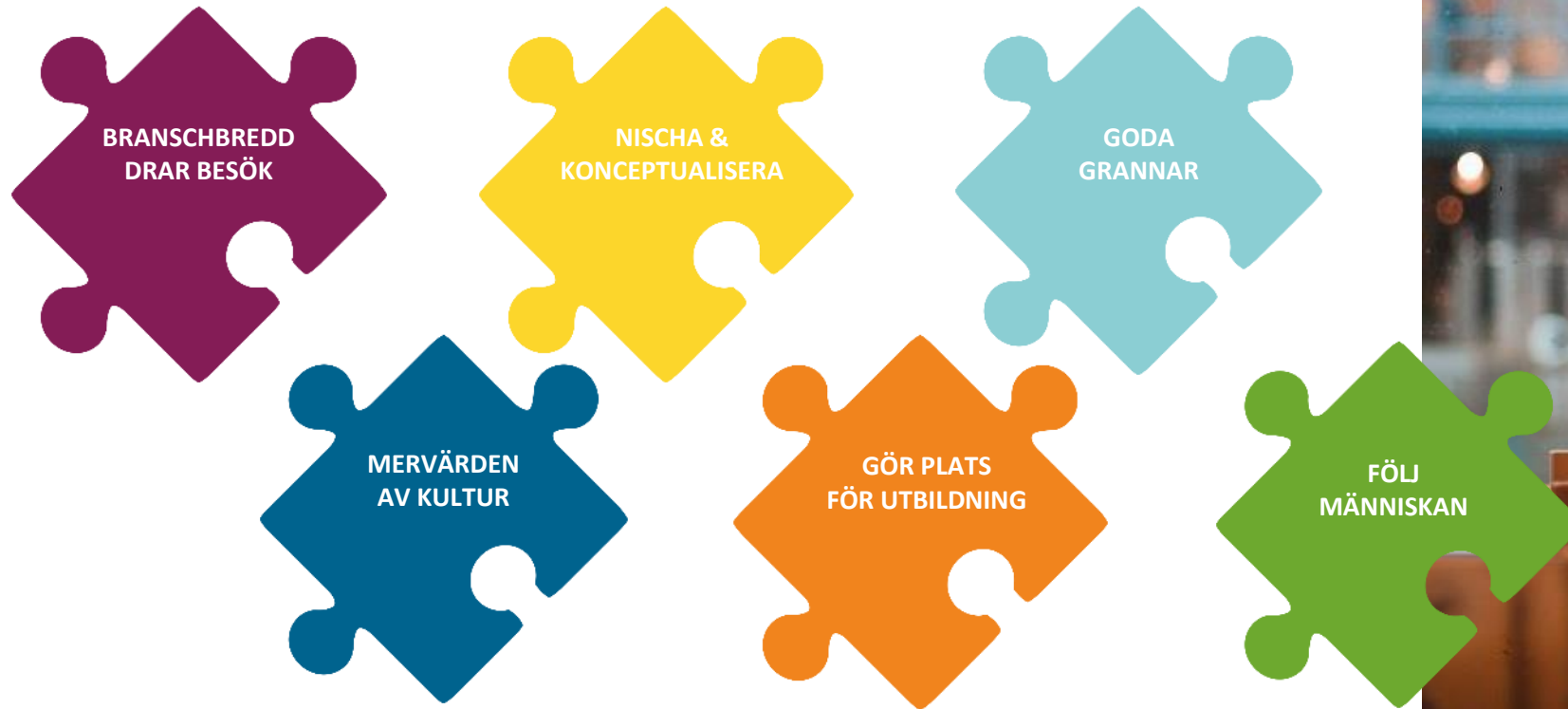
Bransch	Omsättning per bransch	Förändring från föregående år	Antal verksamheter	Förändring från föregående år	Antal anställda per bransch	Förändring från föregående år
Dagligvaror	390	10	19	-1	85	-5
Beklädnad	282	52	32	-6	165	-10
Hem & fritid	670	53	56	-1	296	-2
Kommersiell service	111	26	48	2	119	29
Hotell	214	43	5	0	183	-29
Restaurang	317	46	46	6	387	34
Totalt	1 985	230	206	0	1 235	17

A blurred street scene with people walking and a potted orange tree in the foreground. The scene is out of focus, showing a pedestrian walkway with people in winter clothing. In the foreground, there is a potted orange tree with several ripe oranges. The background shows buildings and awnings, suggesting an urban setting.

Cityindex Insikt 2022

Strategi för rikare stadsliv

Sex pusselbitar för ett rikare stadsliv



Tio punkter som gynnar stadslivet

Utveckla staden tillsammans med en gemensam vision

Förstärk unika förutsättningar med nischat utbud

Följ människan med data och delaktighet

Möt medvetna konsumenter med nya koncept

Satsa på synergi med givande grannar

Lyft stadslivet med kultur

Skapa plats för möten med ökad flexibilitet

Modernisera lokalhyreslagstiftningen för ny efterfrågan

Ta bort hinder i skattelagstiftningen för bredare utbud

Se över stadsbyggnadsprocesserna för ökad flexibilitet



För mer information om Cityindex

Anna Wiking, näringspolitisk chef Fastighetsägarna Syd
070-955 31 32, anna.wiking@fastighetsagarna.se

Christina Friberg, expert stadsutveckling Fastighetsägarna MittNord
070-349 91 25, christina.friberg@fastighetsagarna.se

David Björnberg, omvärldsanalytiker Fastighetsägarna GFR
070-695 33 03, david.bjornberg@fastighetsagarna.se

Helena Olsson, chef stadsutveckling Fastighetsägarna Stockholm
070-520 81 10, helena.olsson@fastighetsagarna.se

För frågor om rapporten

Miko Roth, kundansvarig HUI Research
070-714 51 65, miko.roth@hui.se

Mikail Sertcanli Branting, projektledare HUI Research
073-398 93 74, mikail.sertcanli@hui.se

