



Om en stad i digital förvandling

Handelns ekonomiska råd presenterade årets rapport på Handelsrådets dag i början av oktober. Årets rapport – "Handel, stad och hållbarhet i en digital tid" – är skriven av Erik Åsbrink, Mats Bergman, Hans Lind och Jerker Söderlind.



Detta år är rapporten tjockare än vanligt och den har fyra författare i stället för tre – ledamoten Anna Felländer har i år fått avstå från medverkan på grund av tidsbrist. Ordförande Erik Åsbrink, fd. finansminister, och Mats Bergman, professor i nationalekonomi vid Södertörns Högskola, fick därför två nya medförfattare Hans Lind, professor emeritus i fastighetsekonomi, och Jerker Söderlind, arkitekt och teknologie doktor i regional planering.

Rapporten beskriver vad som hänt med staden över tid.

Från att ha varit tät, med alla funktioner som bostäder, handel, kontor och fabriker nära varandra blev den med ökad rörlighet allt mer utspridd och funktionsuppdelad. Med privatbilismen slutade handeln vara en del av staden, konstaterar författarna.

De skriver att städernas centrum mer har blivit platser för nöje, mat och turism, medan handeln i större utsträckning bedrivs på handelsplatser och köpcentrum utanför städerna.

Den trenden är på väg att brytas. Dels handlar det om digitalisering, mer handel sker via nätet, samtidigt som det finns en strävan att koncentrera städerna igen. Det byggs bostäder och kontor kring köpcentrumen och aktörer som Ikea, som alltid tidigare funnits i utkanten, etablerar sig i stadskärnor, både med fullsorterade varuhus och olika showrooms där kunderna får rådgivning och hemkört.

Rapportförfattarna pekar också på att den uppdelade staden med stora trafikleder och vidsträckt parkeringar till stora delar blivit tråkig och ful. Motreaktionen har kommit. Det nya idealet är blandade städer, med butiker i bottenvåningen på bostads- och kontorshusen. Så har man gjort i den nya stadsdelen Haga Norra i Sockholm. Butikslokalerna är kanske inte lönsamma för fastighetsägaren – men de ökar värdet på hela området eftersom småskalig handel är attraktiv. En lösning är tredimensionell fastighetsbildning, alltså olika specialiserade ägare till olika delar av huset.

De fyra rapportförfattarna resonerade på scenen kring vad som kommer att hända med hyror, lokalutnyttjande och hållbarhet i en tid när digital handel och kräver ny infrastruktur.

En stor fråga är vad som händer med ytor som blir över när behovet av butikslokaler minskar. Det kommer till en punkt när alternativ användning blir mer lönsam. Många köpcentrum viktas över mot service, restauranger och kaféer får mer yta, Stadsmissionen tar över lokaler, men mycket står vakant.

Hans Lind tror dock inte att butikshyror eller priser på köpcentrum kommer att falla i rappet:

– Det blir mindre attraktivt att förvärva köpcentrum, omsättningen på fastigheter kan närma sig noll innan priserna sänks, spår han.

Infrastrukturen måste också förändras om e-handelsdistribution ska ske hållbart.

Rapportförfattarna konstaterar att e-handeln ännu inte har levererat ökad hållbarhet, men det finns en potential, stadsplanerarna har en uppgift att koordinera de lastbilar som kör runt, så att det fungerar på samma sätt som samdistribution av morgontidningar.

Rapporten mynnar i en rad policyförslag:

1. Bygg stadsmiljöer med lokaler i bottenvåningarna
2. Gynna BID:s (Business Improvement Districts) liksom samverkan om utveckling av områden genom vertikal fastighetsbildning
3. Verka för koordinerad utkörning till hushåll och koordinerad distribution till butiker
4. Verka för koordination kring leveransboxar och smarta lås
5. Inför krav på regional samverkan om stadsplanering
6. Öka transparensen genom att utveckla ett hyresindex för kommersiella lokaler.

Erik Åsbrink konstaterar till sist att det är ett dilemma att infrastrukturplanering sker på statlig nivå, det är regering, riksdag och trafikverk som styr, men stadsplanering sker på kommunal nivå.

Kommunen känner ju företagen och verkar för kommuninnevånarnas bästa, men man lyckas inte samverka med grannkommunerna.

– Kommunerna är ofta mer reaktiva. Klart de tackar ja till Ikea!

Text och foto: Dagmar Forne