

Rapport

Byregnskap for Oslo 2018: Utvikling for handel og næring

Oppdragsgiver:

Plan- og bygningsetaten Oslo kommune

DATO / REVISJON: 28. november 2019

DOKUMENTKODE: 15200057-RAP-TVF-003



Multiconsult

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Hvis kunden i samsvar med oppdragsavtalen gir tredjepart tilgang til rapporten, har ikke tredjepart andre eller større rettigheter enn det han kan utlede fra kunden. Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

Rapport

OPPDRAAG	Byregnskap for Oslo 2018 – utvikling for næring og handel	DOKUMENTKODE	15200057-RAP-TVF-003
EMNE	Byregnskap	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Plan- og bygningsetaten, Oslo Kommune	OPPDRAAGSLEDER	Bernt Sverre Mehammer
KONTAKTPERSON	Helene Egeland, Kristine Høglund Solgaard	UTARBEIDET AV	Bernt Sverre Mehammer, Marianne Håland og Maren Louise Salte
		ANSVARLIG ENHET	Multiconsult Norge AS

03	28.11.2019	Byregnskap 2018 – endelig utgave v2			Bernt Sverre Mehammer
02	26.11.2019	Byregnskap 2018 – endelig utgave	Marianne Håland	Maren Louise Salte	Bernt Sverre Mehammer
01	19.11.2019	Byregnskap 2018 – oppdatert utkast til gjennomlesning	Marianne Håland	Maren Louise Salte	Bernt Sverre Mehammer
00	13.11.2019	Byregnskap 2018 – utkast til gjennomlesning	Marianne Håland	Maren Louise Salte	Bernt Sverre Mehammer
REV.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av

SAMMENDRAG

Oslo og særlig sentrumsområdene er lokomotivet i norsk økonomi. Svært mange sysselsatte med høy produktivitet holder til i dette området, og dette er det viktigste handelsområdet i landet – særlig gjelder dette klesbransjen og spesialbutikker. I tillegg er serveringsstedene i Oslo sentrum et viktig møtested.

I denne rapporten dokumenteres utviklingen for handel, servering og næringsliv i Oslo, med særlig fokus på tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet. Formålet er å utvikle et verktøy som kommunen kan bruke til å følge utviklingen av kunderettet næringsliv i Oslo, med særlig ønske om å kunne se effekten av kommunens egen politikk. Sammen med det nettbaserte *Bybarometeret* skal *Byregnskapet* fylle en slik funksjon.

Redusert omsetning innen handel og servering, men noe bedre enn referanseområdene

2018 var et mer utfordrende år for handelsnæringen i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet enn 2016 og 2017. Samlet vekst ble redusert fra pluss tre prosent i 2017 til en reduksjon på to prosent i 2018. Nedgangen rammer særlig grunnkretsene med høy omsetning innenfor *klær og sko*, først og fremst midtre Karl Johan og Vaterland.

Dette trendbruddet er det naturlig å se i sammenheng med økende netthandel, men det er også naturlig å spørre om det har sammenheng med Bilfritt byliv-programmet. De første tiltakene i programmet ble innført fra sommeren 2017, og stadig flere tiltak kom på plass gjennom resten av 2017 og 2018. Spørsmålet er om disse tiltakene er en medvirkende faktor til nedgangen.

Tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet er et handelsområde med typiske sentrumsfunksjoner. Det preger hvor stor andel av handelen i hele Oslo dette sentrumsområdet har innenfor ulike bransjer. Andelen av *total varehandel* ligger på i underkant av en femtedel, med en liten nedgang i 2018. Men for *klær og sko* har andelen nå passert 50 prosent, og drøyt en tredel av omsetningen i *spesialbutikker* i Oslo skjer i tiltaksområdet. For øvrige bransjer er andelen under snittet.

Lokalt i Oslo gikk andelen av omsetningen som skjer i tiltaksområdet, opp for alle hovedbransjene innenfor handel, men ned for total handel og servering. Dette er omtrent samme utvikling som i 2016 og 2017. Dette viser at tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet ble viktigere for handelen i Oslo i 2018.

I 2016 og 2017 var det veldig tydelig at tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet hadde klart sterkest utviklingen innenfor handel blant sammenligningsområdene, men dette er ikke like klart i 2018. Tiltaksområdet har svakere utvikling enn Bergen innenfor *spesialbutikker* og *alkoholomsetning på Vinmonopolet*. Innenfor servering er resten av Oslo bedre, og innenfor *klær og sko* er utviklingen nokså lik i alle sammenligningsområdene. For øvrig er omsetningsutviklingen i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet sterkere enn sammenligningsområdene. Det innebærer at området er best på *mat og drikke* og *hus og hjem*, mens det er nestbest for *servering* og *alkoholomsetning*.

Samlet er det grunn til å slå fast at selv om utviklingen i handel og servering var svak i 2018, var det også dette året i hovedsak Oslo sentrum som var det beste stedet å drive virksomhet innenfor disse næringene – i hvert fall sett i forhold til referanseområdene.

Lavere vekst i 2018 – både absolutt og sammenlignet med referanseområdene – er allikevel et interessant funn. Siden tiltaksområdet fremdeles i hovedsak har en utvikling innen varehandelen og servering som er sterkere enn sammenligningsområdene, bør utviklingen i hovedsak tolkes som del av en utfordrende trend for butikkbasert varehandel og serveringsbransjen, og ikke som et resultat av tiltakene i Bilfritt byliv-programmet. Det er allikevel god grunn til å følge denne utviklingen nøye.

Tallene tyder på at det skjer en endring i sammensetningen av handelen i Oslo sentrum. *Klær, sko og vesker* fortsetter den svake utviklingen fra 2016, mens *spesialbutikker* fortsetter veksten, og har nå markert høyere omsetning i tiltaksområdet enn *klær og sko*. Den sterke veksten innenfor *hus og hjem* forklares med gjenåpning av GlasMagasinet i september 2017. For *mat og drikke* er trenden snudd fra nedgang i 2017 til oppgang i 2018.

Kjøpesentrene innenfor tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet øker omsetningen med seks prosent i 2018. Dette er den sterkeste veksten blant kjøpesentrene i sammenligningsområdene, og fortsetter den positive trenden fra 2017. Tallene tyder på at omsetningen også i Oslo sentrum flytter seg fra frittstående butikker til kjøpesentrene.

Samlet er et grunn til å fastslå at også i 2018 har Oslo sentrum i hovedsak vært det beste stedet å drive kunderettet næringsvirksomhet, men forskjellen til referanseområdene har blitt mindre.

Økonomisk lokomotiv med trengselsproblemer

Analysen av forutsetningene for å drive generell økonomisk aktivitet i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet med Multiconsults agglomerasjonsmodell, viser at det er en klar sammenheng mellom økonomisk aktivitet og areal- og mobilitetspolitikken som er ført i regionen over tid.

Det har vært en forholdsvis flat utvikling i agglomerasjonsindeksen innenfor tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet, mens særlig vestre del av ytre by har opplevd betydelig nedgang de siste fem årene. I 2018 har det også være en merkbar nedgang innenfor ring 2, men altså ikke i tiltaksområdet. Ytre by vest ser ut til å være hardt rammet av oljebremsen i 2014-15, men nedgangen i 2017 og 2018 tyder på at sysselsatte i denne delen av byen er mer følsomme for endringene i trafikanbetalingen i slutten av 2017 enn de på østkanten.

Både økte sysselsettingstall og økning i leiepriser tyder på at sentrum har blitt et mer populært sted å etablere virksomhet. Sammen med en bedre utvikling av agglomerasjonsindeksen enn resten av byen, tyder det på at tiltaksområdet fremdeles har en gunstig utvikling som arena for verdiskaping.

Resultatene tyder på at produktiviteten i Oslo sentrum begrenses av trengselsutfordringer som gjør det mindre attraktivt å etablere bedrifter der, enn det burde være. Tilsvarende ser særlig Bærum ut til å ha høstet fordeler av at bedrifter har valgt å etablere seg i Bærum framfor ytre by vest i Oslo etter etableringen av et eget bomsnitt på kommunegrensa mellom Oslo og Bærum.

Satsing på høykapasitets kollektivtransport (Follobanen, Fornebubanen, ny sentrumstunnel på t-banen og ny jernbanetunnel under Oslo) bidrar helt klart til dette. Boligutbygging i kollektivknutepunkt i Oslo og omliggende kommuner vil også medføre at flere kan komme seg raskt til arbeidsplasser i Oslo sentrum. Lykkes man med dette bør det også legges opp til fortsatt økt utnyttelse av arealene nærmest kollektivknutepunktene i Oslo sentrum til kompetansebaserte og arbeidsplassintensive virksomheter.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Byutvikling viktig for verdiskaping	11
2	Byregnskap for program for Bilfritt byliv	12
2.1	Geografi og bransjer	12
2.2	Referanseområder	14
3	Datagrunnlag og forutsetninger	15
3.1	Bybarometer og -regnskap	15
3.2	Datagrunnlag	15
3.3	Forutsetninger	17
3.4	Prikkede data	18
3.5	Basisår for analyse	19
4	Utvikling i handel og næring	19
4.1	Handel i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet	19
4.1.1	Andel av omsetningen i Oslo	21
4.1.2	Andel av omsetningen i tiltaksområdet	22
4.1.3	Utvikling i omsetning for Bilfritt byliv-området	23
4.1.4	Utvikling i omsetning sammenliknet med referanseområdene	26
4.1.5	Alkoholsalg	31
2,4 % 32		
252 141 096		32
4.2	Utvikling i næringsvirksomhet generelt	33
4.2.1	Utvikling i antall sysselsatte	33
4.2.2	Utvikling i markedet for næringseiendom	36
4.2.3	Agglomerasjon	37
4.3	Utvikling i kjøpesentra i og utenfor bilfritt byliv område	40
4.3.1	Omsetning	40
4.3.2	Antall virksomheter	48
4.4	Utvikling i ulike handelsnæringer per grunnkrets	52
4.4.1	Kvadraturen (øvre)	53
4.4.2	Midtre Karl Johan – Egertorget	55
4.4.3	Nedre Karl Johan	57
4.4.4	Kvadraturen (nedre)	59
4.4.5	St. Olavs plass – Tinghuset	61
4.4.6	Youngstorget	62
4.4.7	Vaterland	64
4.4.8	Aker Brygge	65
4.4.9	Øvre Karl Johan - Rådhuset	67
4.4.10	Oppsummering av omsetning innenfor bilfritt bylivsområde	68
4.5	Oppsummering av hovedfunn	69
4.5.1	Generell næringsvirksomhet	69
4.5.2	Handel og annen kunderettet virksomhet	70
Vedlegg - Agglomerasjon		71

Innledning	71
Metode.....	71
Tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet – agglomerasjonsmessige implikasjoner	74
Innledning	74
Analyse	75
Konklusjon.....	77

Oversikt over figurer

Figur 2.1.1: Verdiskapning per sysselsatt, per fylke, relativt til landsgjennomsnittet i 2018. Kilde: SSBs nasjonalregnskap	11
Figur 2.1.1: Tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet. Kilde: Oslo kommune	12
Figur 2.1.2: Kart over grunnkretsene som dekker tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet. Tabell med beskrivelse av koblingen mellom grunnkretsnavn og området.	13
Figur 4.1.1: Oversikt over tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet.	20
Figur 4.1.2: Grunnkretsenes andel av handelsomsetningen i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet i 2018. Kilde: SSB.	20
Figur 4.1.3: Tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmets andel av samlet omsetning i Oslo etter næring i 2016, 2017 og 2018. Kilde SSB.	21
Figur 4.1.4: Andel av omsetning for hovednæringer innen kunderettet virksomhet innenfor tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet i 2016, 2017 og 2018. Kilde SSB.	22
Figur 4.1.5: Omsetningsutvikling innen ulike næringer i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet, sammenligning med samme periode året før. Inkludert prikket data. Kilde: SSB.	23
Figur 4.1.6: Omsetningsutvikling innen ulike næringer i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet, sammenligning med samme periode året før. Ekskludert prikket data ² . Kilde: SSB.	23
Figur 4.1.7: Omsetningsutvikling for varehandel totalt i 2018 sammenlignet med samme periode året før, i tillegg til utviklingen fra 2016 til 2017. 2015-kr. Kilde: SSB	26
Figur 4.1.8: Omsetningsutvikling for klær, sko og vesker i 2018 sammenlignet med samme periode året før. 2015-kr, inkludert prikket data. Kilde: SSB.	27
Figur 4.1.9: Omsetningsutvikling for spesialbutikker i 2018 sammenlignet med samme periode året før. 2015-kr. Kilde: SSB	28
Figur 4.1.10: Omsetningsutvikling for mat og drikke i 2018 sammenlignet med samme periode året før, inkludert prikkede data. 2015-kr. Kilde: SSB.	29
Figur 4.1.11: Omsetningsutvikling for mat og drikke i 2018 sammenlignet med samme periode året før, ekskludert prikkede data. 2015-kr. Kilde: SSB.	29
Figur 4.1.12: Omsetningsutvikling for hus og hjem i 2018 sammenlignet med samme periode året før, inkludert prikket ² data. Kilde: SSB.	30
Figur 4.1.13: Omsetningsutvikling for servering i 2018 sammenlignet med samme periode året før. Kilde: SSB	31
Figur 4.2.1: Endringer i antall sysselsatte fra 2015-2018 i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet. Kilde: Oslostatistikken	34
Figur 4.2.2: Endringer i antall sysselsatte fra 2016-2018 i ulike områder. Kilde: SSB.	35
Figur 4.2.3: Oversikt over inndeling av Oslo sentrum i vurderingen av markedsituasjon for næringseiendom. Kilde: OPAK	36
Figur 4.2.4: Agglomerasjonsindeks fra 2000-2018 for tiltaksområdet for Program for bilfritt byliv, samt Oslo innenfor og utenfor ring 2.	37
Figur 4.2.5: Agglomerasjonsindeks fra 2000-2018 for Bilfritt bylivsområde, ytre by vest og ytre by øst.	38
Figur 4.2.6: Agglomerasjonsindeks fra 2000-2018 for Bærum, Skedsmo og Ski.	39
Figur 4.3.1: Endring i omsetning innenfor mat og drikke på kjøpesentre i ulike områder fra 2015 til 2018. Kilde: Kvarud Analyse.	41
Figur 4.3.2: Endring i omsetning innenfor klær, sko og vesker på kjøpesentre i ulike områder fra 2015 til 2018. Kilde: Kvarud.	42
Figur 4.3.3: Endring i omsetning innenfor spesialbutikker på kjøpesentre i ulike områder fra 2015 til 2018. Kilde: Kvarud.	43
Figur 4.3.4: Endring i omsetning innenfor hus og hjem på kjøpesentre i ulike områder fra 2015 til 2018. Kilde: Kvarud.	44
Figur 4.3.5: Endring i omsetning innenfor servering på kjøpesentre i ulike områder fra 2015 til 2018. Kilde: Kvarud.	45
Figur 4.3.6: Endring i omsetning innenfor service og tjenesteyting på kjøpesentre i ulike områder fra 2015 til 2018. Kilde: Kvarud.	46
Figur 4.3.7: Endring i omsetning innenfor alle bransjer på kjøpesentre i ulike områder fra 2015 til 2018. Kilde: Kvarud.	47
Figur 4.3.8: Utvikling i antall virksomheter innenfor mat og drikke på kjøpesentre i ulike områder. Kilde: Kvarud.	48
Figur 4.3.9: Utvikling i antall virksomheter innenfor klær, sko og vesker på kjøpesentre i ulike områder. Kilde: Kvarud.	49
Figur 4.3.10: Utvikling i antall virksomheter innenfor spesialbutikker på kjøpesentre i ulike områder. Kilde: Kvarud.	49

Figur 4.3.11: Utvikling i antall virksomheter innenfor hus og hjem på kjøpesenter i ulike områder. Kilde: Kvarud.	50
Figur 4.3.12: Utvikling i antall virksomheter innen servering på kjøpesenter i ulike områder. Kilde: Kvarud.	51
Figur 4.3.13: Utvikling i antall virksomheter innen service og tjenesteyting på kjøpesenter i ulike områder. Kilde: Kvarud.	51
Figur 4.3.14: Utvikling i antall virksomheter samlet for aktuelle bransjer på kjøpesenter i ulike områder. Kilde: Kvarud.	52
Figur 4.4.1: Oversikt over Kvadraturen (øvre).	53
Figur 4.4.2: Omsetningsutvikling innen utvalgte næringer for Kvadraturen (øvre). Kilde: SSB.	53
Figur 4.4.3: Andel av omsetning blant de analyserte næringene 2015-2017. (Andelen summeres til 100 prosent hvert år.)	54
Figur 4.4.4: Oversikt over Midtre Karl Johan- Egertorget.	55
Figur 4.4.5: Omsetningsutvikling innen utvalgte næringer for midtre Karl Johan. Kilde: SSB.	56
Figur 4.4.6: Andel av omsetning blant de analyserte næringene 2015-2017. (Andelen summeres til 100 prosent hvert år.)	56
Figur 4.4.7: Oversikt over nedre Karl Johan.	57
Figur 4.4.8: Omsetningsutvikling innen utvalgte næringer for nedre Karl Johan. Kilde: SSB.	58
Figur 4.4.9: Andel av omsetning blant de analyserte næringene 2015-2017. (Andelen summeres til 100 prosent hvert år.)	58
Figur 4.4.10: Oversikt over Kvadraturen (nedre).	59
Figur 4.4.11: Omsetningsutvikling innen utvalgte næringer for Kvadraturen (nedre). Kilde: SSB.	59
Figur 4.4.12: Andel av omsetning blant de analyserte næringene 2015-2017. (Andelen summeres til 100 prosent hvert år.)	60
Figur 4.4.13: Oversikt over St. Olavs plass - Tinghuset.	61
Figur 4.4.14: Omsetningsutvikling innen utvalgte næringer for området St. Olavs- Tinghuset. Kilde: SSB.	61
Figur 4.4.15: Andel av omsetning blant de analyserte næringene 2015-2017. (Andelen summeres til 100 prosent hvert år.)	62
Figur 4.4.16: Oversikt over Youngstorget.	62
Figur 4.4.17: Omsetningsutvikling innen utvalgte næringer for området Youngstorget. Kilde: SSB.	63
Figur 4.4.18: Andel av omsetning blant de analyserte næringene 2015-2017. (Andelen summeres til 100 prosent hvert år.)	63
Figur 4.4.19: Oversikt over Vaterland.	64
Figur 4.4.20: Omsetningsutvikling innen utvalgte næringer for området Vaterland. Kilde: SSB.	64
Figur 4.4.21: Andel av omsetning blant de analyserte næringene 2015-2017. (Andelen summeres til 100 prosent hvert år.)	65
Figur 4.4.22: Oversikt over Aker Brygge.	65
Figur 4.4.23: Omsetningsutvikling innen utvalgte næringer for området Aker Brygge. Kilde: SSB.	66
Figur 4.4.24: Andel av omsetning blant de analyserte næringene 2015-2017. (Andelen summeres til 100 prosent hvert år.)	66
Figur 4.4.25: Oversikt over Karl Johan - Rådhuset.	67
Figur 4.4.26: Omsetningsutvikling innen utvalgte næringer for området Øvre Karl Johan- Rådhuset. Kilde: SSB.	67
Figur 4.4.27: Andel av omsetning blant de analyserte næringene 2015-2017. (Andelen summeres til 100 prosent hvert år.)	68
Figur 5.2.1: Tverrsnitt av høydedrag målt i meter over havet.	72
Figur 5.2.2: Geografisk topografi i kart.	72
Figur 5.2.3: Økonomisk topografi i Sør-Norge.	73
Figur 5.2.4: Statistisk samvariasjon mellom agglomerasjonsindeksen (Fitted values) og verdiskapning (wi)	74
Figur 5.3.1: Utvikling i agglomerasjonsindeksverdi for grunnkretsene innenfor Bilfritt bylivsområde.	75
Figur 5.3.2: Utvikling i agglomerasjonsindeksverdi for grunnkretsene innenfor Bilfritt bylivsområde sammenliknet med Oslo innenfor og utenfor Ring 2.	76
Figur 5.3.3: Utvikling i agglomerasjonsindeksverdi for grunnkretsene innenfor Bilfritt bylivsområde sammenliknet med utenfor Ring 2 vest og øst.	76
Figur 5.3.4: Utvikling i agglomerasjonsindeksverdi for kommunen Bærum, Skedsmo og Ski.	77

Oversikt over tabeller

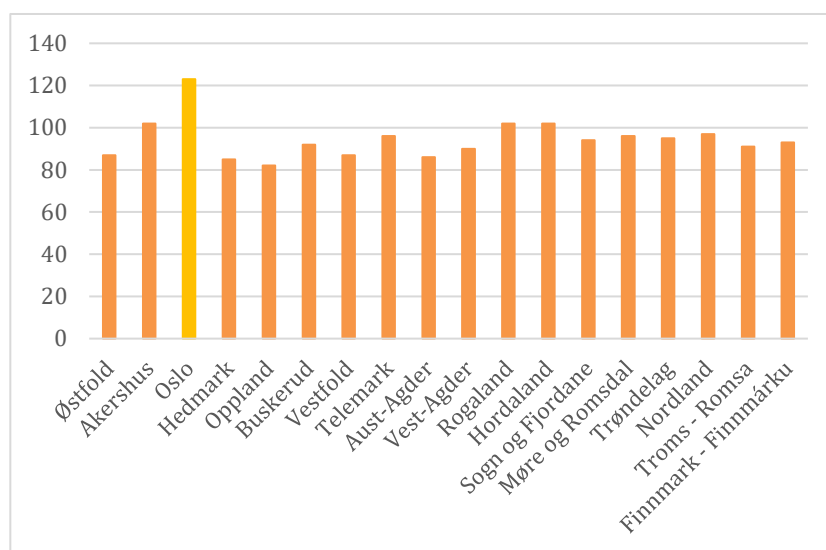
Tabell 3.2.1: Indikatorer i bybarometeret- og byregnskapet	15
Tabell 3.2.2: Bransjeutvalg og NACE-inndeling.	16

Tabell 3.3.1: Handledager i 2015, 2016, 2017 og 2018	17
Tabell 3.4.1: Oversikt over grunnkretser som inneholder år uten omsetningsdata i en næring (prikkede data).	18
Tabell 4.1.1: Omsetning for 2016, 2017 og 2018 i tusen kroner (KPI-justert til 2015-kroner). Inkludert prikket data. Kilde: SSB	25
Tabell 4.1.2: Omsetning innen varehandel totalt i tiltaksområdet for bilfritt byliv 2016-2018 i 1000 2015-kroner sammenlignet med referanseområdene. Inkludert prikkede data. Kilde: SSB	26
Tabell 4.1.3: Omsetning innen klær, sko og vesker i tiltaksområdet for bilfritt byliv 2015-2017 i 1000 2015-kroner sammenlignet med referanseområdene. Inkludert prikkede data. Kilde SSB	27
Tabell 4.1.4: Omsetning innen spesialbutikker i tiltaksområdet for bilfritt byliv 2015-2017 i 1000 2015-kroner sammenlignet med referanseområdene. Inkludert prikkede data. Kilde SSB	28
Tabell 4.1.5: Omsetning for mat og drikke i absolutte tall 1000 (KPI justert til 2015-kroner). Inkludert prikkede data. Kilde: SSB.	30
Tabell 4.1.6: Omsetning for hus og hjem i absolutte tall i 1000 (KPI justert til 2015-kroner). Inkludert prikkede data. Kilde: SSB.	30
Tabell 4.1.7: Omsetning for servering i absolutte tall i 1000 (KPI justert til 2015-kroner). Inkludert prikkede data. Kilde: SSB.	31
Tabell 4.1.8: Prosentvis endring i alkoholsalg og alkoholvolum fra Vinmonopolet i tiltaksområdet for Bilfritt byliv- programmet og sammenligningsområder.	32
Tabell 4.1.1: Alkoholsalg og alkoholvolum fra Vinmonopolet i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet og sammenligningsområder i absolutte tall.	32
Tabell 4.2.1: Antall sysselsatte i grunnkretser i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet 2015-2018. Kilde: SSB, via Oslostatistikken.	33
Tabell 4.2.2: Antall sysselsatte fordelt i sammenlikningsområdene. Kilde: SSB.	35
Tabell 4.4.1: Total omsetning av varehandel totalt for de ulike områdene (KPI-justert til 2015-kroner). Kilde: SSB.	68

1 Byutvikling viktig for verdiskaping

Oslo er Norges fremste økonomiske lokomotiv med en verdiskaping på om lag 20 prosent over landsgjennomsnittet. Det er derfor av nasjonal betydning at hovedstaden lykkes med å tiltrekke seg og videreutvikle et næringsliv med høy produktivitet i framtidsrettede næringer. Dette blir særlig viktig i lys av den forventede nedbyggingen av oljerelatert næringsliv i takt med synkende petroleumsinvesteringer på norsk sokkel, parallelt med at eldrebølgen gjør at andelen yrkesaktive i befolkningen synker vesentlig.

Figur 2.1.1: Verdiskaping per sysselsatt, per fylke, relativt til landsgjennomsnittet i 2018. Kilde: SSBs nasjonalregnskap



Areal- og transportpolitiske virkemidler er blant de mest effektive virkemidlene lokale myndigheter råder over for å legge til rette for verdiskaping. Det gir en mulighet til å påvirke virksomheters økonomiske resultat direkte, gjennom transportkostnader og kostnader til lokaler. Slike tiltak påvirker også kundegrunnlaget gjennom å endre et områdes tilgjengelighet for ulike kundegrupper.

Mer indirekte, men sannsynligvis viktigere på sikt, er det at man gjennom areal- og transportpolitikk påvirker tettheten av økonomisk aktivitet i et område. Gjennom såkalte agglomerasjonseffekter bidrar økt tetthet til økt produktivitet og dermed økt verdiskaping fra alle sysselsatte i et område. Dette er blant annet beskrevet nøyere i kapittel 7 i Produktivitetskommisjonens første rapport¹. I Byregnskap for 2018 er agglomerasjonseffekter viet spesiell oppmerksomhet gjennom et eget avsnitt i delen om utviklingen i generelt næringsliv. Teoretisk bakgrunn og metode er ytterligere utdypet i et eget vedlegg.

Oslo kommune ønsker å utvikle et verktøy som kan måle effekten på verdiskaping av byutviklingstiltak i hovedstaden. Byregnskapet skal være et generisk verktøy som skal fange opp hvordan tiltak innenfor areal- og transportpolitikken påvirker verdiskaping generelt, med særlig fokus på næringene som blir påvirket mest. Denne rapporten legger frem status i handel og næring i 2018, samt endringer fra 2017 og 2016. Tiltak innen program for Bilfritt byliv ble startet sommeren 2017.

¹ NOU 2015:1, kapittel 7.

2 Byregnskap for program for Bilfritt byliv

Programmet for Bilfritt byliv ble startet opp i 2016 av Oslo kommune med mål om å legge til rette for økt byliv i Oslo sentrum gjennom å prioritere bruk av areal fra bilformål til bylivsformål. Fra sommeren 2017 ble gjennomføring av tiltak i programmet innført. Utviklingen fra 2017 til 2018 sees derfor i sammenheng med utviklingen fra 2016 til 2017, og vi er særlig på jakt etter indikasjoner på at tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet utvikler seg annerledes enn referanseområdene.

For en fullstendig gjennomgang av status for 2016 og 2017, henvises det til henholdsvis Byregnskap 2016 og Byregnskap 2017.

2.1 Geografi og bransjer

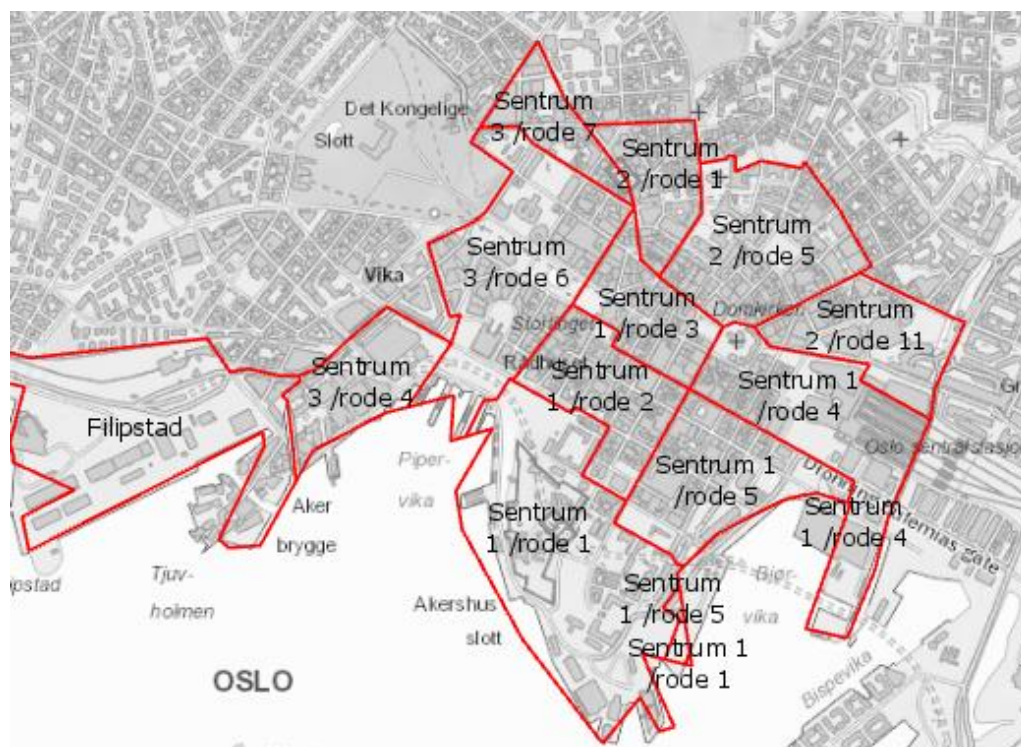
Tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet er definert som i figur 2.1.1.

Figur 2.1.1: Tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet. Kilde: Oslo kommune



Kildene for statistikk om økonomisk aktivitet i Norge er i hovedsak basert på administrative inndelinger. I byregnskapet benyttes i hovedsak statistikk på grunnkrets nivå. Disse grensene sammenfaller ikke helt med det definerte tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet. Figur 2.1.2 viser hvilke grunnkretser som inkluderes når tiltaksområdet omtales i dette dokumentet.

Figur 2.1.2: Kart over grunnkretsene som dekker tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet. Tabell med beskrivelse av koblingen mellom grunnkretsnavn og området.



Grunnkretsnavn	Grunnkretsnr	Område
Sentrum 1 /rode 1	3010101	Festningen
Sentrum 1 /rode 2	3010102	Kvadraturen (øvre)
Sentrum 1 /rode 3	3010103	Midtre Karl Johan – Egertorget
Sentrum 1 /rode 4	3010104	Nedre Karl Johan
Sentrum 1 /rode 5	3010105	Kvadraturen (nedre)
Sentrum 2 /rode 1	3010201	St. Olavs plass - Tinghuset
Sentrum 2 /rode 5	3010205	Youngstorget
Sentrum 2 /rode 11	3010211	Vaterland
Sentrum 3 /rode 4	3010304	Aker Brygge
Sentrum 3 /rode 6	3010306	Øvre Karl Johan - Rådhuset
Sentrum 3 /rode 7	3010307	Tullinløkka – Holbergs plass
Filipstad	3010401	Filipstad

Grunnkretsene for Festningen og Filipstad har for lite næringsaktivitet innenfor de aktuelle næringene, til at vi har fått tilgang til data fra SSB. Disse grunnkretsene utelates derfor fra det meste av byregnskapet. Tullinløkka var grunnet manglende data utelatt i byregnskapene for 2016 og 2017. I 2018 er Tullinløkka med i totaltallene, men ikke analysert som egen grunnkrets på grunn av lav omsetning. I fremstillinger basert på sysselsettingstall er alle grunnkretsene inkludert.

Byregnskapet rapporterer separate data for kjøpesenterutviklingen (se kapittel 4.3). I denne delen benyttes faktiske grenser for tiltaksområdet for Bilfritt byliv.

2.2 Referanseområder

Oslo sentrum er enestående i Norge. For likevel å kunne sannsynliggjøre om endringene som observeres der skyldes særskilte forhold i dette området, for eksempel tiltakene innenfor Bilfritt byliv-programmet, eller snarere er del av generelle trender, for eksempel økende netthandel, sammenlignes utviklingen med andre relevante områder. Følgende referanseområder benyttes:

- Resten av Oslo kommune
- Delområdet Bergen sentrum
- Delområdene i Trondheim sentrum; Rosenborg og Midtbyen
- For kjøpesentrene inkluderes i tillegg Akershus vest, sør og nord.

Til sammen gir disse et sammenligningsgrunnlag som kan sannsynliggjøre om endringene som observeres i Oslo sentrum, kan knyttes til særskilte forhold i dette området.

3 Datagrunnlag og forutsetninger

3.1 Bybarometer og -regnskap

Basert på ulike datakilders egenskaper knyttet til hyppighet av oppdatering, forsinkelse i publisering og detaljeringsnivå på geografi og næring er byregnskapet for handel og næring strukturert i to deler.

Bybarometeret er basert på datagrunnlag med hyppige oppdateringer og lite forsinkelse i publiseringen, mens Byregnskapet er den årlige rapporten som gir mest mulig fullstendig bilde av utviklingen for handel og næring i området. For Bybarometeret finnes en nettbasert dashboardløsning der tallene i utgangspunktet kan oppdateres månedlig.

3.2 Datagrunnlag

Byregnskapet har samlet tilgjengelige tall for utviklingen i næringslivet i Oslo sentrum. Utviklingen i handelsnæringen har hatt høyest prioritet. I tillegg har det vært fokus på serveringsnæringen og generelt næringsliv. Datakilder er SSB, Kvarud analyse og Vinmonopolet. Det har også vært hentet ut data fra foretaksregisteret, men de har ikke hatt tilfredsstillende kvalitet og vises derfor ikke i regnskapet.

Tabellen under viser en oversikt over indikatorer i henholdsvis byregnskapet og -barometeret. Alle indikatorer oppsummeres og presenteres i denne rapporten for byregnskap 2018. Rapporten redegjør for utviklingen i flere ulike indikatorer som sier noe om den økonomiske utviklingen og tilstanden i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet, samt i referanseområdene i 2017 og 2018.

Tabell 3.2.1: Indikatorer i bybarometeret- og byregnskapet

	Indikator	Geografi	Frekvens	Bransje	Datakilde
Bybarometer	Aggregert omsetning*	Grunnkrets	Termin (2-måndlig)	Detaljhandel	SSB
	Volum/salg av alkohol	Tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet	Månedlig	Alkohol	Vinmonopolet
	Kjøpesenterstatistikk	Tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet	Månedlig/kvartal	Handel og servering	Kvarud
Byregnskap	Sysselsatte	Grunnkrets	Årlig	Handel, servering, overnatting og kultur	Oslostatistikken
	Næringsstruktur – basert på omstening	Tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet	Årlig	Handel, service og overnatting	SSB

*alle omsetningsstørrelser i rapporten er inkludert merverdiavgift og angitt i 2015-kr (se kapittel 3.5 for forklaring til prisjustering).

Tabell 3.2.2: Bransjeutvalg og NACE-inndeling

Bransjenavn	NACE	Type virksomhet/butikk (ikke uttømmende)
Mat og drikke	NACE 47.11 + 47.2	Dagligvare, kiosker, frukt -og grønt, kjøtt, fiske, godteri, øl- og mineralutsalg, tobakk, helsekost, kaffe- og tebutikker og delikatess
Klær, sko og vesker	NACE 47.71 + 47.72	Kles-, sko- og veskebutikker
Spesialbutikker	NACE 47.6 + 47.7, unntatt 47.71 & 47.72	Sportsbutikker, apotek, parfymier, platebutikker, bokhandlere, papir- og kontorutstyr, urmakere, smykker, foto, optikere, gullsmeder, leketøy, barneutstyr, hobbybutikker, blomster, hagesentre, dyrebutikker, erotikk, antikvitert og bruktbutikker.
Hus og hjem	NACE 47.19 + 47.4 + 47.5	Boligtekstil, garn, lampe, kjøkkenutstyr, glassmagasiner, møbel, gardin, husflid, gave- og interiør, kjøkken, hyttebutikker, radio- og TV, elektro, tele, data, byggevare, jernvare, fargehandlere, hagemaskin, trelastutsalg, flisbutikker, rørlegger, tapet og tepper
Annen detaljhandel	NACE 47.3 + 47.8	Drivstoff til motorvogner og torghandel
Internett og postordre	NACE 47.9	Postordre og handel via internett og detaljhandel utenom utsalgssted ellers
Servering	NACE 56	Kafeer, restauranter, puber, barer og bakeriutsalg
Overnatting	NACE 55	Hoteller, vandrehjem, campingplasser mm.

Med bakgrunn i konfidensialitetsprinsipper, datatilgjengelighet og kvalitet er det i regnskapet noe varierende hvilke bransjer det publiseres data for. I analysen vil det særlig være fokus på de største bransjene som *klær, sko og vesker, mat og drikke, samt servering*. For mer informasjon om tilgjengelige data se kapittel 3.1.

For å gi et best mulig bilde av utviklingen i aktuelle områder publiserer vi både data for alle butikker fra SSB, og data for kjøpesentre fra Kvarud Analyse. Kjøpesenterdata oppdateres hyppigere og med mindre forsinkelse slik at de raskere fanger opp endringer i handelsmønstre. SSB-data omfatter hele handelen, og bidrar også til å fange opp endringer i utviklingen mellom kjøpesentre og øvrig handel, samt kan bidra til å nyansere bildet fra de smalere kjøpesenterdataene.

3.3 Forutsetninger

Ved vurdering av omsetningsendringer er ett hensyn bevegelser i antall handledager og plasseringen av viktige bevegelige helligdager som påske og pinse. I tabellen nedenfor vises antall handledager per måned i perioden 2015-2017. I februar 2016 var det skuddår, noe som ga en ekstra handledag i den perioden. Påsken var i april i 2015 og 2017, men i mars i 2016 og 2018. Det gir opphav til en del forstyrrelser i månedsstatistikken for disse månedene.

Tabell 3.3.1: Handledager i 2015, 2016, 2017 og 2018

	ANTALL HANDELDAGER			
	2018	2017	2016	2015
Januar	26	26	25	26
Februar	24	24	25	24
Mars	25	27	24	26
April	24	22	26	23
Mai	23	24	23	23
Juni	26	25	26	26
Juli	26	26	26	27
August	27	27	27	26
September	25	26	26	26
Oktober	27	26	26	27
November	26	26	26	25
Desember	24	24	26	25
ÅRET	303	303	306	304

Bevegelser i omsetningsutviklingen kan også skyldes kampanjeforskyvninger. De seneste årene har vi blant annet sett hvordan Black Friday påvirker omsetningen i enkelte bransjer både før og etter selve Black Friday markeringen. Den kraftige salgsøkningen rundt Black Friday har forskjøvet en del av julehandelen fra desember til månedene før.

Flere handelsbransjer er svært væravhengige, noe som fort merkes på omsetningen (Kvarud Analyse, 2018).

Byregnskapet for 2018 viser utviklingen i Oslo sentrum basert på statistikk for næringsvirksomhet på grunnkrets nivå. I rapporten vises endringer i omsetning på tomånedlig og månedlig nivå per bransje, samt endringer i andre økonomiske størrelser per år eller kvartal for Oslo sentrum. I teksten under diagrammene er det ført opp korte beskrivelser av utviklingen og trukket fram hendelser av betydning som bidrar til å forklare større svingninger. Det har i arbeidet med rapporten ikke vært mulig å fremskaffe en fullstendig oversikt over tiltak i Oslo sentrum som har effekt på omsetning i kunderettede virksomheter. Det er derfor sannsynlig at det har vært gjennomført tiltak utover de som nevnes i rapporten.

Alle omsetningstall er justert for inflasjon og indeksjustert til 2015-kroner. Alle størrelser er i 2015-kroner med mindre annet oppgis i figur- eller tabellteksten.

Se rapporten *Metode for måling av effekter for handel og næring* for ytterligere beskrivelsen og redegjørelser for datagrunnlaget.

3.4 Prikkede data

En viktig utfordring med datagrunnlaget er at nedbrytning på grunnkrets og bransjer medfører områder med få aktører, og at SSB da ikke oppgir data. I disse tilfeller er data «prikket» (fjernet) fra datagrunnlaget. Data prikkes dersom det er færre enn tre aktører innen en bransje i en grunnkrets. Totalsommene for grunnkretser der data er prikket vil derfor være for lave.

Utfordringen med prikket data gjelder også ved sammenlikning mellom år. Etableres en tredje aktør i en bransje vil data for både den nyetablerte og de eksisterende komme inn i samme år. Det gir et for høyt resultat for veksten. Motsatt blir det dersom en virksomhet legges ned, og antallet gjenværende i grunnkretsen blir færre enn tre. Da blir reduksjonen for stor.

Utfordringer knyttet til prikkede data medfører at utviklingen vises både med og uten prikking for områder og bransjer der problemstillingen er relevant. Betydningen av prikking kommenteres der det er aktuelt.

I analysen av utvikling mellom 2017 og 2018 er det i figurer med prikket data utelatt omsetning dersom det mangler data for ett av de to årene. Det gjelder følgende grunnkretser/næringer:

Tabell 3.4.1: Oversikt over grunnkretser som inneholder år uten omsetningsdata i en næring (prikkede data).

Område	Bransje	År uten omsetningsdata	Utvikling 2015 – 2017
Kvadraturen (øvre)	Hus og hjem	2017 og 2018	Prikket
Kvadraturen (øvre)	Internett og postordre	2017 og 2018	Prikket
Kvadraturen (øvre)	Overnatting	2017 og 2018	Prikket
Midtre Karl Johan – Egertorget	Mat og drikke	2017 og 2018	Prikket
Midtre Karl Johan – Egertorget	Internett og postordre	2017 og 2018	Prikket
Midtre Karl Johan – Egertorget	Overnatting	2017 og 2018	Prikket
Nedre Karl Johan	Annen detaljhandel	2017 og 2018	Prikket
Nedre Karl Johan	Internett og postordre	2017 og 2018	Prikket
Kvadraturen (nedre)	Klær, sko og vesker	2017 og 2018	Prikket
Kvadraturen (nedre)	Spesialbutikker	2017 og 2018	Prikket
Kvadraturen (nedre)	Hus og hjem	2017 og 2018	Prikket
Kvadraturen (nedre)	Internett og postordre	2017 og 2018	Prikket
St. Olavs plass - Tinghuset	Klær, sko og vesker	2017 og 2018	Prikket
St. Olavs plass - Tinghuset	Hus og hjem	2017 og 2018	Prikket
St. Olavs plass - Tinghuset	Internett og postordre	2017 og 2018	Prikket
St. Olavs plass - Tinghuset	Overnatting	2017 og 2018	Prikket
Youngstorget	Overnatting	2017 og 2018	Prikket
Vaterland	Overnatting	2017 og 2018	Prikket
Aker Brygge	Mat og drikke	2017 og 2018	Prikket
Aker Brygge	Hus og hjem	2017 og 2018	Prikket
Aker Brygge	Overnatting	2017 og 2018	Prikket
Tullinløkka – Holbergs plass	Klær, sko og vesker	2017 og 2018	Prikket
Tullinløkka – Holbergs plass	Hus og hjem	2017 og 2018	Prikket
Tullinløkka – Holbergs plass	Internett og postordre	2017 og 2018	Prikket

Resultatene i rapporten for Byregnskap 2018 avviker noe fra resultater for Osloanalysen til Oslo Handelsstands Forening. Hovedforklaringen er ulike definisjoner av sentrum og tiltaksområdet for Bilfritt bylivs-programmet.

Tiltaksområdet i Bilfritt byliv inkluderer eksempelvis Aker Brygge, som ikke inngår i sentrumsdefinisjonen i Osloanalysen.

I rapporten bruker vi tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet som geografisk betegnelse for analyseområdet. Resultatene for 2018 sammenlignes med resultatene for 2017 og 2016, med sikte på å avdekke trendbrudd som følge av tiltak i Bilfritt byliv-programmet. Ettersom resultatene skal sammenlignes med utviklingen etter at tiltakene ble gjennomført er dette et hensiktsmessig analyseområde. Av tekstlige hensyn kan området også omtales som Oslo sentrum eller lignende hvis det går klart fram av sammenhengen at det er samme området.

3.5 Basisår for analyse

Alle økonomiske verdier er prisjustert til 2015-kroner for at tallene lett skal kunne sammenliknes fra år til år. Basisåret er satt til startår for datainnhenting. Den relative endringen vil ikke påvirkes av hvilket år som brukes som basisår. Grunnlaget for prisjusteringen er årlige KPI-verdier fra SSB.

4 Utvikling i handel og næring

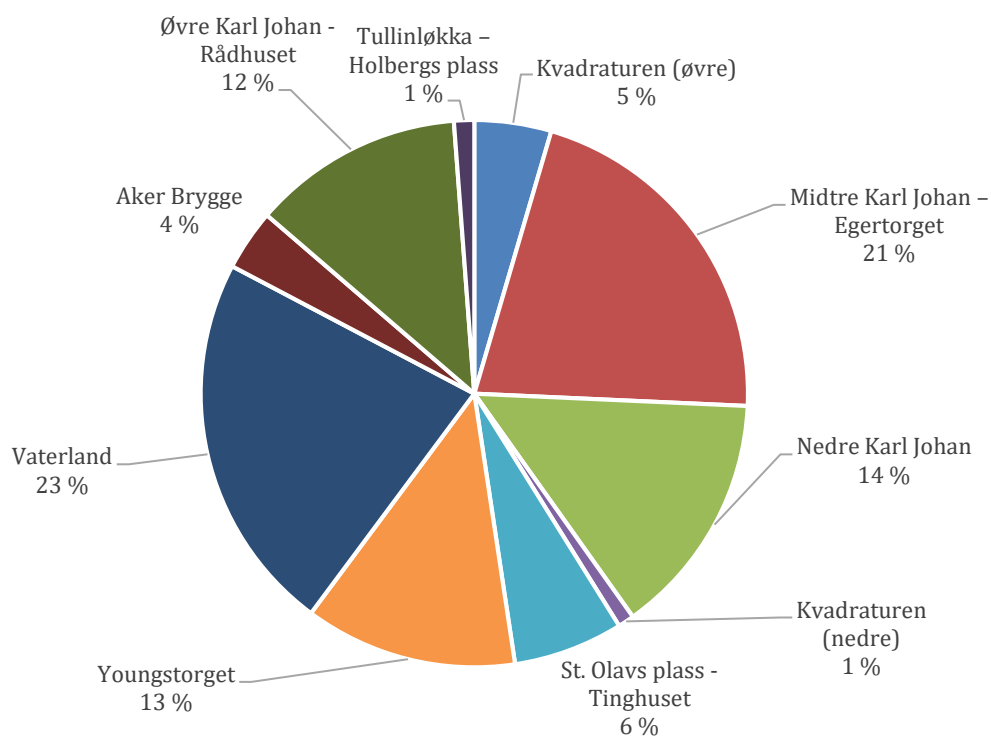
4.1 Handel i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet

I dette delkapitlet presenteres indikatorene for handel i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet.

Figur 4.1.1: Oversikt over tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet.



Figur 4.1.2: Grunnkretsenes andel av handelsomsetningen i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet i 2018. Kilde: SSB.



Det er stor forskjell på hvor mye handel det er i de ulike grunnkretsene. Midtre Karl Johan og Vaterland er de største målt i omsetning med i overkant av 20 prosent av omsetningen hver, mens Nedre Karl Johan,

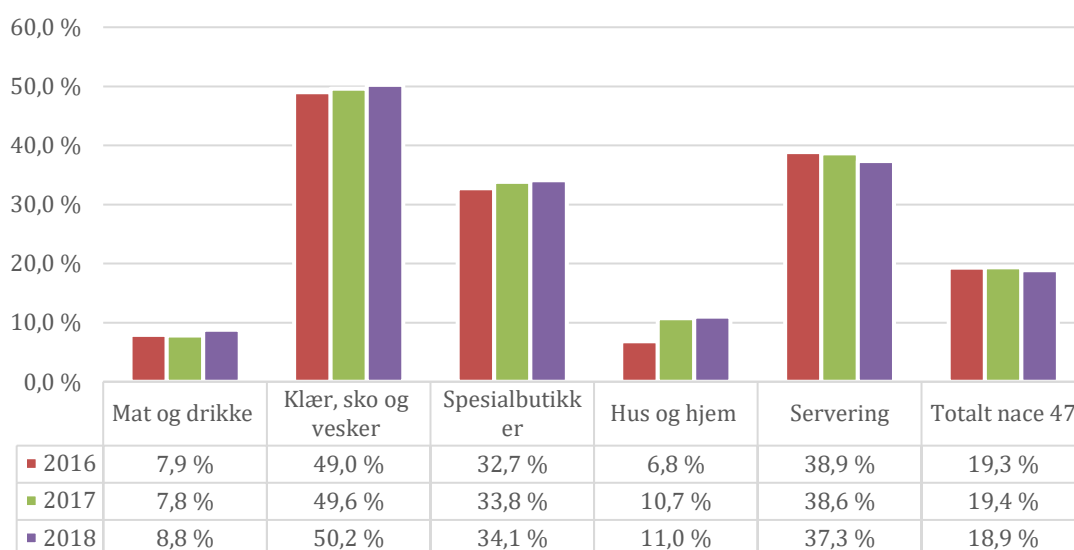
Youngstorget og Øvre Karl Johan har mellom 10 og 15 prosent av omsetningen. Ingen av de øvrige grunnkretsene har noe særlig over fem prosent av samlet omsetning.

I fordelingen mellom grunnkretser videreføres i hovedsak trendene fra 2017. For Vaterland og Midtre Karl Johan er andelen redusert med to prosentpoeng. Deres samlede andel er redusert fra 49 prosent i 2016 til 44 i 2018. Youngstorget, Kvadraturen (øvre) og Aker brygge øker med ett prosentpoeng hver.

Nedgangen for Vaterland og Midtre Karl Johan henger sammen med nedgangen for *klær og sko*, mens oppgangen til områder som Youngstorget og Aker brygge må sees i sammenheng med at områdene har fått et løft gjennom oppussingen av Aker brygge og opprustningen av Torggata.

4.1.1 Andel av omsetningen i Oslo

Figur 4.1.3: Tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmets andel av samlet omsetning i Oslo etter næring i 2016, 2017 og 2018. Kilde SSB.



Tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet er et handelsområde med typiske sentrumsfunksjoner. Det preger hvor stor andel av handelen i Oslo området har innenfor ulike bransjer. Andelen av total varehandel i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet i forhold til resten av Oslo ligger stabilt på snaut en femtedel i alle årene fra 2016-2018, men med en liten nedgang i 2018. Klær og sko i tiltaksområdet står for omtrent halvparten av omsetningen i kategorien i Oslo, mens drøyt en tredel av omsetningen i spesialbutikker skjer innenfor tiltaksområdet. For mat og drikke, samt hus og hjem var markedsandelen rundt en tidel.

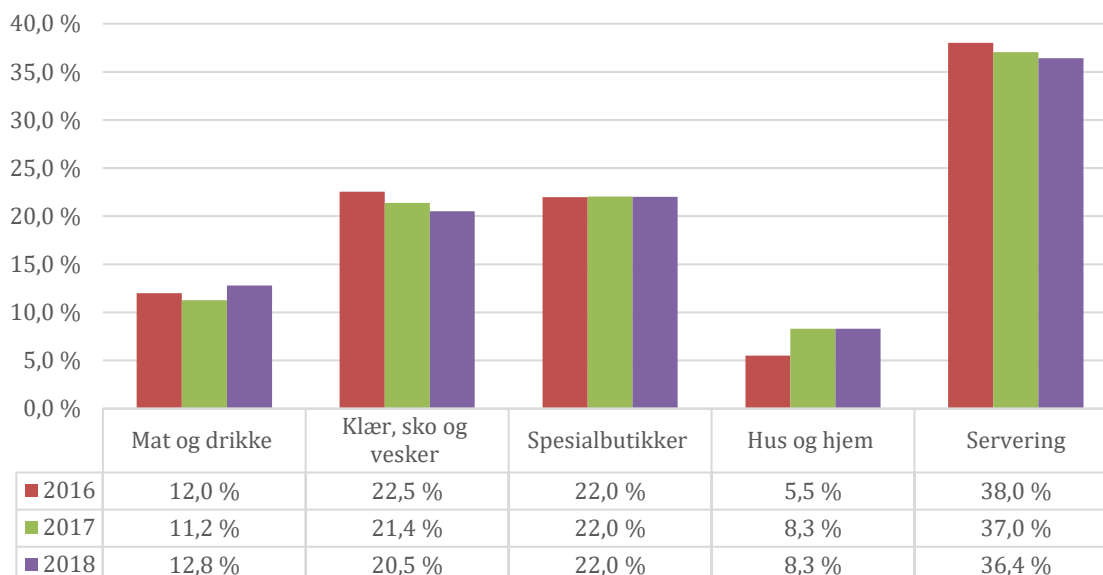
Servering er også en viktig del av næringsvirksomheten i sentrum. I underkant av 40 prosent av serveringsomsetningen i Oslo skjer innenfor tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet. Andelen reduseres i hele perioden.

I 2017 gikk andelen noe opp for klær og sko, spesialbutikker og hus og hjem. Denne trenden har fortsatt i 2018. I samme periode har servering hatt en tilsvarende svak negativ utvikling. Selv om andelen av total handel i byen går noe ned, viser tallene for de viktigste bransjene for publikumsrettet butikkhandel at tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet også i 2018 blir viktigere for handelen i Oslo. Servering har sterkere vekst i andre deler av byen.

Det gjøres oppmerksom på at tallene for varehandel totalt inkluderer flere næringer enn de fire hovednæringene som det rapporteres tall for i denne rapporten. Det medfører at det ikke er en-til-en sammenheng mellom totaltallet og summen av de rapporterte næringene.

4.1.2 Andel av omsetningen i tiltaksområdet

Figur 4.1.4: Andel av omsetning for hovednæringer innen kunderettet virksomhet innenfor tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet i 2016, 2017 og 2018. Kilde SSB.



Innenfor tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet er det *klær og sko* og *spesialbutikker* som er de viktigste næringsgruppene innenfor varehandel. De står for om lag 20 prosent av omsetningen hver, mens *mat og drikke* og *hus og hjem* står for rundt ti prosent av omsetningen hver. Samlet står disse handelsnæringene for nærmere to tredeler av omsetningen i hovednæringene innenfor kunderettet omsetning. *Servering* har i overkant av en tredel av den samlede omsetningen.

Klær og sko og *servering* har en fallende trend, mens *mat og drikke* og *hus og hjem* øker sin andel.

I vurderingen av utviklingen for handelsnæringen i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet er det naturlig å legge størst vekt på utviklingen innenfor *servering*, *klær og sko* og *spesialbutikker*. Disse bransjene har både størst betydning for handelsnæringen i området, og det er for disse bransjene at tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet har størst andel av handelen i Oslo.

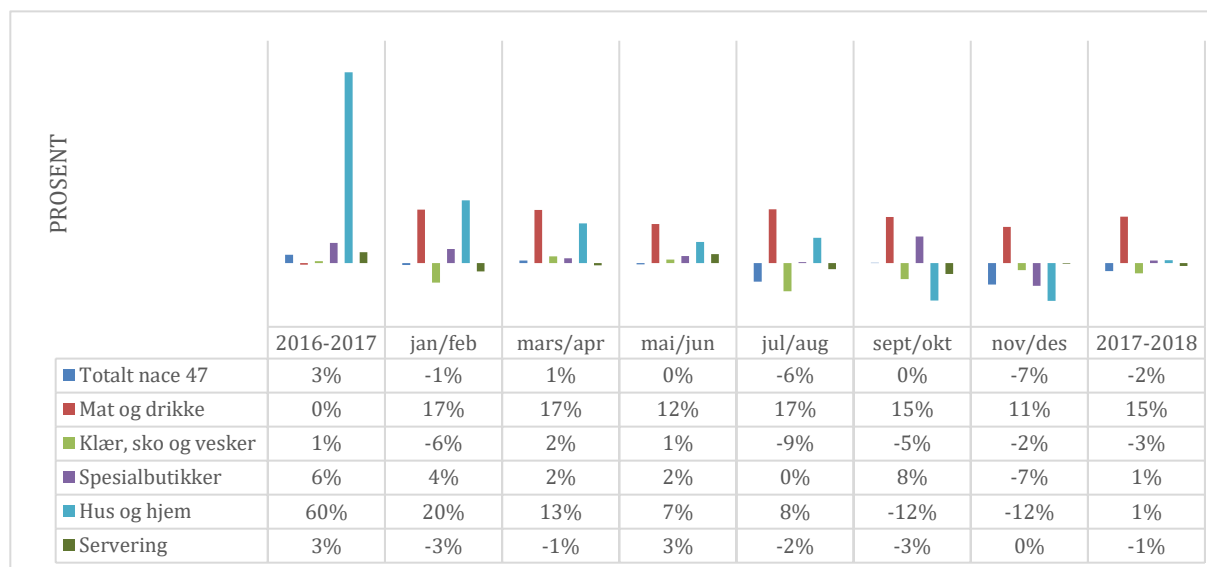
I det følgende går vi over til å se på utviklingen i omsetningen i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet, for ulike næringer og samlet.

4.1.3 Utvikling i omsetning for Bilfritt byliv-området

Omsetning er oppdelt i tomånedersperioder (jan/feb, mars/apr, osv.). Figurene viser derfor utviklingen fra en tomånedersperiode i 2017 til samme periode 2018. I tillegg vises utviklingen for årene under ett, 2016-2017 og 2017-2018.

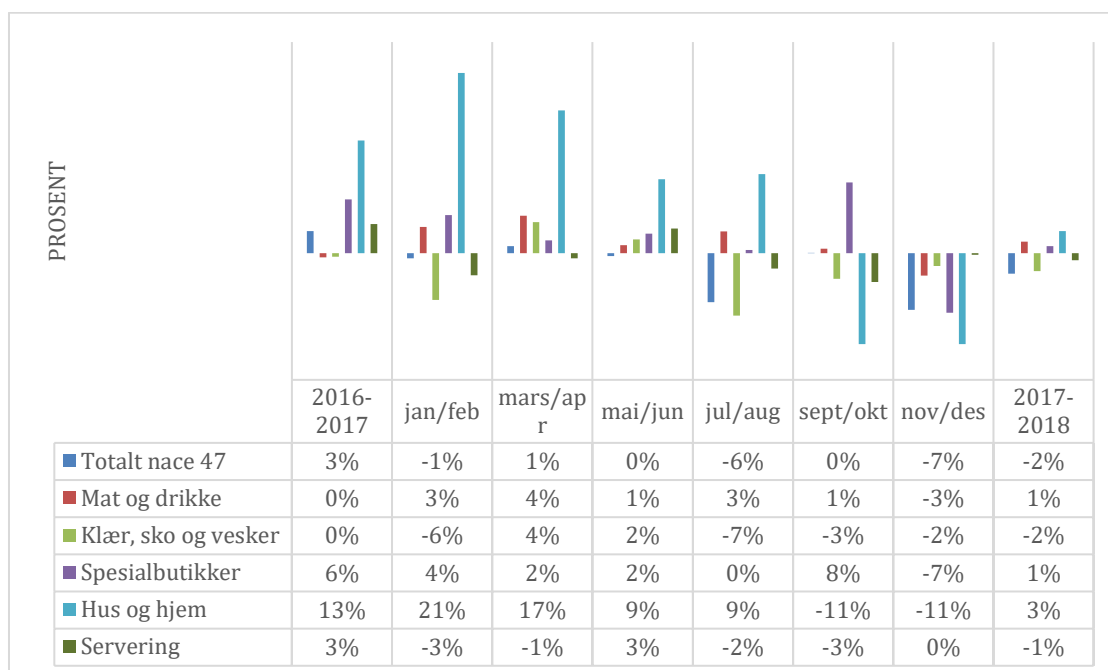
Figurene under viser omsetningsutviklingen inkludert ekskludert prikkede data.

Figur 4.1.5: Omsetningsutvikling innen ulike næringer i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet, sammenligning med samme periode året før. Inkludert prikket data². Kilde: SSB.



Figur 4.1.6: Omsetningsutvikling innen ulike næringer i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet, sammenligning med samme periode året før. Ekskludert prikket data². Kilde: SSB.

² Prikket data er omsetningsdata utelatt fra datagrunnlaget grunnet færre enn tre aktører innen en bransje i en grunnkrets. Det er kun fjernet dersom de er prikket 2017 eller 2018.



Det er primært for *Mat og drikke* prikkede data er av betydning i 2018. Dersom prikkede data ekskluderes reduseres omsetningsveksten i 2018 fra 15 til én prosent. Det tyder på at det kommer inn nye aktører i 2018 som løfter antall virksomheter til over tre i enkelte grunnkretser. Dermed overdrives veksten i omsetning når prikkede data inkluderes, mens den undervurderes når de ekskluderes.

2018 var et mer utfordrende år for handelsnæringen i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet enn 2017 og 2016. Samlet vekst ble redusert fra pluss tre til minus to prosent. Det var særlig sommeren og julehandelen som var svakere enn 2017.

Tallene tyder på at det skjer en betydelig endring i sammensetningen av handelen i Oslo sentrum. *Spesialbutikker* hadde en sterk vekst i 2017, men denne har stabilisert seg i 2018. Den svært sterke veksten innenfor *hus og hjem* i 2017 forklares med at Illums Bolighus flyttet inn i GlasMagasinet. Denne veksten ser vi naturlig nok ikke etter september 2018. I årets siste måneder er det derimot en nedgang for denne bransjen sammenliknet med 2017. Hvorvidt dette skyldes høy omsetning i forbindelse med åpningen, eller er en reell reduksjon trenger man data inn i 2019 for å vurdere nærmere.

Servering har gått fra oppgang på tre prosent til nedgang på én prosent. Denne næringen er viktig innenfor tiltaksområdet bilfritt byliv og er følgelig av betydning.

Tallene for *hus og hjem* og *mat og drikke* påvirkes av prikking. Øvrige resultater er tilnærmet likt.

Tabell 4.1.1: Omsetning for 2016, 2017 og 2018 i tusen kroner (KPI-justert til 2015-kroner). Inkludert prikket data. Kilde: SSB

	2016	2017	2018	Endring fra 2016-2017	Endring fra 2017-2018
Varehandel totalt	11 656 425	11 962 057	11 672 485	305 632	(289 572)
Mat og drikke	1 779 956	1 771 067	2 030 912	(8 888)	259 845
Klær, sko og vesker	3 344 330	3 367 274	3 259 375	22 944	(107 899)
Spesialbutikker	3 261 542	3 468 744	3 498 314	207 202	29 570
Hus og hjem	814 911	1 304 387	1 317 185	489 476	12 798
Servering	5 638 809	5 833 240	5 785 415	194 431	(47 825)
Internett og postordre	192 813	518 770	378 747	325 957	(140 022)
Overnatting	1 815 524	2 567 049	1 491 676	751 525	(1 075 373)

Tabell 4.1.1 oppsummerer utviklingen i ulike næringer innenfor tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet. Innenfor tradisjonell sentrumshandel bekrefter dette et svakt år for *klær og sko* i absolutte tall, mens den høye veksten for *mat og drikke* bør tas med en klype salt som følge av prikkede data. *Servering* er den største næringen innenfor tiltaksområdet med en omsetning i underkant av 6 milliarder 2015-kroner.

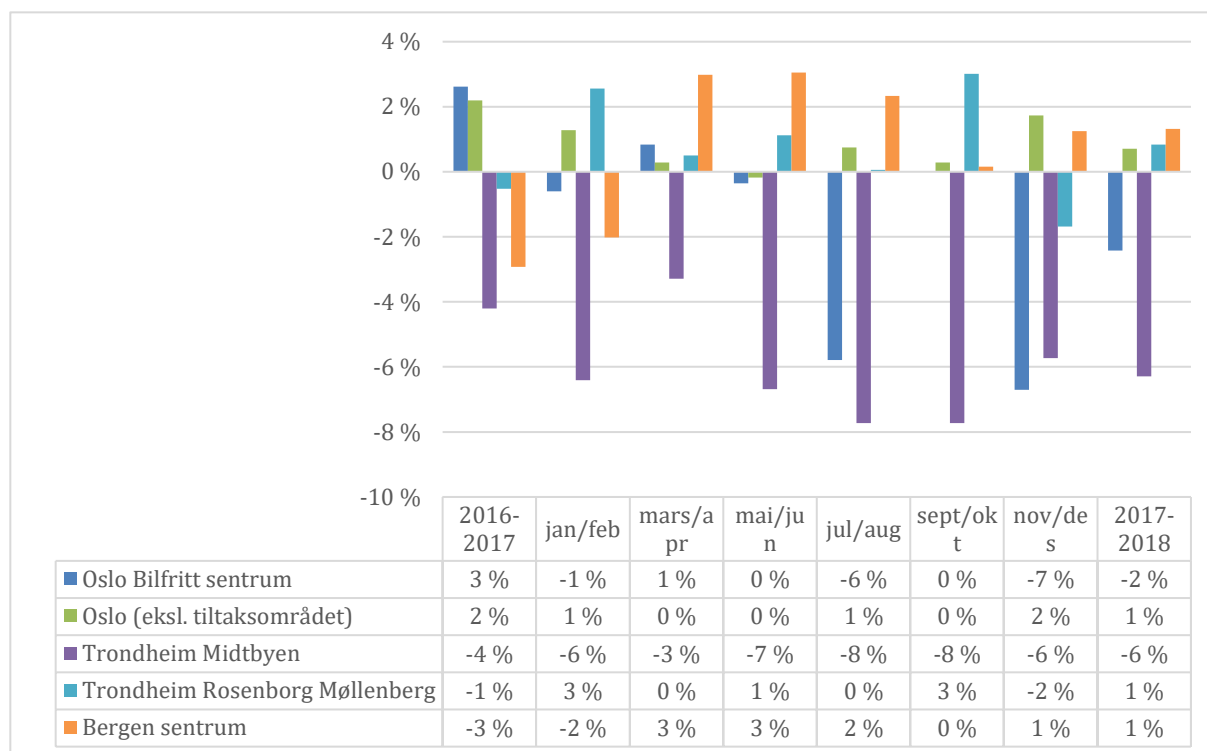
Tallene for internett og postordre og overnatting er svært volatile med store årlige endringer. Dette tyder på at det kan være utfordringer med kvaliteten på statistikken. Disse bransjene omtales derfor ikke i byregnskapet.

4.1.4 Utvikling i omsetning sammenliknet med referanseområdene

I det følgende sammenlignes utviklingen fra 2017 til 2018 for hele tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet med referanseområdene, næring for næring.

Varehandel totalt

Figur 4.1.7: Omsetningsutvikling for varehandel totalt i 2018 sammenlignet med samme periode året før, i tillegg til utviklingen fra 2016 til 2017. 2015-kr. Kilde: SSB



Oppsummert viser omsetningstall fra SSB en nedgang for varehandel i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet på to prosent. Dette er et trendbrudd fra perioden 2015-2017, da utviklingen i handelen var positiv. Den sterkeste nedgangen er i sommermånedene, samt på slutten av året.

Oslo bilfritt bylovsområde og Midtbyen i Trondheim er de eneste av sammenlikningsområdene som har nedgang i handelen, mens øvrige områder ligger på omtrent samme nivå som i 2017. Både i 2016 og 2017 var det tiltaksområdet for program for Bilfritt byliv som hadde en sterkeste utviklingen av sammenlikningsområdene. Også dette er derfor et viktig trendbrudd.

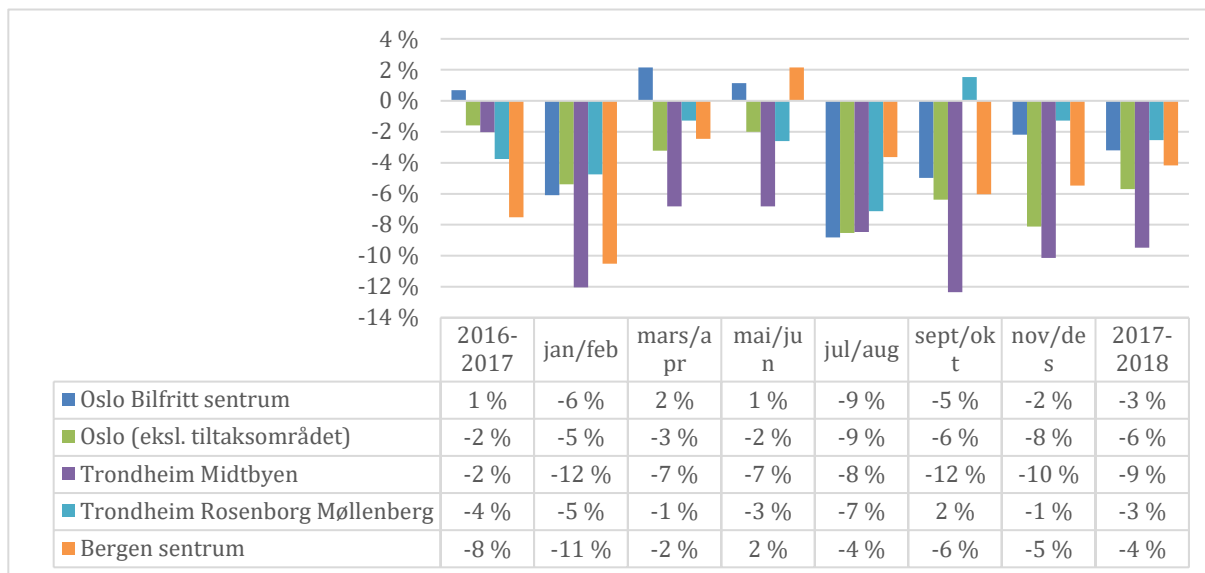
Tabell 4.1.2: Omsetning innen varehandel totalt i tiltaksområdet for bilfritt byliv 2016-2018 i 1000 2015-kroner sammenlignet med referanseområdene. Inkludert prikkede data. Kilde: SSB

	2016	2017	2018	2016-2017	2017-2018
Oslo Bilfritt sentrum	11 656 425	11 962 057	11 672 485	305 632	(289 572)
Oslo (eksl. tiltaksområde)	48 702 887	49 770 395	50 120 780	1 067 508	350 385
Trondheim sentrum	4 160 383	4 020 970	3 836 818	(139 413)	(184 152)
Bergen sentrum	5 219 349	5 066 746	5 133 688	(152 603)	66 942

Tabell 4.1.2 med absolutte tall viser i tillegg til utviklingen over tid, også Oslos betydning for handel. Oslo sentrum har større omsetning enn Bergen og Trondheim til sammen.

Klær, sko og vesker

Figur 4.1.8: Omsetningsutvikling for klær, sko og vesker i 2018 sammenlignet med samme periode året før. 2015-kr, inkludert prikket data. Kilde: SSB



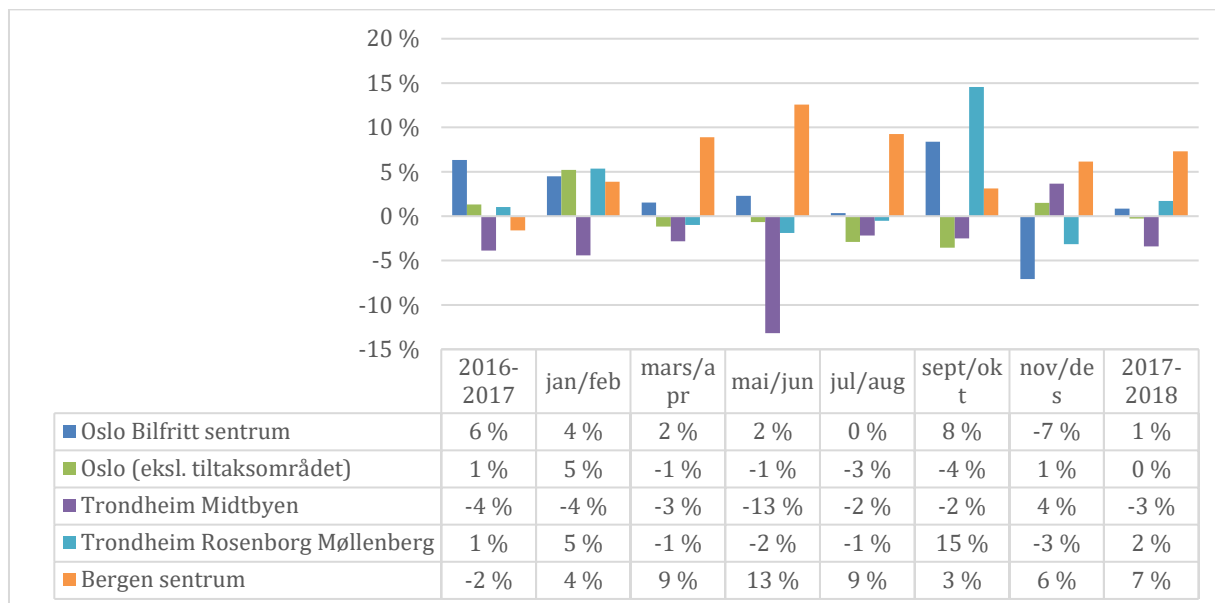
Klær, sko og vesker har en stor andel av handelen i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet. Utviklingen i denne bransjen er derfor av stor betydning for sentrumshandelen. I 2018 har klær og sko hatt en klar nedgang i omtrent samme størrelsesorden i alle sammenligningsområdene utenom Midtbyen i Trondheim og resten av Oslo. Det antas at denne utviklingen har klar sammenheng med økt netthandel, men dette er ikke undersøkt nærmere.

Tabell 4.1.3: Omsetning innen klær, sko og vesker i tiltaksområdet for bilfritt byliv 2015-2017 i 1000 2015-kroner sammenlignet med referanseområdene. Inkludert prikkede data. Kilde SSB

	2016	2017	2018	2016-2017	2017-2018
Oslo Bilfritt sentrum	3 344 330	3 367 274	3 259 375	22 943	(107 899)
Oslo (eksl. tiltaksområde)	3 478 940	3 423 870	3 228 876	(55 070)	(194 994)
Trondheim sentrum	1 102 852	1 078 126	985 307	(24 726)	(92 818)
Bergen sentrum	1 140 686	1 054 864	1 010 900	(85 822)	(43 963)

Spesialbutikker

Figur 4.1.9: Omsetningsutvikling for spesialbutikker i 2018 sammenlignet med samme periode året før. 2015-kr. Kilde: SSB



Spesialbutikker er den største bransjen innenfor tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet. Året var bra for bransjen helt fram til julehandelen som ga nedgang på sju prosent, men julehandelen i 2017 hadde en vekst på 15 prosent som det er tøft å sammenligne seg med. Utviklingen innen spesialbutikker er betydelig sterkere for Bergen sentrum, mens øvrige områder ligger på om lag samme nivå. Det er verdt å merke seg at veksten for Bergen etterfølger en nedgang på sju prosent i 2016 og to prosent i 2017.

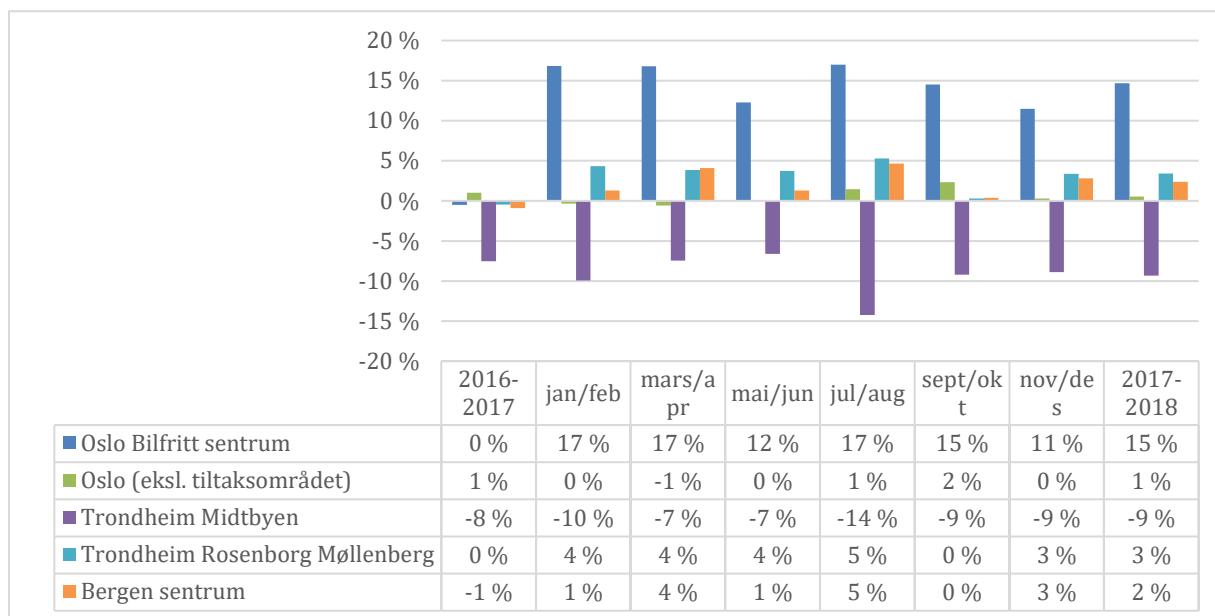
Tabell 4.1.4: Omsetning innen spesialbutikker i tiltaksområdet for bilfritt byliv 2015-2017 i 1000 2015-kroner sammenlignet med referanseområdene. Inkludert prikkede data. Kilde SSB

	2016	2017	2018	2016-2017	2017-2018
Oslo Bilfritt sentrum	3 261 542	3 468 744	3 498 314	207 201	29 569
Oslo (eksl. tiltaksområde)	6 698 641	6 786 606	6 767 776	87 965	(18 830)
Trondheim sentrum	997 364	965 741	997 364	(31 623)	(25 556)
Bergen sentrum	1 288 881	1 268 384	1 361 083	(20 497)	92 699

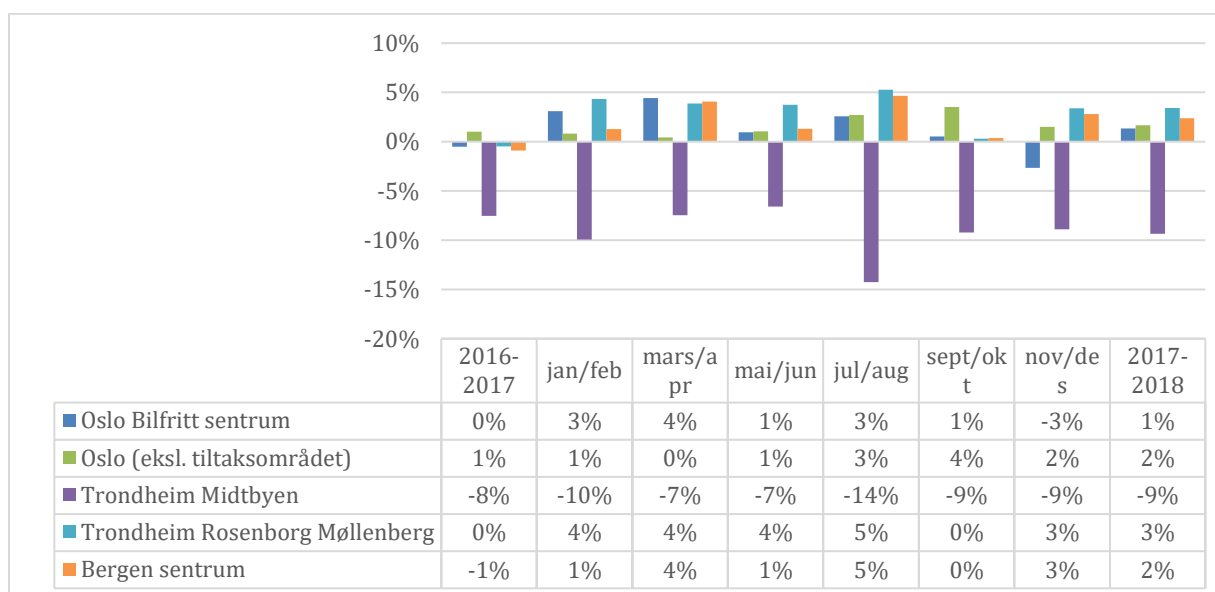
Mat og drikke

Denne bransjen inneholder grunnkretser med prikkede data, så her sammenlignes utvikling både inkludert og ekskludert prikkede grunnkretser. Reell utvikling ligger mellom disse.

Figur 4.1.10: Omsetningsutvikling for mat og drikke i 2018 sammenlignet med samme periode året før, inkludert prikkede data. 2015-kr. Kilde: SSB



Figur 4.1.11: Omsetningsutvikling for mat og drikke i 2018 sammenlignet med samme periode året før, ekskludert prikkede data. 2015-kr. Kilde: SSB



Mat og drikke har hatt en positiv utvikling i 2018 i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet med vekst mellom 1 og 15 prosent. Etter nullvekst i 2017 er dette et interessant resultat. Sammenligningsområdene bortsett fra Midtbyen i Trondheim, hadde alle svak vekst i 2018.

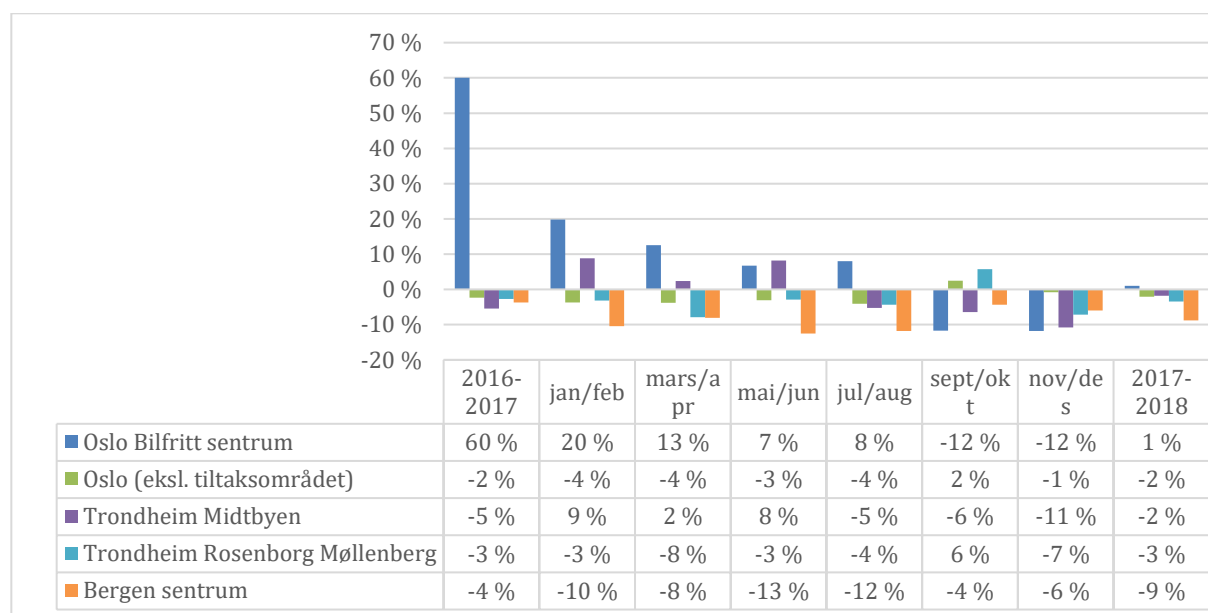
Det er naturlig å se denne utviklingen i sammenheng med nye forretningsmodeller der matkasser med hjemlevering og konsepter som Kolonial.no har tatt deler av dagligvaremarkedet. Tradisjonelle dagligvarebutikker er i liten grad til stede i Oslo sentrum, mens ulike typer kiosker rettet mot mer umiddelbart konsum dominerer denne bransjen. Disse er naturlig nok ikke like utsatt for konkurranse fra netthandel.

Tabell 4.1.5: Omsetning for mat og drikke i absolutte tall 1000 (KPI justert til 2015-kroner). Inkludert prikkede data. Kilde: SSB.

	2016	2017	2018	2016-2017	2017-2018
Oslo Bilfritt sentrum	1 779 956	1 771 067	2 030 912	(8 888)	259 845
Oslo	22 467 261	22 669 348	23 040 910	202 087	371 562
Oslo (eksl. tiltaksområde)	20 687 305	20 898 281	21 245 788	210 976	347 507
Trondheim sentrum	1 390 509	1 321 366	1 261 848	(69 143)	(59 518)
Bergen sentrum	1 840 491	1 824 064	1 867 248	(16 427)	43 184

Hus og hjem

Figur 4.1.12: Omsetningsutvikling for hus og hjem i 2018 sammenlignet med samme periode året før, inkludert prikket² data. Kilde: SSB



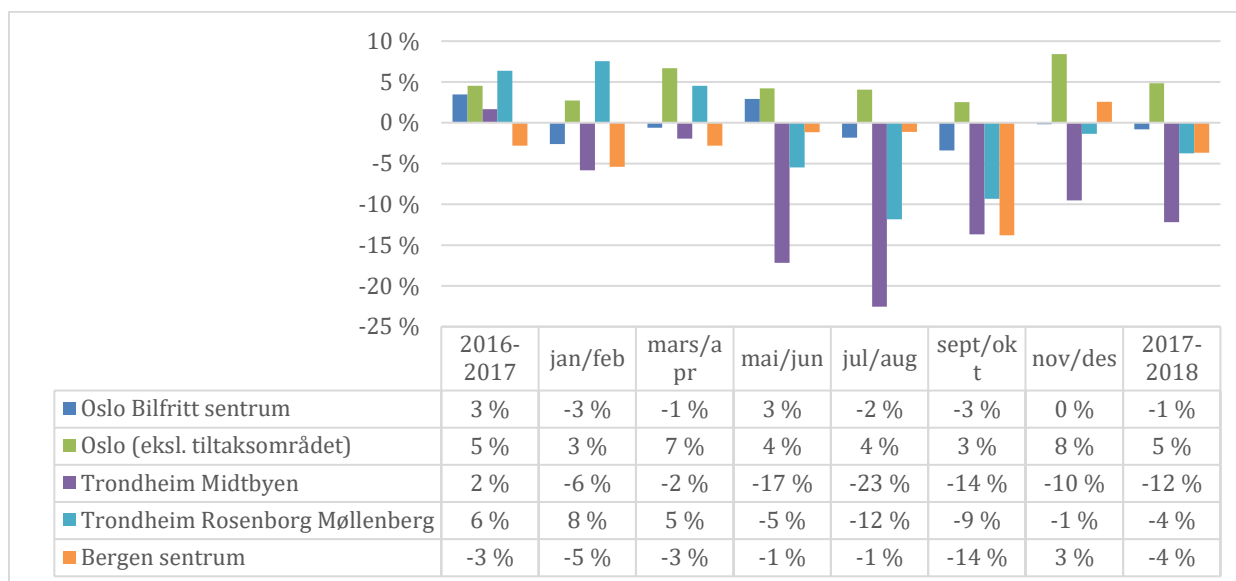
Innenfor *hus og hjem* har det vært en moderat vekst i omsetning i tiltaksområdet i 2018. I 2017 opplevde denne bransjen en sterk vekst etter gjenåpning av GlasMagasinet i september 2017. Effekten av denne nyetableringen er ikke tilstede i andre halvdel av 2018. I alle referanseområdene er det negativ utvikling innenfor denne bransjen.

Tabell 4.1.6: Omsetning for hus og hjem i absolutte tall i 1000 (KPI justert til 2015-kroner). Inkludert prikkede data. Kilde: SSB.

	2016	2017	2018	2016-2017	2017-2018
Oslo Bilfritt sentrum	814 911	1 304 387	1 317 185	489 476	12 798
Oslo (eksl. tiltaksområde)	11 106 345	10 841 723	10 619 036	(264 622)	(222 687)
Trondheim sentrum	645 397	614 997	601 114	(30 400)	(13 883)
Bergen sentrum	838 526	807 742	737 032	(30 784)	(70 710)

Servering

Figur 4.1.13: Omsetningsutvikling for servering i 2018 sammenlignet med samme periode året før. Kilde: SSB



Utviklingen i serveringsbransjen er en viktig indikator på utviklingen i bylivet i Oslo sentrum. Dette er en værutsatt bransje som i 2018 opplevde en meget god sommer. Etter en forsiktig vekst i 2017 har utviklingen i serveringsbransjen allikevel snudd forsiktig nedover i 2018.

2018 var også året da utebadet og serveringstilbudet på Sørenga tok Oslos innbyggere med storm, blant annet på bekostning av Aker brygge. Siden Sørenga ligger utenom tiltaksområdet for Program for bilfritt byliv, kan dette være en del av forklaringen på nedgangen.

Også i denne bransjen har nedgangen vært sterkere i referanseområdene enn i tiltaksområdet. Både Trondheim og Bergen har en betydelig nedgang i 2018, men i resten av Oslo har veksten vært sterkere enn i tiltaksområdet.

Tabell 4.1.7: Omsetning for servering i absolutte tall i 1000 (KPI justert til 2015-kroner). Inkludert prikkede data. Kilde: SSB.

	2016	2017	2018	2016-2017	2017-2018
Oslo Bilfritt sentrum	5 638 809	5 833 240	5 785 415	194 431	(47 825)
Oslo (ekskl. tiltaksområdet)	8 866 217	9 265 715	9 714 539	399 498	448 824
Trondheim sentrum	2 165 126	2 221 398	1 989 861	56 272	(231 537)
Bergen sentrum	2 248 085	2 184 825	2 104 846	(63 260)	(79 979)

4.1.5 Alkoholsalg

Det er vekst i omsetningen av alkohol i kroner både i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet og ellers i Oslo i 2018. Denne veksten er høyere enn i 2017, men svakere enn i 2016. Volum har hatt en svak vekst i 2018, mens den gikk ned i 2017.

I Bergen sentrum har det også vært vekst i alkoholomsetning i 2018, både i kroner og liter. I Trondheim har alkoholomsetningen flyttet seg fra sentrum til resten av byen, men samlet sett har det vært en vekst.

Tabell 4.1.8: Prosentvis endring i alkoholsalg og alkoholvolum fra Vinmonopolet i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet og sammenligningsområder.

Områder	Endring i omsetning			Endring i volum		
	Endring 2015-2016	Endring 2016-2017	Endring 2017-2018	Endring 2015-2016	Endring 2016-2017	Endring 2017-2018
Tiltaksområde bilfritt bylivsområde	6,1 %	2,1 %	4,8 %	2,3 %	-1,0 %	0,7 %
Oslo	3,7 %	1,4 %	2,5 %	0,2 %	-1,6 %	0,1 %
Bergen sentrum	2,1 %	2,4 %	3,7 %	-0,9 %	0,1 %	1,0 %
Bergen	2,9 %	0,0 %	3,5 %	0,2 %	-2,0 %	1,7 %
Trondheim sentrum	2,1 %	-7,7 %	-1,3 %	-0,6 %	-10,5 %	-3,5 %
Trondheim	3,6 %	7,0 %	5,1 %	1,3 %	5,0 %	3,4 %

Tabell 4.1.1: Alkoholsalg og alkoholvolum fra Vinmonopolet i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet og sammenligningsområder i absolutte tall.

Områder	Omsetning			Volum		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Tiltaksområde bilfritt bylivsområde	458 335 315	467 780 840	490 448 453	2 248 239	2 226 589	2 243 241
Oslo	1 909 055 998	1 935 421 521	1 983 861 412	10 272 804	10 108 810	10 119 218
Bergen sentrum	246 132 352	252 141 096	261 352 008	1 282 085	1 282 843	1 295 619
Bergen	710 673 337	710 348 499	734 984 831	4 005 013	3 924 097	3 992 314
Trondheim sentrum	230 354 526	212 502 927	209 780 693	1 218 705	1 091 025	1 052 679
Trondheim	417 840 568	447 253 325	470 060 923	2 222 555	2 334 386	2 413 159

4.2 Utvikling i næringsvirksomhet generelt

I dette avsnittet utvides perspektivet fra fokus på handelsnæringen til å se på utviklingen for generelt næringsliv. Det inkluderer utviklingen i antall sysselsatte og utviklingen i markedet for næringseiendom.

Samlet gir de ulike indikatorene et bilde av at Oslo sentrum gradvis styrker sin posisjon som et sted det er attraktivt å drive næringsvirksomhet.

4.2.1 Utvikling i antall sysselsatte

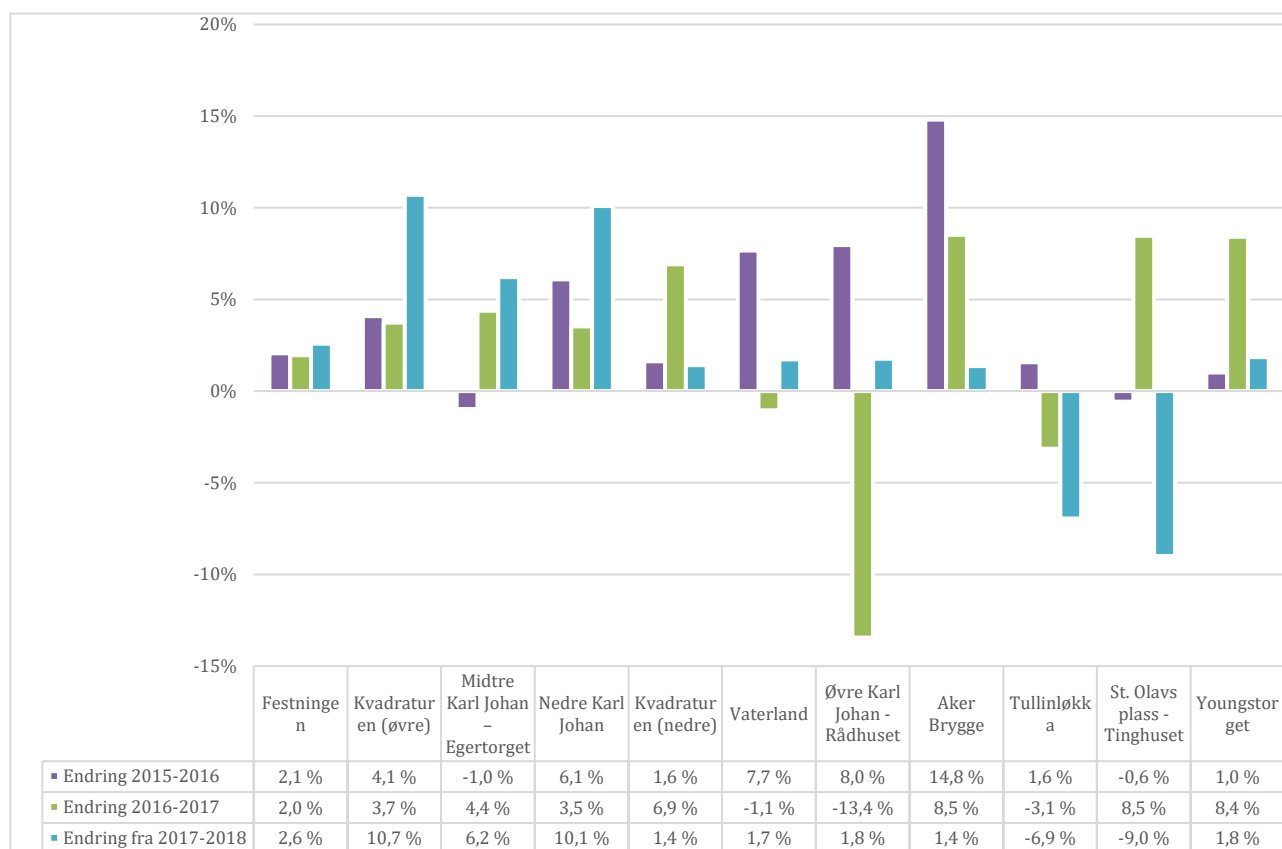
Tabell 4.2.1. Antall sysselsatte i grunnkretser i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet 2015-2018. Kilde: SSB, via Oslostatistikken.

Område	2015	2016	2017	2018	Endring 2015- 2016	Endring 2016- 2017	Endring fra 2017- 2018
Kvadraturen (øvre)	9 554	9 944	10 315	11 419	390	371	1 104
Midtre Karl Johan – Egertorget	7 234	7 163	7 477	7 942	(71)	314	465
Nedre Karl Johan	8 134	8 630	8 934	9 836	496	304	902
Kvadraturen (nedre)	7 179	7 296	7 801	7 912	117	505	111
Vaterland	9 546	10 278	10 170	10 346	732	(108)	176
Øvre Karl Johan – Rådhuset	11 354	12 259	10 611	10 799	905	(1 648)	188
Aker Brygge	3 780	4 340	4 710	4 774	560	370	64
Tullinløkka	3 878	3 939	3 815	3 550	61	(124)	(265)
St. Olavs plass – Tinghuset	8 042	7 996	8 674	7 894	(46)	678	(780)
Youngstorget	11 295	11 410	12 371	12 599	115	961	228
Sum tiltaksområdet bilfritt byliv	79 996	83 255	84 878	87 071	4,1 %	1,9 %	2,6 %

Med om lag 20 prosent av de sysselsatte i Oslo er tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet kjernen i det økonomiske lokomotivet som Oslo er for hele Norge. Mange av næringene i området har svært høy produktivitet. Tabell 4.2.1 viser at antall sysselsatte i området har økt med nesten to prosent i 2017 og 2,6 prosent i 2018.

Det er to tyngdepunkt i den økonomiske aktiviteten i Oslo sentrum. Området rundt Oslo S og i retning regjeringskvartalet (grunnkretsene Vaterland, Youngstorget og nedre Karl Johan) er viktige område for kontorlokaler, og i vestre del av sentrum er øvre Karl Johan, Kvadraturen øvre og Aker brygge et viktig tyngdepunkt. Begge tyngdepunkter hadde vekst på over 1000 sysselsatte i 2018, og tar med det hele veksten i området. Av øvrige grunnkretser legger vi merke til at St. Olavs plass-Tinghuset har en nedgang på nesten 800 sysselsatte.

Figur 4.2.1: Endringer i antall sysselsatte fra 2015-2018 i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet. Kilde: Oslostatistikken



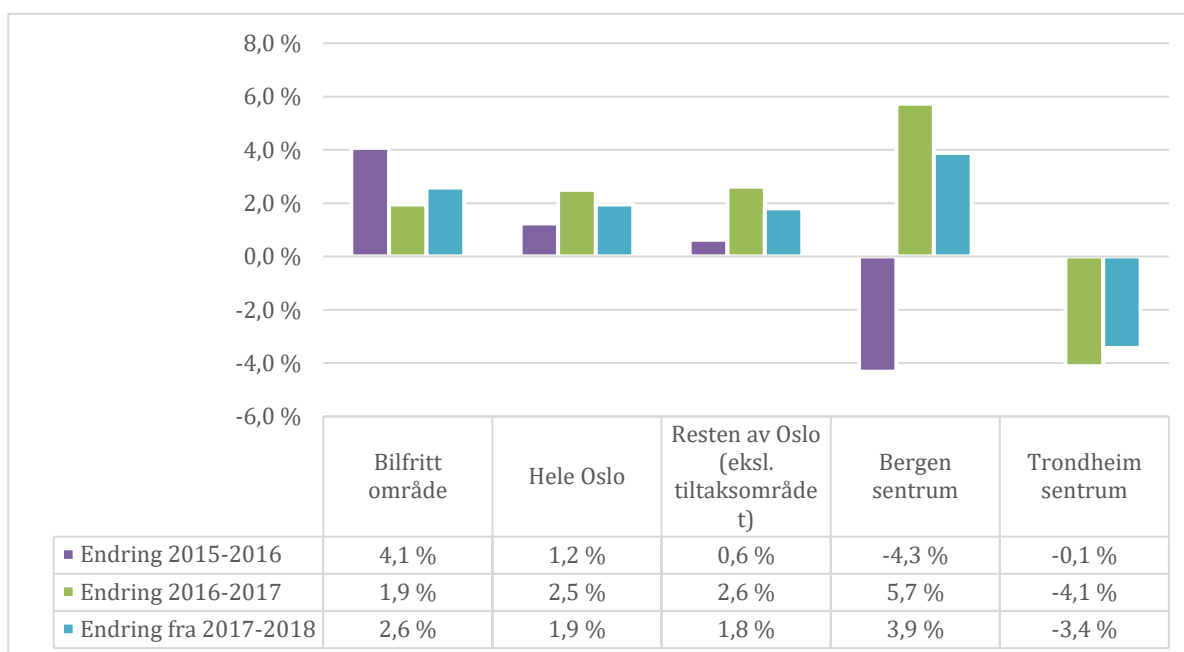
I 2018 er det øvre del av Kvadraturen og nedre Karl Johan som har den største veksten, mens St. Olavs Plass-Tinghuset hadde den største nedgangen. Vekstvinneren siden 2015 er Aker brygge som etter oppussing har opplevd sterk vekst. 25 prosent økning i sysselsatte fra 2015 til 2017 er i særklasse, men veksten har stoppet opp i 2018.

Tabell 4.2.2: Antall sysselsatte fordelt i sammenlikningsområdene. Kilde: SSB.

	2015	2016	2017	2018	Endring 2015-2016	Endring 2016-2017	Endring 2017-2018
Bilfritt område	79 996	83 255	84 878	87 071	4,1 %	1,9 %	2,6 %
Resten av Oslo (eksl. tiltaksområde)	371 383	373 719	383 497	390 413	0,6 %	2,6 %	1,8 %
Bergen sentrum	8 137	7 786	8 232	8 552	-4,3 %	5,7 %	3,9 %
Trondheim sentrum	7 122	7 118	6 825	6 591	-0,1 %	-4,1 %	-3,4 %

*) For Bergen og Trondheim ligger følgende grunnkretser til grunn for tallene: Bergen – Torgalmeningen, Torget, Marken. Trondheim – Midtbyen 13, Midtbyen 11, Midtbyen 10.

Figur 4.2.2: Endringer i antall sysselsatte fra 2016-2018 i ulike områder. Kilde: SSB

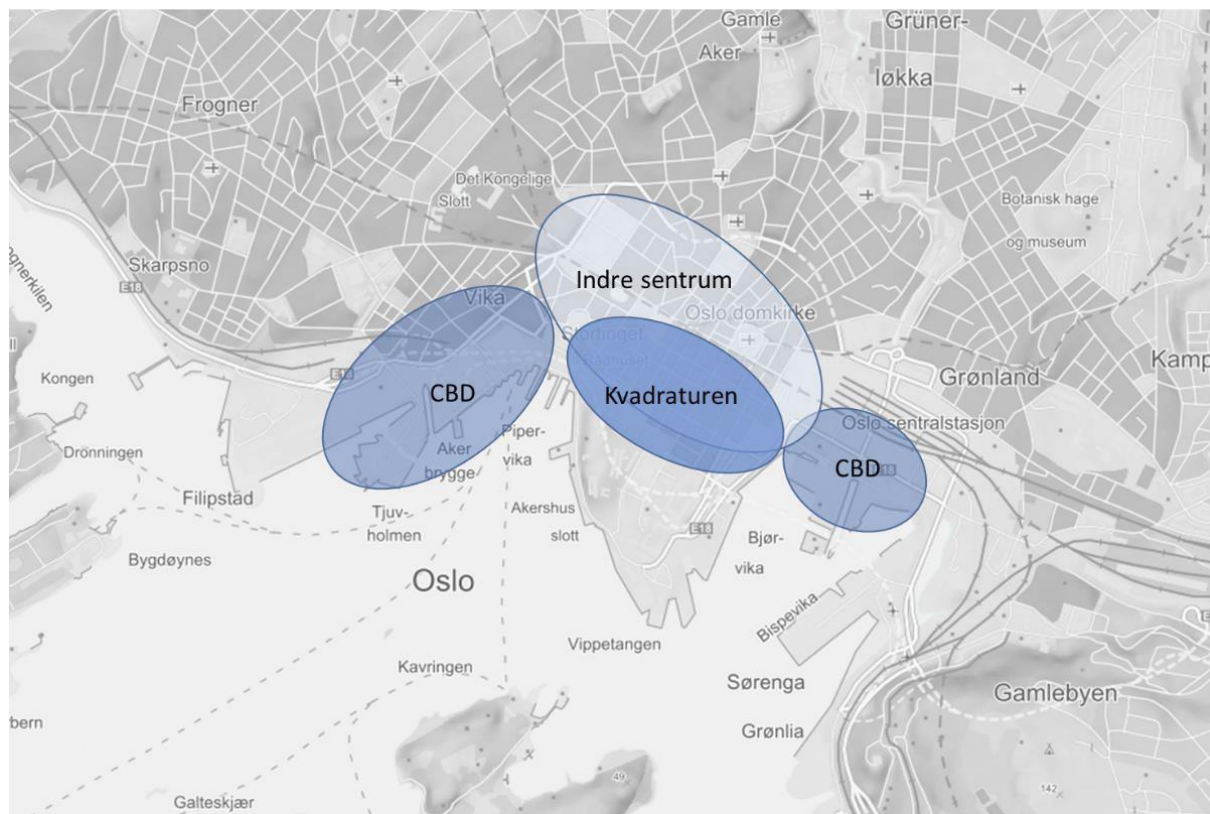


Tiltaksområdet for Bilfritt bylivs-programmet fortsetter en stabil og god vekst i antall sysselsatte i 2018, etter en noe svakere vekst i 2017. Over tid har området en sterkere vekst enn resten av Oslo og Trondheim sentrum, mens Bergen sentrum de siste to årene har hatt enda høyere vekst.

Siden det er vesentlig færre sysselsatte i Bergen sentrum og Trondheim sentrum, er det sannsynlig at sentrumsdefinisjonen mangler viktige sysselsettingskonsentrasjoner. Det gir grunn til å være varsom i sammenligningene med disse byene.

4.2.2 Utvikling i markedet for næringseiendom

OPAK har gått gjennom markedsrapporter for næringseiendom for 2016 fra Akershus Eiendom, DNB, Newsec og Union med tanke på å vurdere utvikling i leiepris og ledighetsnivå i ulike deler av Oslo sentrum og referanseområder. I rapportene skilles det mellom Central Business District (Vika, Aker brygge, Tjuvholmen og Bjørvika), Indre sentrum og Kvadraturen, jf. figur 4.2.3. Multiconsult har oppdatert leiepriser og ledighetsnivåer i de samme områdene basert på markedsrapporter for 2017 og 2018 fra DNB og Union.



Figur 4.2.3: Oversikt over inndeling av Oslo sentrum i vurderingen av markedsituasjon for næringseiendom.
Kilde: OPAK

I markedsrapportene oppgis det typisk et intervall for leiepriser i de ulike områdene, der de høyeste prisene oppnås for de mest attraktive eiendommene – nybygg, høy standard, god beliggenhet. I Vika, Aker brygge og Tjuvholmen ligger prisene for høy standart fra i overkant av 3000 til i overkant av 4500 kroner per m² BTA per år. Prisene i dette området har dermed steget med 200-300 kroner per m² BTA fra 2017 til 2018. I Bjørvika ligger prisene omtrent 1000 kroner lavere per m² BTA per år, mens sentrum for øvrig ligger om lag på samme nivå som Bjørvika. Dette er en endring fra 2017 der sentrum for øvrig var om lag 200-300 kroner lavere enn Bjørvika.

Prisene har økt noe i indre sentrum og Kvadraturen, mens den har vært stabil i CBD fra 2016 til 2017. I markedsrapportene forventes det at nedgangen grunnet oljeprisfallet er over, og at det i årene fremover vil være noe vekst i leiepriser og reduksjon i ledighetsnivå i Oslo sentrum. Tilgang på parkering nevnes ikke som relevant i noen av markedsrapportene.

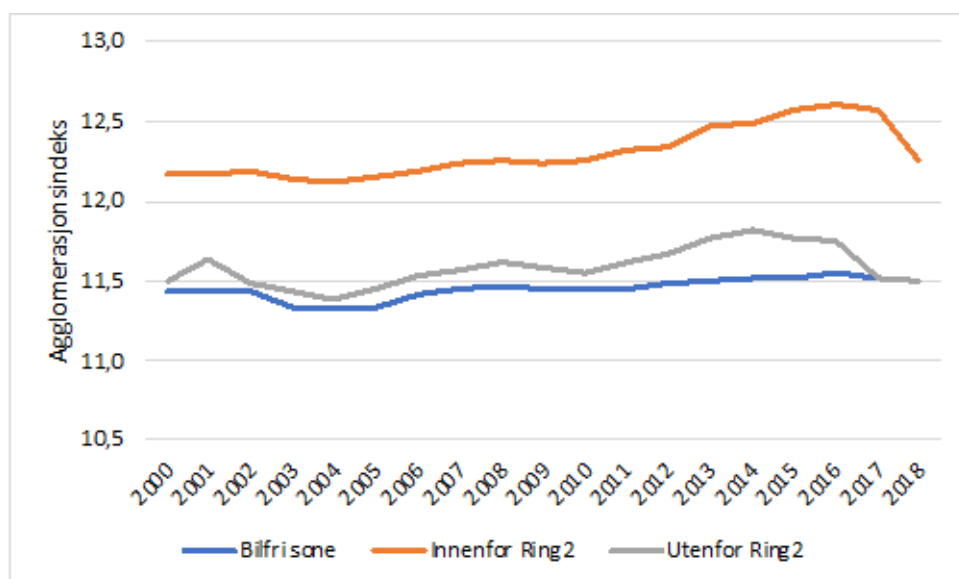
4.2.3 Agglomerasjon

Agglomerasjon er ofte et sentralt begrep i analyser av drivkrefter bak økonomisk utvikling i urbane områder. Med agglomerasjon menes økonomisk tetthet, og at et områdes tetthet påvirker verdiskapningen. Desto høyere tetthet desto mer verdiskapning. For ytterligere beskrivelse av agglomerasjon og metode for å beregne agglomerasjonsindeks se Vedlegg – Agglomerasjon.

Ved beregning av agglomerasjonsindeksen er verdiskapning i ulike deler av Oslo analysert. Dersom mange arbeidsplasser flytter inn eller ut av et område eller avstanden mellom arbeidsplasser endres som følge av transporttiltak, som restriksjoner på bilbruk eller bedre kollektivtrafikk, vil indeksen vise dette.

Tiltakene i program for bilfritt byliv er i hovedsak implementert fra sommeren 2017 og fremover. Det vil være sentralt å se på utviklingen i indeksen i de kommende par årene etter innføring av tiltakene for å beregne virkningen på agglomerasjon. Det blir derfor viktig å følge utviklingen i næringslivet i tiltaksområdet også etter 2018. Tiltakene har imidlertid vært signalisert lenge, så eiendomsaktører og bedrifter har sannsynligvis startet tilpasningen i forkant.

Figur 4.2.4: Agglomerasjonsindeks fra 2000-2018 for tiltaksområdet for Program for bilfritt byliv, samt Oslo innenfor og utenfor ring 2.



Det har vært en forholdsvis flat utvikling i agglomerasjonsindeksen innenfor bilfritt bylivsområde, med en svak reduksjon fra 2016 til 2018. Sysselsettingen i tiltaksområdet for Program for bilfritt byliv har økt med 9 prosent siden 2015, jf. avsnitt 4.2.1. At agglomerasjonsindeksen ikke har hatt oppgang i samme periode tyder på at områdene rundt tiltaksområdet har redusert drakraft. Utviklingen i ytre by i 2017 og i indre by i 2018 er i tråd med en slik forklaring.

Sammenlikner man utviklingen mellom indre (oransje linje) og ytre (grå linje) by, ser vi at indeksen er på et høyere nivå, og øker mest i indre by, særlig fra 2015 til 2016. Videre flater veksten innenfor ring 2 ut, mens den utenfor ring 2 opplever en nedgang frem mot 2017.

Nivåforskjellen mellom indre og ytre by er i tråd med forventet resultat om at de mest sentrale deler av Oslo har en høyest tetthet. Det forklarer imidlertid ikke et lavere nivå i tiltaksområdet, som er de mest sentrale delene av Oslo sentrum. To faktorer kan forklare noe av forskjellen. Noen av områdene med næringer med høy produktivitet befinner seg utenfor tiltaksområdet – Bjørvika, Solli plass, Majorstua, Skøyen. I tillegg kan tilgjengeligheten til de aller mest sentrale delene av Oslo oppleves som krevende for dem som velger å bruke bil til jobbreisen. Dette er en gruppe som antas å ha høy gjennomsnittlig produktivitet.

I 2018 ser vi en betydelig forskjell i endring mellom området innenfor og utenfor ring 2. Det er en markant nedgang i agglomerasjonsimpulsen innenfor ring 2, mens den flater ut og holder seg stabil utenfor ring 2. Dette kan tolkes som en effekt av innføringen av rushtidsavgift og høyere bomsatser oktober 2017 i Osloringen. I

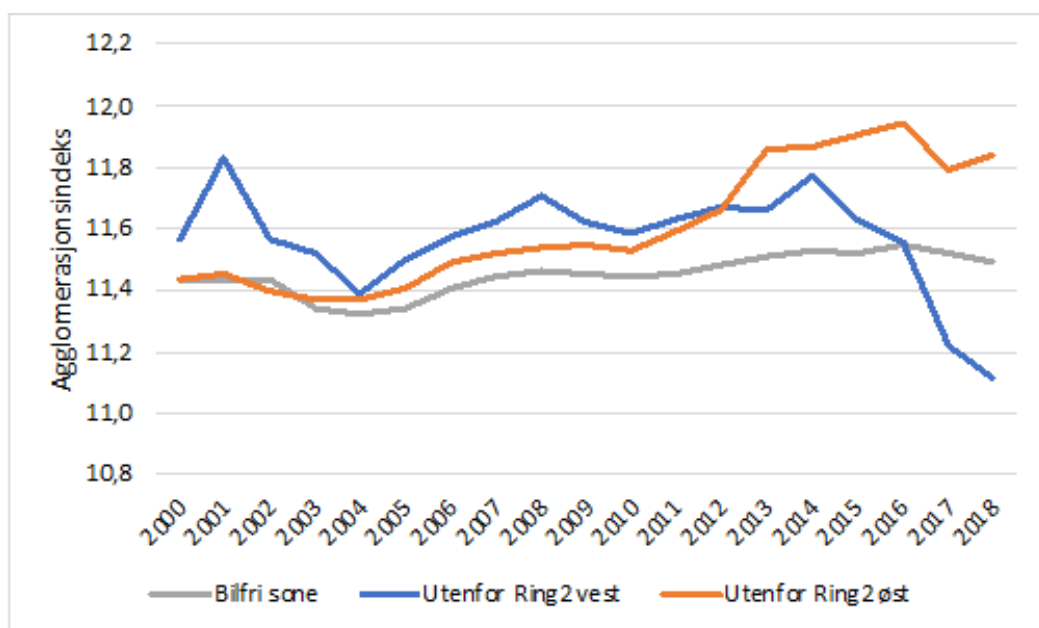
tillegg kan det hende at arbeidstakere har tilpasset seg vedtaket om innføring av nytt bomsnitt i indre ring, selv før det ble innført i 1. juni 2019. At utviklingen for impulsen er flat for det bilfrie området tyder på at sysselsatte innenfor dette området i større grad tar kollektiv transport. Sammenholdt med veksten i antall sysselsatte, kan det også virke som at veksten i tiltaksområdet hindres av vekstbegrensende rammebetingelser særlig knyttet til fremkommelighet.

Det er grunn til å tro at byvekst, satsing på t-bane og tog i og rundt Oslo og bilbegrensende tiltak over tid gjør verdiskapingen i sentrale deler av Oslo stadig mindre avhengig av arbeidstakernes tilgang med bil. Det er allikevel tydelig at trengsel er en begrensende faktor på verdiskapingen i sentrale deler av Oslo. Uten slik trengsel vil det være sentrum som har best forutsetninger for å dra nytte av den høye tettheten i hovedstadsområdet.

Samlet vurdering av utvikling i sysselsetting, leiepriser og agglomerasjonsimpuls tyder på at Oslo sentrum har blitt et mer populært etableringssted for næringsvirksomhet. Det er imidlertid viktig å legge til rette for at arbeidstakerne i Oslo sentrum har en arbeidsreise som er så effektiv som mulig.

Utviklingen i ytre by, utenfor ring 2 viser størst variasjon. I figur 4.2.5 har vi delt denne i to – en østlig og en vestlig del. Dette viser noen interessante resultater.

Figur 4.2.5: Agglomerasjonsindeks fra 2000-2018 for Bilfritt bylivsområde, ytre by vest og ytre by øst.



Mens sentrum ligger mer eller mindre stabilt i indeksverdi, har ytre by vest betydelig større utslag. Noen av disse er nært knyttet til den økonomiske utviklingen i landet – dot.com-krisen i år 2000, finanskrisen i 2009 og oljenedturen i 2014-2015. Forskjellen i utvikling mellom ytre by øst og vest, kan trolig delvis forklares med et større innslag av konjunkturutsatte private bedrifter på vestsiden, og særlig et større innslag av oljerelaterte bedrifter. Men det er også påfallende at ytre by vest over tid har hatt en svakere utvikling enn ytre by øst.

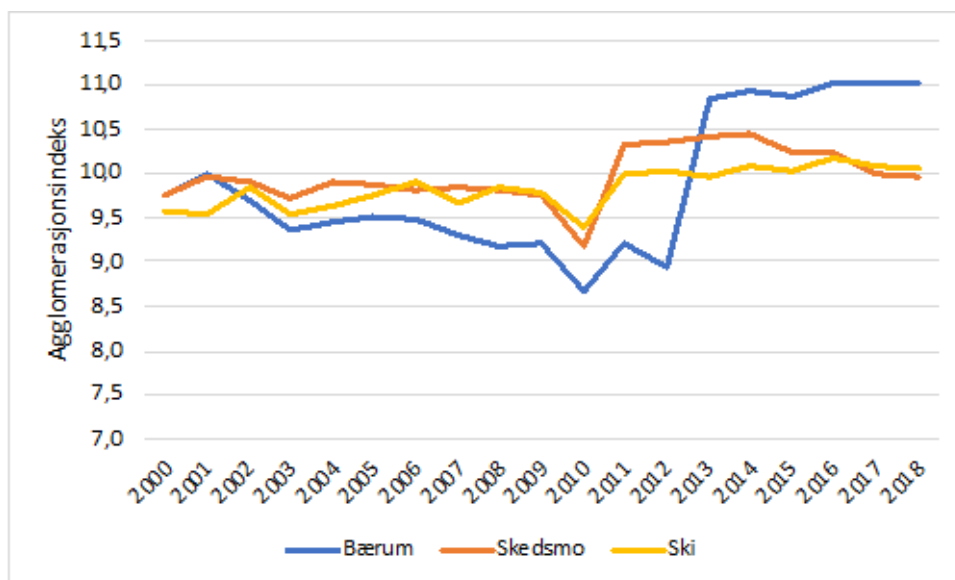
Videre er det nærliggende å knytte forskjellen mellom øst og vest til innføring av et bomsnitt på bygrensa mellom Oslo og Bærum i 2008. I årene etter dette opplevde ytre by vest en vesentlig svakere utvikling enn øst, sannsynligvis som følge av en utflytting av arbeidsplasser for å unngå det nye bomsnittet. Denne teorien forsterkes av utviklingen i indeksverdi for Bærum.

I 2018 forsetter nedgangen i agglomerasjonsimpuls i vest, mens øst opplever en økning, etter nedgang i 2017. Bærum opplever ikke en tilsvarende økning i årene etter 2013, noe som ikke tyder på at nedgangen i vest er forårsaket av utflytting av arbeidsplasser.

Nedgangen kan være påvirket av innføringen av rushtidsavgift og høyere bomsatser i Osloringen i oktober 2017. Resultatene kan tyde på at arbeidstakere i vest i større grad kjører bil til jobb, og dermed blir man mer

sårbare for endringer i trafikanbetaling. Det er også mulig å tolke dette som en del av en trend der Gardermoen og Bjørvika trekker det økonomiske senteret i Oslo østover.

Figur 4.2.6: Agglomerasjonsindeks fra 2000-2018 for Bærum, Skedsmo og Ski.



Etter en svak utvikling fram til 2010, fikk Bærum en meget sterk utvikling fram til 2013, jf. østover.

figur 4.2.6. Det samsvarer med en hypotese om at bedrifter på vestsiden av sentrum flyttet på utsiden av Bærumssnittet, slik at de ansatte i stor grad slapp å betale bomringer.

Det understrekes at dette ikke er sikre konklusjoner. Dersom hypotesen stemmer, bør innføring av bygrensesnitt mot Romerike og Follo gi en lignende utvikling i ytre by øst og Nedre Romerike/Follo i de kommende årene som den som er observert i ytre by vest og Bærum.

De observerte utfordringene knyttet til å utnytte produktivetsgevinstene i Oslo sentrum, bør møtes med forbedret tilgang til Oslo sentrum for de sysselsatte i dette området. På kort sikt kan noe oppnås med bedre kollektivtransporttilbud, men det er viktig at man på lang sikt arbeider for en bolig- og mobilitetsstruktur som gjør det lettere for flere å komme seg raskt til og fra Oslo sentrum.

Satsing på høykapasitets kollektivtransport (Follobanen, Fornebubanen, ny sentrumstunnel på t-banen og ny jernbanetunnel under Oslo) bidrar helt klart til dette. Boligutbygging i kollektivknutepunkt i Oslo og omliggende kommuner vil også medføre at flere kan komme seg raskt til arbeidsplasser i Oslo sentrum. Lykkes man med dette bør det også legges opp til fortsatt økt utnyttelse av arealene nærmest kollektivknutepunktene i Oslo sentrum til kompetansebaserte og arbeidsplassintensive virksomheter.

På den annen side ser vi klart at økte bomtakster har klart negative effekt på verdiskapingen i byen. Det bør derfor gjennomføres nyttekostnadsberegninger der gevinsten ved de ulike investeringene vurderes mot de uheldige konsekvensene av bompengeneinnkreving for å finansiere tiltakene.

4.3 Utvikling i kjøpesentra i og utenfor bilfritt byliv område

I dette avsnittet rapporteres det utvikling i omsetningstall og antall virksomheter for kjøpesentrene innenfor det bilfrie bylivsområdet i Oslo sentrum. Det dreier seg om følgende sju kjøpesentre: Aker Brygge, Arkaden Shopping, Eger Karl Johan, GlasMagasinet, NAF-Huset, Paleet og Steen & Strøm Department Store.

Utviklingen i dette området sammenlignes med følgende syv handelsområder:

- Akershus Vest med 6 kjøpesentre i Bærum
- Akershus Sør med 4 kjøpesentre i Ski, Ås, Oppegård og Nesodden
- Akershus Nord/Øst med 6 kjøpesentre i Lørenskog, Skedsmo og Nittedal
- Bergen sentrum med 5 kjøpesentre
- Trondheim sentrum med 6 kjøpesentre
- Oslo rett utenfor bilfritt byliv område med kjøpesentrene Oslo City, Oslo S Shopping, Vika Handelsområde (House of Oslo +Vikaterassen), Gunerius og Byporten Shopping. House of Oslo ble stengt for riving i slutten av mai 2018, og fører til store endringer særlig for hus og hjem.
- Resten av Oslo kommune der statistikkgrunnlaget omfatter tall fra 18 kjøpesentre

Utviklingen i omsetning deles inn i ulike varekategorier:

Mat og drikke omfatter dagligvarebutikker, kiosker, frukt -og grøntbutikker, kjøttbutikker, fiskebutikker, godtebutikker, vinmonopol, øl- og mineralvannutsalg, tobakksbutikker, helsekostbutikker, kaffe- og tebutikker og delikatessebutikker.

Klær, sko og vesker omfatter kles-, sko- og veskebutikker.

Spesialbutikker omfatter: sportsbutikker, apotek, parfymier, platebutikker, musikkinstrumentbutikker, bokhandlere, papir- og kontorutstyrbutikker, urmakere, smykkebutikker, fotobutikker, optikere, gullsmeder, båtsportbutikker og båtutstyrbutikker, leketøysbutikker, barneutstyrbutikker, hobbybutikker, blomsterbutikker, hagesentre, dyrebutikker, erotikkbutikker, antikvitetsbutikker og bruktbutikker.

Hus og hjem omfatter lavprisbutikker med bredt vareutvalg, boligtekstilbutikker, garnbutikker, lampebutikker, kjøkkenutstyrbutikker, glassmagasiner, møbelbutikker, gardinbutikker, husflidsbutikker, gave- og interiørbutikker, kjøkkenbutikker, hyttebutikker, radio- og TV-butikker, elektrobutikker, telekiosker, databutikker, byggevarebutikker, jernvarebutikker, fargehandlere, hagemaskinbutikker, trelastutsalg, flisbutikker, rørleggerbutikker, tapetbutikker og teppebutikker. I denne bransjekategorien har vi også lagt inn bransjer som normalt ligger i bransjekategorien «annen detaljhandel», dvs. bensinstasjoner, bil- og motorsykkelforhandlere og bilrekvisitabutikker. Omsetningen i denne kategorien er lav da bare et fåtall kjøpesentre har denne type virksomheter i sitt senter.

Servering omfatter kafeer, restauranter, puber, barer og bakeriutsalg.

Service og tjenesteyting omfatter bl.a. flikkbarer, skomakere, låsesmeder, reisebyråer, utleiebutikker, vaskerier, renserier, frisører, hudpleiesalonger, solstudioer og treningssentre. I denne bransjen har vi også lagt inn virksomheter som innenfor kjøpesenterbransjen er plassert under kategorien «annen virksomhet», dvs. kino, bingo, badeland, bowling, eiendomsmeglere, legetjenester, fysioterapeuter etc. Også i «annen virksomhet» er omsetningen lav da bare et fåtall kjøpesentre har denne type virksomheter i sitt senter.

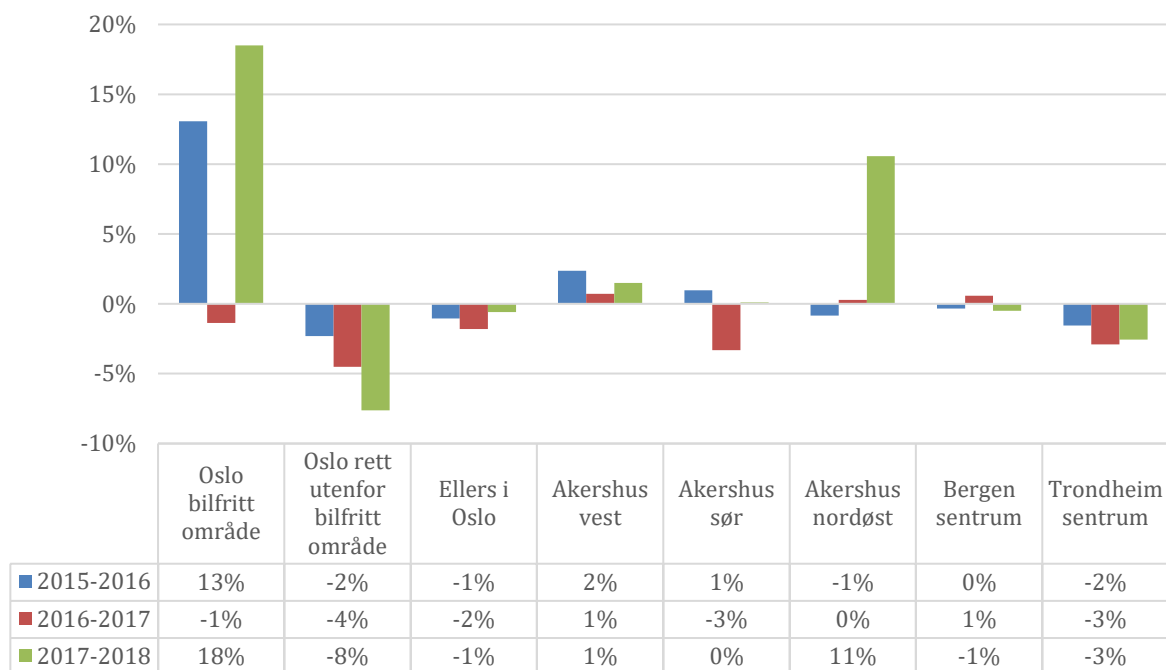
Alle bransjer er en samling av alle de overnevnte bransjene. Figuren under viser derfor den totale endringen fra 2015-2018 for kjøpesentrene i de ulike områdene.

4.3.1 Omsetning

Figurene under viser utviklingen i omsetningen på kjøpesentre innenfor ulike næringer. Data er hentet fra Kvarud Analyse.

Mat og drikke

Figur 4.3.1: Endring i omsetning innenfor mat og drikke på kjøpesentre i ulike områder fra 2015 til 2018. Kilde: Kvarud Analyse.



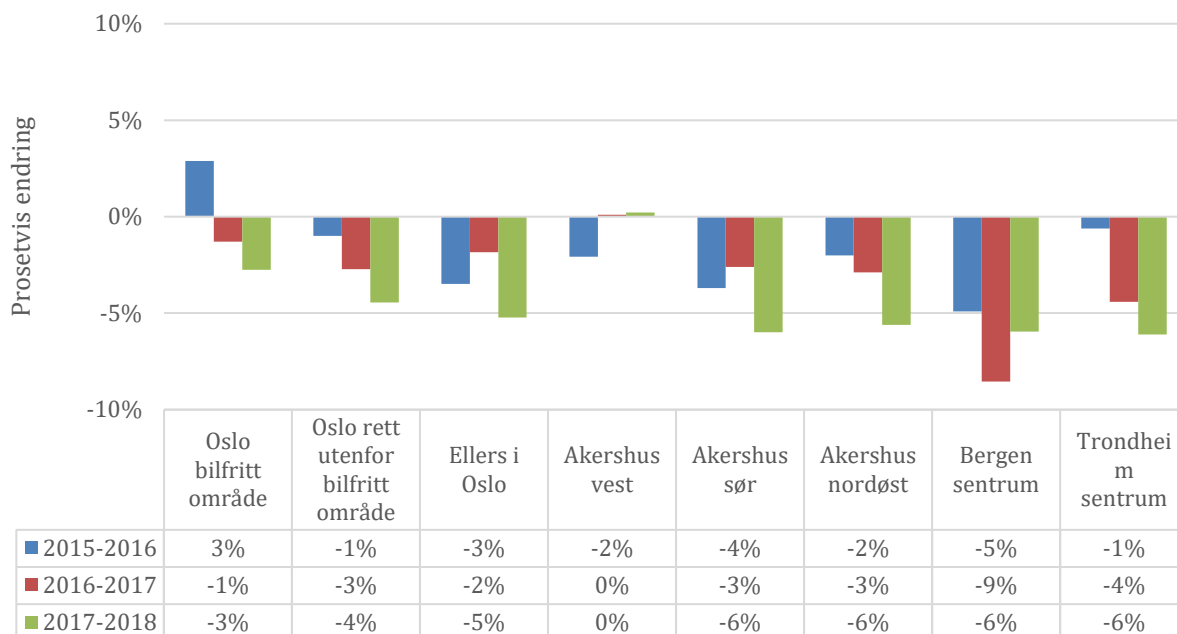
Mens mat og drikke med få unntak har en relativt flat eller negativ utvikling har kjøpesenterne i det bilfrie bylivsområdet en vesentlig sterkere utvikling på dette området. Etter svak utvikling i 2017, er dette segmentet en av vekstdriverne for kjøpesenterne i det bilfrie området. Åpning av nytt Vinmonopolutsalg i Paléet i juli 2018 bidrar til veksten, men veksten var sterk også i første halvår.

Forskjellen er særlig stor mot kjøpesenterne i området rett utenfor bilfritt byliv-området og i Trondheim sentrum har nedgang i omsetningen innenfor mat og drikke. Den sterke veksten i Akershus nordøst i 2018 forklares primært av ny Meny og nytt Vinmonopol i Skedsmo senter i november 2017.

Klær, sko og vesker

Figur 4.3.2: Endring i omsetning innenfor klær, sko og vesker på kjøpesentre i ulike områder fra 2015 til 2018.

Kilde: Kvarud.

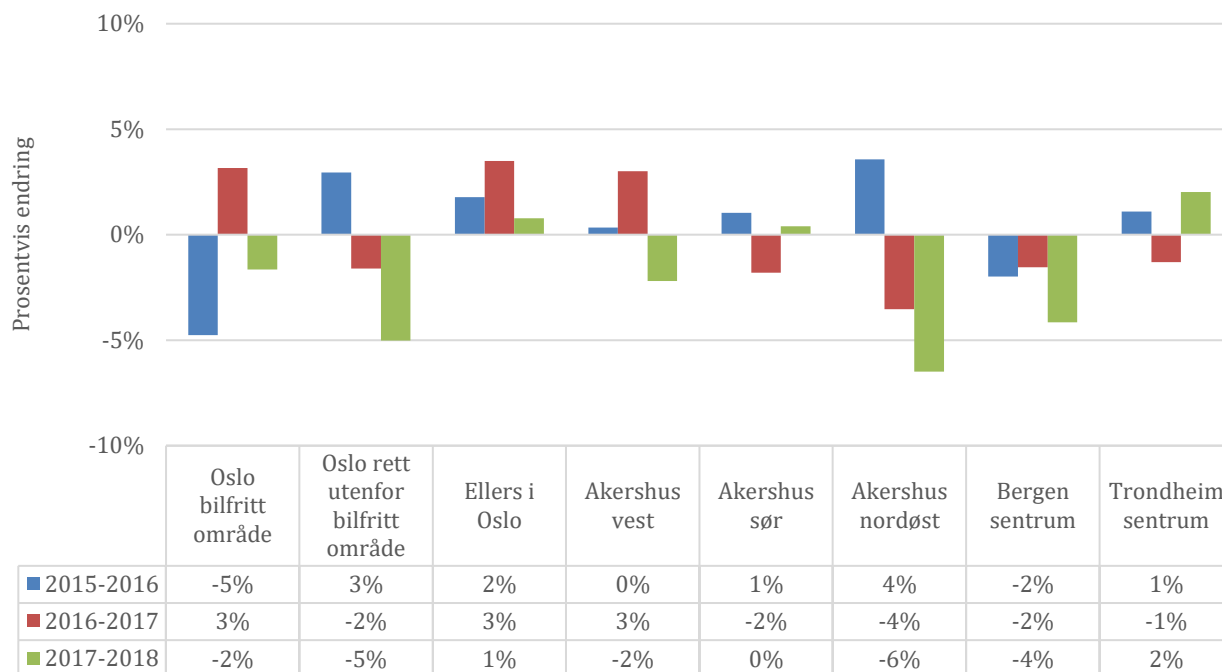


2017 og 2018 var tøffe år for klesbransjen, med nedgang i omsetningen på kjøpesentrene i alle områdene vi har hentet inn tall for, med unntak av Akershus vest som ligger på null, helt i tråd med SSB-tallene for all butikkhandel. For Oslo rett utenfor bilfritt område kan nedgangen forklares ved færre antall butikker som følge av utflytting av butikk i Vika Handelsområde. Akershus sør opplevde en nettoavgang av butikker, samt økt konkurranse fra Norwegian Outlet i Vestby noe som påvirker omsetningsutviklingen. Akershus nordøst opplevde betydelig kutt i antall kles-, sko-, og veskebutikker i 2018.

Sammenlignet med andre områder gjør kjøpesentrene i det bilfrie bylivsområdet det sterkere enn alle referanseområder unntatt Akershus vest.

Spesialbutikker

Figur 4.3.3: Endring i omsetning innenfor spesialbutikker på kjøpesentre i ulike områder fra 2015 til 2018. Kilde: Kvarud.

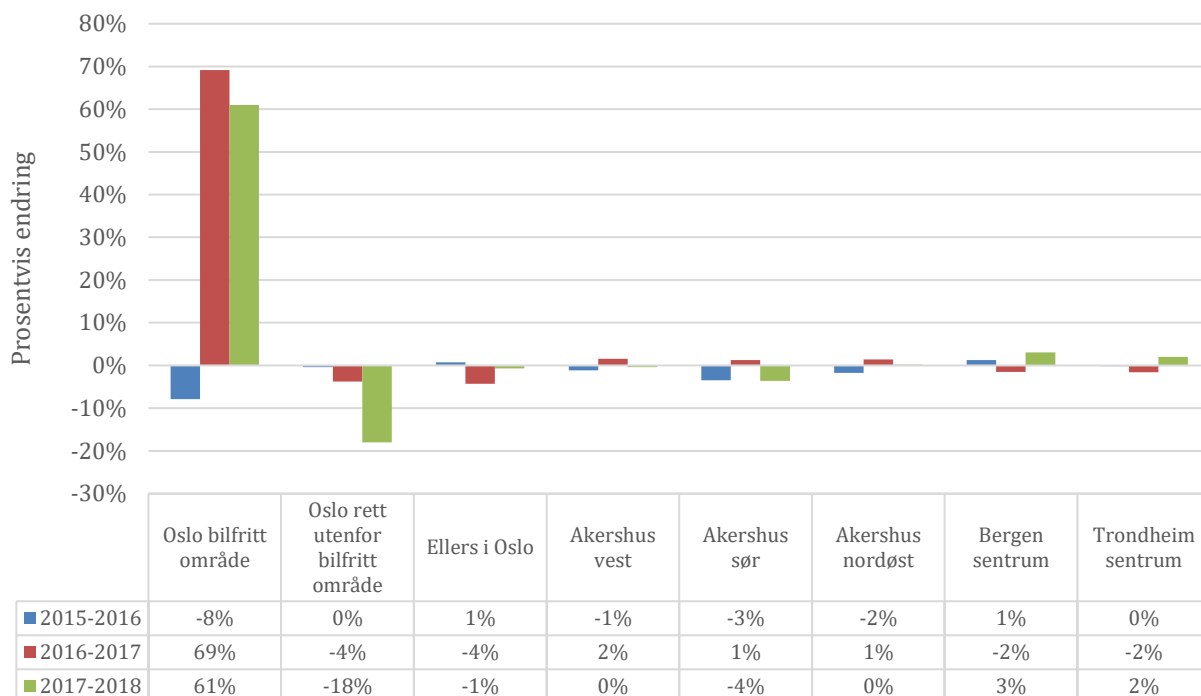


Spesialbutikker hadde en positiv vekst i 2017 i det definerte bilfrie området. Dette området, samt ellers i Oslo og Akershus vest hadde den sterkeste økningen i omsetningen innen denne kategorien.

I 2018 opplevde spesialbutikker nedgang i omsetningen i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet, men dette gjelder ikke kun for dette området. Alle de oppgitte områdene med unntak av «Ellers i Oslo», og Trondheim sentrum har en negativ eller ingen vekst. Negativ utvikling i spesialbutikker i Akershus nordøst er sterkt preget av at apotekenes forsendelsessalg til kommuner ved et par kjøpesentre ble flyttet til hovedkontoret i 2018.

Hus og hjem

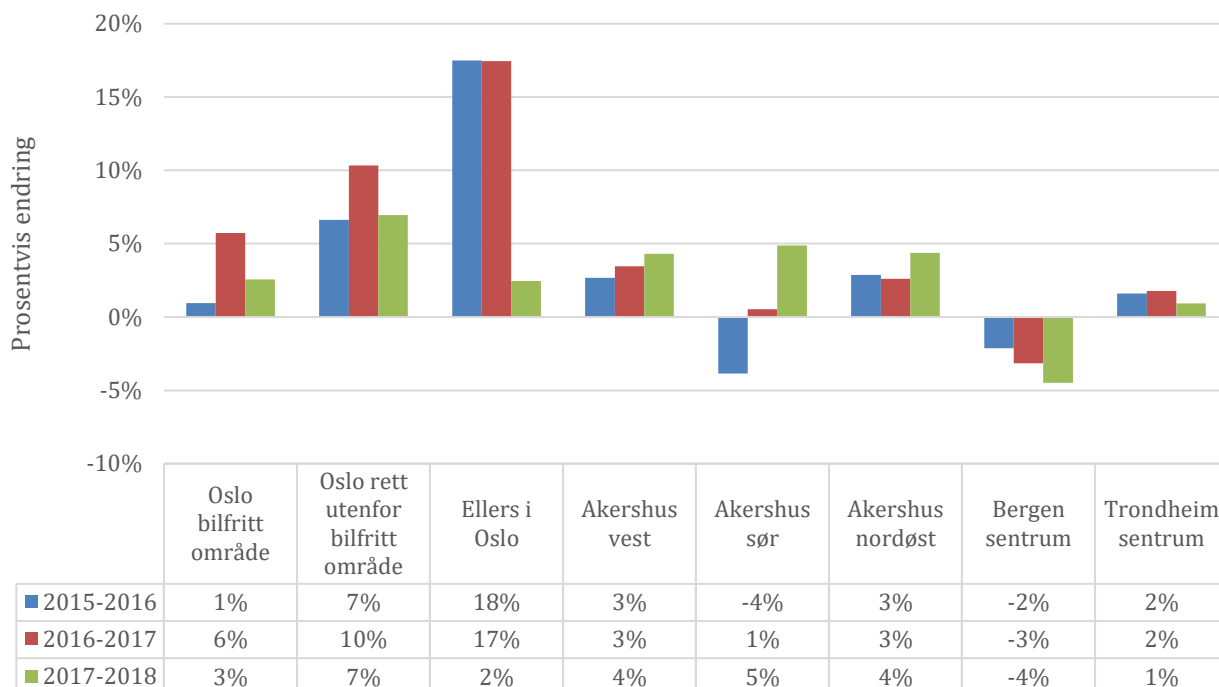
Figur 4.3.4: Endring i omsetning innenfor hus og hjem på kjøpesentre i ulike områder fra 2015 til 2018. Kilde: Kvarud.



Hus og hjem har en veldig stor vekst i det bilfrie området, både fra 2016-2017 og fra 2017-2018. En viktig grunn til dette er Illums flyttet fra House of Oslo til Glassmagasinet høsten 2017. Det samme gjorde Elkjøp. Dette bidro til en kraftig vekst i omsetning for denne bransjen i dette området og en svært negativ vekst for området i Oslo rett utenfor det definerte bilfrie området. I denne perioden var det en stor omveltning innenfor de ulike områdene ved at House of Oslo ble nedlagt. Hus og Hjem er derfor en litt spesiell kategori, og bør ikke tillegges for mye vekt. For resterende områder er det en svak positiv vekst for Trondheim og Bergen, mens negativ eller ingen vekst ellers i Oslo og hele Akershus. For Akershus vest bidro åpningen av Power i 2017 til en økning i omsetning i denne bransjen.

Servering

Figur 4.3.5: Endring i omsetning innenfor servering på kjøpesentre i ulike områder fra 2015 til 2018. Kilde: Kvarud.

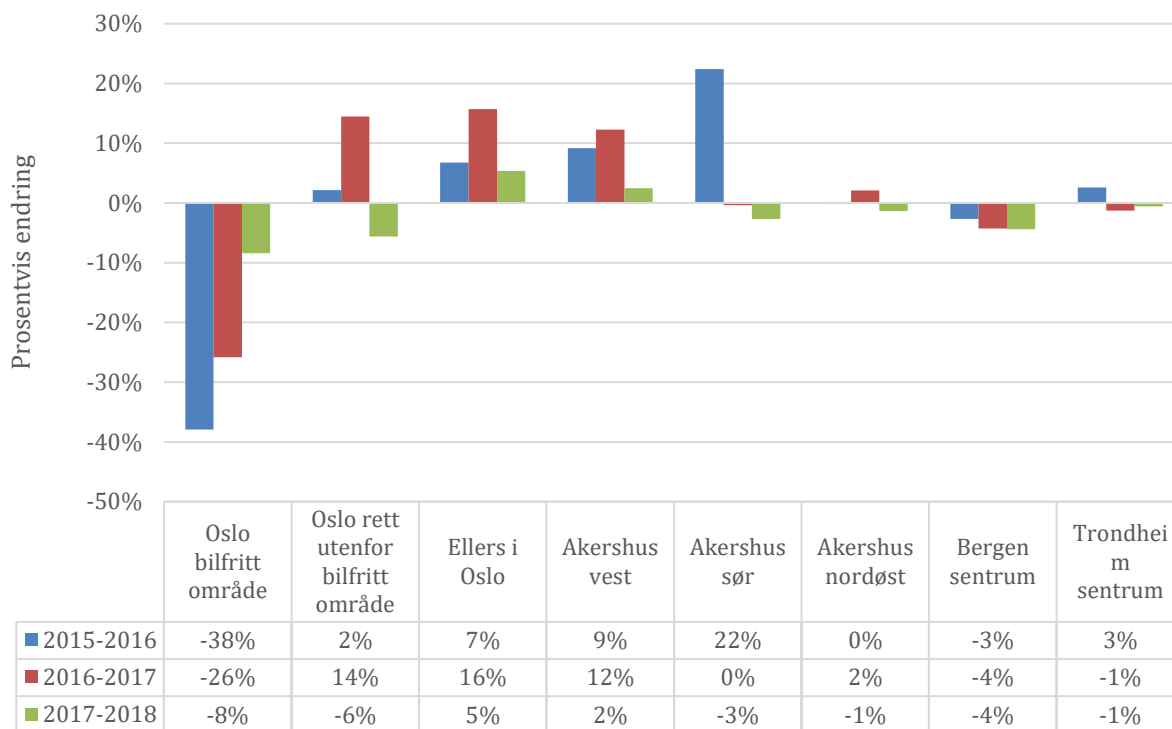


Servering har sterk vekst i hele Oslo i 2017 og 2018. Serveringsvirksomheten har generelt sett hatt en positiv vekst i alle områder med unntak av Bergen sentrum. Åpning av nye serveringssteder kan forklare mye av veksten i 2018. I tillegg var det en uvanlig varm og fin sommer, samt fotball VM noe som også kan forklare en vekst i omsetningen for serveringssteder i 2018. Mange av serveringsstedene i kjøpesentrene i Oslo har uteservering noe som kan forklare en god vekst.

Siden omsetningen i serveringsbransjen totalt hadde nedgang, betyr dette at kjøpesentrene tar markedsandeler.

Service og tjenesteyting

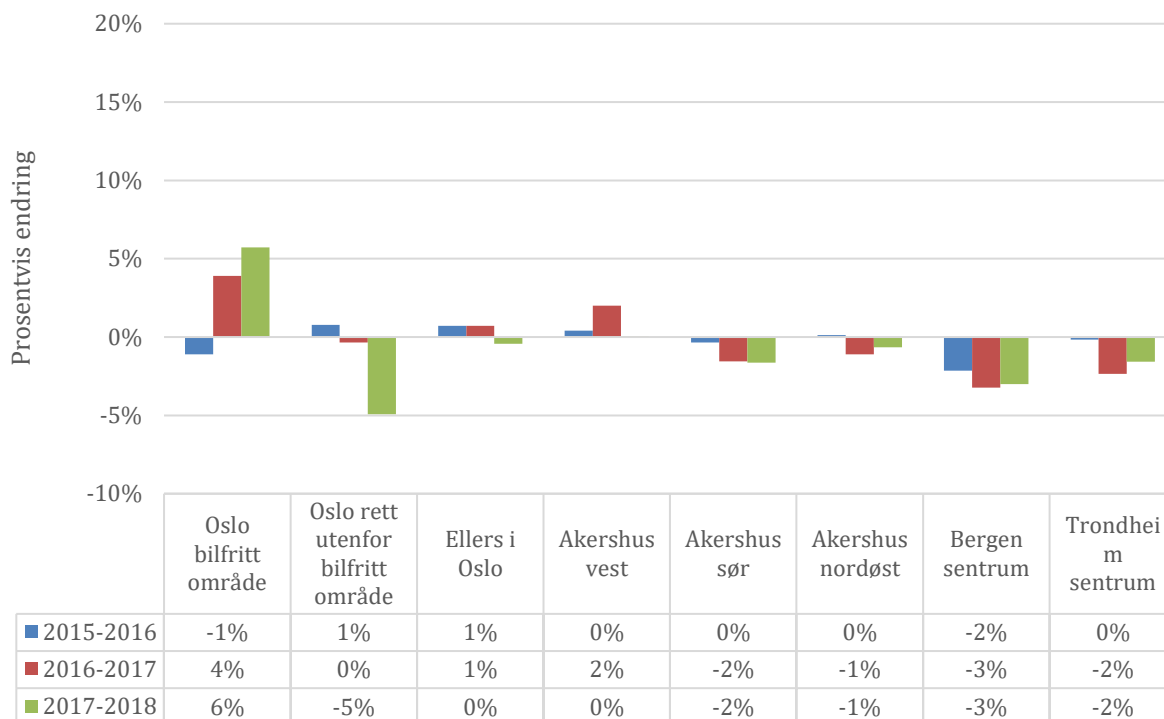
Figur 4.3.6: Endring i omsetning innenfor service og tjenesteyting på kjøpesentre i ulike områder fra 2015 til 2018. Kilde: Kvarud.



Service og tjenesteyting fortsetter nedgangen i kjøpesentrene i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet i 2018. Utflytting av en større aktør ga betydelig salgsnedgang fra mai 2016. De eneste områdene med vekst er ellers i Oslo og Akershus vest.

Alle bransjer

Figur 4.3.7: Endring i omsetning innenfor alle bransjer på kjøpesentre i ulike områder fra 2015 til 2018. Kilde: Kvarud.



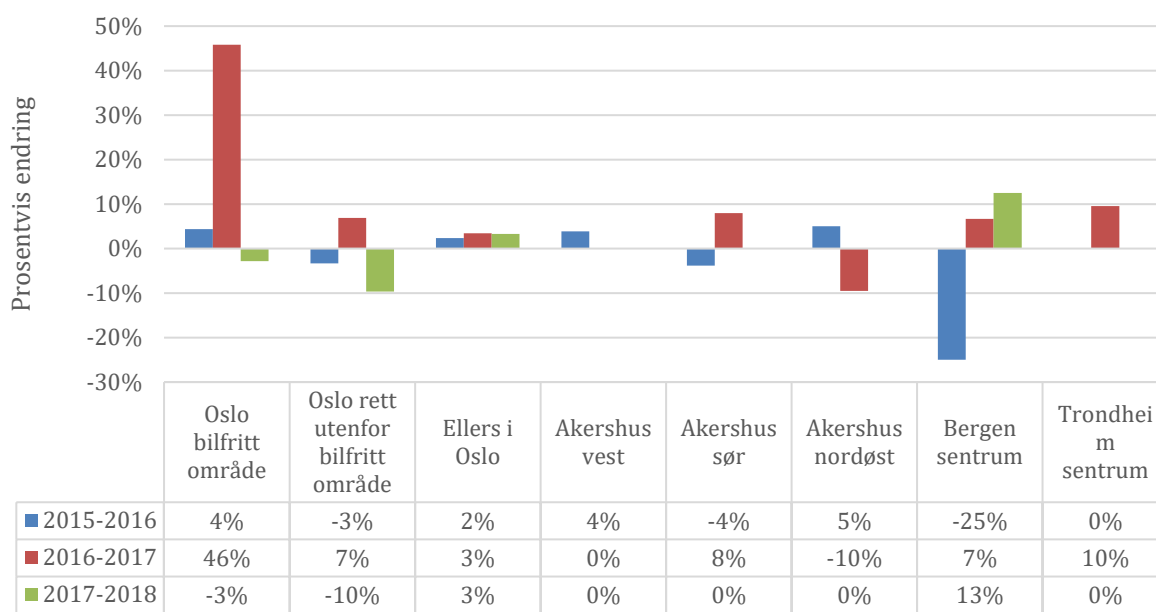
Samlet for alle bransjer går omsetningen for kjøpesentrene innenfor bilfritt byliv område opp for både 2017 og 2018. Dette er sterkere enn sammenligningsområdene for begge årene. Dette har sammenheng med nyåpningen av GlasMagasinet i midten av september 2017. Omsetningen for GlasMagasinet ble nær doblet etter kjøpesenterets nyåpning. Den negative utviklingen for Bergen sentrum kan forklares ved nyåpning av Lagunen storsenter utenfor Bergen.

4.3.2 Antall virksomheter

Figurene under viser utviklingen i antall virksomheter på kjøpesentre innenfor ulike næringer. Data er hentet fra Kvarud Analyse.

Mat og drikke

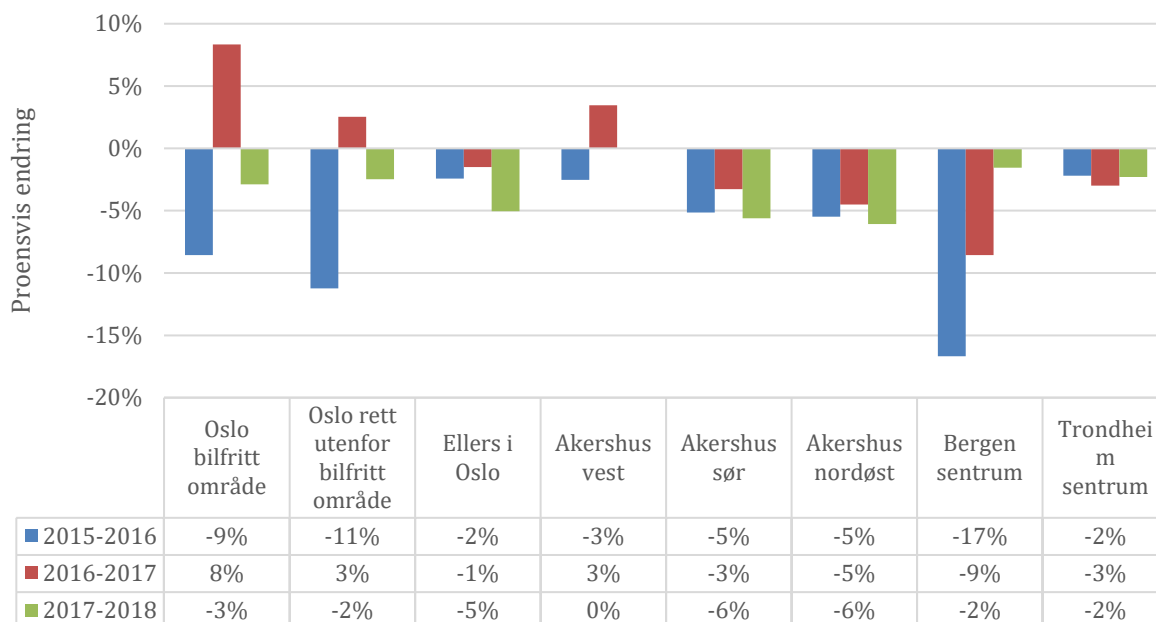
Figur 4.3.8: Utvikling i antall virksomheter innenfor mat og drikke på kjøpesentre i ulike områder. Kilde: Kvarud.



Etter sterk vekst i antall virksomheter innenfor mat og drikke på kjøpesentrene innenfor tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet i 2017, var det en liten nedgang i 2018. Nedgangen var sterkere rett utenfor dette området, mens det har vært en positiv eller ingen vekst i resterende områder.

Klær, sko og vesker

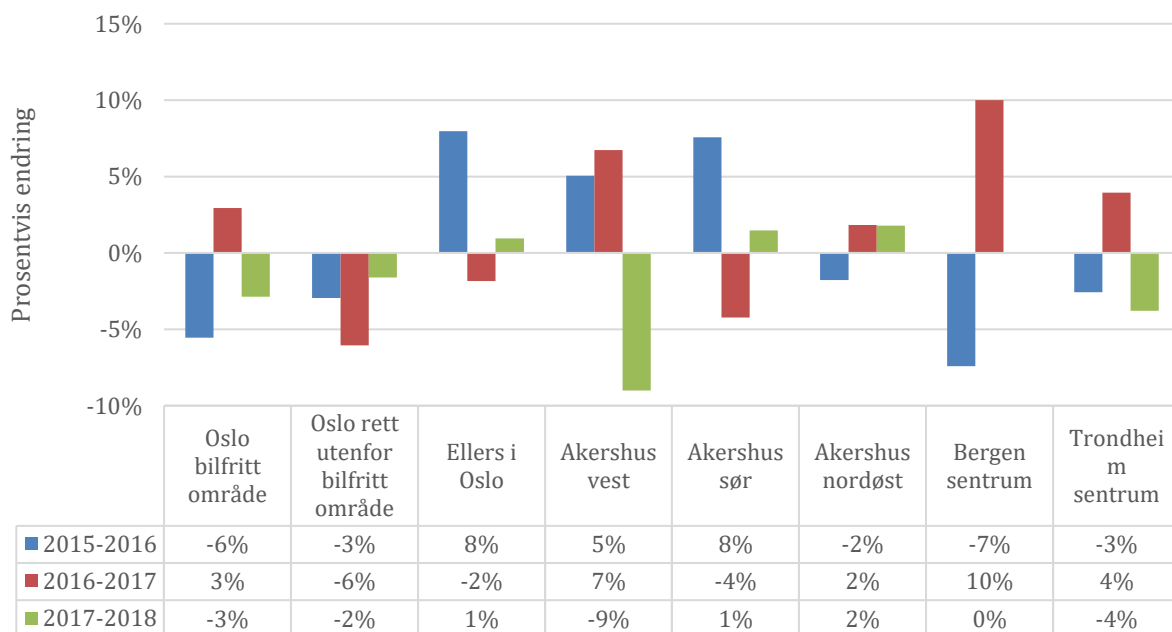
Figur 4.3.9: Utvikling i antall virksomheter innenfor klær, sko og vesker på kjøpesenter i ulike områder. Kilde: Kvarud.



I 2018 var det en reduksjon i antall butikker som selger klær og sko i kjøpesentrene i Oslo sentrum. Utviklingen var på nivå med Bergen og Trondheim sentrum, men ikke like svak som Akershus sør og nordøst.

Spesialbutikker

Figur 4.3.10: Utvikling i antall virksomheter innenfor spesialbutikker på kjøpesenter i ulike områder. Kilde: Kvarud.



I 2018 ser det ut til å være en trend at antallet spesialbutikker går ned i sentrumsnære kjøpesentre, mens utenfor sentrumsområdene er det vekst. Med unntak av Akerhus vest hvor det har vært en kraftig reduksjon, er utslagene relativt små.

Hus og hjem

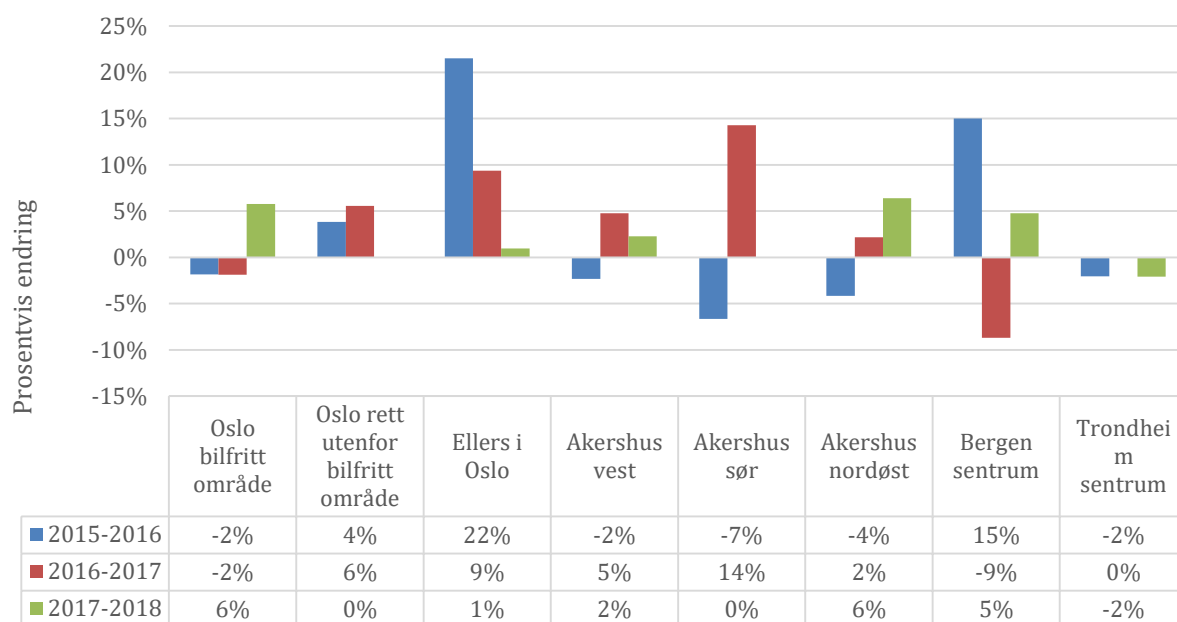
Figur 4.3.11: Utvikling i antall virksomheter innenfor hus og hjem på kjøpesenter i ulike områder. Kilde: Kvarud.



I 2018 har det vært en reduksjon i antall virksomheter innenfor denne kategorien i samtlige områder, med klart størst reduksjon i kjøpesentrene rett utenfor det bilfrie området.

Servering

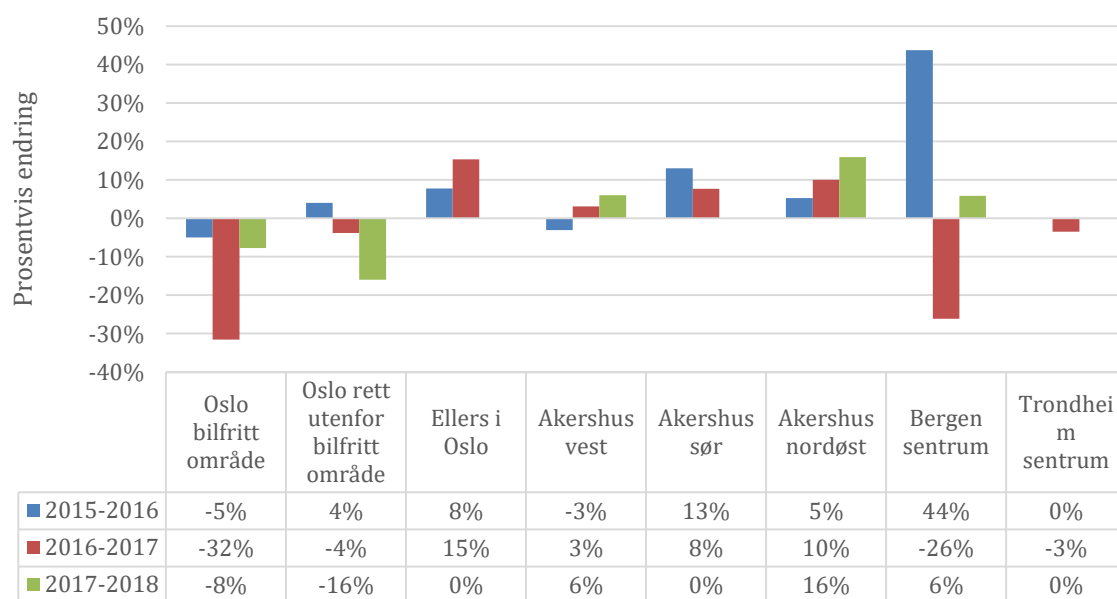
Figur 4.3.12: Utvikling i antall virksomheter innen servering på kjøpesenter i ulike områder. Kilde: Kvarud.



Antall serveringssteder på kjøpesentrene i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet har økt klart i 2018. Økningen er på nivå med Akershus nordøst og Bergen sentrum. Trondheim sentrum er eneste område der kjøpesentrene har fått færre serveringssteder i 2018.

Service og tjenesteyting

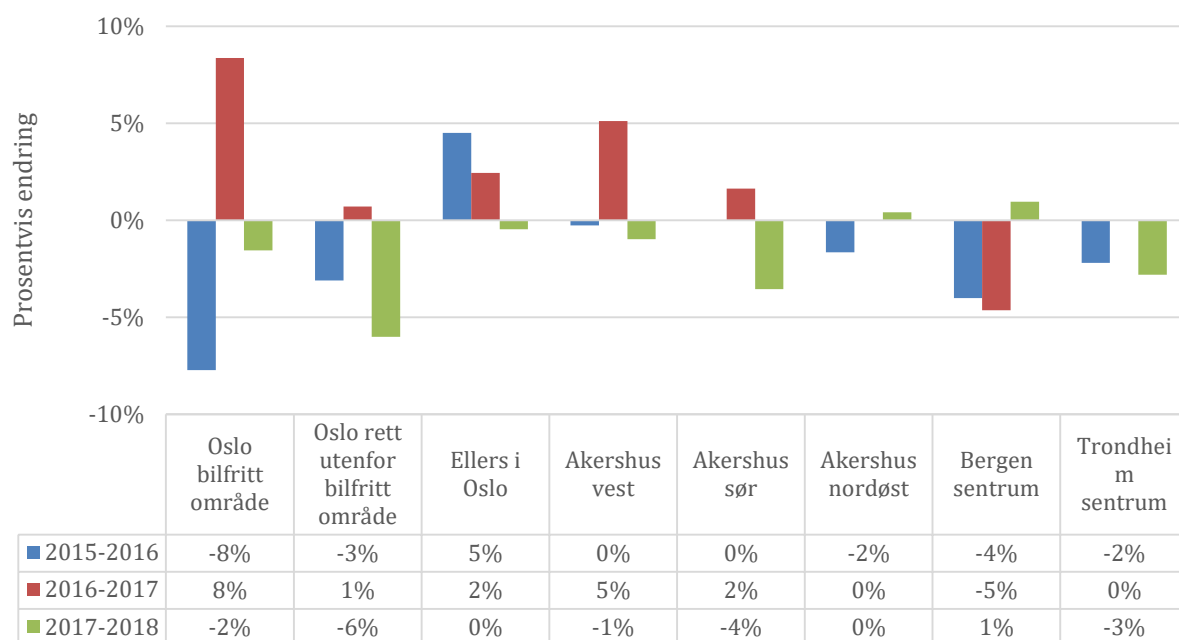
Figur 4.3.13: Utvikling i antall virksomheter innen service og tjenesteyting på kjøpesenter i ulike områder. Kilde: Kvarud.



Trenden med færre virksomheter innen service og tjenesteyting fortsetter i Oslo sentrum også i 2018, men med lavere takt enn i 2017. I øvrige områder øker dette tallet.

Alle bransjer

Figur 4.3.14: Utvikling i antall virksomheter samlet for aktuelle bransjer på kjøpesenter i ulike områder. Kilde: Kvarud.



For alle de aktuelle næringene samlet er det ganske stor forskjell i utviklingen i antall virksomheter fra år til år. I 2017 er det jevnt over en økning i antall virksomheter i alle områder med unntak av Bergen sentrum. I 2018 derimot er det en relativt sterk nedgang i alle områder med unntak av Akershus nordøst og Bergen sentrum. Det største negative veksten finner vi i Oslo rett utenfor det definerte bilfrie området.

4.4 Utvikling i ulike handelsnæringer per grunnkrets

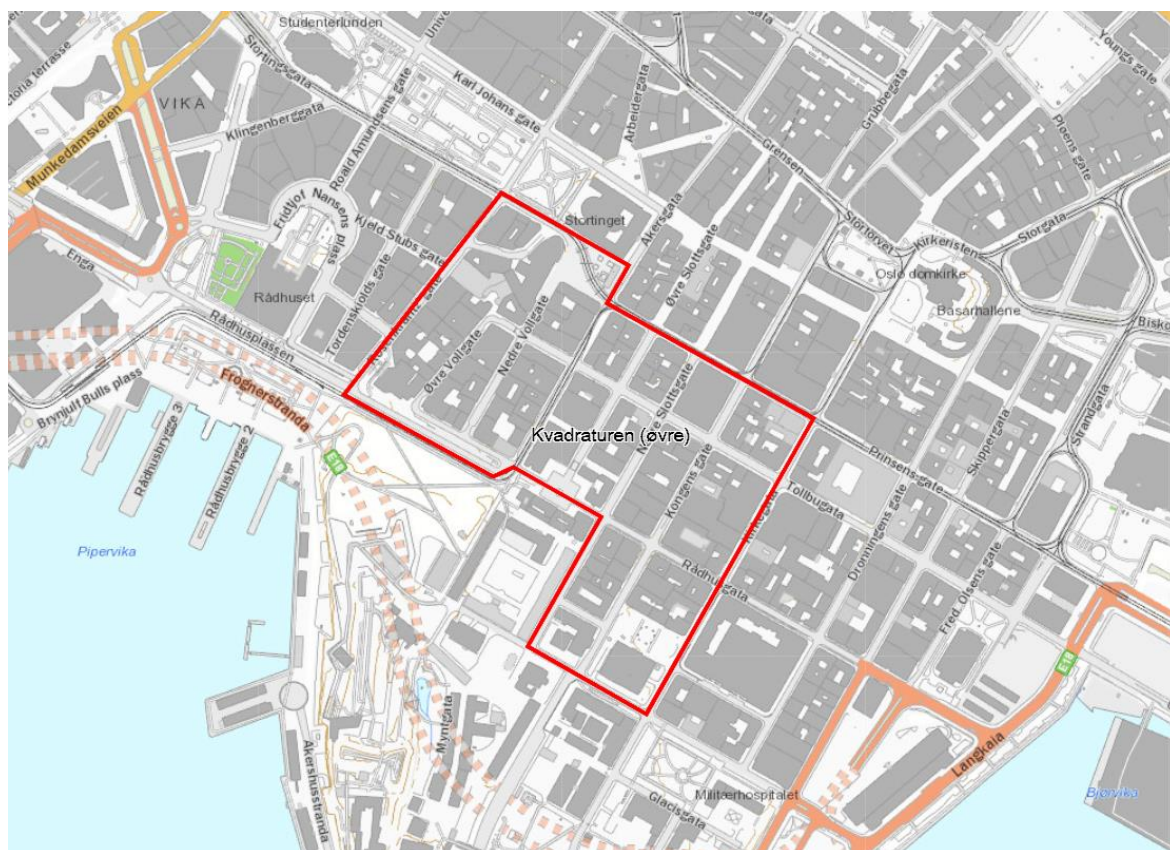
I dette avsnittet presenteres utvikling i omsetning i handel i de ulike grunnkretsene som inngår i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet. Det vises resultater fordelt på ulike varegrupper og for varehandel totalt. Visningene er basert på SSBs merverdiavgiftstatistikk. Merverdiavgift forfaller hver annen måned, så det vises resultater for utvikling for to måneder om gangen. Tallene sammenlignes med tilsvarende periode i 2017. Alle tall er korrigert for prisstigning slik at det er reell endring som rapporteres. Nivå tall er oppgitt i 2015-kroner. Dette gjør at nivå tall kan sammenliknes med Byregnskap for 2016 og 2017.

Næringer der data er prikket minst ett av årene er utelatt.

.

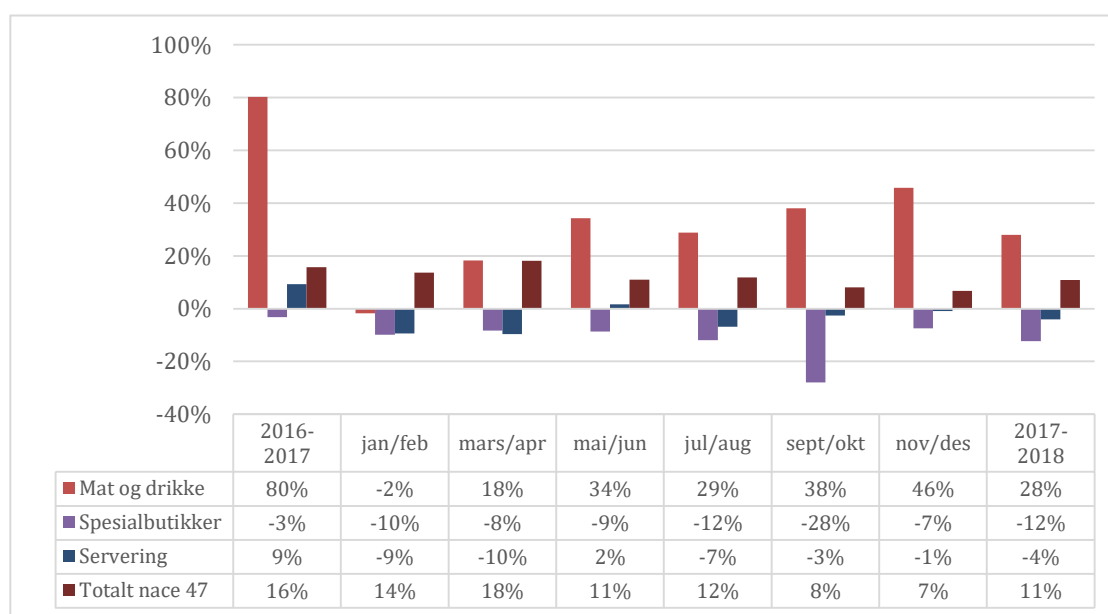
4.4.1 Kvadraturen (øvre)

Figur 4.4.1: Oversikt over Kvadraturen (øvre).



Dette er et område som preges av kontorer, med noe servering særlig rundt Christiania torg og nærmest Karl Johan. Det er også noe handel i Prinsens gate med sidegater, mest innen klær og sko.

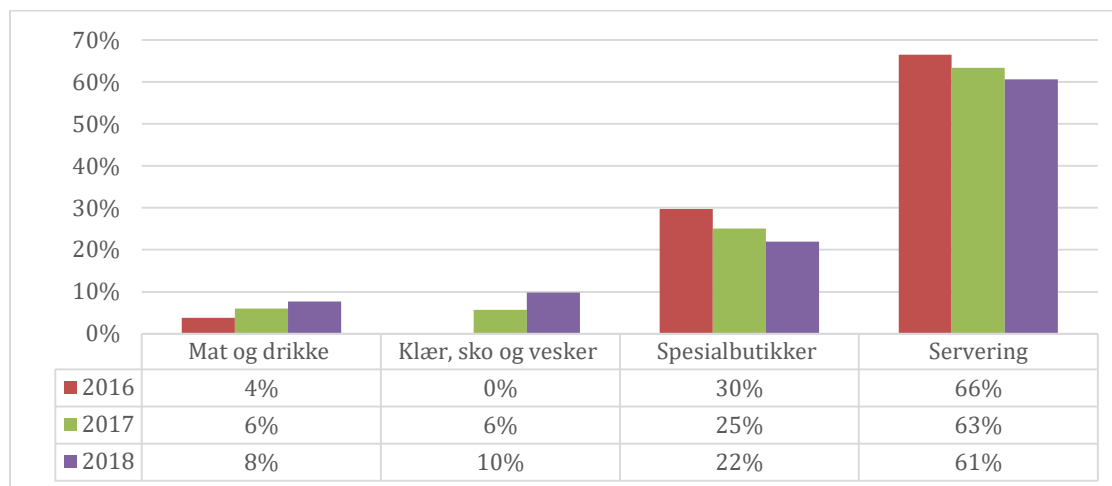
Figur 4.4.2: Omsetningsutvikling innen utvalgte næringer for Kvadraturen (øvre). Kilde: SSB



Utviklingen i omsetning i Kvadraturen (øvre) innenfor spesialbutikker og servering har vært negativ fra 2017 til 2018. Varehandel totalt derimot har hatt en positiv vekst. Utviklingen tyder på at handelssammensetningen i området er i endring.

I denne grunnkretsen er det en del prikkede data og som ikke er inkludert i figuren.

Figur 4.4.3: Andel av omsetning blant de analyserte næringene 2015-2017. (Andelen summeres til 100 prosent hvert år.)

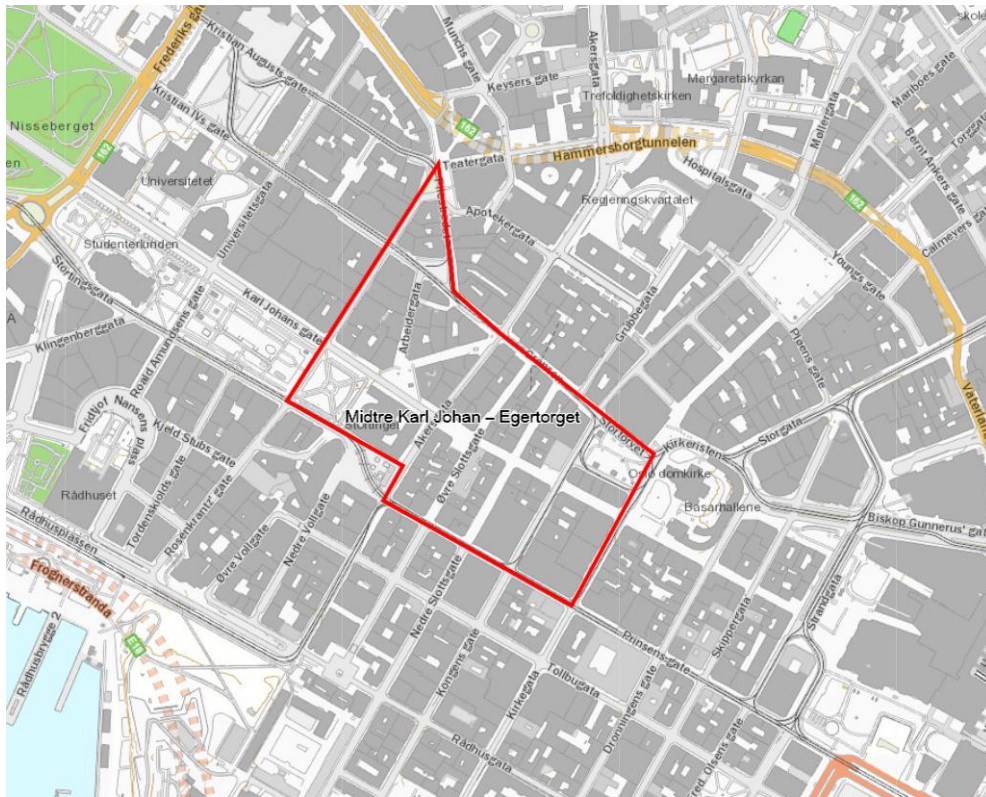


I denne grunnkretsen er *servering* den største næringen, jf. i denne grunnkretsen er *det en del prikkede data og som ikke er inkludert i figuren*.

figur 4.4.3, og denne holder seg relativt stabilt, mens spesialbutikker opplever nedgang.

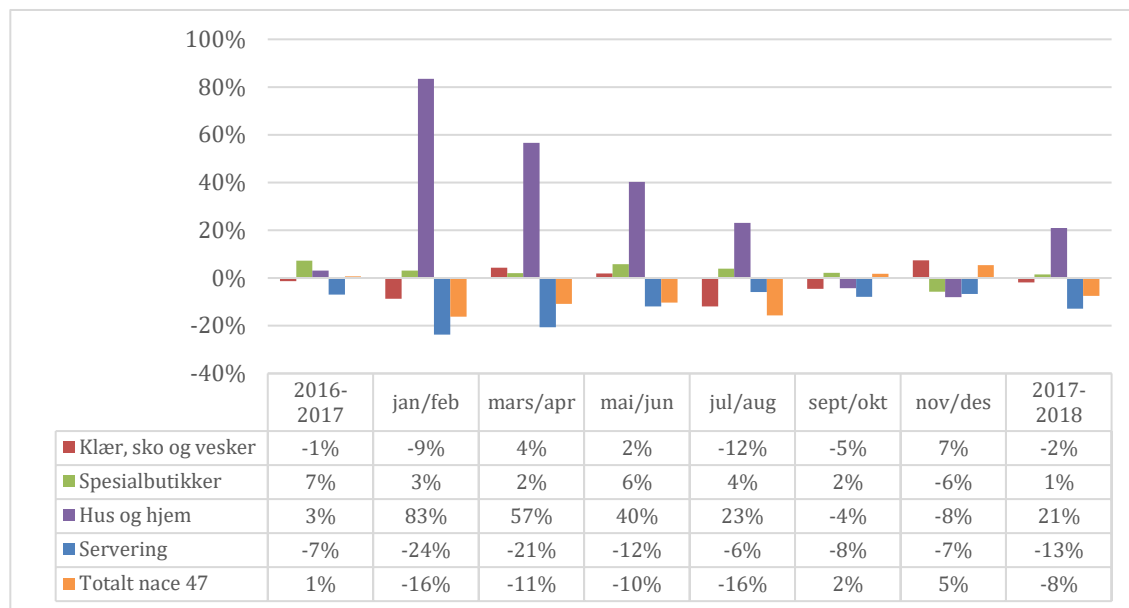
4.4.2 Midtre Karl Johan – Egertorget

Figur 4.4.4: Oversikt over Midtre Karl Johan- Egertorget.



Midtre Karl Johan er Norges handelssentrum med særlig stor vekt på klær og sko i den mer eksklusive delen av markedet. Utviklingen i denne grunnkretsen har derfor stor betydning for utvikling i klesbransjen totalt. Også andre varegrupper er godt representert i området.

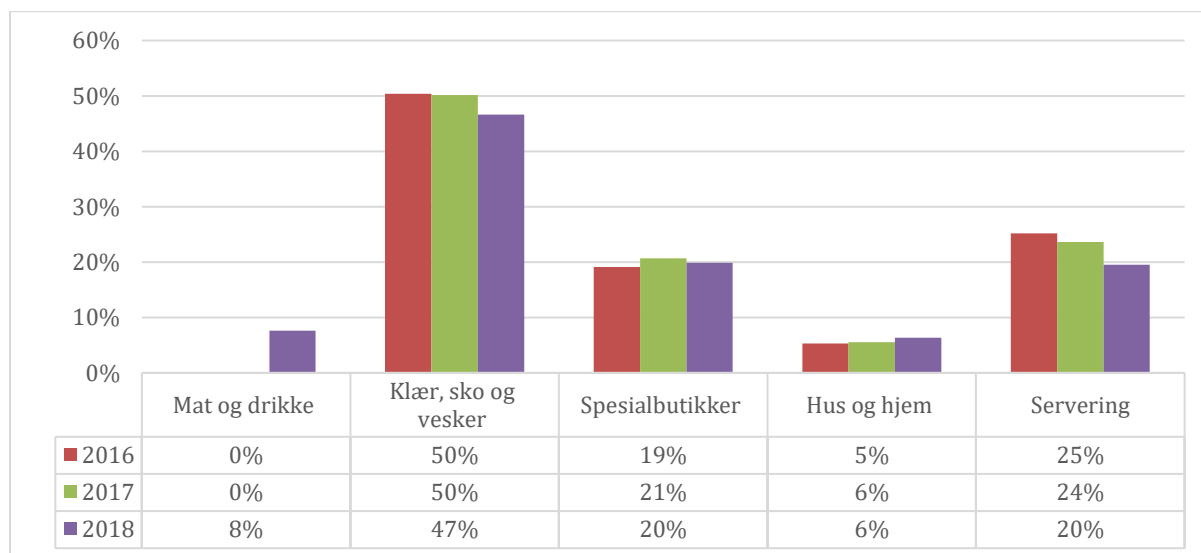
Figur 4.4.5: Omsetningsutvikling innen utvalgte næringer for midtre Karl Johan. Kilde: SSB.



U Utviklingen for klesbransjen i 2018 forsetter den svakt negative trenden fra 2017, og servering går betydelig ned. Derimot er det en sterk vekst i omsetningen innenfor *hus og hjem* i denne grunnkretsen, særlig første halvår.

Varehandel totalt (som omfatter mer enn hovednæringene som representeres her) opplevde sterk nedgang til september, før en svak positiv vekst. Totalt for varehandel var det negativ utvikling i 2018.

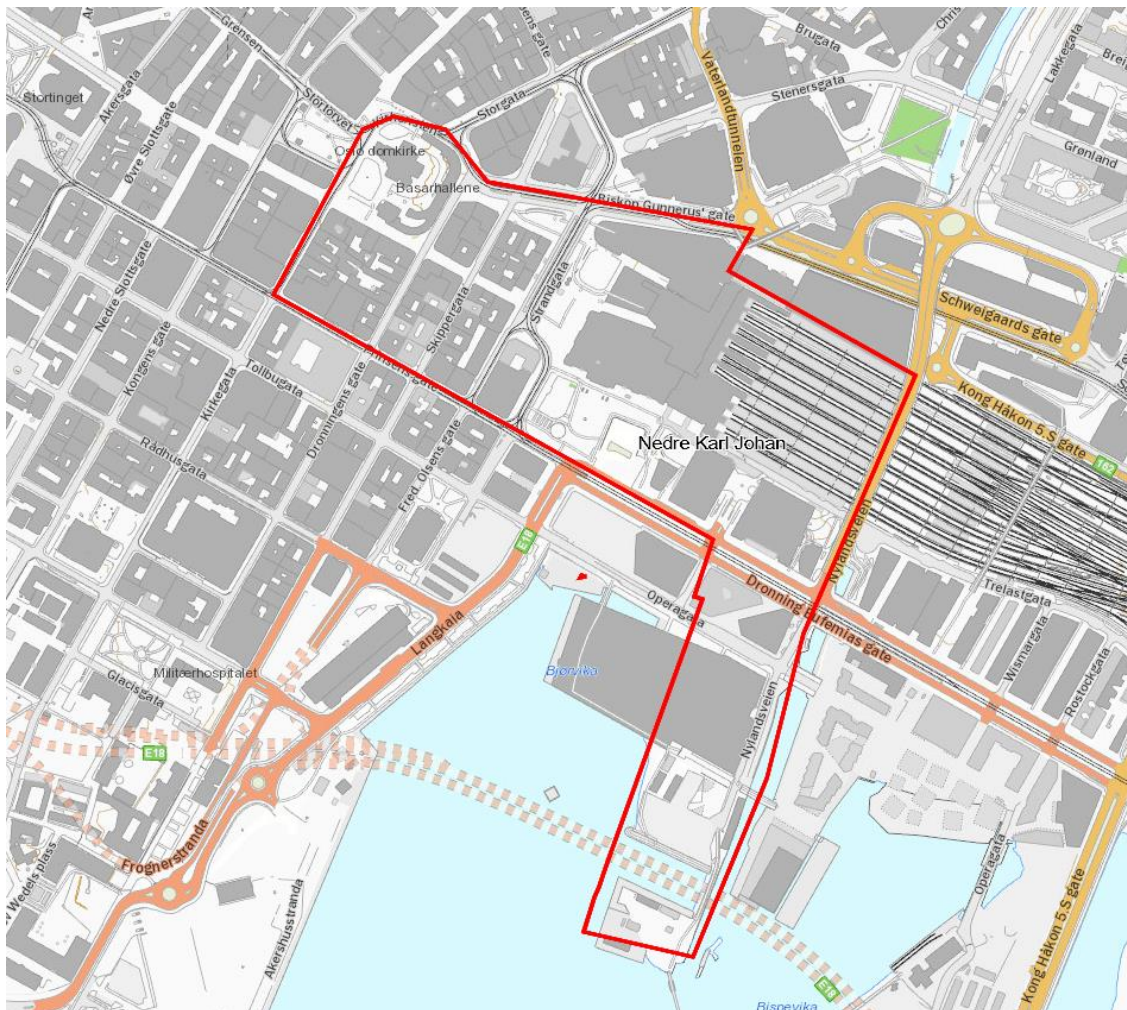
Figur 4.4.6: Andel av omsetning blant de analyserte næringene 2015-2017. (Andelen summeres til 100 prosent hvert år.)



I Midtre Karl Johan er *klær og sko* den dominerende næringen. *Servering* og *spesialbutikker* er andre næringer med et visst omfang i grunnkretsen. Andelen er relativt stabile i perioden vi analyserer.

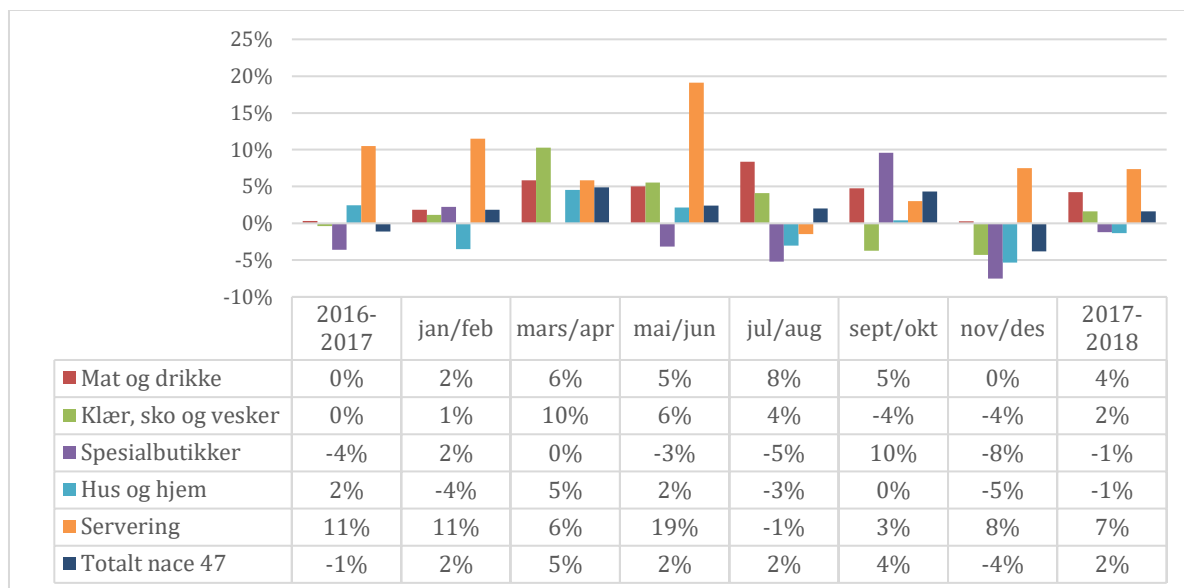
4.4.3 Nedre Karl Johan

Figur 4.4.7: Oversikt over nedre Karl Johan.



Nedre Karl Johan omfatter i tillegg til Karl Johan nedenfor Kirkeveien, også Byporten, Oslo S og deler av Bjørvika. Klær er dominerende i varehandelen også i denne grunnkretsen, men vareutvalget er relativt variert.

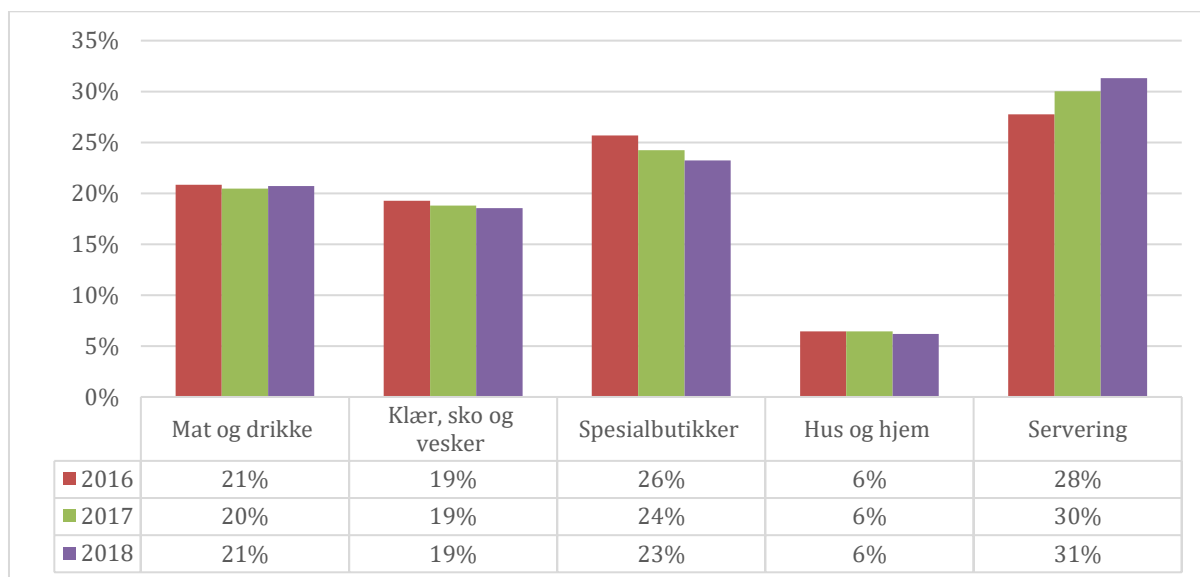
Figur 4.4.8: Omsetningsutvikling innen utvalgte næringer for nedre Karl Johan. Kilde: SSB.



Mat og drikke har hatt en positiv vekst i 2018. Klær og sko hadde en svak slutt på året, men totalt sett en positiv utvikling. Spesialbutikker og hus og hjem hadde en svak nedgang i omsetning.

Servering har en langt mer positiv utvikling, med vekst på sju prosent. Servering er den næringsgruppen som har den største veksten, men noe lavere i 2018 enn i 2017.

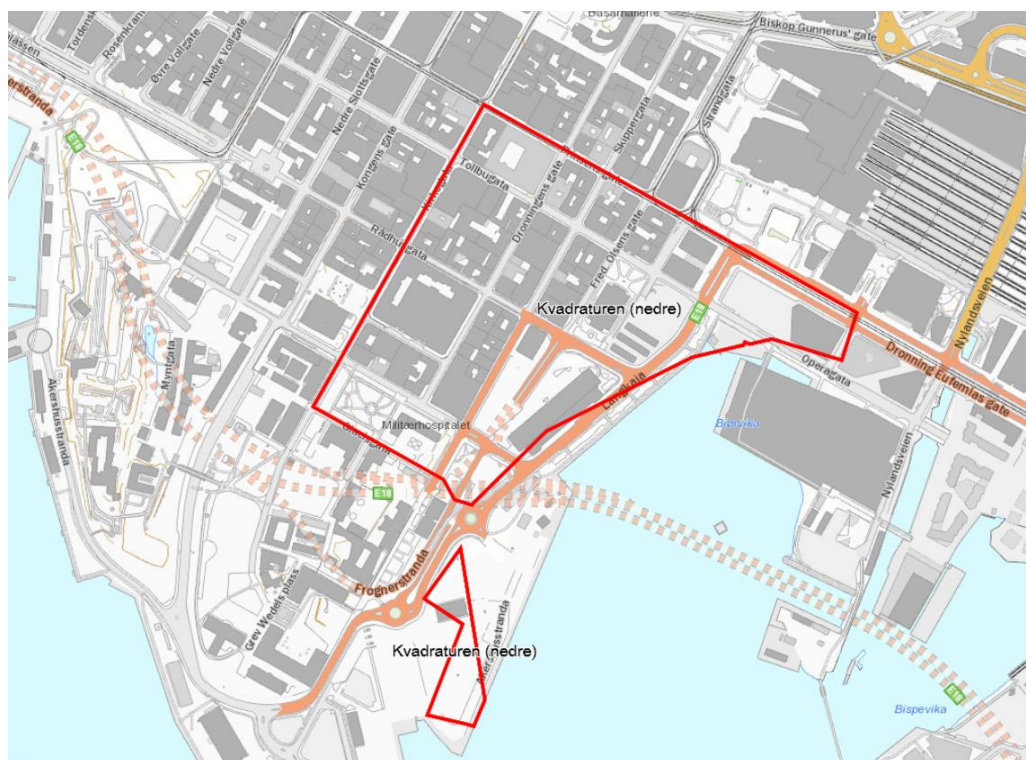
Figur 4.4.9: Andel av omsetning blant de analyserte næringene 2015-2017. (Andelen summeres til 100 prosent hvert år.)



Det er relativt stabile tall for næringsstrukturen i Nedre Karl Johan, hvor servering er den viktigste næringen.

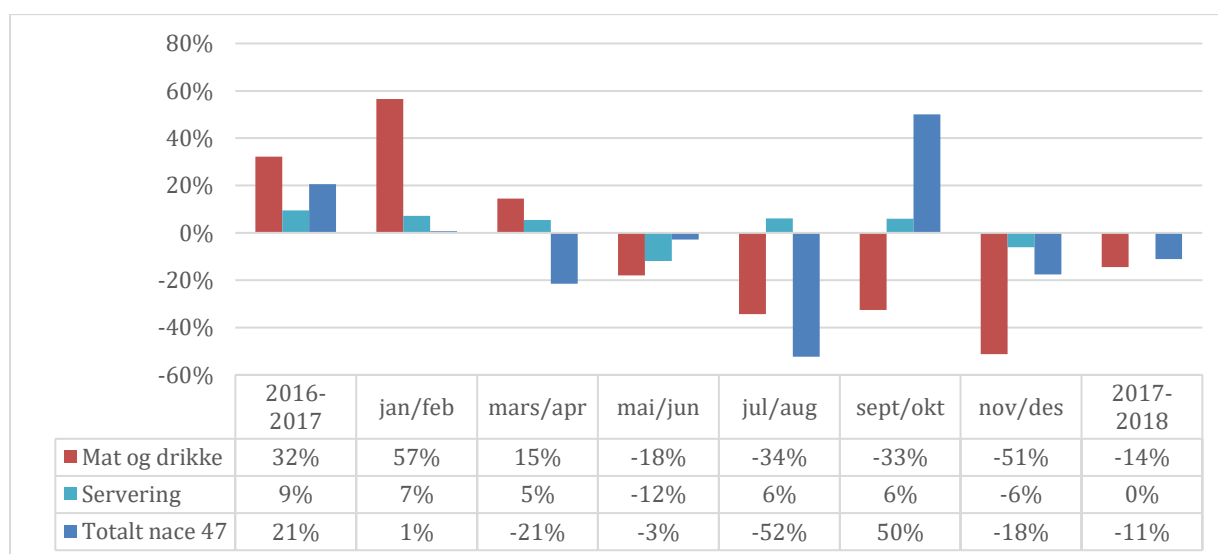
4.4.4 Kvadraturen (nedre)

Figur 4.4.10: Oversikt over Kvadraturen (nedre).



Nedre del av Kvadraturen domineres av kontorer. Grunnkretsen er utenfor hovedhandelsområdet i Oslo sentrum, men har en del spesialbutikker spredt i området. Posthallen i det nordvestre hjørnet er den viktigste handelslokasjonen. Anleggsarbeidene i Prinsens gate og Tollbugata som følge av omlegging av trikketrasé og busslinjer var i hovedsak avsluttet, men byggearbeider medførte at det heller ikke i 2018 var busstopp i vestlig retning gjennom Kvadraturen.

Figur 4.4.11: Omsetningsutvikling innen utvalgte næringer for Kvadraturen (nedre). Kilde: SSB.

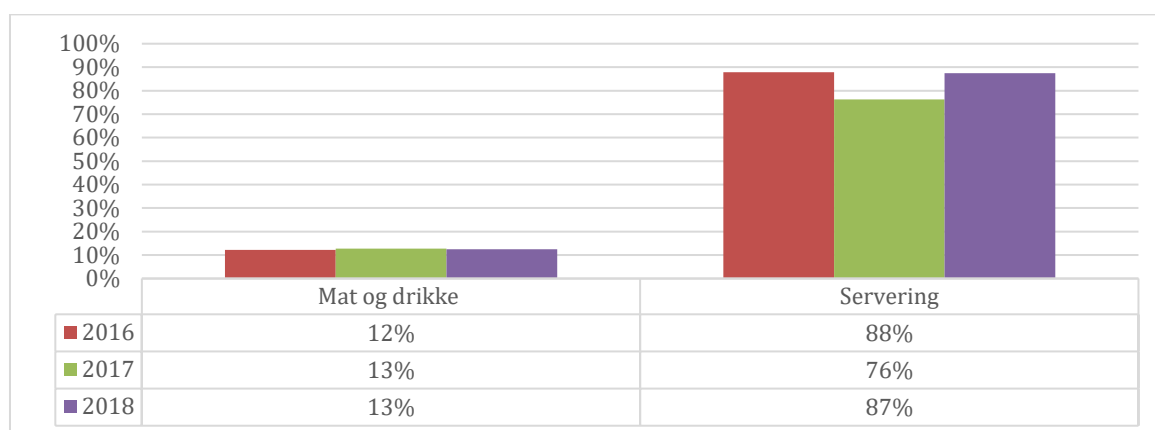


Det er relativt lite handel i nedre del av Kvadraturen, så endringer gir raskt store prosentvis utslag. Det er kraftig nedgang innenfor *mat og drikke* i dette området, særlig fra sommermånedene og ut året. Dette tyder på

et det er en eller flere virksomheter som er stengt fra mai/juni. *Servering* var på samme nivå som 2017 totalt, men med variasjon gjennom året.

Varehandel totalt har også en negativ utvikling, men med så stor variasjon gjennom året at det sannsynligvis er utfordringer med datakvaliteten. Prikkede data for mange av varekategoriene medfører spinkelt grunnlag for beskrivelse av utviklingen i varehandel i denne grunnkretsen.

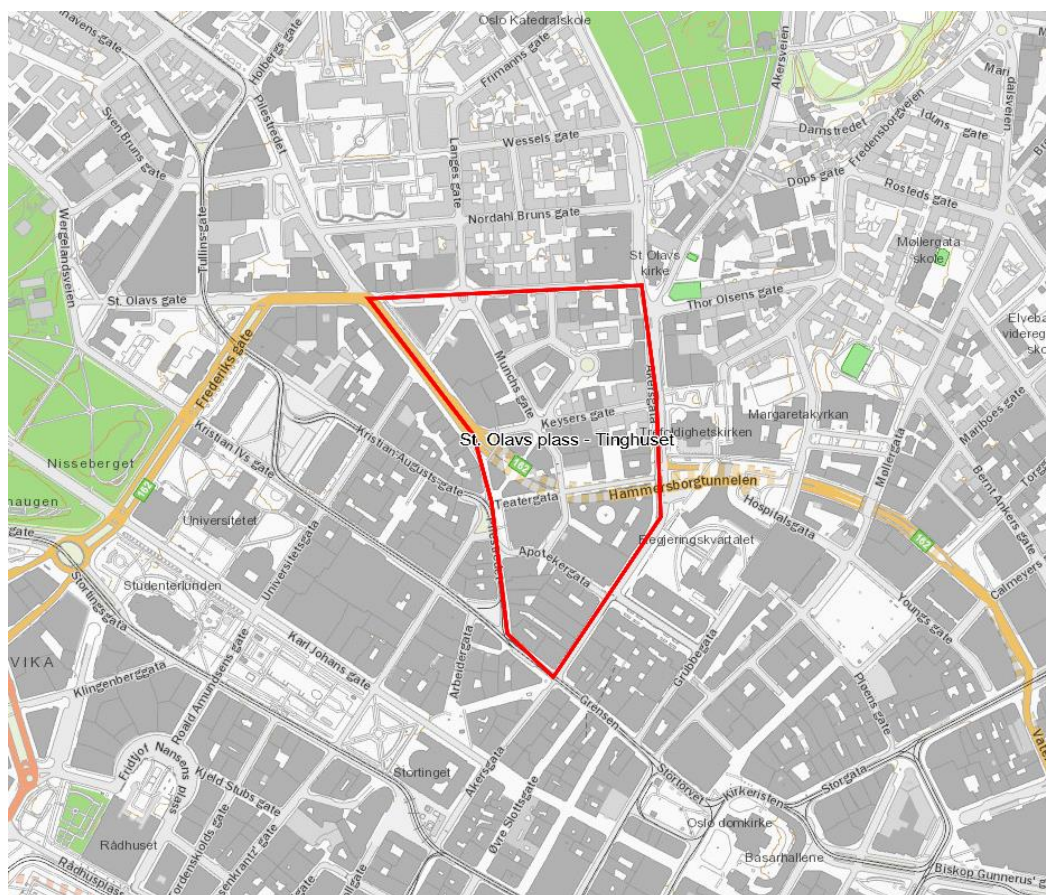
Figur 4.4.12: Andel av omsetning blant de analyserte næringene 2015-2017. (Andelen summeres til 100 prosent hvert år.)



Servering er den klart viktigst publikumsrettede næringen vi har data for med en økende andel av omsetningen i nedre del av Kvadraturen i 2018.

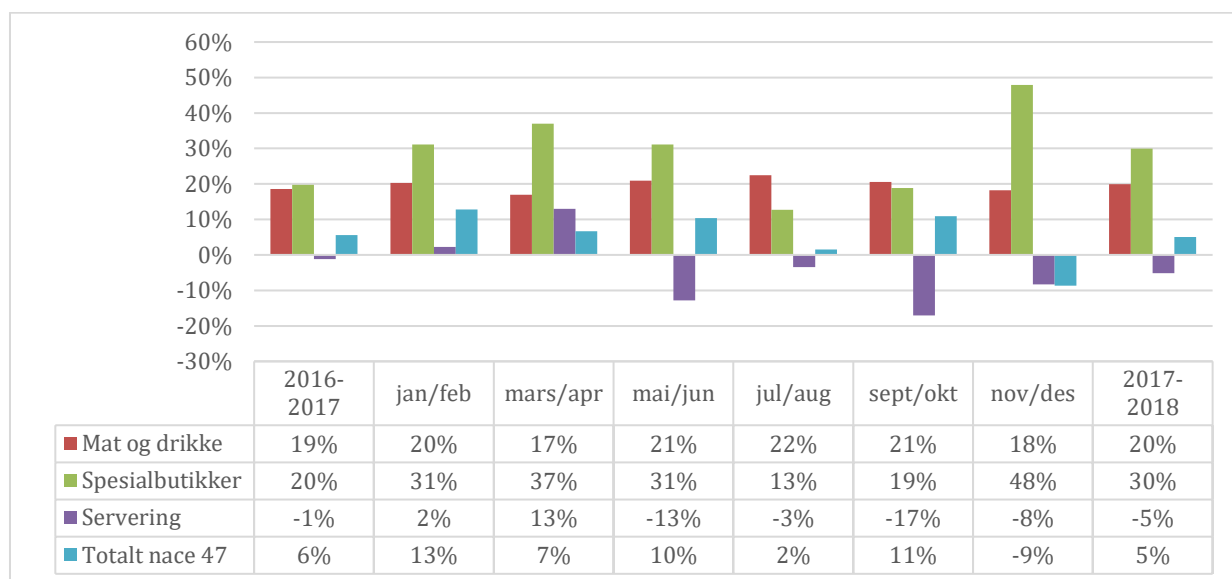
4.4.5 St. Olavs plass – Tinghuset

Figur 4.4.13: Oversikt over St. Olavs plass - Tinghuset.



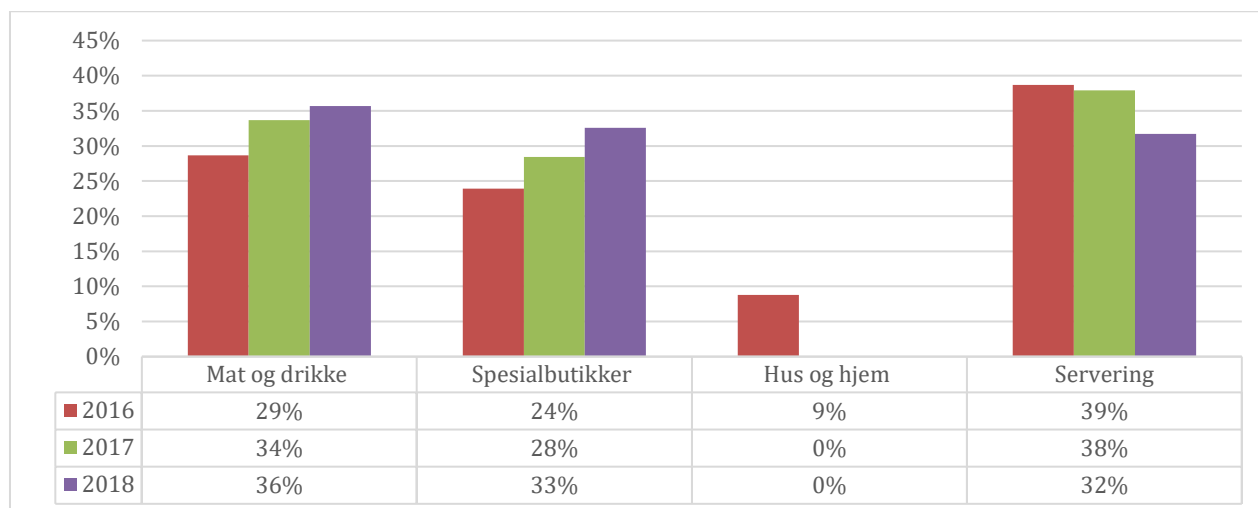
St. Olavs plass – Tinghuset er en lite ensartet grunnkrets som inneholder sentrumspreget handel mot Grensen, tunge kontorområder med regjeringsbygg og Tinghuset som tyngdepunkt, samt eldre bebyggelse lenger opp i Akersgata og mot St. Olavsgate. Grunnkretsen er ikke veldig tung på handel.

Figur 4.4.14: Omsetningsutvikling innen utvalgte næringer for området St. Olavs- Tinghuset. Kilde: SSB.



Handelen i dette området preges av vekst innenfor *mat og drikke* og *spesialbutikker*. *Klær og sko* og *hus og hjem* er prikket, og derfor ikke inkludert her. *Hus og hjem* ble prikket i 2017 noe som tyder på at en virksomhet har flyttet fra dette området i 2017. *Servering* har hatt en negativ utvikling i omsetning i både 2017 og 2018.

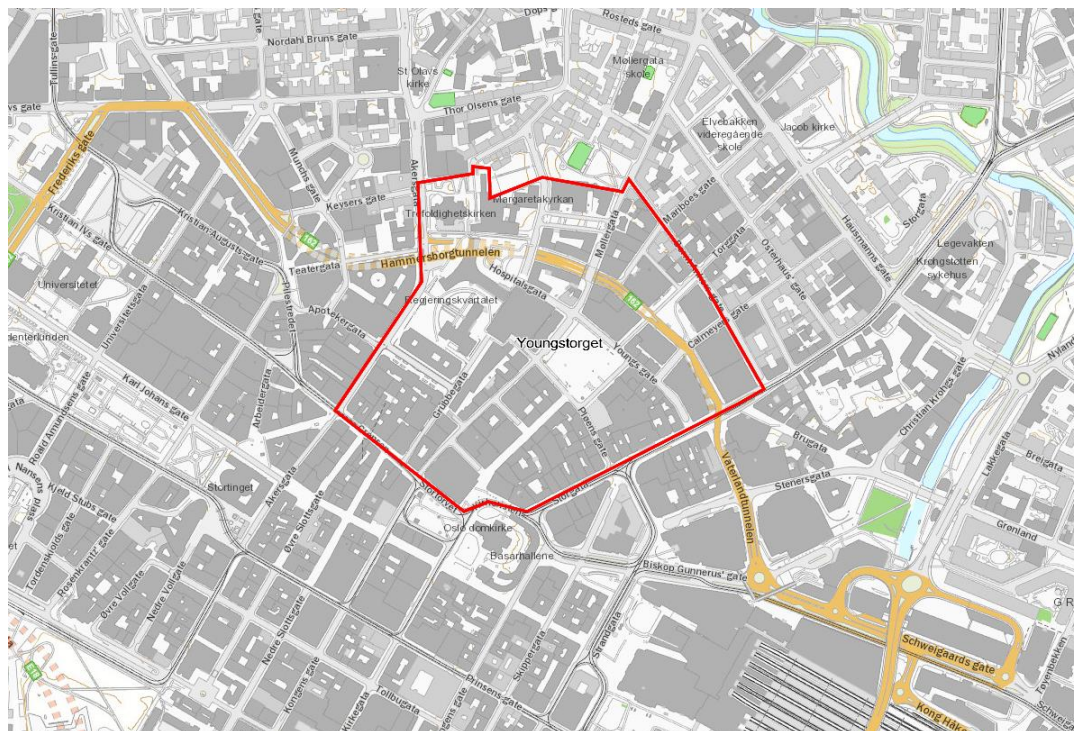
Figur 4.4.15: Andel av omsetning blant de analyserte næringene 2015-2017. (Andelen summeres til 100 prosent hvert år.)



Servering, *mat og drikke* og *spesialbutikker* er de viktigste kunderettede næringene i denne grunnkretsen. *Mat og drikke* og *spesialbutikker* øker sin andel av omsetningen i denne grunnkretsen, mens *servering* minsker sin andel av omsetningen.

4.4.6 Youngstorget

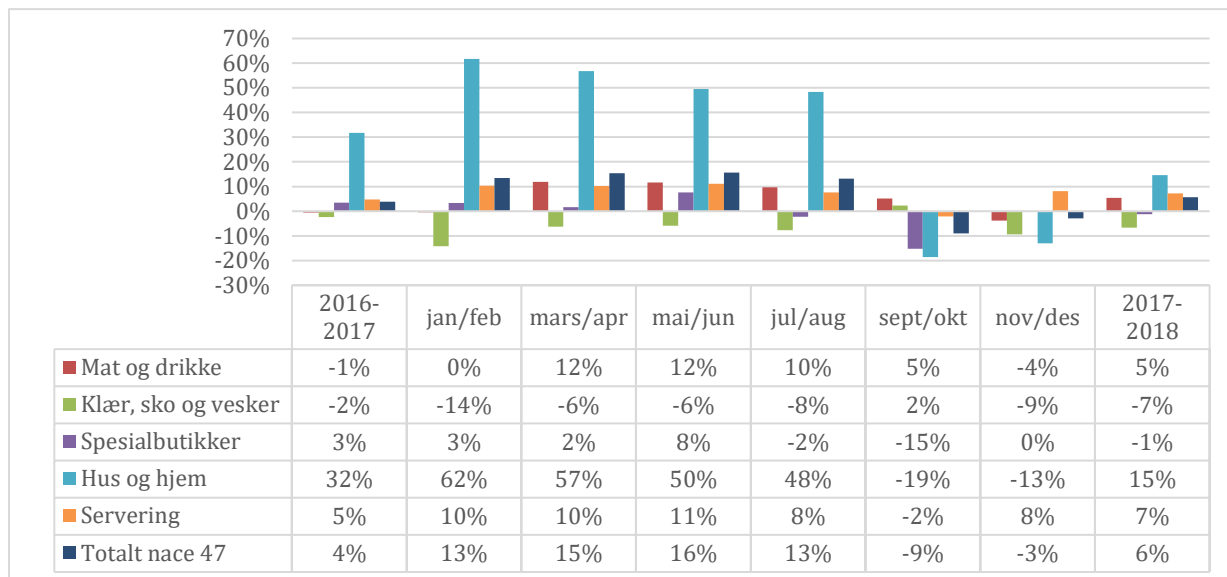
Figur 4.4.16: Oversikt over Youngstorget.



Grunnkretsen omfatter store deler av regjeringsskvartalet, som i årene framover vil være en stor byggeplass. Området består også av Torggata og Youngstorget som er et område som har hatt en god utvikling for handel

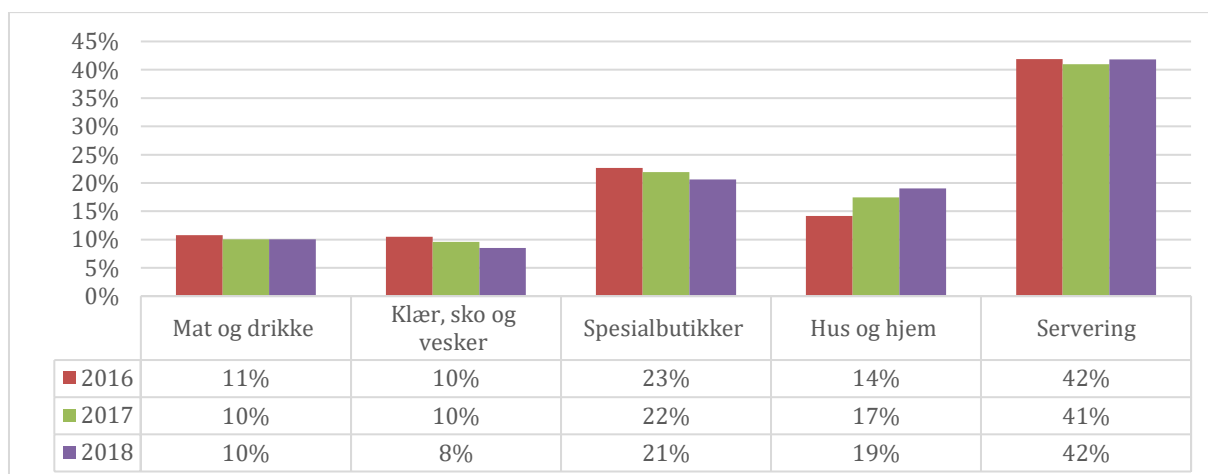
og servering siden opprustningen som ble ferdigstilt i august 2014. GlasMagasinet er også en del av denne grunnkretsen.

Figur 4.4.17: Omsetningsutvikling innen utvalgte næringer for området Youngstorget. Kilde: SSB.



Grunnkretsen Youngstorget har hatt et år med store utslag på omsetning i ulike næringer. Varehandel, særlig innen *hus og hjem* og *spesialbutikker* er preget av at GlasMagasinet gjenåpnet i september 2017. Veksten de første månedene var sterk, men mot slutten av året ble utviklingen negativ. Den negative veksten mot slutten av året kan trolig tilskrives sammenlikning med en periode preget av åpningssalg for GlasMagasinet. *Mat og drikke* har jevnt over hatt en stabil vekst. *Klær og sko* har hatt en negativ utvikling gjennom året, og totalt ble omsetningen redusert med syv prosent i 2018. *Servering* har hatt en positiv utvikling gjennom hele året med unntak av september/oktober.

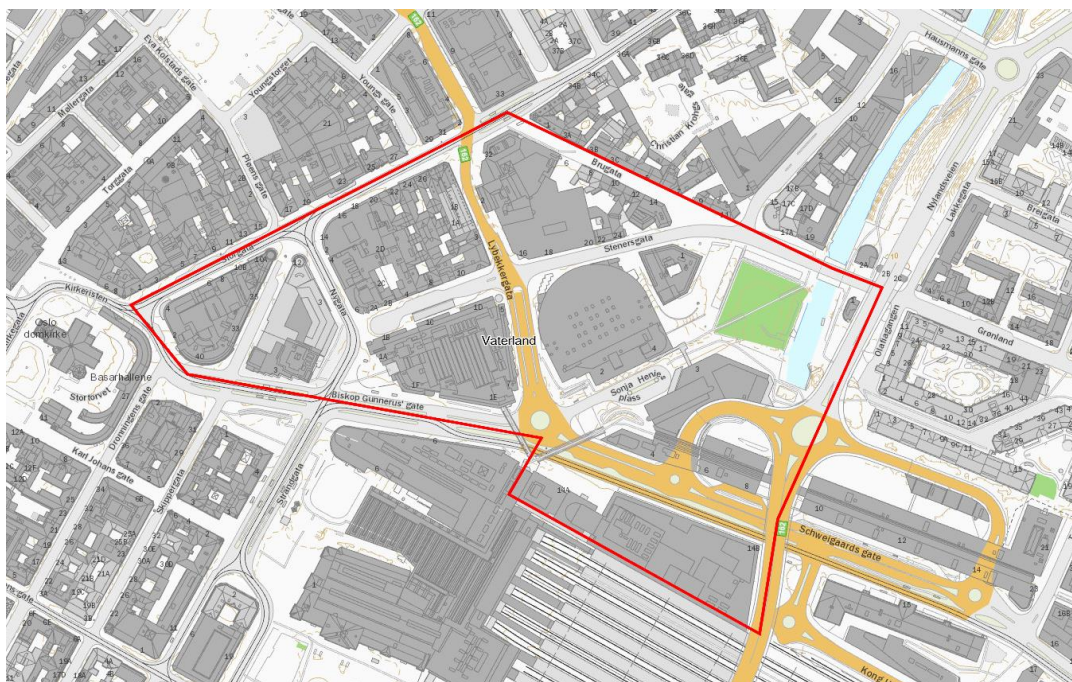
Figur 4.4.18: Andel av omsetning blant de analyserte næringene 2015-2017. (Andelen summeres til 100 prosent hvert år.)



Servering er den største næringen innenfor kunderettet virksomhet i denne grunnkretsen. Innen handelen er *spesialbutikker* mest omfattende.

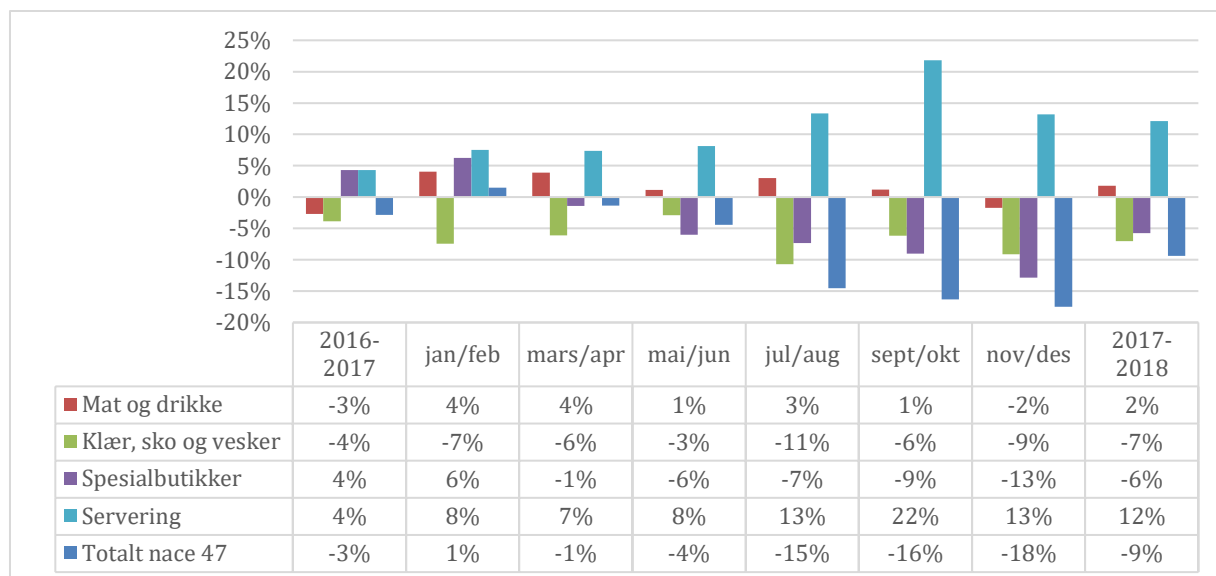
4.4.7 Vaterland

Figur 4.4.19: Oversikt over Vaterland.



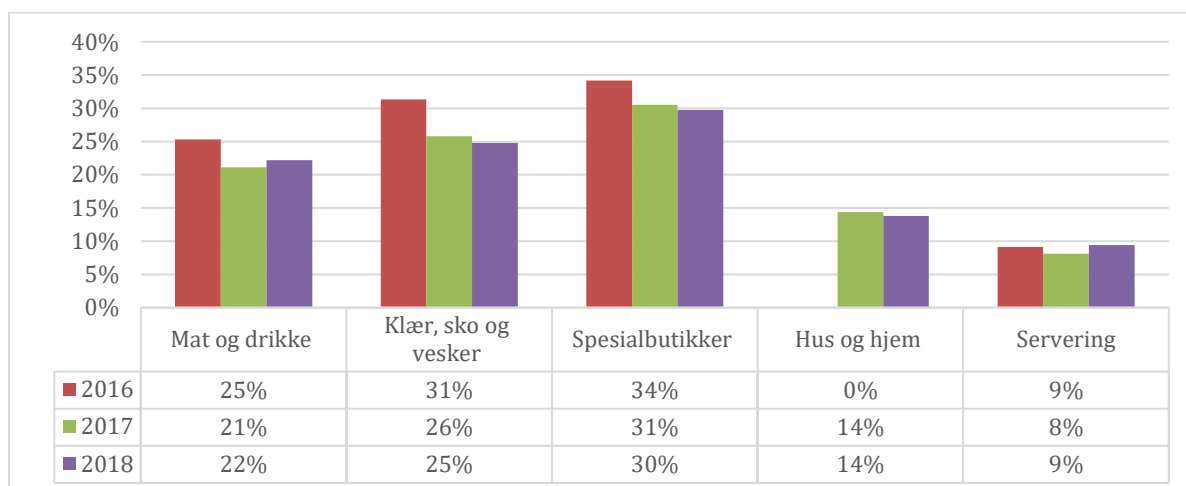
Vaterland preges av kjøpesentrene Oslo City, Gunerius, Galleri Oslo og NAF-huset, og er med det en av de to viktigste handelsgrunnkretsene i Oslo sentrum. Av disse er kun NAF-huset formelt innenfor tiltaksområdet i Bilfritt byliv, men alle vil påvirkes av programmet. I tillegg er Oslo Spektrum, Plaza og Posthuset viktige målpunkter i grunnkretsen.

Figur 4.4.20: Omsetningsutvikling innen utvalgte næringer for området Vaterland. Kilde: SSB.



Fra en sterk vekst i omsetningen i 2016 var det en betydelig oppbremsing i handelen for Vaterland i 2017, med en nedgang på tre prosent totalt. Denne trenden har fortsatt også i 2018 med en nedgang på ni prosent. *Servering* har derimot hatt en økende vekst gjennom året, med 12 prosent vekst på årsbasis. Også *Mat og drikke* har hatt en positiv utvikling.

Figur 4.4.21: Andel av omsetning blant de analyserte næringene 2015-2017. (Andelen summeres til 100 prosent hvert år.)



Fra en sterk vekst i omsetningen i 2016 var det en betydelig oppbremsing i handelen for Vaterland i 2017, med en nedgang på tre prosent totalt. Denne trenden har fortsatt også i 2018 med en nedgang på ni prosent. *Servering* har derimot hatt en økende vekst gjennom året, med 12 prosent vekst på årsbasis. Også *Mat og drikke* har hatt en positiv utvikling.

Figur 4.4.21 viser handelens dominerende posisjon på Vaterland, med *spesialbutikker, klær og sko* og *mat og drikke* som de viktigste.

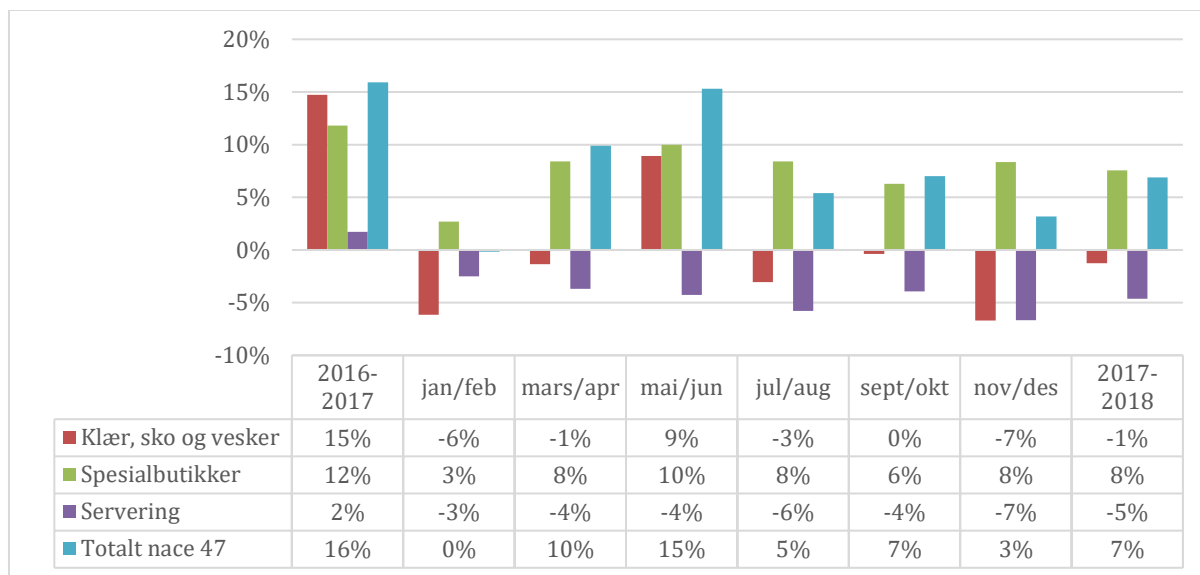
4.4.8 Aker Brygge

Figur 4.4.22: Oversikt over Aker Brygge.



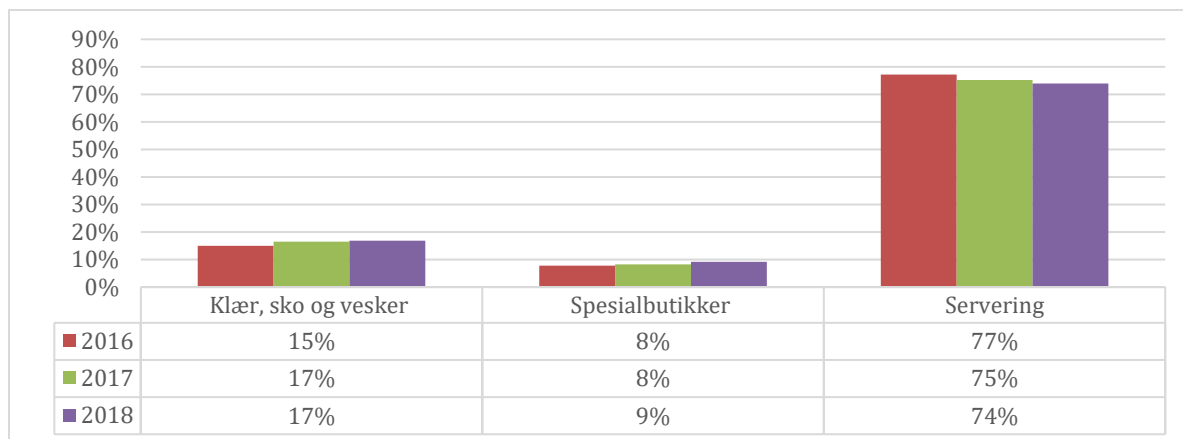
Aker brygge utgjør en egen grunnkrets som er helhetlig planlagt med en blanding av handel, servering, kontor og bolig. Handelen er i hovedsak klær i prisklasser over gjennomsnittet. Aker brygge har vært gjennom en femårig oppussing som ble avsluttet rundt årsskiftet 2015-2016. Området har vært bilfritt siden det ble transformert, og påvirkes i så måte lite av tiltakene i bilfritt byliv, selv om området kan fremstå som eksempel på hva man ønsker å få til i andre deler av sentrum.

Figur 4.4.23: Omsetningsutvikling innen utvalgte næringer for området Aker Brygge. Kilde: SSB.



Oppussingen har gitt svært god utvikling for Aker brygge i 2016 og 2017, men gevinsten ser ut til å være tatt ut i disse årene, for i 2018 har utviklingen vært omtrent som den generelle utviklingen for varehandel i Oslo sentrum. For varehandel totalt er det positiv utvikling gjennom 2018, med en litt svakere veksttakt i høsthalvåret. *Spesialbutikker* er den eneste næringen som har hatt en positiv vekst i omsetningen fra 2017 til 2018. *Servering* som er den viktigste næringen i denne grunnkretsen har hatt en nedgang gjennom hele året med en total nedgang på fem prosent fra 2017 til 2018. Det er naturlig å se nedgangen for servering på Aker Brygge i sammenheng med suksessen til Sørenga.

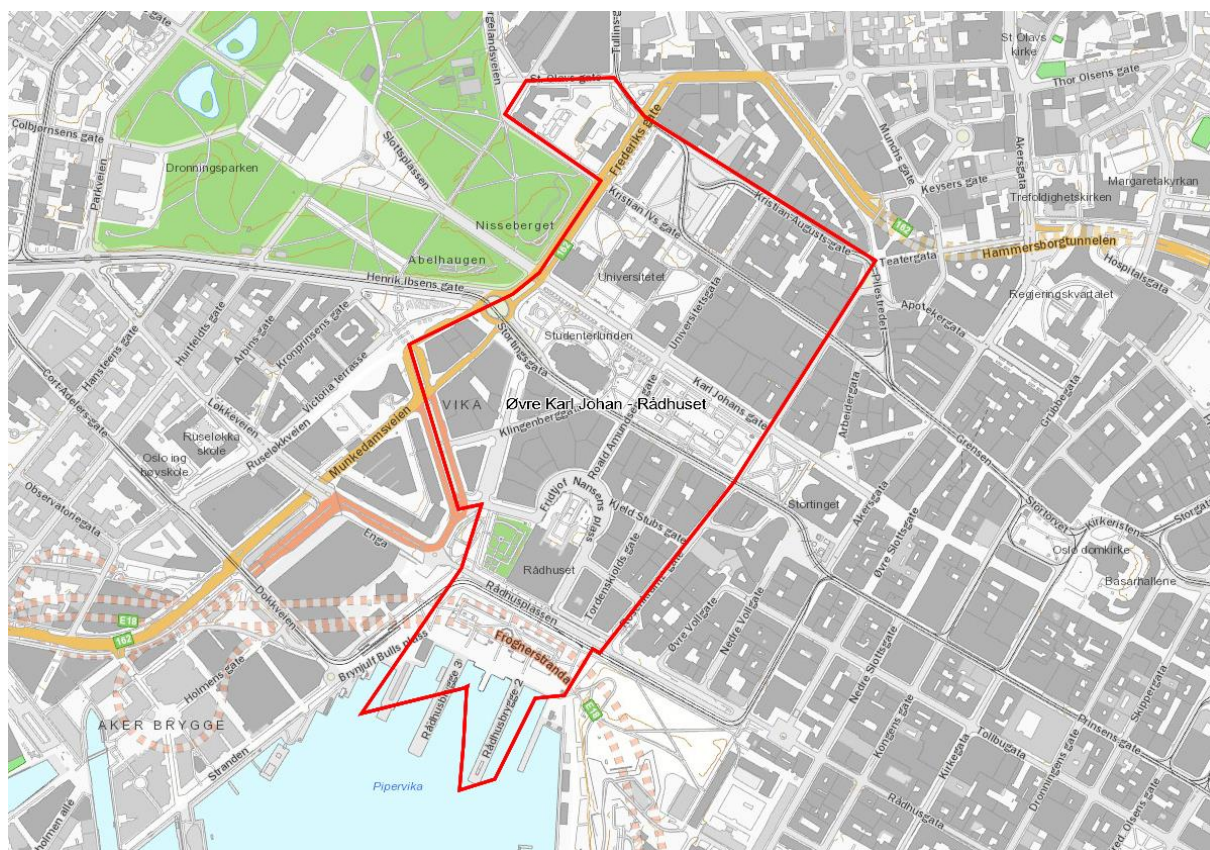
Figur 4.4.24: Andel av omsetning blant de analyserte næringene 2015-2017. (Andelen summeres til 100 prosent hvert år.)



Servering er den dominerende kunderettede næringen på Aker brygge, men handelen styrker sin andel noe. Det gjelder særlig *klær og sko*.

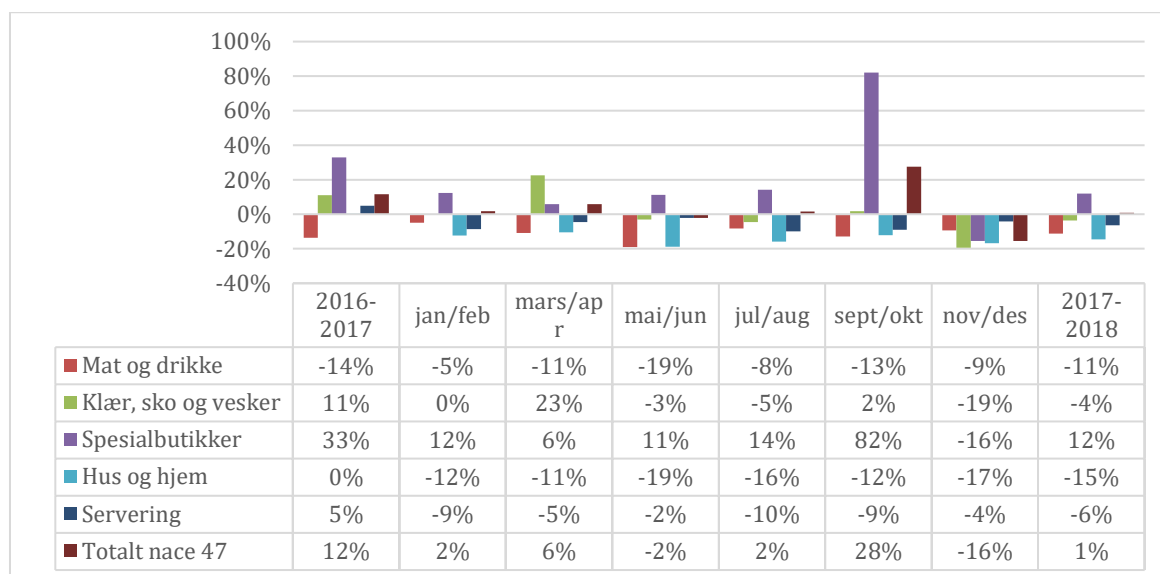
4.4.9 Øvre Karl Johan - Rådhuset

Figur 4.4.25: Oversikt over Karl Johan - Rådhuset.



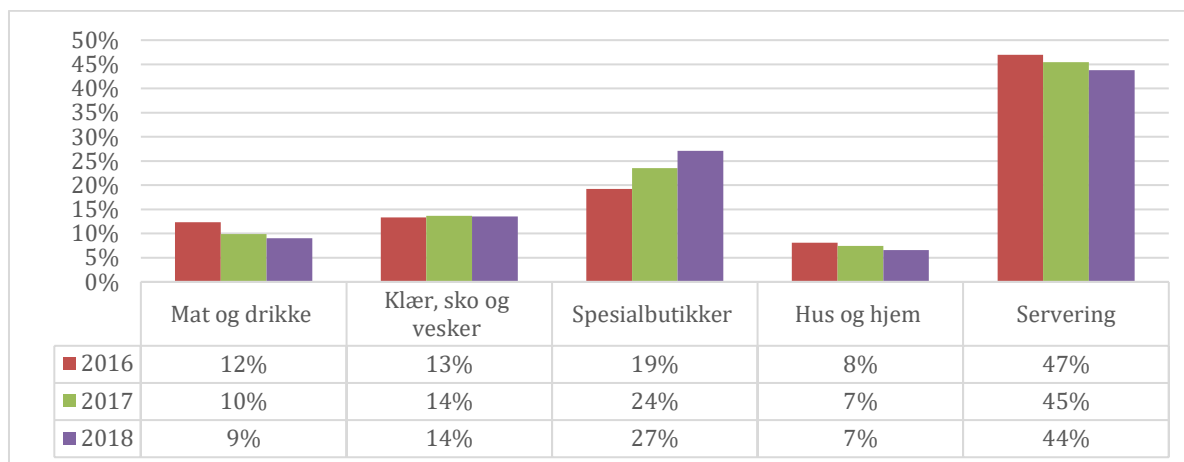
Denne grunnkretsen inkluderer Paléet kjøpesenter, Stortingsgata og områdene nord og sør for Studentertunden. Særlig har området mellom Rådhusplassen og Studentertunden vært i fokus i forbindelse med program for Bilfritt byliv. Handelsmessig er klær og spesialbutikker viktigst, og grunnkretsen er den som påvirkes mest av turistene.

Figur 4.4.26: Omsetningsutvikling innen utvalgte næringer for området Øvre Karl Johan- Rådhuset. Kilde: SSB.



Øvre Karl Johan – Rådhuset var handelsvinneren i 2017, men ender på tilnærmet nullvekst i 2018. Spesialbutikker er den eneste bransjen som vokser, men det er med solide tolv prosent. De andre bransjene har redusert omsetning, ned 15 prosent for *hus og hjem* og elleve prosent for *mat og drikke*. *Servering* gikk fra god vekst i 2017 til nedgang på seks prosent i 2018.

Figur 4.4.27: Andel av omsetning blant de analyserte næringene 2015-2017. (Andelen summeres til 100 prosent hvert år.)



Servering er størst i denne grunnkretsen, men reduserer andelen fra 26 prosent i 2016 til 24 prosent i 2018. Spesialbutikker er en viktig næring i dette området som øker sin andel av omsetningen fra elleve til 15 prosent i samme periode. *Klær og sko* og *mat og drikke* reduserer sin andel i 2018.

4.4.10 Oppsummering av omsetning innenfor bilfritt bylivsområde

Tabellen under viser total omsetning for varehandel i alle grunnkretsene i årene fra 2016 til 2018. Tallene viser at veksten i handel har sunket i perioden. Sju prosent vekst i 2016 ble redusert til tre prosent i 2017, og i 2018 er det en nedgang på to prosent.

Trenden er tydelig, men det er noe variasjon mellom grunnkretsene. Størst nedgang har det vært i grunnkretsene med høy omsetning, spesielt der handelen er preget av omsetning innen *klær og sko*, som i Midtre Karl Johan og Vaterland. For begge grunnkretsene var 2016 og 2017 gode år, mens utviklingen har snudd i 2018, og samlet omsetning er nå kun hårfint høyere enn den var i 2015.

Kvadraturen (øvre) har hatt den sterkeste veksten i 2018. Denne veksten følger en positiv trend som varer over hele perioden, der omsetningen er over doblet fra 2015 til 2018. Dette har sannsynligvis sammenheng med at langvarige infrastrukturprosjekt i området som har begrenset tilgjengeligheten, har blitt avsluttet. Målt i absolutte tall har Youngstorget har hatt størst vekst i omsetning i 2017 og 2018. Også her er opprustning av bortre del av Torggata og deler av Youngstorget en viktig del av forklaringen på veksten.

Tabell 4.4.1: Total omsetning av varehandel totalt for de ulike områdene (KPI-justert til 2015-kroner). Kilde: SSB.

Grunnkrets	2015	2016	2017	2018	2017-2018
Kvadraturen (øvre)	248 546	407 646	471 979	523 563	51 584
Midtre Karl Johan – Egertorget	2 421 389	2 621 256	2 638 231	2 439 701	(198 530)
Nedre Karl Johan	1 638 803	1 655 883	1 637 762	1 664 534	26 772
Kvadraturen (nedre)	92 034	102 956	124 181	110 377	(13 804)

St. Olavs plass - Tinghuset	721 255	674 642	712 442	748 343	35 901
Youngstorget	1 399 959	1 319 830	1 369 867	1 447 803	77 935
Vaterland	2 520 745	2 948 791	2 864 731	2 595 653	(269 078)
Aker Brygge	287 963	334 896	388 185	414 914	26 729
Øvre Karl Johan - Rådhuset	1 200 313	1 279 431	1 428 571	1 439 861	11 290
Tullinløkka	157 345	177 193	179 415	137 561	(41 854)
Totalt	10 688 352	11 522 523	11 815 364	11 522 310	(293 054)

Grunnkrets	2015-2016	2016-2017	2017-2018
Kvadraturen (øvre)	64 %	16 %	11 %
Midtre Karl Johan – Egertorget	8 %	1 %	-8 %
Nedre Karl Johan	1 %	-1 %	2 %
Kvadraturen (nedre)	12 %	21 %	-11 %
St. Olavs plass - Tinghuset	-6 %	6 %	5 %
Youngstorget	-6 %	4 %	6 %
Vaterland	17 %	-3 %	-9 %
Aker Brygge	16 %	16 %	7 %
Øvre Karl Johan - Rådhuset	7 %	12 %	1 %
Tullinløkka	13 %	1 %	-23 %
Totalt	7 %	3 %	-2 %

4.5 Oppsummering av hovedfunn

4.5.1 Generell næringsvirksomhet

Analysen av forutsetningene for å drive generell økonomisk aktivitet i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet med Multiconsults agglomerasjonsmodell, viser at det er en klar sammenheng mellom økonomisk aktivitet og areal- og mobilitetspolitikken som er ført i regionen over tid.

Det har vært en forholdsvis flat utvikling i agglomerasjonsindeksen innenfor tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet, mens særlig vestre del av ytre by har opplevd betydelig nedgang de siste fem årene. I 2018 har det også vært en merkbart nedgang innenfor ring 2, men altså ikke i tiltaksområdet. Ytre by vest ser ut til å være hardt rammet av oljebremsen i 2014-15, men nedgangen i 2017 og 2018 tyder på at sysselsatte i denne delen av byen er mer følsomme for endringene i trafikantbetalingen i slutten av 2017 enn de på østkanten.

Både økte sysselsettingstall og økning i leiepriser tyder på at sentrum har blitt et mer populært sted å etablere virksomhet. Sammen med en bedre utvikling av agglomerasjonsindeksen enn resten av byen, tyder det på at tiltaksområdet fremdeles har en gunstig utvikling som arena for verdiskaping.

Resultatene tyder på at produktiviteten i Oslo sentrum begrenses av trengselsutfordringer som gjør det mindre attraktivt å etablere bedrifter der, enn det burde være. Tilsvarende ser særlig Bærum ut til å ha høstet fordeler av at bedrifter har valgt å etablere seg i Bærum framfor ytre by vest i Oslo etter etableringen av et eget bomsnitt på kommunegrensa mellom Oslo og Bærum.

Basert på dette anbefales det å føre en politikk som styrker tettheten i sentrale deler av Oslo. Det handler om tiltak på transportsiden med styrking av høykapasitets kollektivtilbud til Oslo sentrum, i hvert fall i den grad

gevinstene overstiger ulempene gjennom finansiering gjennom bompenger. Det anbefales også å satse på boligutbygging ved kollektivknutepunkter i Oslo og omkringliggende kommuner. Lykkes man med dette bør det også legges opp til fortsatt økt utnyttelse av arealene nærmest kollektivknutepunktene i Oslo sentrum til kompetansebaserte og arbeidsplassintensive virksomheter.

4.5.2 Handel og annen kunderettet virksomhet

Tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet er et handelsområde med typiske sentrumsfunksjoner. Det preger hvor stor andel av handelen i hele Oslo dette sentrumsområdet har innenfor ulike bransjer. Andelen av *total varehandel* ligger på i underkant av en femtedel, med en liten nedgang i 2018. Innen *klær og sko* har andelen nå passert 50 prosent, og drøyt en tredel av omsetningen i *spesialbutikker*. For *mat og drikke*, samt *hus og hjem* var markedsandelen rundt en tidel.

2018 var et mer utfordrende år for handelsnæringen i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet enn 2016 og 2017. Samlet vekst ble redusert fra pluss tre prosent i 2017 til en reduksjon på to prosent i 2018. Dette er det naturlig å se i sammenheng med økende netthandel. Nedgangen rammer særlig grunnkretsene med høy omsetning innenfor *klær og sko*, først og fremst midtre Karl Johan og Vaterland.

De første tiltakene i Bilfritt byliv-programmet ble innført fra sommeren 2017, og stadig flere tiltak kom på plass gjennom resten av 2017 og 2018. Spørsmålet er om disse tiltakene er en medvirkende faktor til nedgangen.

Lokalt i Oslo gikk andelen opp for alle hovedbransjene innenfor handel, men ned for total handel og servering. Dette er omtrent samme forhold som 2016 og 2017. Dette viser at tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet ble viktigere for handelen i Oslo i 2018.

I 2016 og 2017 var det veldig tydelig at blant sammenligningsområdene var utviklingen innenfor handel klart sterkest i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet, men dette er ikke like klart i 2018. Tiltaksområdet har svakere utvikling enn Bergen innenfor *spesialbutikker* og *alkoholomsetning på Vinmonopolet*. Innenfor servering er resten av Oslo bedre, og innenfor *klær og sko* er utviklingen nokså lik i alle sammenligningsområdene. For øvrig er omsetningsutviklingen i tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet sterkere enn sammenligningsområdene. Det innebærer at området er best på *mat og drikke* og *hus og hjem*, mens det er nestbest for *servering* og *alkoholomsetning*.

Samlet er det grunn til å slå fast at selv om utviklingen i handel og servering var svak i 2018, var det også dette året i hovedsak Oslo sentrum som var det beste stedet å drive virksomhet innenfor disse næringene – i hvert fall blant referanseområdene.

Lavere vekst i 2018 – både absolutt og sammenlignet med referanseområdene – er allikevel et interessant funn. Siden tiltaksområdet fremdeles i hovedsak har en utvikling innen varehandelen og servering som er sterkere enn sammenligningsområdene, bør utviklingen i hovedsak tolkes som del av en utfordrende trend for butikkbasert varehandel og serveringsbransjen, og ikke som et resultat av tiltakene i Bilfritt byliv-programmet. Den konklusjonen styrkes blant annet av en sterk utvikling i grunnkretsene med tydelig opprustning av det offentlige rom. Det gjelder Aker brygge som har en svært sterk utvikling etter at hele området fikk en opprustning for et par år siden, og Youngstorget der opprustningen av Torggata har vært en stor suksess. Det er allikevel god grunn til å følge utviklingen nøye.

Tallene tyder på at det skjer en endring i sammensetningen av handelen i Oslo sentrum. *Klær, sko og vesker* fortsetter den svake utviklingen fra 2016, mens *spesialbutikker* fortsetter veksten, og har nå markert høyere omsetning i tiltaksområdet enn *klær og sko*. Den sterke veksten innenfor *hus og hjem* forklares med gjenåpning av GlasMagasinet i september 2017. For *mat og drikke* er trenden snudd fra nedgang i 2017 til oppgang i 2018.

Kjøpesentrene innenfor tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet øker omsetningen med seks prosent i 2018. Dette er den sterkeste veksten blant kjøpesentrene i sammenligningsområdene, og fortsetter den positive trender fra 2017. Tallene tyder på at omsetningen også i Oslo sentrum flytter seg fra frittstående butikker til kjøpesentrene.

Samlet er et grunn til å fastslå at også i 2018 har Oslo sentrum i hovedsak vært det beste stedet å drive kunderettet næringsvirksomhet, men forskjellen til referanseområdene har blitt mindre.

Vedlegg - Agglomerasjon

Innledning

Analyser av drivkrefter bak den økonomiske utviklingen i urbane områder baseres ofte på at *agglomerasjon* er en sentral driver. Med agglomerasjon menes litt upresist sammenhengen mellom økonomisk tetthet og verdiskaping, der resonnetet er at et områdes tetthet påvirker verdiskapningen i området. Desto høyere tetthet desto mer verdiskaping. I byer vil tettheten være større enn i landlige områder, og tettheten øker med bystørrelse.

Drivkreftene bak verdiskapningen i byer antas å være annerledes enn i landområder, og store byer med høy tetthet har helt andre forutsetninger for vekst enn mindre byer. Ofte listes tre nøkkelfaktorer som årsak til at et områdes størrelse påvirker forutsetningene for økonomisk vekst.

- *Større marked for arbeidskraft, varer og tjenester.* Et stort marked er fordelaktig sett med konsumentenes øyne fordi konkurranse mellom mange tilbydere gir lavere priser. Produsentene på sin side vil også ha fordel av et stort marked fordi de har større sikkerhet for avsetning for sine varer og tjenester, forutsatt at de er konkurransedyktig prismessig. Arbeidstagere vil også ha større jobbsikkerhet med et større utvalg arbeidsgivere å kunne velge mellom.
- *Tilgang til spesialiserte varer og tjenester.* Produktdifferensiering er en fordel både for forbrukere og tilbydere. Forbrukere har normalt et variert behov og desto større andel av behovet som kan dekkes innenfor en rimelig radius av reisetid eller avstand, desto større vil konsumentnytteten være. For tilbyderne gir spesialisering mulighet til å dra full nytte av den kompetansen bedriften innehar og det vil være mulig å drive virksomhet både i store volummarkeder og i mindre nisjer.
- *Teknologiske spillovers.* Økonomisk vekst over tid er i stor grad et spørsmål om å få til teknologisk utvikling. Med teknologiske spillovers menes at ny teknologi ikke blir privat (eller mer presist proprietær) til fordel for et fåtall aktører men at nye løsninger spres og kommer alle aktører i et område til gode.

Hovedpoenget er at størrelse virker positivt for en velfungerende økonomi. På mindre steder risikerer innbyggerne å stå overfor dyrere varer og tjenester. De kan velge fra et begrenset utvalg varer og tjenester som gir begrenset uttelling nyttemessig sett. Til slutt vil aktører på mindre steder ikke kunne dra fullt ut fordel av den teknologiske utviklingen. Det blir derfor en seleksjon over tid i form av at byene vokser på bekostning av landområdene og at store byer vokser mer enn små byer.

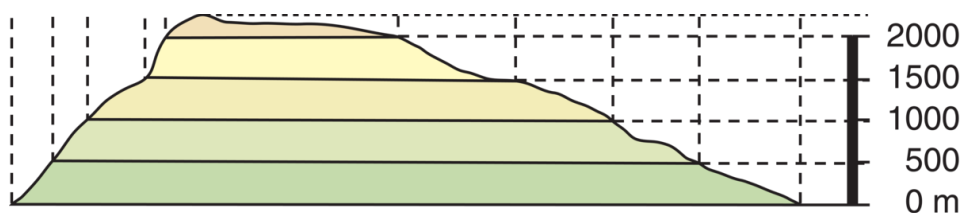
I et byutviklingsperspektiv er det interessant at det kan være stor forskjell mellom to nabokommuner agglomerasjonsmessig. Oslo, Bærum og Skedsmo er forskjellige sett i et byperspektiv. Selv om det er mange likheter i næringsstruktur, og selv om de alle inngår i hovedstadsregionen har kommunene stor forskjell i økonomisk tetthet. Det er imidlertid også forskjeller innenfor hver enkelt kommune. Fornebu og Helsfyr er forskjellig fra Ullern og Grefsen. Det er derfor mest meningsfullt å se på utviklingen i agglomerasjon for mindre områder, og ikke bare store byer eller regioner sett under ett. Det er videre en glidende eller kontinuerlig overgang mellom sentrumsområder, næringsarealer og boligområder.

Metode

I teksten over er det gjort en distinksjon mellom ulike områder avhengig av størrelse. Analysemessig er imidlertid dette et upresist utgangspunkt i den forstand at det kan være tilfeldig hvordan vi avgrenser et område fra et annet. Det er også behov for å være tydeligere på hva som er «stor» til forskjell fra «mindre» eller «lite». Definisjonsmessig tar vi derfor utgangspunkt i et begrep/metode kalt Agglomerasjon. I agglomerasjonsanalysen er begrepet tetthet sentralt, og når vi litt upresist snakker om byers eller regioner størrelse så mener vi egentlig økonomisk tetthet. Tetthet kan måles på flere måter, men det vanligste er å lage en indeks som inkluderer for det første en tilstandsvariabel, for eksempel sysselsetting i område *i* samt tid eller avstand til områdene rundt *j*.

Det er en klar analogi mellom hvordan vi måler økonomisk tetthet og hvordan geografer representerer et områdes topografi i et kart.

Figur 0.1: Tverrsnitt av høydedrag målt i meter over havet.



Figuren viser et tverrsnitt av et høydedrag målt i meter over havet (moh). Det høyeste punktet er over 2300 moh, mens det laveste er 0 moh.

Hvis vi tenker oss en «endimensjonal by» som bare har utstrekning øst/vest³ og ikke nord/sør beregnes en agglomerasjonsindeks først ved å plote antall sysselsatte i hver enkelt grunnkrets når vi går i en rett linje fra vest til øst. Selve indeksen i punkt i defineres deretter ved å summere opp antall sysselsatte i alle andre punkter j langs den rette linjen veid med avstanden mellom i og j .

Matematisk uttrykkes indeksen som følger

$$Indeks_i = \sum_j S_j \exp(\beta a_{i,j})$$

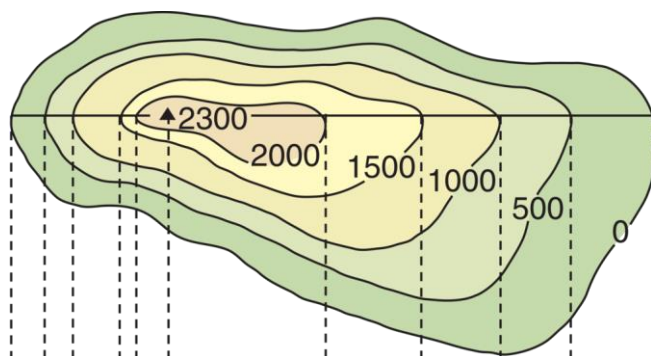
Summetegnet innebærer at alle områder i en hel region inkluderes i indeksberegningen. Sysselsettingen i alle grunnkretser j inkluderes, men i beregningen av indeks for grunnkrets i så vekter vi med avstand $a_{i,j}$.

Det er nettopp at vi inkluderer alle grunnkretser i et område (vektet med avstand) som forklarer distinksjonen mellom størrelse og tetthet. I en agglomerasjonsindeks som bare ser på sysselsetting i hver enkelt grunnkrets vil størrelse og tetthet være identisk. Dersom indeksen også tar med seg en veid sum av sysselsettingen av nabogrunnkretsene vil tetthet favne mer enn størrelse.

Endrer vi tankemodellen til å gjelde både øst/vest og nord/sør så vil vi nå ta hensyn til sysselsettingen i alle grunnkretser. Sagt på en annen måte tar agglomerasjonsindeksen for en sentrumsgrunnkrets i seg hele sysselsettingen i den aktuelle grunnkretsen pluss summen av antall sysselsatte i alle andre grunnkretser under forutsetning av at grunnkretser relativt langt unna får lite å si. I praksis gjør vektingen at det i all hovedsak er grunnkretsene i en omkrets innenfor 45 minutters reisetid som regnes med.

Når vi plotter indeksverdien i et helt område, og ikke bare lang en øst-vest akse, vil vi kunne plote et kart tilsvarende figuren under.

Figur 0.2: Geografisk topografi i kart.



³ Tenk for eksempel at byen ligger langs en strand

Agglomerasjon kan illustreres helt analogt med den geografiske topografien i et kart, bortsett fra at det er økonomisk tetthet og ikke meter over havet som vi tegner inn. Den høyeste toppen økonomisk er en grunnkrets med a) høy sysselsetting i den aktuelle grunnkretsen og b) høy sysselsetting i alle grunnkretser innenfor en radius av ca 45 minutters reisetid.

I figuren under har vi plottet den økonomiske topografien i Sør-Norge.

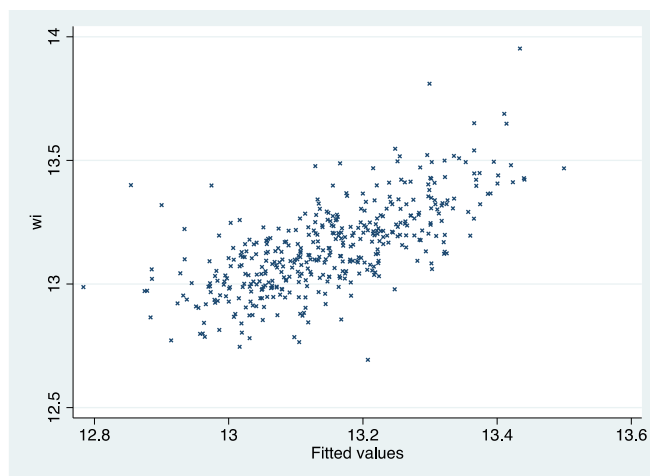
Figur 0.3: Økonomisk topografi i Sør-Norge.



Figuren viser som ventet at Østlandsområdet har den høyeste verdien på agglomerasjonsindeksen (det vil si den guleste fargen). Stavanger, Bergen og Trondheim er også store agglomerasjoner. Kanskje mer overraskende er at nærheten til Oslo gjør at agglomerasjonen er svært høy i hele Oslofjordområdet, og ikke bare i hovedstaden med omegn. Dette er en god illustrasjon på at tetthet ikke bare avhenger av sysselsettingen i hver enkelt grunnkrets, men antall arbeidsplasser i et helt område med en radius på en snau time.

Hvorfor er så dette interessant i et byutviklingsperspektiv? Grunnen er at det empirisk viser seg å være en nær sammenheng mellom tettheten i alle grunnkretsene i en kommune på den ene siden og verdiskapningen i kommunen på den andre. Jo større tetthet, desto høyere verdiskapning.

Figur 0.4: Statistisk samvariasjon mellom agglomerasjonsindeksen (Fitted values) og verdiskapning (wi)



Figuren over viser en nesten forbløffende god statistisk samvariasjon mellom agglomerasjonsindeksen (Fitted values) og verdiskapning (wi). Implikasjonen er at alle reguleringsplaner og ikke minst transportløsninger i et område som vil påvirke sysselsettingen vil dermed også påvirke verdiskapningen. Hovedregelen er at alt som svekker tetthet og fordeler økonomisk aktivitet «tynt utover» et stort område vil ha en ikke ubetydelig kostnad. I det aktuelle prosjektet er derfor hvordan Bilfritt byliv-programmet⁴ vil påvirke den økonomiske tettheten. Vil sentrum bli et område der det er mindre attraktivt å etablere arbeidsplasser, og hvor vil arbeidsplassene i så fall flyttes?

Tiltaksområdet for Bilfritt byliv-programmet – agglomerasjonsmessige implikasjoner⁵

Innledning

I denne delen av notatet ser vi på den historiske utviklingen i agglomerasjonsindeksen i ulike deler av Oslo og omegn for å se om Bilfritt byliv-programmet kan ha påvirket verdiskapningen. Dersom mange arbeidsplasser flyttes ut av et område på grunn av et trafikktiltak, vil indeksen avsløre om en utflagging skjer og hvor arbeidsplassene blir av. Selve tiltakene i programmet kom i 2017. Det vil være sentralt å se på utviklingen i indeksen i de kommende par årene etter innføring av tiltakene, for å beregne virkningen på agglomerasjon. Det blir derfor viktig å følge sysselsettingsutviklingen også etter 2018. Tiltakene har imidlertid vært signalisert lenge, så det kan tenkes at det allerede er skjedd endringer i agglomerasjon før 2017 basert på eiendomsutviklernes og leietagernes tilpasning.

Rent matematisk vil utflytting av arbeidsplasser påvirke agglomerasjonsindeksen negativt. Så sant ikke arbeidsplassen forsvinner helt fra regionen, vil vi imidlertid finne en økning i indeksen i en annen grunnkrets. Selv om vi vil finne en økt indeksverdi ett eller annet sted vil som grunnregel den samlede verdiskapningen gå ned etter utflyttingen, i alle fall når arbeidsplasser forsvinner fra sentrum i hovedstadsagglomerasjonen.

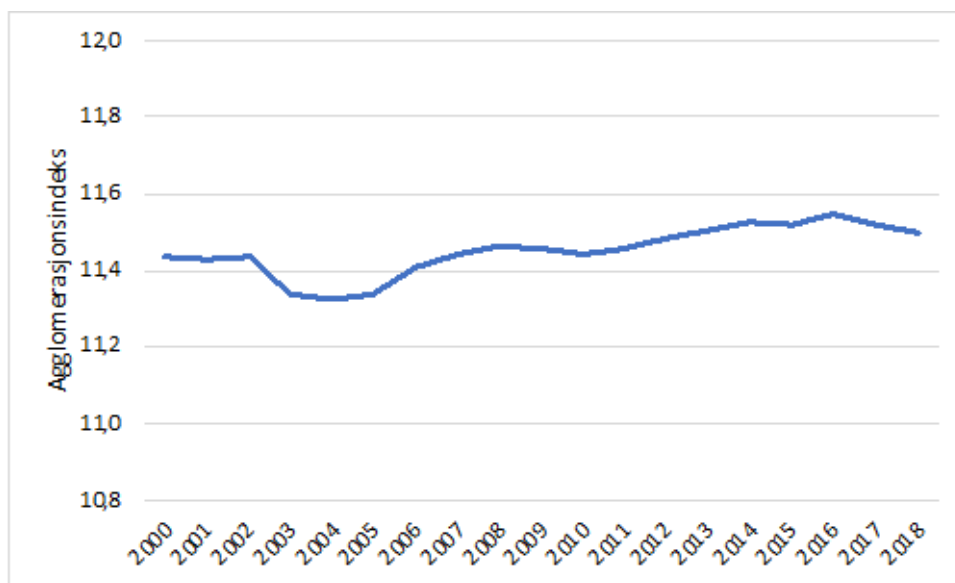
For å komplettere den direkte analysen vil vi også se på om det har skjedd historiske endringer i indeksen som kan tenkes å være knyttet til trafikkreguleringstiltak mer generelt. For eksempel, i 2008 skjedde det store endringer i Oslo vest knyttet til nye Bærumsringen. Spørsmålet er om vi kan finne spor av effekten av de nye bomstasjonene i agglomerasjonsindeksen fra rundt 10 år tilbake. I så fall vil vi ha en historisk parallell til bilfritt sentrum og vi vil kunne lage en slags prognose for agglomerasjonsindeksen i Oslo sentrum.

⁴ Tiltakene i programmet vil selvsagt påvirke transportkostnadene, men dette vurderes ikke i denne analysen.

⁵ Analysen er gjennomført på grunnkretsnivå, så tiltaksområdet tilsvarer det som er markert i Figur 2.1.2.

Analyse

Figur 0.1: Utvikling i agglomerasjonsindeksverdi for grunnkretsene innenfor Bilfritt bylivsområde.

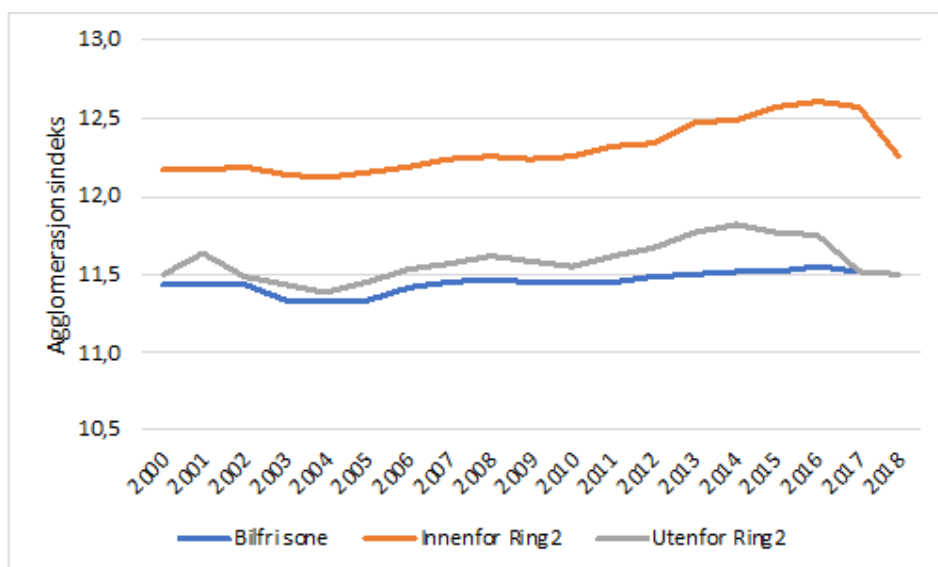


Figuren over viser at agglomerasjonsindeksen har hatt en forholdsvis jevn indeksverdi for grunnkretsene som er omfattet av Program for Bilfritt byliv. Det har vært en liten reduksjon fra 2016 til 2018 som indikerer noe utflytting av arbeidsplasser. Reelle sysselsettingstall viser derimot en økning i sysselsettingen i det bilfrie området. Dermed er lavere agglomerasjonsindeks påvirket av nedgang i sysselsatte i nærliggende områder utenfor det bilfrie området.

Mest påfallende ved figuren er kanskje den store stabiliteten i indeksen i hele perioden etter 2000. Det kan jo tyde på at sentrumssonen er karakterisert av trengsel og køer som hindrer en fri innflytting av arbeidsplasser i området. Med dette menes at trengsel er den viktigste årsaken til at ikke absolutt alle arbeidsplasser blir lokalisert til sentrum av en stor agglomerasjon. Mange bedrifter vil i stedet legge seg i utkanten av en agglomerasjon for å spare transportkostnader og få billigere arealleie. Hadde det ikke vært for trengseleffekter ville i stedet «alle» ønske å lokalisere seg i sentrum, med knapphet på arealer og transportkapasitet som resultat. I Oslo ser vi det stikk motsatte. Det er få nye arbeidsplasser i sentrum og forklaringen kan kanskje være trengsel. Det er også grunn til å minne om at den bilfrie sonen står overfor andre begrensninger med hensyn til å vokse. Det er restriksjoner på bygging i høyden, den relevante bygningsmassen kan være vernet slik at det er vanskelig for etablerte bedrifter å ekspandere, området har flere parker og kulturbygg samt er avgrenset arealmessig av Oslo havn.

Den relativt svake eller flate utviklingen i agglomerasjonsindeksen innenfor den bilfrie sonen over tid illustreres klart i den neste figuren hvor vi sammenligner indeksutviklingen i ulike deler av Oslo.

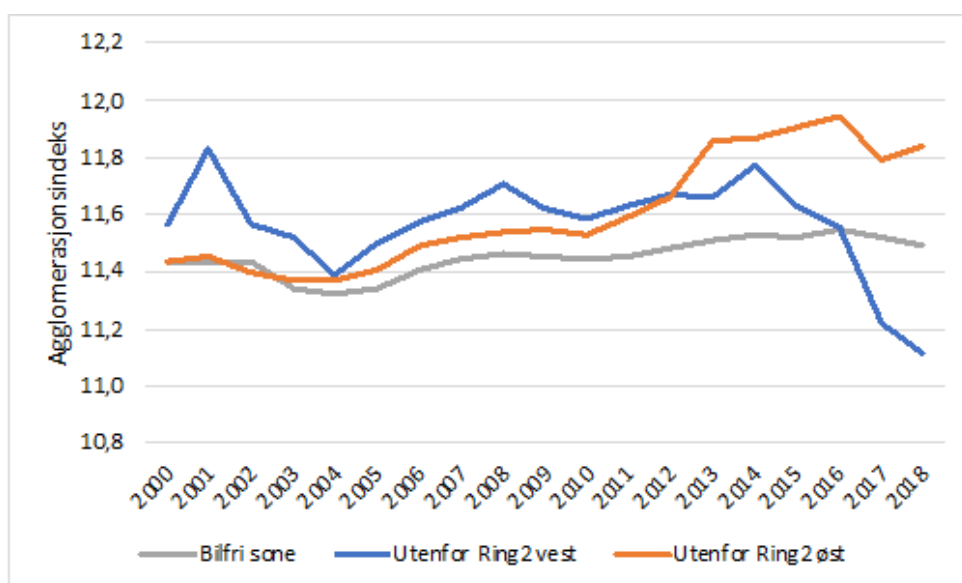
Figur 0.2: Utvikling i agglomerasjonsindeksverdi for grunnkretsene innenfor Bilfritt bylivsområde sammenliknet med Oslo innenfor og utenfor Ring 2.



Det mest nærliggende vil være å sammenligne utviklingen innenfor den bilfrie sonen (Blå linje) med utviklingen i bydelene innenfor Ring 2 (Rød linje). I figuren ser vi at den røde linjen både ligger høyere i verdi og øker mest fra 2000 til 2017. Fra 2017 til 2018 ser vi imidlertid et klart fall, noe som tyder på at arbeidsplasser er forsvunnet innenfor ring 2.

Figur 5.3.2 viser interessant nok at utviklingen utenfor Ring 2 (Grå linje) frem til 2014 viser det samme mønsteret som innenfor ringen. Men deretter flater agglomerasjonsindeksen ut og faller fra 2014 til 2018. En nærmere oversikt i figuren under som viser utviklingen utenfor Ring 2 kaster lys over en mulig fremtidig utviklingsbane innenfor den bilfrie sonen i sentrum. Det er derfor av interesse å se på utviklingen utenfor Ring 2. I figuren under har vi delt inn i det vestlige og de østlige områdene.

Figur 0.3: Utvikling i agglomerasjonsindeksverdi for grunnkretsene innenfor Bilfritt bylivsområde sammenliknet med utenfor Ring 2 vest og øst.

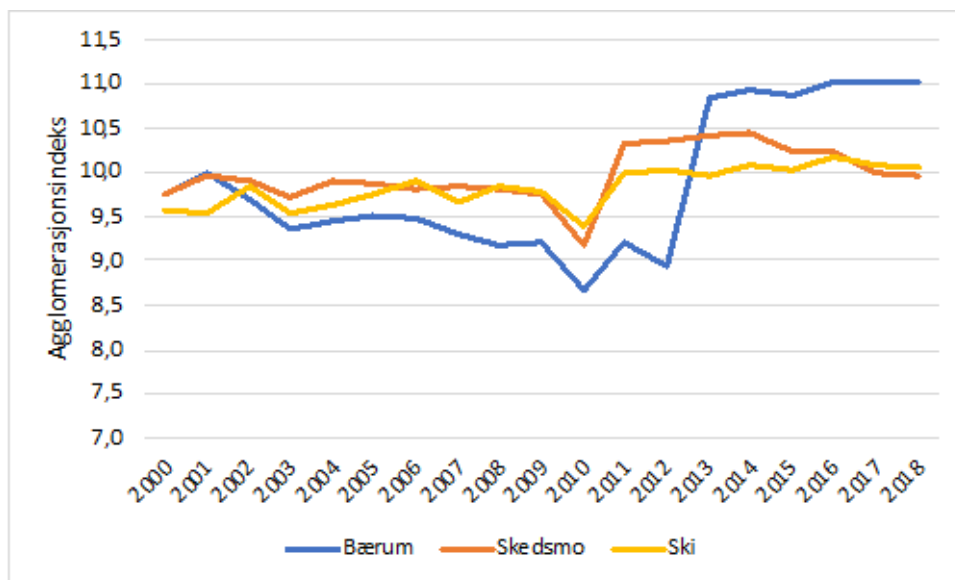


Figuren viser en kraftig vekst i indeksverdien i de østlige områdene (Rød linje), typisk Nordstrand, Østensjø, Alna, Stovner, Grorud og Bjerke. I de vestlige områdene Ullern og Vestre Aker viser indeksplottet (blå linje) en langt svakere utvikling enn de østlige. Hele perioden sett under ett er veksten svak og etter 2008 ser vi at den

blå linjen ikke holder følge med den røde i det hele tatt. Etter 2014 har det endog vært en markert nedgang. Nedgangen har fortsatt fra 2017 til 2018 i vest, mens det er en økning i øst.

Utviklingen i Oslo vest bør sees i sammenheng med nabokommunene til Oslo:

Figur 0.4: Utvikling i agglomerasjonsindeksverdi for kommunen Bærum, Skedsmo og Ski.



Figuren viser at det er stor støy i tallene rundt 2010-13. Særlig i Bærum (blå linje) ser vi en stor økning i indeksen. Det kan godt hende at nedgangen i Oslo Vest bør sees sammenhengende med oppgangen i Bærum. Ett eller annet har inntruffet og har gjort at mange flere bedrifter har valgt å etablere seg i Bærum samtidig som det er skjedd en utflytting fra Oslo vest utenfor Ring 2. En mulig hypotese er at endringene i sysselsettingsmønsteret henger sammen med etableringen av Bærumsringen i 2008. Bedriftene i Oslo Vest utenfor Fjellinjen gikk plutselig over i et helt annet bompenger regime og mange kan ha valgt å flytte vest for Bærumsringen. Med en slik flytting ville bedriftene unngå bompenger for trafikk i vestkorridoren.

Figuren viser ikke en tilsvarende utflytting fra Oslo øst til kommuner som Skedsmo og Ski.

Konklusjon

- Det er foreløpig for tidlig å konkludere direkte ut i fra agglomerasjonstallene at Program for bilfritt byliv har ført til utflytting av bedrifter. Indeksverdien har gått svakt ned i 2017 og 2018, men økning i den reelle sysselsettingen over perioden tyder på at det er i områder rundt det bilfrie området det er en nedgang. Dette kan dog ha en effekt på den totale verdiskapingen i sentrum.
- Vi mener å se klare spor av at indekstallene for de aktuelle sentrumsgrunnkretsene reflekterer større trengselseffekter. Uten slik trengsel vil det være sentrum som har best forutsetninger for å dra nytte av den høye tettheten i hovedstadsområdet.
- Dersom byutviklingen hemmes av transportmessig trengsel bør det vurderes tiltak som kan redusere denne trengselen på kort og lang sikt.
- Innføringen av Bærumsringen representerer trolig en parallell til færre parkeringsplasser og mindre gjennomgangstrafikk i enkelte sentrumsgrunnkretser. Erfaringen fra bompenger i mellom Bærum og Oslo har sannsynligvis vært en omfattende utflytting av arbeidsplasser fra Ullern og Vestre Aker til Bærum.
- I og med at de fleste arbeidstagere i Oslo sentrum allerede i dag benytter kollektivtransport bør en kanskje ikke overvurdere betydningen av restriksjoner med hensyn til å kjøre bil i sentrum. Resultatene vil vi uansett ikke se før etter en del år.