

Analyse:

Hypermarkeder skader det lokale butiksliv

Resumé

Etableringen af hypermarkeder har haft store og negative konsekvenser for det lokale butiksliv: Antallet af lokale dagligvare- og conveniencebutikker er således markant lavere i områder, hvor der tidligere er opført hypermarkeder: En opgørelse fra seks byområder viser, at butiksbestanden er faldet med op mod 40 pct. i løbet af 10 år efter åbning af et hypermarked – og fremskrivninger indikerer, at udviklingen kan fortsætte i samme retning, med op mod 196 lukkede butikker efter 20 år.

Hypermarkeder ligger uden for bymidterne. Det betyder at kundestrømme bliver trukket væk fra det lokale handelsliv i bymidten. Dermed kan et hypermarked eller en hypermarkedslignende konstruktion accelerere butiksdøden både for dagligvarer og generelt.

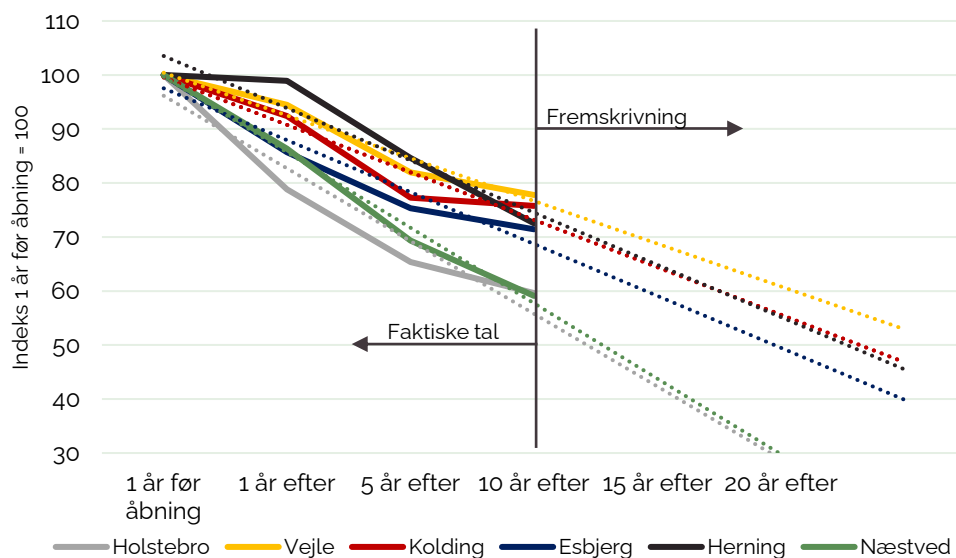
Mindre dagligvarebutikker opererer ofte med lave avancer og små overskud – og selv et omsætningsfald på 5–10 pct. kan være nok til at gøre en sund forretning til en underskudsgivende butik, så det lokale udbud forsvinder.

Hypermarkeder sætter turbo på en i forvejen udfordret udvikling

I Danmark har det tidligere været muligt at etablere hypermarkeder. Men et hypermarkedet påvirker ikke kun i landskabet – det sætter sig i det lokale samfund. Det skubber til den eksisterende butikssammensætning, handelsstrømmene og i sidste ende på den lokale bys funktion.

I takt med at kunderne trækker mod de alt for store dagligvarebutikker uden for bymidten, forsvinder de lokale dagligvare- og conveniencebutikker. Mange af disse drives i forvejen på små overskud, og selv et mindre fald i kundestrømmen kan være det, der tipper balancen. Flere steder er konsekvensen, at byens sidste dagligvarebutik må lukke – med store konsekvenser for både ejendomspriser, tilgængelighed, mobilitet, klima og lokalsamfundets sammenhængskraft.

Indekseret udvikling og fremskrivning af antallet af lokale dagligvare- og convenience-butikker indenfor 15 km radius af en Bilka



Kilde: Retail Institute Scandinavia.

Note: Bilka åbnede i forskellige år i de respektive byer.

Faktiske tal t.o.m. 10 år efter. 15 og 20 år efter er mekaniske fremskrivninger baseret på lineære tendenslinjer, som illustrerer retningen af udviklingen i fremtiden.

Som det ses af ovenstående, falder antallet af lokale dagligvare- og convenience-butikker, efter åbningen af et hypermarked, der ligger op til 15 kilometer fra den lokale butik. Tallene er indekseret og 1 år før åbning er sat lig 100, så man kan sammenligne udviklingen.

Udviklingen er tydelig: 10 år efter åbning er butiksmassen i flere områder reduceret med 20–40 procent. Fremskrivning i figuren illustrerer, hvordan udviklingen kan risikere at se ud i fremtiden. Efter 20 år kan antallet af lokale dagligvare- og convenience-butikker være halveret i nogle af byerne.

Ofte kræver det ikke særlig meget at skubbe den lokale handel ud over kanten. Mange steder opererer dagligvarehandlen med lave avancer, og omsætningsfald på bare 5-10 pct. kan få store konsekvenser for butikken. Med en overskudsgrad på 1,2 pct., kan et omsætningsfald på bare 6 pct. medføre et økonomisk resultat for butikken på mere end minus fem procent.

Eksempelberegning på effekten af omsætningsfald som følge af et nærliggende aflastningsområde

		Udgangspunkt	Omsætning: minus 6 pct.	Omsætning: minus 10 pct.
Lille butik	Samlet omsætning	16,6 mio. kroner	15,6 mio. kroner	14,9 mio. kroner
	Fald i omsætning		- 1,0 mio. kroner	-1,7 mio. kroner
Mellemstor butik	Samlet omsætning	66,5 mio. kroner	62,5 mio. kroner	59,9 mio. kroner
	Fald i omsætning		-4,0 mio. kroner	-6,7 mio. kroner
Svarer til et resultat på ...			-5,1 pct.	-9,8 pct.

Kilde: DSK (2024): Aflastningsområder kan true den lokale købmand – analysenotat.

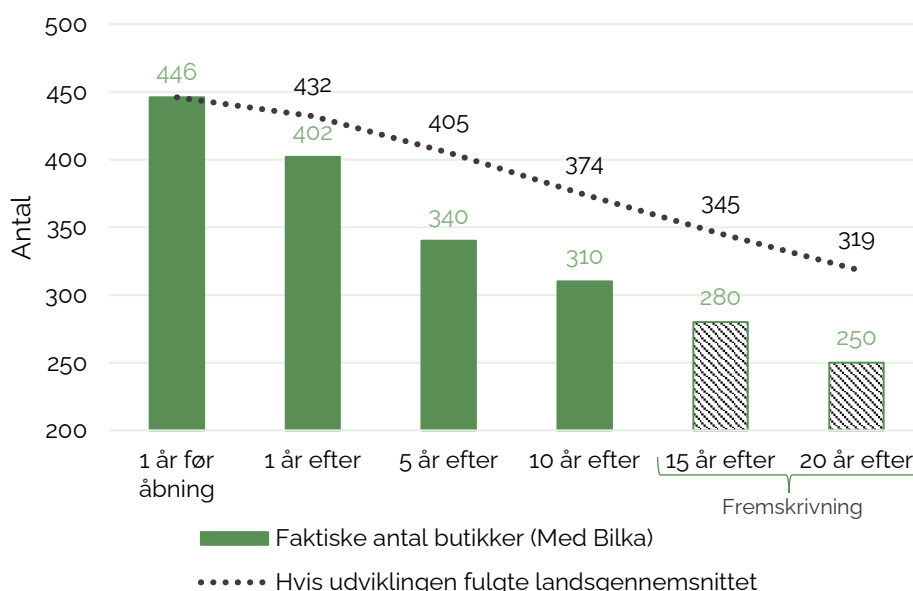
Note: Beregningerne er baseret på nogle kommunernes faktiske vurdering af effekten på omsætningen i den lokale dagligvarehandel som følge af et aflastningsområde. Beregningerne er desuden baseret på, at butikken havde et overskud på 1,2 pct., hvilket er baseret på tal fra Danmarks Statistik. Tallene er inflationskorrigeret fra de oprindelige tal i DSK (2024) fra 2023- til 2025-tal vha. Danmarks Statistik, Statistikbanken: PRIS114 (2023M01 til 2025M06).

Udviklingen handler ikke kun om naturlig strukturudvikling med større konsolidering; det handler om fysisk planlægning: Når kommuner tillader placering af alt for store dagligvarebutikker i f.eks. aflastningsområder, medfører det et øget pres, som de andre butikker – især de mindre og lokale af slagsen – svært kan stå imod. Selvom der i Danmark i dag ikke kan etableres hypermarkeder længere, gælder det samme for meget store dagligvarebutikker uden for bymidterne – f.eks. i aflastningsområder – eller hypermarkeds-lignende konstruktioner.

30 butikker lukker hvert femte år – svarende til 6 hvert år

Udviklingen er gået hurtigt, der hvor der er åbnet et nærliggende hypermarked. Kigger man nærmere på det samlede antal dagligvare- og convenience-butikker i de seks byområder, hvor der er åbnet et hypermarked, ses det tydeligt: Allerede ét år efter åbningen er 44 butikker lukket. Efter 10 år er næsten hver tredje lukket. Den mekaniske fremskrivning peger på, at yderligere 60 butikker risikerer at forsvinde efter 20 år – hvis mønstret fortsætter.

Samlet udvikling i antallet af dagligvare- og convenience-butikker inden for 15 km radius af en Bilka, samt hvis udviklingen fulgte landsgennemsnittet



Kilde: Egne beregninger baseret på data fra Retail Institute Scandinavia samt Danmarks Statistik, Statistikbanken: ERHV1.

Note: Dækker over samme byer som i figur 1. Fremskrivningen tager udgangspunkt i, at fra 5-10 år efter åbningen lukkes 6 butikker årligt, svarende til 30 pr. 5. år

Figuren taler sit eget sprog: 10 år efter åbningen har de seks byer tilsammen mistet 136 dagligvare- og convenience-butikker – og fremskrivningen viser, at butiksdøden potentielt kan nå 166 efter 15 år og 196 efter 20 år.

Den sorte kurve viser en beregnet udvikling baseret på, at der i Danmark samlet set lukker 1,56 pct. af dagligvare- og convenience-butikkerne om året (2013–2023). Beregningen omfatter både kommuner med og uden en Bilka, så "hypermarkedseffekten" er sandsynligvis undervurderet. Forskellen mellem landsgennemsnitskurven og de faktiske tal tyder på, at åbningen af et hypermarked spiller en væsentlig rolle i udviklingen i butiksdøden.

Det samlede tab af butikker illustrerer med al tydelighed, at der er tale om mere end små, lokale udsving. Det handler om en strukturel udvikling, hvor én stor ny aktør sætter turbo på en udvikling. Ikke nødvendigvis fra dag ét – men med stor vedvarende effekt.

Fremskrivningen bygger på et simpelt, mekanisk regnestykke baseret på de seks byer, hvor et hypermarked er åbnet. Her ses et gennemsnitligt fald på seks dagligvarebutikker om året i perioden 5–10 år efter åbningen. Hvis denne udvikling fortsætter i samme takt, vil der potentielt være 30 færre butikker hvert femte år. Det er dog forskelligt fra by til by, hvor hårdt de enkelte områder rammes.

Antal lukkede dagligvare- og conveniencebutikker efter by og år

Byer / år	1 år	5 år	10 år	15 år	20 år
Næstved	-12	-27	-36	-45	-54
Holstebro	-11	-18	-21	-24	-27
Vejle	-4	-13	-16	-19	-22
Kolding	-5	-15	-16	-17	-18
Esbjerg	-11	-19	-22	-25	-28
Herning	-1	-14	-25	-36	-47
I alt	-44	-106	-136	-166	-196

Fremskrivning

Kilde: Retail Institute Scandinavia samt egne beregninger.

Note: Samme mekaniske fremskrivningsmetode som i figur 2.

Det er dog vigtigt at understrege, at hverken figuren eller tabellen er en sikker prognose. Mange andre forhold kan spille ind – blandt andet lokal planlægning og e-handel.

Desuden er der åbnet et hypermarked – en Bilka – i de enkelte byer på forskellige tidspunkter, og dataene udtrykker derfor en sammenligning af relative forløb – altså den efterfølgende udvikling i butiksdød, som kan knyttes til åbningen heraf. Fremskrivningen bør derfor tolkes med varsomhed og bruges som et kvalificeret estimat.

Aflastningsområders konsekvenser

De økonomiske konsekvenser ved etablering af aflastningsområder kan være alvorlige for den lokale dagligvarehandel. Hvis en ny og alt for stor dagligvarebutik placeres i et aflastningsområde uden for bymidten, flytter en del af den lokale efterspørgsel med. Det lyder måske uskyldigt, men det er det ikke. Små forskydninger i kundestrømmen kan være forskellen mellem overskud og lukning for en lokal butik, der i forvejen opererer med marginale avancer.

Faktaboks: Aflastningsområders omfang og økonomiske konsekvenser

- *Der er i dag udlagt ca. 100 aflastningsområder i Danmark med et samlet areal på næsten flere km².*
- *Det oprindelige formål med aflastningsområder var at aflaste pressede bymidter – ikke at konkurrere med dem.*
- *Alt for store dagligvarebutikker, hypermarkeder og hypermarkedslignende konstruktioner uden for bymidten trækker kunder og omsætning væk fra det lokale handelsliv.*
- *Selv et relativt lille fald i omsætningen på 6–10 pct. kan vælte økonomien i en lokal butik.*
- *Lokale dagligvarebutikker har ofte små avancer og lavt overskud – hvilket gør dem særligt sårbare over for ny konkurrence.*

Kilde: Summarisk gengivelse af konklusionerne i DSK's analysenotater "Aflastningsområder kan true den lokale købmand" og "Aflastningsområder fylder 420 fodboldbaner" (2024).

Udviklingen er ikke tilfældig – og den stopper ikke af sig selv. Når kommuner fortsat udlægger store arealer til aflastningsområder uden for bymidten, truer det livet i bymidten og udhuler sammenhængskraft og arbejdspladser i lokalsamfund.

Det betyder færre butikker, tomme lokaler og svækket byliv. Det er ikke bare en tendens – det er en konsekvens, som flere allerede har været vidne til.

Det samlede billede

Udviklingen i dansk dagligvare- og conveniencehandel er ikke tilfældig – den er systematisk, målbar og konsekvent. Uanset om man ser på butikkernes tilbagegang eller det voksende areal, der udlægges til aflastningsområder uden for bymidten, tegner der sig et klart billede: Det lokale handelsliv er under pres.

Faktaboks: Nøgletal for analysen

- 40 pct. af butikker forsvinder på 10 år efter åbning af et hypermarked.
- 196 butikker kan være væk efter 20 år.
- Et fald på 6–10 pct. i omsætning kan gøre en sund butik underskudsgivende og potentielt resultere i nedlukning.

Kilde: Se ovenstående figurer og tabeller.

Note: Baseret på udvalgte kommuner.

Særligt som konsekvens af etableringen af hypermarkeder som f.eks. Bilka, typisk placeret i aflastningsområder, ses en tydelig sammenhæng med tilbagegangen i antallet af lokale dagligvare- og convenience-butikker. En opgørelse fra seks byområder viser, at butiksbestanden falder med op mod 40 pct. i løbet af 10 år efter åbning – og fremskrivninger indikerer, at udviklingen kan fortsætte i samme retning, med op mod 196 lukkede butikker efter 20 år.

Det er vigtigt at understrege, at der ikke nødvendigvis er tale om en entydig årsagssammenhæng. Mange forhold påvirker detailhandlens udvikling, og derfor kan der også være andre forhold, der påvirker udviklingen. Men selv med dette forbehold står det klart, at

forekomsten af alt store dagligvarebutikker uden for bymidten ofte følges af butiksdød i nærliggende områder.

Udviklingen understreger desuden på en planlægningsmæssig udfordring: Hvis én kommune udlægger et stort aflastningsområde, kan det potentielt dræne nabokommunens handelsliv – med færre butikker, længere transportafstande og transport og dermed øget CO₂-udledning som følge. Planlægningen af detailhandel har derfor ikke kun lokal betydning, men også regionale konsekvenser.

DSK MENER

Udviklingen i dansk dagligvarehandel er ikke alene drevet af forbrugerpræferencer eller markedskræfter, men i høj grad formet af politiske og planlægningsmæssige valg.

Når alt for store dagligvarebutikker placeres uden for bymidten i f.eks. aflastningsområder, flyttes både handel og liv ud af lokalsamfundene. Det går særligt ud over de mindre, lokale købmænd, som i forvejen opererer med lave overskudsgrader og har begrænsede muligheder for at omstille sig. Resultatet er, at bymidten tømmes for butikker, arbejdspladser og liv.

Derfor foreslår DSK, at

- der skal holdes fast i at der ikke kan etableres hypermarkeder / hypermarkedslignende konstruktioner i Danmark.
- der skal indføres et stop for kommunernes mulighed for udvidelse af eksisterende eller udlægning af nye aflastningsområder.
- statens indsigelsesret ifm. aflastningsområder udenfor hovedstadsområdet bør genindføres.

Om dette notat

Dette notat er udarbejdet af De Samvirkende Købmænd (DSK). DSK har eksisteret i over 100 år som brancheorganisation og repræsenterer i dag næsten 1.500 supermarkeder, discountbutikker, nærbutikker og convenience i Danmark. Vi arbejder løbende for at forbedre rammerne for de danske købmænd – også ved at skabe og dele viden og indsigt om emner, der har relevans for købmændenes dagligdag og forretning.

Denne analyse er udarbejdet i august 2025 af analysemedarbejder Alexander Gjerum Fredbo-Nielsen. Det er tilladt at citere fra denne analyse med henvisning til DSK.