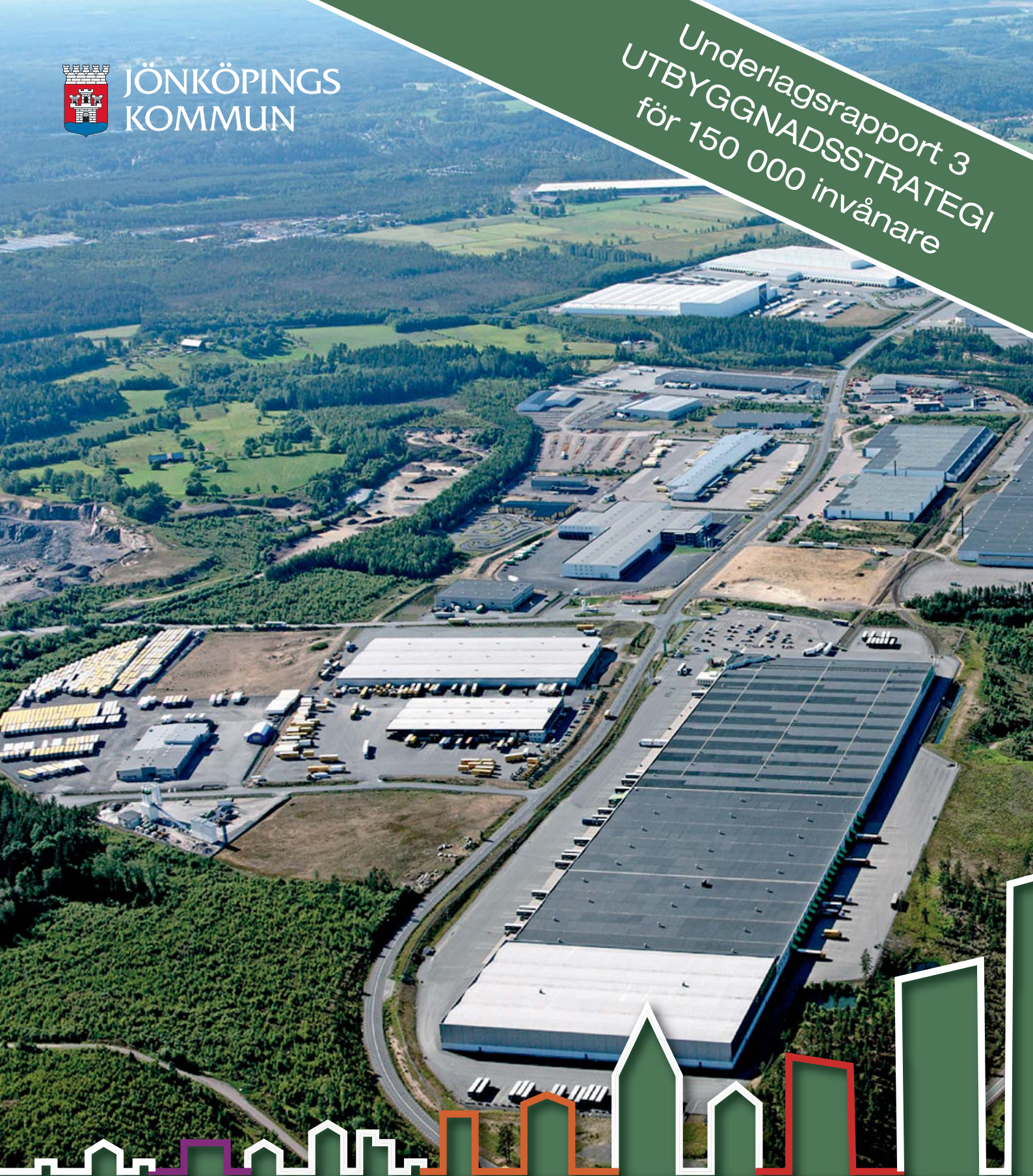




JÖNKÖPINGS
KOMMUN

Underlagsrapport 3
UTBYGGNADSSTRATEGI
för 150 000 invånare



MARK- OCH LOKALBEHOV

Bedömning fram till år 2050
inom Jönköpings kommun

Stadskontoret Januari 2009



Innehållsförteckning

Inledning	3
Sammanfattning	4
Folkmängdsutveckling	6
Tillverkningsindustri	7
Detaljhandel	10
Lagerindustri	15
Privat tjänstesektor	17
Offentlig sektor	20

Stadskontorets utredningsenhet
Utredare
Tomas Björk
Staffan Johansson

Inledning

Rapporten är ett underlag för stadsbyggnadskontorets uppdrag ”Utbyggnadsstrategi för bostäder och verksamheter i Jönköping och Huskvarna”¹. I programmet för utbyggnadsstrategin anges att:

En stor befolkningsökning kräver medvetna strategier om mark- och vattenanvändning, en god markberedskap för nya bostäder och verksamheter och en plan för infrastruktursatsningar.

Rapportens syfte är att beskriva hur behovet av mark och lokaler är när kommunen har 150 000 invånare. Behovet redovisas för grupper av verksamheter som har likartad lokalanvändning. De grupper som redovisas är: tillverkningsindustri, detaljhandel, lagerindustri, privata tjänster samt offentliga tjänster. Det innebär att lokalbehov inte redovisas för jordbruk och skogsbruk, energiproduktion, byggverksamhet, hotellnäring samt delar av näringsgrenen handel och kommunikationer².

Bristen på data för att beskriva såväl det nuvarande som det framtida behovet av mark och lokaler har styrt möjligheterna att göra exakta beräkningar och slutsatser. Antalet antaganden och beräkningar som ligger till grund för rapporten gör att slutsatserna ej ska tas för givna. De underlag som använts är rapporter från branschföreträdare och statliga myndigheter om nuläge och utveckling samt prognoser över sysselsättningsutvecklingen i riket. En bedömning har sedan gjorts över hur de lokala förutsättningarna kommer att påverka utvecklingen inom respektive bransch. Vidare har kommunens bedömning av folkmängdsutvecklingen varit en grund för beräkningarna.

Stadskontorets beräkning av folkmängdsutvecklingen visar att 150 000 nås ungefär vid seklets mitt. Folkmängden och andelen i yrkesverksam ålder har påverkan på sysselsättningen och därmed också på mark- och lokalbehovet inom olika branscher. Om folkmängden ökar i en snabbare takt än vad som antas i rapporten innebär det att beräknat mark- och lokalbehovet inträffar tidigare än år 2050.

¹ Fastställt av Kommunfullmäktige 2008-03-27

² Branscherna *Handel med och service av motorfordon samt bensinstationer* och *Parti- och agenturhandel* ingår inte i rapporten.

Sammanfattning

Rapporten är ett underlag för Stadsbyggnadskontorets uppdrag ”Utbyggnadsstrategi för bostäder och verksamheter i Jönköping och Huskvarna”. Rapportens syfte är att beskriva hur behovet av mark och lokaler är när kommunen har 150 000 invånare vilket antas ske vid seklets mitt. Mark och lokalbehovet redovisas för grupper av verksamheter som har likartad lokalanvändning. Ett flertal antaganden och beräkningar ligger till grund för slutsatserna.

Tillverkningsindustri

Sysselsättningen har under perioden 1989-2006 minskat med 20 % till cirka 10 500 sysselsatta. I rapporten görs bedömningen att sysselsättningen kommer att fortsätta minska. De stora skillnaderna i ytanvändning mellan företag i branschen försvårar en beräkning av lokalbehovet på sikt. Vad gäller en bedömning av det kommande markbehovet inom tillverkningsindustrin har en beräkning gjorts utifrån följande antaganden:

- Markutvecklingen följer den utveckling som har varit i kommunen mellan åren 2000-2007.
- Beräkningen tar inte hänsyn till konjunktursvängningar eller konsekvenser av strukturomvandling.

Utifrån antagandena ovan beräknas markbehovet minska med cirka 60 hektar till ett totalt behov på cirka 440 hektar år 2050.

Detaljhandel

Sysselsättningen har under perioden 1989-2006 ökat med 14,6 % till cirka 3 800 sysselsatta. I rapporten görs bedömningen att detaljhandeln kommer att fortsätta växa om än i en långsammare takt. Den genomsnittliga sysselsättningsökningen fram till år 2050 beräknas till 0,86 % per år. Utifrån de antaganden som görs beräknas lokalbehovet till cirka 390 000 m² år 2050. Det är en ökning med cirka 125 000 m². Vad gäller det kommande markbehovet har det inte gått att hitta några tillförlitliga uppgifter för att göra en bedömning. Utifrån ett exempel visas dock hur en bedömning skulle kunna beräknas med följande antaganden om fastigheter för detaljhandel:

- Genomsnittsbyggnaden har 1,5 våningar³.
- Exploateringsstalet är 0,4.⁴

Utifrån räkneexemplet antaganden beräknas markbehovet inom detaljhandeln att öka med cirka 25 hektar till ett totalt behov på cirka 75 hektar år 2050.

³ Antaganden om genomsnittsbyggnaden i de olika beräkningsexemplen syftar endast till att visa på hur markbehovet kan beräknas. Antagandena är inte empiriskt förankrade.

⁴ Exploateringsstal=Byggnadsyta/Fastighetsyta

Lagerindustri

Sysselsättningen har under perioden 1989-2006 ökat med 237 % till cirka 2 000 sysselsatta. I rapporten görs bedömningen att sysselsättningsökningen liksom efterfrågan på mark för lagerverksamhet fortsätter. Vad gäller en bedömning av det kommande markbehovet inom lagerindustrin har två beräkningar gjorts utifrån följande antaganden:

- I den första beräkningen följer markutvecklingen näringslivsavdelningens bedömning med en ökning på 20 hektar per år till år 2050.
- I den andra beräkningen följer markutvecklingen den genomsnittliga utvecklingen per år under perioden 1998-2007 med en ökning på 10 hektar per år till år 2050.
- Beräkningarna tar inte hänsyn till konjunkturförändringar.

I den första beräkningen bedöms markbehovet att vara cirka 630 hektar år 2050. I den andra beräkningen bedöms behovet av lagermark i stället att vara cirka 1 060 hektar år 2050.

Privat tjänstesektor

Sysselsättningen har under perioden 1989-2006 ökat med 40 % till cirka 9 700 sysselsatta. I rapporten beräknas den genomsnittliga sysselsättningsökningen till 0,78 % per år fram till år 2050. Utifrån antaganden om genomsnittlig lokalyta per anställd beräknas ybehovet inom privata tjänster till cirka 300 000 m² år 2050 vilket är en ökning med cirka 85 000 m². Vad gäller det kommande markbehovet har det inte gått att hitta några tillförlitliga uppgifter för att göra en bedömning. Utifrån ett exempel visas dock hur en bedömning skulle kunna beräknas med följande antaganden om fastigheter för privata tjänster:

- Genomsnittsbyggnaden rymmer 2 våningar för privata tjänster.
- Exploateringstalet är 0,4.

Utifrån räkneexemplens antaganden skulle markbehovet inom privata tjänster att öka med cirka 10 hektar till ett totalt behov på cirka 35 hektar år 2050.

Offentlig sektor

Sysselsättningen har under perioden 1989-2006 ökat med 12 % till cirka 22 000 sysselsatta. I rapporten bedöms sysselsättningen öka med i genomsnitt 0,7 % per år. Lokalbehovet för offentliga tjänster beräknas till cirka 930 000 m² år 2050 vilket är en ökning med cirka 180 000 m². Vad gäller det kommande markbehovet har det inte gått att hitta några tillförlitliga uppgifter för att göra en bedömning. Utifrån ett exempel visas dock hur en bedömning skulle kunna beräknas med följande antaganden om fastigheter för offentliga tjänster:

- Genomsnittsbyggnaden har tre våningar.
- Exploateringstalet är 0,4.

Utifrån räkneexemplens antaganden skulle markbehovet inom offentliga tjänster att öka med cirka 15 hektar till ett totalt behov på cirka 75 hektar år 2050.

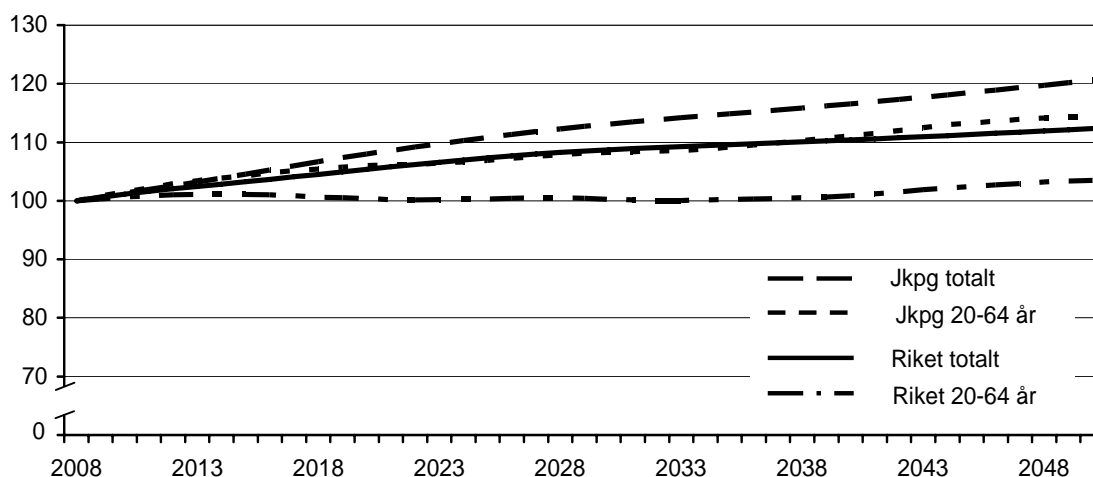
Folkmängdsutveckling

Enligt beräkningar från Statistiska Centralbyrån (SCB) kommer folkmängden i riket totalt att öka med cirka 1,1 miljon eller cirka 12 % fram till år 2050. Fram till 2025 ligger den årliga folkmängdsökningen på cirka 0,4 %. Efter det beräknas ökningstakten minska och från år 2030 ligger den på cirka 0,2 % per år. Den största ökningen fram till år 2050 sker i åldrarna 65 år och äldre (cirka 50 %). Ökningen inom barn och ungdomar 0-19 år är cirka 7 %. Antalet i de mest yrkesverksamma åldrarna, 20-64 år beräknas öka med cirka 4 %.

Enligt stadskontorets beräkning når Jönköping 150 000 invånare år 2050, vilket är en ökning från idag med cirka 21 %. Kommunens folkmängd väntas alltså öka i en snabbare takt än riket totalt. Den årliga ökningstakten ligger på cirka 0,7 % fram till år 2020. Efter det minskar ökningstakten kontinuerligt till cirka 0,4 % år 2030. Under perioden 2030-2050 beräknas den årliga folkmängdsökningen ligga på cirka 0,3 %.

Diagram A **Folkmängdsutveckling år 2008 - 2050**

Index 2008=100



Gemensamt för både riket och Jönköpings kommun är att andelen av folkmängden som befinner sig i de mest yrkesverksamma åldrarna 20-64 år förväntas öka långsammare än åldrarna 65 år och äldre. I diagrammet ovan framgår detta genom att glappet mellan folkmängden totalt och gruppen 20-64 år blir större över tid. Fram till år 2050 beräknas antalet personer i åldrarna 65 år och äldre öka med cirka 56 %. Ökningen i åldrarna 0-19 år samt 20-64 år beräknas vara cirka 13 %.

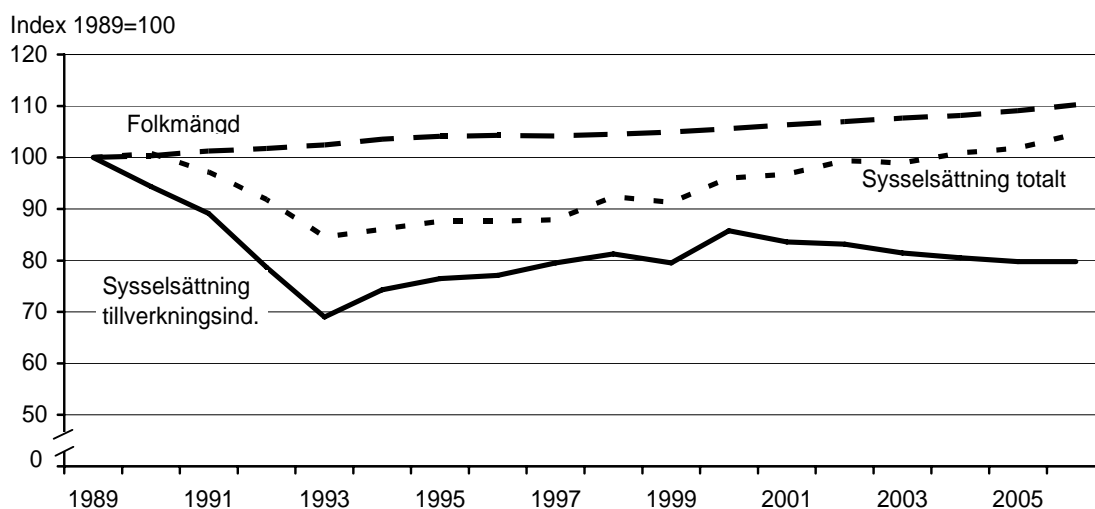
Tillverkningsindustri

Antalet sysselsatta inom tillverkningsindustrin i riket har minskat mellan åren 1989-2006. Skillnader finns inom näringsgrenen där *elektronikindustrin* står för den största nedgången medan företag i branschen *övrig tillverkningsindustri* har haft en mindre uppgång under perioden.

Tillverkningsindustrin i Jönköping

Utvecklingen inom Jönköpings kommun speglar trenden för riket som helhet. Under perioden 1989-2006 har antalet sysselsatta inom industrin minskat med 20 % vilket motsvarar cirka 2 700 sysselsatta. År 2006 fanns cirka 10 500 sysselsatta inom tillverkningsindustrin i Jönköpings kommun. Liksom i riket återfinns skillnader i kommunen mellan olika branscher.

Diagram B Utveckling av folkmängd och sysselsättning inom kommunen 1989-2006



Sysselsättningen inom tillverkningsindustrin i Jönköping påverkades procentuellt sett hårdare av 90-talets konjunktur nedgång än sysselsättningen totalt. Nedgången inom tillverkningsindustrin mellan åren 1989-1993 var cirka 30 % jämfört med cirka 15 % för sysselsättningen totalt. Utvecklingen inom tillverkningsindustrin låg parallellt med sysselsättningen totalt mellan åren 1993-2000. Efter det drabbades tillverkningsindustrin åter av nedgång medan sysselsättningen totalt fortsatte att öka.

I regeringens långtidsutredning⁵ för tiden fram till år 2030 beräknas sysselsättningen inom tillverkningsindustrin minska med 0,6 % per år. Globaliseringsrådet⁶ förutspår en strukturomvandling inom den svenska industrin med en minskad andel sysselsatta inom den arbetsintensiva delen av industrin till förmån för en ökad andel sysselsatta inom den kunskapsintensiva delen⁷.

⁵ Långtidsutredningen är en av statens offentliga utredningar (SOU 2008:105).

⁶ Globaliseringsrådet är tillsatt av regeringen. Till uppgifterna hör bl.a. att fördjupa kunskaperna kring globaliseringens effekter.

⁷ En indelning har skett av industrier utifrån arbetskraftens utbildningsgrad. Till den kunskapsintensiva gruppen räknas industrier där andelen sysselsatta som har högre utbildning är 35 % eller mer.

I prognosen redovisas en nedgång i sysselsättning för den arbetsintensiva delen med cirka 40 % fram till år 2015 och cirka 95 % fram till år 2030. Som förklaring anges främst globaliseringen av ekonomin och en ökad konkurrens från låglöneländer kring arbetsintensiv produktion.

Beräkning av det kommande lokalbehovet

En undersökning av kommunens största företag inom tillverkningsindustrin, som tillsammans täcker in drygt 45 % av det totala antalet sysselsatta inom näringsgrenen, visar på stora skillnader vad gäller antalet kvadratmeter per anställd vid respektive företag. Förklaringen är dels att produktionen hos respektive företag har olika ytbehov och dels att vissa av företagen har integrerade lager till skillnad från andra. Skillnaderna i ytanvändning mellan företagen inom näringsgrenen tillsammans med svårigheter att få in data från annat håll ger små möjligheter till att göra en relevant beräkning av lokalbehovet på sikt.

Beräkning av det kommande markbehovet

Inom Jönköpings län har storleken på markytan för tillverkningsindustri legat förhållandevis stabilt under 2000-talet. Den totala markanvändningen har gått från cirka 3 200 hektar år 2000 till cirka 3 300 hektar år 2007. Det motsvarar en total ökning med 2,8 % eller en årsvis ökning med 0,4 %. Antalet industrienheter⁸ har gått från 1 950 till 1 975 taxerade enheter, vilket är en ökning med 1,3 %.

Motsvarande uppgifter för Jönköpings kommun pekar på en minskning vad gäller både markyta och antal industrienheter. Den totala markanvändningen har gått från drygt 500 hektar år 2000 till cirka 495 hektar år 2007. Det motsvarar en total förändring med -2,3 % eller en årsvis förändring med -0,3 %. Antalet industrienheter har under samma period gått från 374 till 363 enheter vilket är en minskning med 3 %. Tendensen för kommunen är således ett något minskat markbehov för tillverkningsindustrin.

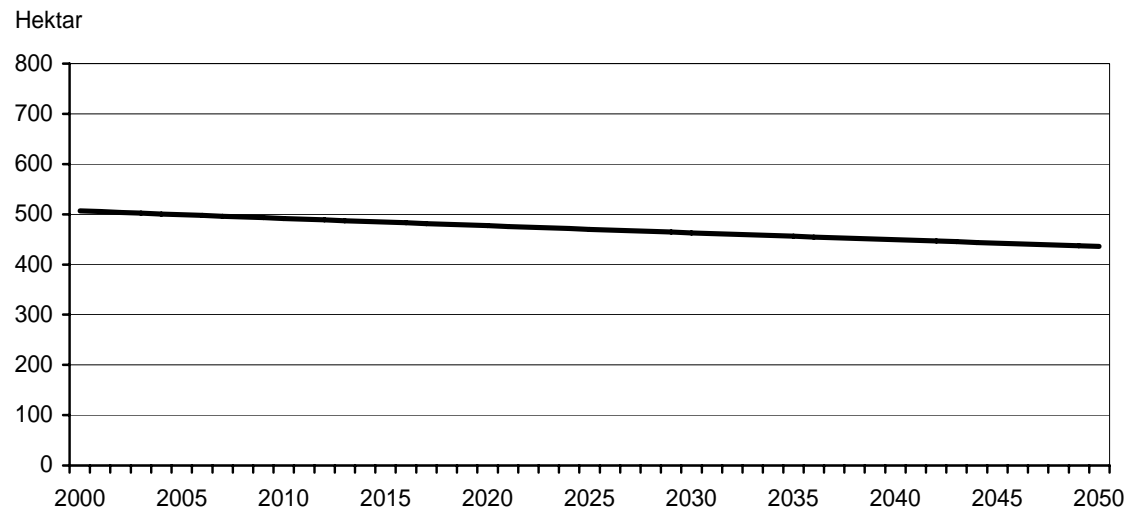
Sammantaget görs bedömningen att både mark- och lokalbehovet inom tillverkningsindustrin kommer att avta eftersom sysselsättningen förväntas fortsätta minska. Följderna av den alltmer globaliserade ekonomin med ökad konkurrens och minskad andel arbetsintensiv produktion i riket minskar behovet av både lokal- och markyta. Till det kan tilläggas en förväntad yteffektivitet exempelvis på grund av maskiner som kräver mindre yta och färre personal.

⁸ Med enhet avses den egendom (taxeringsenhet) som taxeras för sig av skattemyndigheten. Det kan vara en eller flera fastigheter tillsammans. Taxeringsenheter delas in i olika typkoder utifrån enhetens funktion.

Beräkningen bygger på följande antaganden:

- Markutvecklingen följer den utveckling som har varit i kommunen mellan åren 2000-2007.
- Beräkningen tar inte hänsyn till konjunktursvängningar eller konsekvenser av strukturomvandling.

Diagram C **Beräkning av industriarealens utveckling inom kommunen 2000-2050**



Utvecklingen innebär att markbehovet minskar från nuvarande knappt 500 hektar till cirka 440 hektar år 2050. Beroende av hur kommunens tillverkningsföretag klarar sig i den allt tuffare konkurrensen finns risken för att beräkningen ovan är väl optimistiskt.

Detaljhandel

Mellan åren 1995 och 2007 har försäljningen inom detaljhandeln⁹ i riket vuxit med 94 %.¹⁰ Skillnaden mellan olika geografiska områden har dock varit stor då tillväxten främst har varit koncentrerad till storstäder med kranskommuner, länens residensstäder samt kommuner med särskilda förutsättningar¹¹. Inom *dagligvaruhandeln* har de mindre butikerna minskat i antal till förmån för stormarknader och lågprisbutiker knutna till de större aktörerna. Inom *sällanköpsvaruhandeln* har utvecklingen under den senaste tioårsperioden visat på både ett större antal och en större storlek på butikerna.

Enligt beräkningar från Handels Utredningsinstitut (HUI) har lokalytan för detaljhandeln i riket ökat från 12,9 miljoner m² år 1998 till 17,5 miljoner m² år 2006 vilket motsvarar en ökning med 36 %. HUI gör bedömningen att lokalytan per invånare i riket år 2006 var i genomsnitt 1,9 m². Motsvarande uppgift för 1998 var 1,5 m² per invånare.

Detaljhandeln i Jönköpingsområdet

HUI har studerat förhållandet mellan befintlig handelsyta och den yta som borde finnas i en region givet folkmängdsunderlaget. Resultatet redovisas för a-regioner¹² år 2006 och en uppdelning har gjorts mellan *dagligvaruhandel* och *sällanköpsvaruhandel*. Fördelningen av yta inom *dagligvaruhandeln* i Jönköpings a-region bedöms av HUI vara i nivå med folkmängdsunderlaget. Motsvarande beräkning för *sällanköpsvaruhandeln* visar enligt HUI att lokalytorna är mycket stora givet det folkmängdsunderlag som finns.

HUI bedömer att sex av de sju a-regioner som angränsar till Jönköping har mindre ytor för *sällanköpsvaruhandel* med hänsyn till folkmängdsunderlaget. När det gäller *dagligvaruhandeln* bedömer HUI att fyra av regionerna har mycket små ytor medan övriga tre har ytor som är något över vad som kan förväntas med hänsyn till folkmängdsunderlaget.

Antalet sysselsatta inom detaljhandeln i Jönköpings kommun har under perioden 1989-2006 ökat med 14,6 % till cirka 3 800. Folkmängden i kommunen har under samma period ökat med 10,2 %.

⁹ Definitioner:

Detaljhandel: enligt HUI all handel förutom bilhandel, bensinstationer, apotek och systembolag.

Dagligvaruhandel: Främst livsmedel men även parfym, tobak och tidningar, blommor.

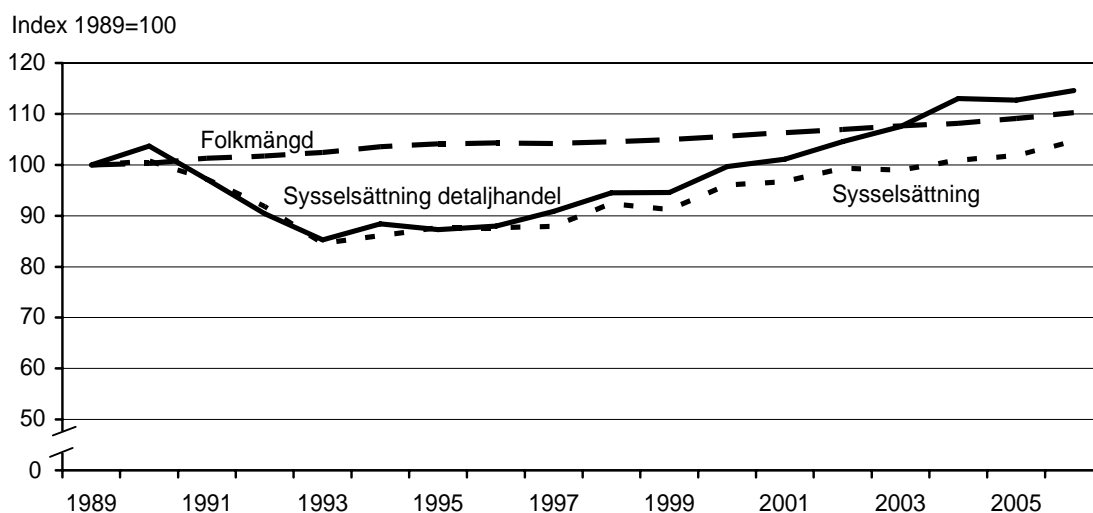
Sällanköpsvaruhandel: Kläder, möbler, byggvaror, vitvaror, leksaker, böcker, radio, TV, data etc.

¹⁰ Källa: SCB Avseende fasta priser för detaljhandeln (Systembolaget och Apoteket exkluderade).

¹¹ Till kommuner med särskilda förutsättningar räknas exempelvis kommuner med närhet till Norge som kunnat utnyttja gränshandeln.

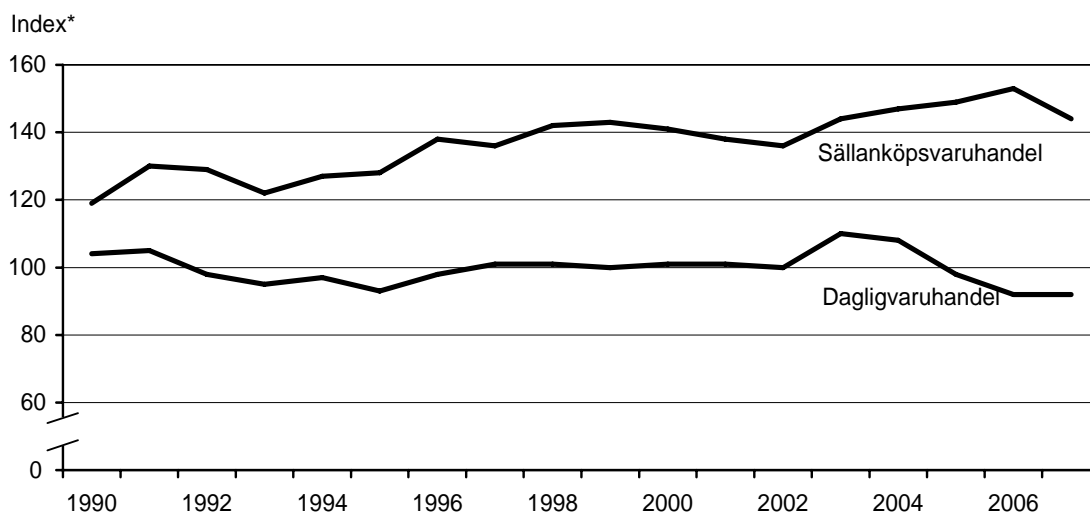
¹² Jönköpings kommun ingår i samma a-region som kommunerna Habo, Mullsjö samt Vaggeryd.

Diagram D Utveckling av folkmängd och sysselsättning inom kommunen 1989-2006



Sysselsättning i handeln följer utvecklingen för sysselsättningen totalt under 1990-talets konjunktur nedgång. Återhämtningen inom handeln har dock varit snabbare än inom sysselsättningen totalt.

Diagram E Utveckling av detaljhandeln i kommunen 1990-2006



* Index = faktisk omsättning i förhållande till försäljningsunderlaget x 100.

Försäljningsunderlag = antal invånare i kommunen x genomsnittlig omsättning per invånare i riket.

Såväl lokalytan inom *sällanköpsvaruhandeln* som antalet sysselsatta i branschen har ökat i en snabbare takt än folkmängden. Förklaringen till det är dels att en återhämtning har skett efter 1990-talets konjunktur nedgång och dels att *sällanköpsvaruhandeln* lockar till sig kunder från ett större område än den av HUI studerade regionen. Under perioden 1990-2007 har omsättningen inom *sällanköpsvaruhandeln* i förhållande till försäljningsunderlaget i kommunen legat relativt högt och har även ökat. *Dagligvaruhandeln* har däremot legat stabilt i förhållande till försäljningsunderlaget.

Beräkning av det kommande lokalbehovet

Beräkningarna gjorda av HUI som visar på den totala lokalytan för detaljhandeln på riksnivå år 2006 ligger till grund för nedanstående beräkning.

Den totala detaljhandelsytan i riket fördelat på antalet sysselsatta i branschen ger en genomsnittlig kvadratmeteryta per sysselsatt på cirka 69 m². Det ger en beräknad totalyta för detaljhandeln i Jönköpings kommun på 265 000 m² och en genomsnittlig yta per invånare på 2,17 m² år 2006. Det är mer än genomsnittet för riket och förklaras av att Jönköping är ett regioncentrum med ett större utbud av *sällanköpsvaruhandel* än vad det finns underlag för inom den egna kommunen. De omgivande regionerna bedöms av HUI ha en mindre storlek på *sällanköpsvaruhandeln* än vad som kan förväntas vilket är ett tecken på att konsumenterna gör sina inköp i andra regioner såsom Jönköping.

Beräkningar från organisationen Svensk handel och regeringens långtidsutredning fram till 2030 visar att både sysselsättningen och detaljhandelsytan antas öka, även om ökningstakten förväntas dämpas. Enligt Svensk handel medför internationaliseringen att lokala handlare får mer konkurrens från butiker som ingår i internationella kedjor. Den ökade konkurrensen bidrar till att utnyttjandet av stordriftsfördelar blir viktigare för att kunna pressa ned priserna vilket är till fördel för de etablerade kedjorna. Konkurrensen förstärks av att konsumenterna blir allt mer mobila både inom den egna tätorten och mellan kommuner. Nuvarande marknadsplatser i stadskärnorna och i de externa lägena antas fortsätta expandera. Marknadsplatserna kommer att växa i storlek och kunna erbjuda ett större utbud, inte bara i form av ökad mångfald av produkter utan även andra tjänster som restauranger och underhållning. Konkurrensen antas därför öka gentemot andra tjänstesektorer. Svensk handel konstaterar att sysselsättningen inom detaljhandeln i riket har minskat under de senaste 15 åren. En ökad effektivisering i form av exempelvis automatisering i butikerna och en ökad handel över internet gör att Svensk handel tror på ett fortsatt minskat personalbehov inom kärnverksamheten. Hur sysselsättningen inom detaljhandeln totalt kommer att utvecklas beror på handelns förmåga att utveckla sitt utbud och konkurrera med närliggande tjänstesektorer. Handelns utveckling kommer enligt Svensk handel dock att variera mellan olika geografiska områden och handeln kommer att centraliseras till centralorter och större städer. År 2006 var cirka 50 % av sällanköpsvaruhandeln samlad i 18 av Sveriges kommuner, däribland Jönköping.

Långtidsutredningen bedömer att effektiviseringen¹³ i riket inom branschen parti- och detaljhandel kommer att ligga på 2,6 % per år fram till 2030. Det är en minskning mot perioden före 2005 då effektiviseringen låg på 3,2 % per år. Under perioden 1980-2005 minskade sysselsättningen inom branschen med 0,1 % per år men under perioden 2005-2030 beräknas sysselsättningen öka med 0,7 % per år.

I det studerade materialet finns inte någon beräkning över hur en eventuell struktur- omvandling påverkar ytbehovet. Därför finns det i beräkningen nedan inte några antaganden om påverkan på lokalyta av exempelvis teknikutveckling eller handeln över internet.

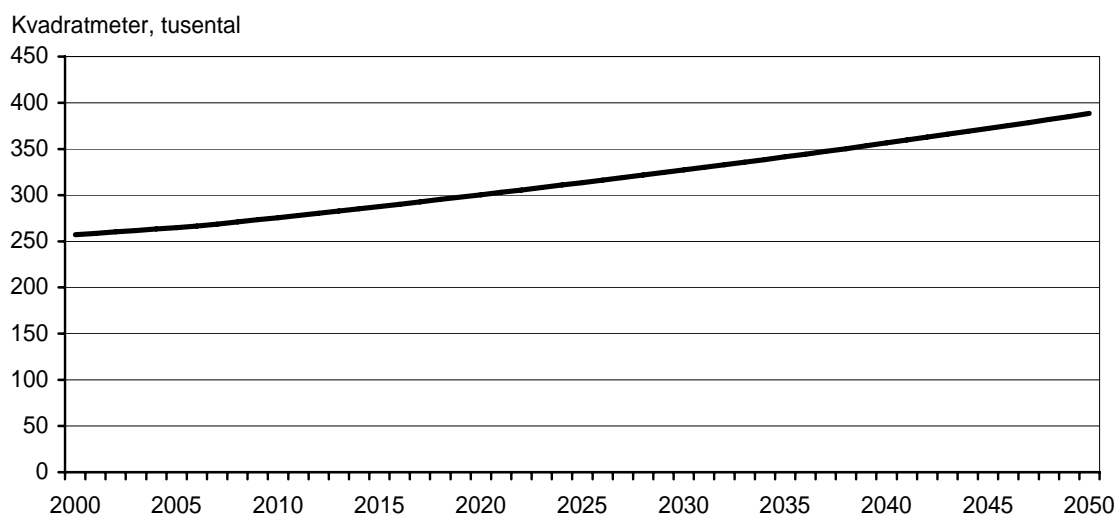
¹³ Långtidsutredningen beräknar effektivitet utifrån förädlingsvärde per arbetad timma.

Sammantaget görs bedömningen att handeln i Jönköpings kommun kommer att fortsätta växa om än i en långsammare takt. Jönköping är ett etablerat handelscentrum för regionen och antas även locka till sig konsumenter från angränsande regioner. Det stöds av rapporten från Svensk handel som bedömer att centraliseringen kommer att fortsätta. Personalbehovet antas minska på sikt till följd av effektiviseringar. Sysselsättningen upprätthålls ändå av att handeln tar andelar av andra tjänstesektorer. Utvecklingen där exempelvis dagligvarubutiker startar bankverksamhet och bokförlag bedöms expandera ytterligare. Konsekvenserna på hur lokalbehovet utvecklas på sikt är svåra att bedöma då det är många faktorer som spelar in. Ett viktigt antagande i beräkningen som följer är dock att konsumenterna fortfarande kommer att efterfråga en fysisk butik att gå till för att göra inköp. Beräkningen av sysselsättningsutvecklingen för handeln i Jönköping görs utifrån långtidsutredningens prognos¹⁴. Hänsyn har tagits till att folkmängdsökningen inom åldersgruppen 20-64 år förväntas vara högre i Jönköping jämfört med riket totalt. När sysselsättningsutvecklingen för branschen i riket knyts till den snabbare ökningstakten för åldersgruppen 20-64 år i Jönköping blir den genomsnittliga ökningen 0,86 % per år.

Beräkningen bygger på följande antaganden:

- Förhållandet mellan kvadratmeteryta och anställd kommer att vara stabilt med 69 m² per sysselsatt.
- Sysselsättningen inom handeln ökar med 0,86 % per år.
- Beräkningen tar inte hänsyn till konjunktursvängningar.

Diagram F **Beräkning av detaljhandelsytans utveckling i kommunen 2000-2050**



Under dessa förutsättningar kommer lokalbehovet vara cirka 390 000 m² år 2050. Det innebär en ökning av detaljhandelsytan med ca 125 000 m².

¹⁴ Långtidsutredningens prognoser sträcker sig fram till år 2030. Beräkningarna i föreliggande rapport som grundas på långtidsutredningens prognoser har förlängt dessa till att gälla fram till år 2050.

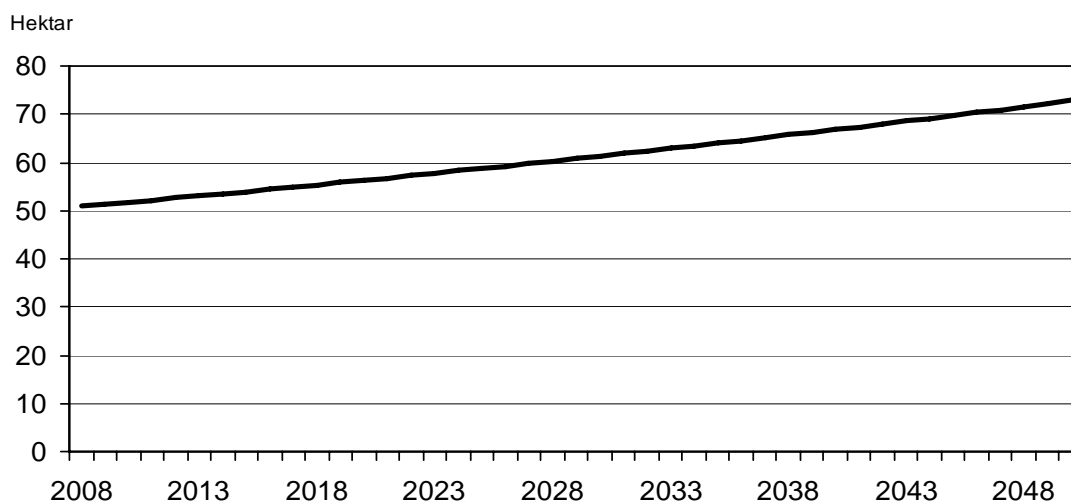
Beräkning av det kommande markbehovet

Tillförlitliga data som visar markbehovet för detaljhandeln har varit svårt att ta fram. I syfte att visa på hur markbehovet kan komma att utvecklas följer nedan ett beräkningsexempel. Beräkningen görs utifrån uppgifterna om lokalbehovet som redovisas ovan.

Räkneexemplet bygger på följande antaganden om detaljhandelsfastigheter:

- Genomsnittsbyggnaden har 1,5 våningar.
- Exploateringsstalet är 0,4.¹⁵

Diagram G **Beräkningsexempel över markytans utveckling för detaljhandeln 2008-2050**



Utifrån räkneexemplets antaganden skulle markbehovet inom detaljhandeln vara cirka 75 hektar år 2050. Det innebär en ökning med cirka 25 hektar från år 2008.

¹⁵ Exploateringsstal=Byggnadsyta/Fastighetsyta

Lagerindustri

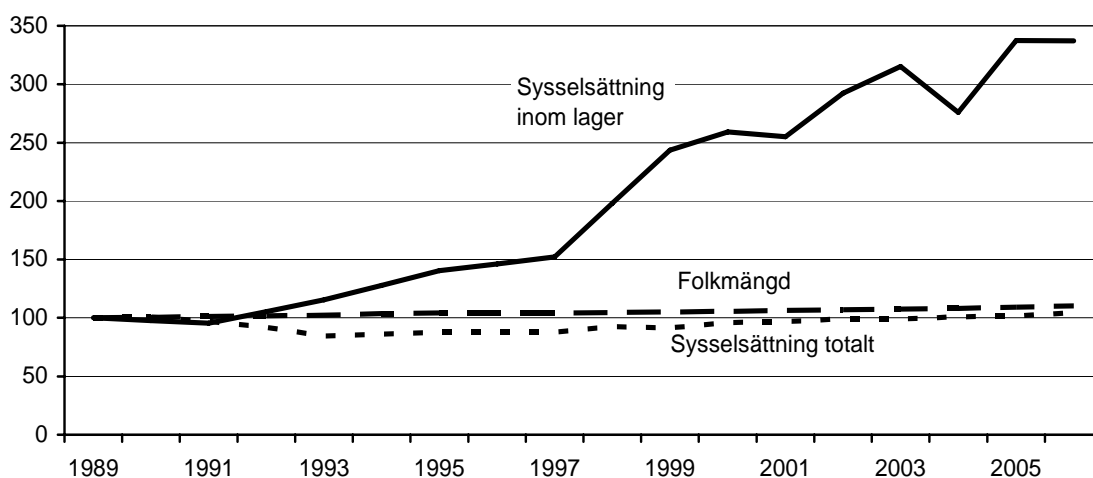
Lagerindustrin i Sverige har genomlevt stora förändringar i takt med ökade möjligheter till snabba transporter tillsammans med ökade krav på flexibilitet från konsumenterna. Antalet sysselsatta i riket har mellan åren 1999 och 2006 ökat med cirka 14 % till cirka 31 000¹⁶. Den genomsnittliga ökningstakten har varit cirka 2 % per år. Skillnaderna inom riket har dock varit stora.

Lagerindustrin i Jönköping

Under perioden 1989 till 2006 har antalet sysselsatta ökat med 237 % till cirka 2 000¹⁷. Den genomsnittliga ökningen per år har varit cirka 8 %.

Diagram H Utveckling av folkmängd och sysselsättning inom kommunen 1989-2006

Index 1989=100



Sysselsättning inom lager har ökat kraftigt under perioden jämfört med utvecklingen för folkmängden och sysselsättningen totalt. En förklaring till det är att Jönköping, utifrån sitt geografiska läge har blivit valet när företag har placerat sina lager.

Styrande faktorer för sysselsättningsutvecklingen är antalet och storleken på företag som vill etablera sig i kommunen och kommunens möjligheter att tillhandahålla ändamålsenlig mark. Försäljningen av industrimark har varierat mellan åren 1974-2008. Exempelvis såldes cirka 25 hektar industrimark år 2007 medan försäljningen under 2008 var cirka 55 hektar. Under perioden 1990-2002 har logistikföretag köpt nästan 50 % av de totalt 170 hektar industrimark som sålts av Jönköpings kommun.

¹⁶ Statistik kring sysselsättning inom lager omfattar SNI 63.1 och 63.4.

¹⁷ I redovisningen av sysselsättningen i Jönköping har en justering gjorts år 2006. 2005-2006 togs verksamheten hos Maersk Torsvik AB över av IKEA med konsekvensen att 650 sysselsatta förflyttades från SNI-kategorin *varulagring och magasinering* till kategorin *parti- och detaljhandel*. Verksamheten och antalet sysselsatta fortsatte dock som tidigare och därför har de även räknats med för år 2006.

Beräkning av det kommande markbehovet

Inom Jönköpings kommun har markarealen för logistikföretag ökat med 60 % till 210 hektar under perioden 1998-2007 samtidigt som antalet enheter har ökat med 14 % till 163. Den genomsnittliga ökningen av markareal under perioden har varit cirka 10 hektar per år. Sysselsättningen har således ökat i en snabbare takt än markbehovet, vilket kan förklaras med att lagerlokaler har fått en allt större volym samtidigt som logistikföretagen i allt högre utsträckning bearbetar varorna.

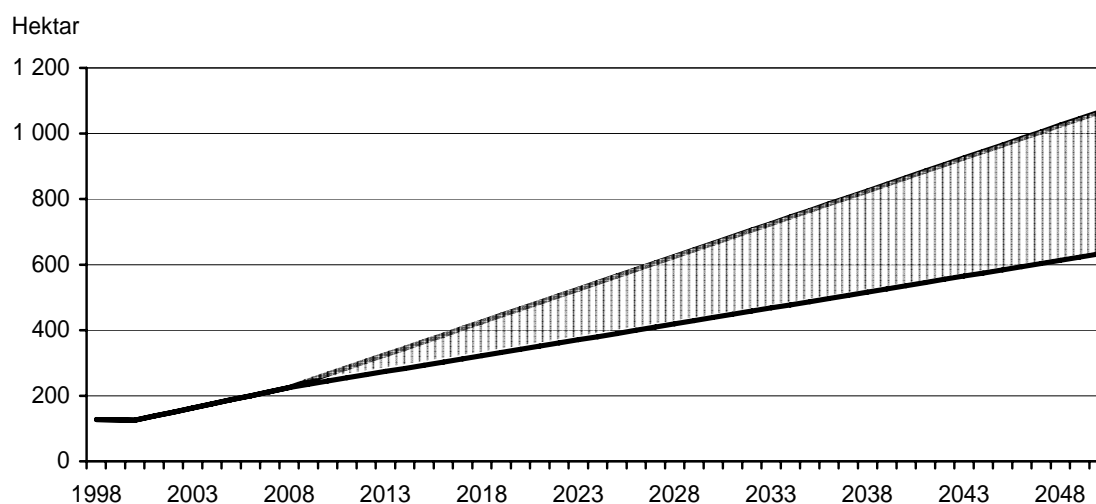
I en bedömning från stadskontorets näringslivsavdelning väntas behovet av mark för lagerverksamhet fortsätta öka. Till år 2050 beräknar näringslivsavdelningen att ytterligare 25 hektar behövs varje år för olika utbyggnader och etableringar, varav 20 hektar för logistiksektorn.

Sammantaget bedöms efterfrågan på mark för lagerverksamhet att fortsätta även på sikt. Svårigheten är att göra en beräkning av utvecklingen då den är starkt knutet till efterfrågan och kommunens möjligheter att sälja ändamålsenlig mark. Därför redovisas nedan ett intervall för behovet av mark för lagerindustri fram till år 2050. I översiktplanen för Jönköpings kommun som antogs år 2003 finns sammanlagt 745 hektar mark med möjlighet för utbyggnad av industri- och lagerverksamheter.

Beräkningarna visar två alternativ och bygger på följande antaganden:

- I den första beräkningen följer markutvecklingen näringslivsavdelningens bedömning med en ökning på 20 hektar per år till år 2050.
- I den andra beräkningen följer markutvecklingen den genomsnittliga utvecklingen per år under perioden 1998-2007 med en ökning på 10 hektar per år till år 2050.
- Beräkningarna tar inte hänsyn till konjunkturförändringar.

Diagram I **Beräkning av lagerarealens utveckling inom kommunen 1998-2050**



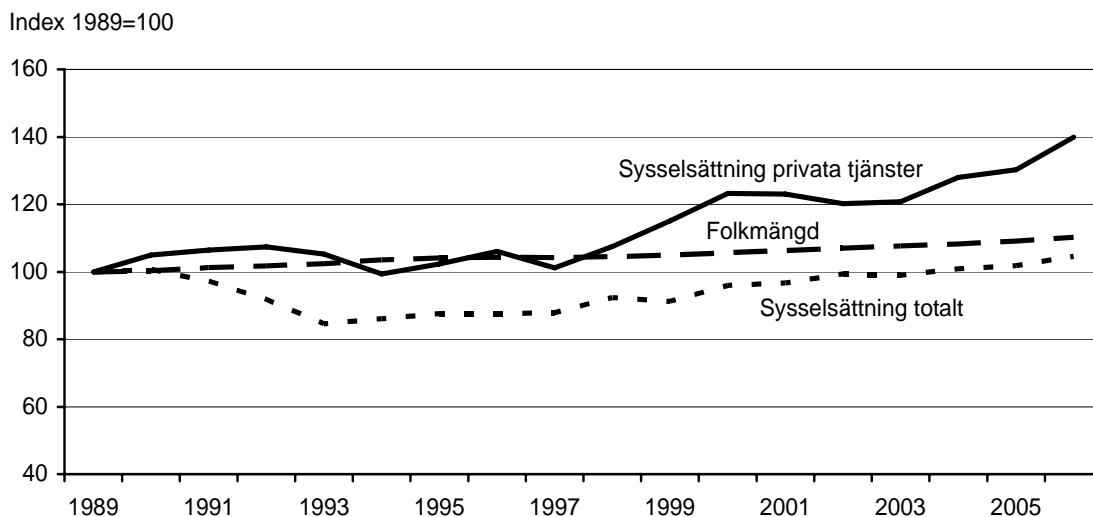
Under förutsättning att ökningstakten fortsätter på samma nivå som den har varit under perioden 1998-2007 kommer behovet av lagermark vid seklets mitt att vara cirka 630 hektar. Följer utvecklingen istället näringslivsavdelningens bedömningar kommer behovet av lagermark i stället att vara cirka 1 060 hektar vid seklets mitt.

Privat tjänstesektor

I sammanställningen för privat tjänstesektor har flera branscher slagits ihop. *Finansbolag, datakonsulter, företagsservicefirmor samt intresseorganisationer och kulturverksamhet* är exempel på branscher som ingår¹⁸.

Totalt fanns cirka 9 700 sysselsatta inom privat tjänstesektor i Jönköpings kommun år 2006 vilket är en ökning med 40 % från år 1989. Bland de studerade branscherna är det endast *bank- och försäkringsbolagen* som har en negativ sysselsättningsutveckling. Mellan åren 1989-2006 har antalet sysselsatta minskat med 54 % till cirka 700. Den största ökningen räknat i antal sysselsatta återfinns i branschen *företagsservicefirmor* som under perioden har ökat med cirka 2 100 till cirka 4 500 vilket är en ökning med 84 %. Den största procentuella ökningen återfinns inom branschen *datakonsulter* som har ökat med 125 % till cirka 900 sysselsatta. *Intresseorganisationer* och *religiösa samfund* har haft en sysselsättningsökning på 45 % respektive 52 % till drygt 1 000 respektive cirka 1 000 sysselsatta år 2006.

Diagram J Utveckling av folkmängd och sysselsättning i kommunen 1989-2006



Fram till år 1998 följde sysselsättningsutvecklingen inom privata tjänster folkmängdsutvecklingen relativt väl för att sedan öka snabbare. Enligt långtidsutredningen kommer sysselsättningen inom företagstjänster och uthyrning att öka med 0,7 % per år fram till år 2030. Kreditinstitut och försäkring kommer under samma period att minska med 0,7 % per år.

¹⁸ Sysselsättning inom privata tjänster omfattar branscher med SNI-koder: 65-67, 70-72, 74, 91-95

Beräkning av det kommande lokalbehovet

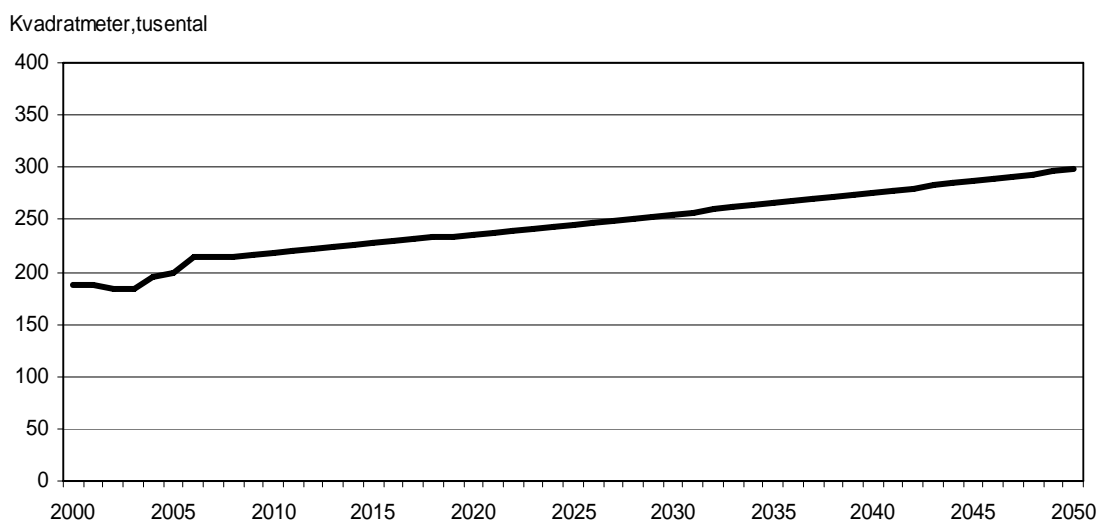
Som grund för beräkningen nedan används byggföretaget Skanskas ”kontorsindex”¹⁹ som bland annat syftar till att kartlägga det framtida lokalbehovet i Sverige. I undersökningen har 44 % av företagen uppgett att de i genomsnitt har mellan 16-25 m² kontorsyta per anställd. 25 % har uppgett att de har mindre än 15 m² per anställd och 22 % har uppgett att de har mer än 26 m² per anställd. I beräkningen bedöms 22 m² per anställd ligga närmast genomsnittet när ett tillägg har gjorts för större förrådsutrymmen som exkluderas i Skanskas undersökning.

Utifrån uppgifter om antalet sysselsatta tillsammans med den genomsnittliga kontorsytan per anställd beräknas totalytan för privata tjänster i Jönköping till cirka 215 000 m². En sammanvägning av långtidsutredningens prognoser för branscherna *företagstjänster, uthyrning samt kreditinstitut och försäkring* ger en genomsnittlig sysselsättningsutveckling på 0,6 % per år. I beräkningen har hänsyn tagits till att folkmängdsutvecklingen inom åldersgruppen 20-64 år förväntas vara högre i Jönköping jämfört med riket totalt. När sysselsättningsutvecklingen för branschen i riket knyts till den snabbare ökningstakten för åldersgruppen 20-64 år i Jönköping blir den genomsnittliga ökningen 0,78 % per år.

Beräkningen bygger på följande antaganden:

- Förhållandet mellan kvadratmeteryta och anställd kommer att vara stabilt med 22 m² per sysselsatt.
- Sysselsättningen inom den privata tjänstesektorn ökar med 0,78 % per år.
- Beräkningen tar inte hänsyn till konjunktursvängningar.

Diagram K **Beräkning av ytbehovet inom privata tjänster i kommunen 2000-2050**



Under dessa förutsättningar kommer behovet av kontorslokaler att vara cirka 300 000 m² år 2050. Det innebär en ökning med cirka 85 000 m².

¹⁹ Skanskas ”kontorsindex” baseras på 400 svar från företag inom branscherna industri, handeln, transport samt post- och telekommunikation med mer än 200 anställda samt tjänsteföretag inom bank, finans och fastighet med mer än 20 anställda. Ytuppgifterna avser kontorslokaler inklusive konferenslokaler och exklusive större förrådsutrymmen.

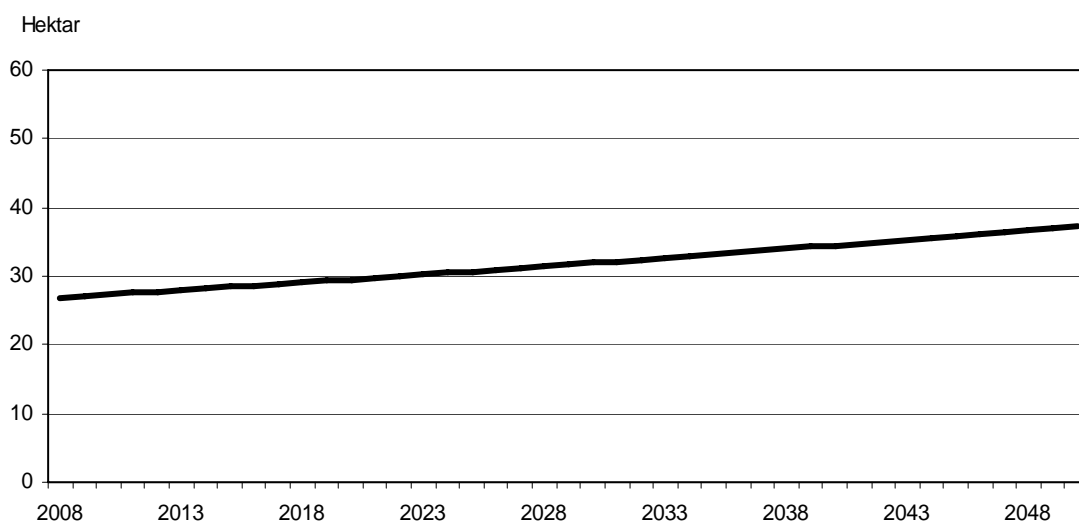
Beräkning av det kommande markbehovet

Tillförlitliga data som visar markbehovet för privata tjänster har varit svårt att ta fram. I syfte att visa på hur markbehovet kan komma att utvecklas följer nedan ett beräkningsexempel. Beräkningen görs utifrån uppgifterna om lokalbehovet som redovisas ovan.

Räkneexemplet bygger på följande antaganden om fastigheter för privata tjänster:

- Genomsnittsbyggnaden rymmer 2 våningar för privata tjänster.
- Exploateringsstalet är 0,4.

Diagram L **Beräkningsexempel över markytans utveckling för detaljhandeln 2008-2050**

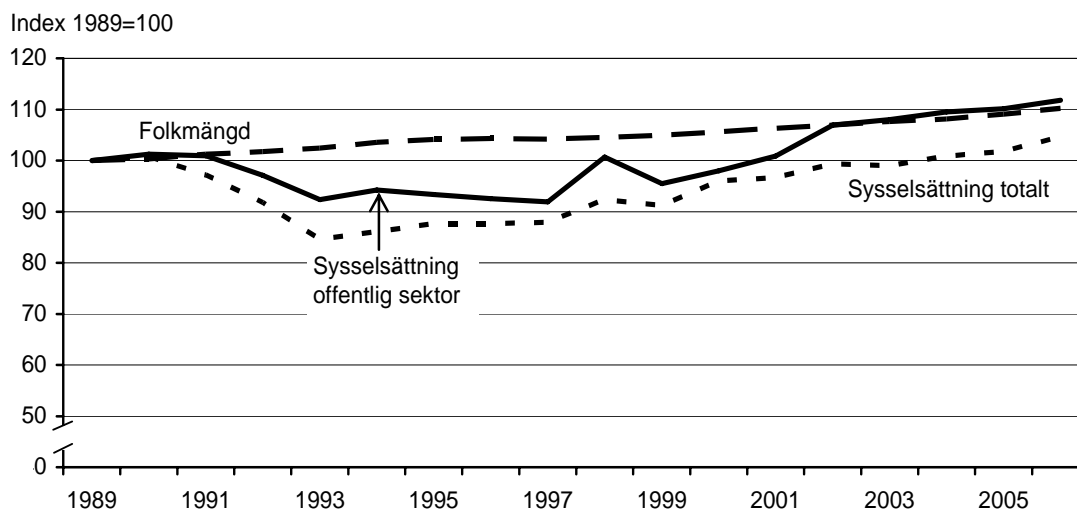


Utifrån räkneexemplet antaganden skulle markbehovet inom privata tjänster vara cirka 35 hektar år 2050. Det innebär en ökning med cirka 10 hektar från år 2008.

Offentlig sektor

Totalt i kommunen fanns cirka 22 000 sysselsatta inom den offentliga sektorn år 2006. Den största gruppen fanns inom *vård och omsorg* som mellan 1989-2006 ökade med 7 % till cirka 11 700. Den största procentuella ökningen har skett inom *offentlig förvaltning* som under perioden har ökat med 32 % till cirka 4 000. *Utbildning och forskning* har under perioden haft en skiftande sysselsättningsutveckling och ökade till år 2006 med 9 % till 6 200.

Diagram O Utveckling av folkmängd och sysselsättning i kommunen 1989-2006



Sysselsättningen inom offentlig sektor sjönk i samband med nedgången på 1990-talet. År 2002 hade sysselsättningsutvecklingen återhämtat sig till att åter följa folkmängdsutvecklingen. Den totala ökningen under perioden var 12 % eller cirka 2 300 sysselsatta. Enligt långtidsutredningen kommer sysselsättningen inom den offentliga sektorn i riket att öka med 0,7 % per år mellan 2005-2030.

Beräkning av kommunens lokalbehov²⁰

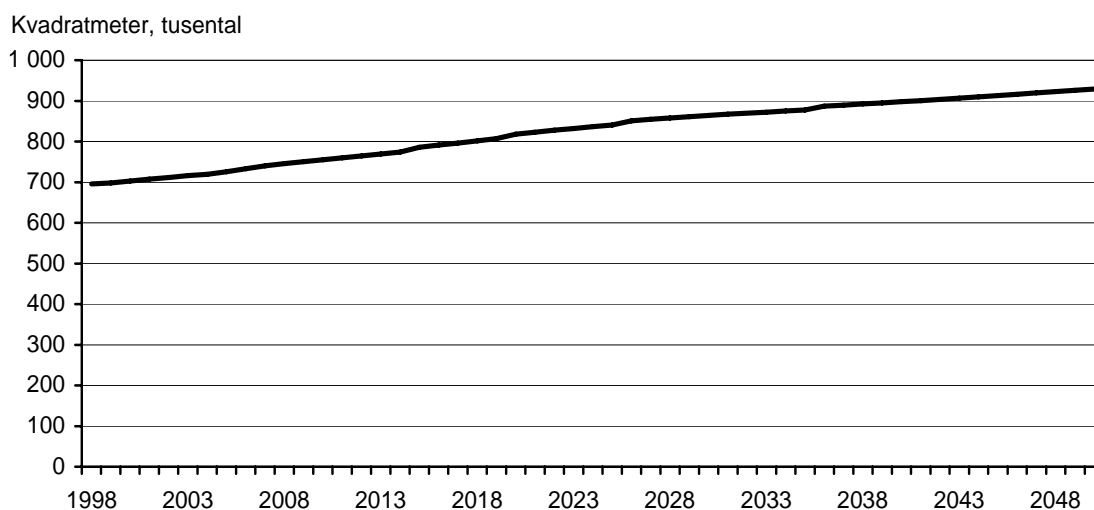
Kommunens lokalinnehav är för närvarande totalt cirka 750 000 m², varav lokaler för skola och barnomsorg är cirka 50 % och boenden för äldre cirka 20 %. Övriga lokaler innehåller verksamheter för exempelvis särskilda boenden, fritid, kultur och förvaltning. Genomsnittsytan per invånare har legat stabilt kring 6 m² per invånare sedan 1998. På sikt bedöms lokalbehovet för offentliga tjänster att öka. I takt med den totala folkmängdsökningen ökar även antalet i icke arbetsför ålder (0-19 år samt 65- år). Grupper som i högre grad använder offentliga tjänster i form av skola och omsorg. Det gör att den genomsnittliga ytan per invånare beräknas stiga till cirka 6,2 m² per invånare i kommunen på sikt.

Beräkningen bygger på följande antaganden:

- Förhållandet mellan kvadratmeteryta och invånare i kommunen kommer gradvis öka och vid seklets mitt att vara cirka 6,2 m² per invånare.
- Beräkningen tar inte hänsyn till konjunktursvängningar.

²⁰ I beräkningen har tjänster som kommunen ansvarar för och finansierar tagits med. Det betyder att hänsyn inte tas till om t ex skolor och omsorgsboenden drivs i privat eller kommunal regi. Lokaler för affärsutveckling (ca 126 000m²) samt Elmia (ca 65 000 m²) ingår ej.

Diagram P **Beräkning av kommunens lokalbehov 1998-2050**



Enligt beräkningen kommer lokalbehovet 2050 att vara cirka 930 000 m². Det innebär en ökning på cirka 180 000 m² från 2008.

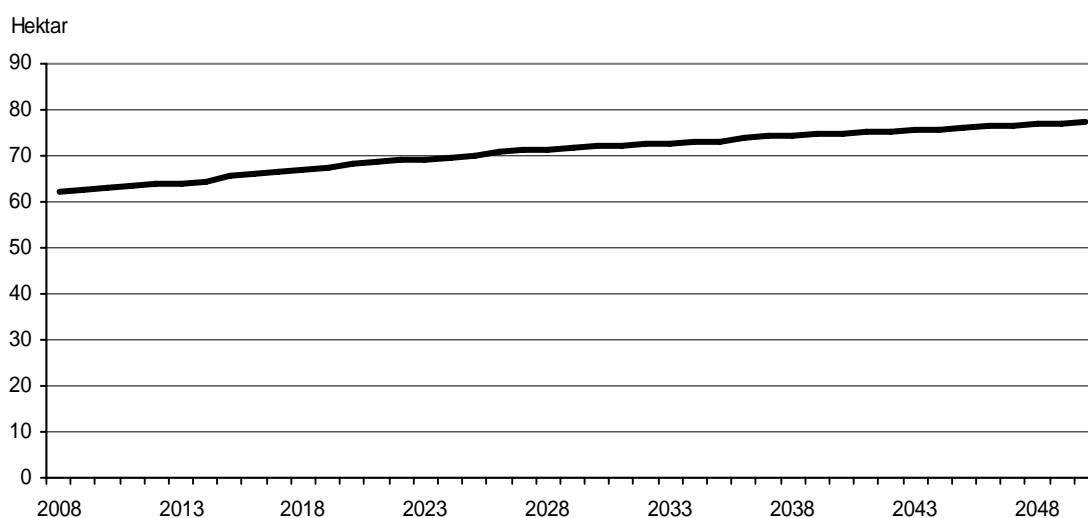
Beräkning av det kommande markbehovet

Tillförlitliga data som visar markbehovet för offentliga tjänster har varit svårt att ta fram. För att visa på hur markbehovet kan komma att utvecklas följer nedan ett beräkningsexempel. Beräkningarna görs utifrån uppgifterna om lokalbehovet som redovisas ovan.

Räkneexemplet bygger på följande antaganden om fastigheter för offentliga tjänster:

- Genomsnittsbyggnaden har tre våningar.
- Exploateringstalet är 0,4.

Diagram Q **Beräkningsexempel av markbehovet för offentliga tjänster 2008-2050**



Utifrån beräkningsexemplet skulle markbehovets antaganden vara cirka 75 hektar år 2050. Det innebär en ökning med cirka 15 hektar från år 2008.

Källor:

Finansdepartementet, *Långtidsutredningen 2008*, SOU 2008:105

Finansdepartementet, *Sveriges ekonomi – scenarier på lång sikt*.
Bilaga 1 till *Långtidsutredningen 2008*, SOU 2008:108

Globaliseringsrådet (2008), *On the Road to Samarkand, expert report no. 21*.

Handelns Utredningsinstitut, *Överetablering av detaljhandelsyta i Sverige – verklighet eller myt?*

Jönköpings kommun, Fastighetsförvaltningen, presentationsmaterial

Jönköpings kommun, Stadsbyggnadskontoret, *Utbyggnadsstrategi för bostäder och verksamheter i Jönköping och Huskvarna*. Fastställd av KF 2008-03-27

Jönköpings kommun, Stadskontoret, *Jönköping utvecklar logistik*

Jönköpings kommun, Stadskontoret, *Sysselsättnings- och pendlingsutveckling 2000-2006*

Jönköpings kommun, Stadskontoret, *Statistisk årsbok*, 1997, 2002, 2005, 2008

SCB, AMPAK 1998-2006

SCB, Statistik över handel

SCB, Fastighetstaxering 1998, 2000, 2007

Skanska AB, *Kontorsindex våren 2008*, publicerad 2008-06-04

Skolverket, statistik över kommunala och fristående skolor 2007

Svensk Handel, *Handelns roll*, rapport augusti 2006.