



LUND INSTITUTE OF TECHNOLOGY  
Lund University

---

**The Formal and Informal Sectors in Harare, Zimbabwe**  
**Relation to the Commercial Real Property Market**

Minor Field Study

TEKNISKA HÖGSKOLAN I LUND  
LANTMÄTTEREN

Adam Falkenström and Kristin Karlsson

## Sammanfattning

Detta examensarbete syftar till att ge en bakgrund till förhållandena på den kommersiella fastighetsmarknaden i Harare, Zimbabwe, och att presentera olika faktorer knutna till formella och informella affärsverksamheter som påverkar utvecklingen. Syftet är också att ge en extern redogörelse för situationen där möjligheterna av en framtida formalisering av den informella sektorn beaktas.

Harare är idag en växande huvudstad med en ökande efterfrågan på arbete och moderna kommersiella fastigheter. Nya byggnader med hög standard belägna i centrumkärnan och i förorterna förser den formella sektorns företag med kvalitetslokaler för butiker, kontor och restauranger. Det äldre fastighetsbeståndet i det centrala affärsområdet (CBD) är i allmänhet dåligt underhållet och saknar modern utrustning.

Informella sektorns affärsverksamheter har sitt ursprung i områden med låg formell sysselsättning där de erbjuder en potentiell inkomstkälla för de fattigaste invånarna. I den tätbefolkade svarta Harareförorten Mbare har de informella aktiviteterna försett den stora befolkningen med arbetstillfällen och förnödenheter under många års tid. Jobben inkluderar försäljning av mat, nya eller begagnade varor, lättare industri och service. Liten vinst, låg nyttjanderättsäkerhet, stölder och ohälsosamma marknadsplatser är vanliga förhållanden. Under de senaste åren har den här affärstypen etablerat sig även i CBD där den försämrar stadsmiljön. Idag sysselsätter den informella sektorn en tredjedel av Harares befolkning.

En fortsatt tillväxt av den informella sektorn kommer troligtvis att leda till allvarliga negativa trender i utvecklingen av staden. Detta skulle inverka negativt på de formella affärsverksamheterna och därmed den kommersiella fastighetsmarknaden. En påtvingad formalisering av informella verksamheter skulle emellertid bli förödande för den fattigaste befolkningen. Istället bör myndigheterna reglera och planera för de informella affärsverksamheterna för att undvika en minskad efterfrågan på kommersiella lokaler som kan uppstå på grund av trängsel, kriminalitet och miljöförstöring. Försörjning av lämpliga utrymmen med vatten och god sanitet samt stöd till samarbete, utbildning, lån till småskaliga verksamheter och deltagande i stadsplaneringen är sätt att styra utvecklingen. Genom detta skulle de informella affärsmännen ha bättre förutsättningar att närma sig förhållandena på den formella marknaden på sikt. Skriftliga och längre hyreskontrakt skulle dessutom stärka nyttjanderätten för hyresgästen samt säkra intäkterna för hyresvärderna, vilket uppmuntrar båda parter att investera i sina verksamheter. Sådana positiva trender i utvecklingen är viktiga för att hålla uppe efterfrågan av kommersiella lokaler och därigenom stärka fastighetsmarknaden i staden. De olika sätten att förbättra förutsättningarna för en formaliseringsprocess bör dock synkroniseras för att ge den önskvärda effekten.