

LÄGESFAKTORERS BETYDELSE VID LOKALISERINGSBESLUT

– EN STUDIE I MALMÖ OCH KÖPENHAMN

Lena Berg
Emma Eliasson

Avdelningen för Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden



ISRN LUTVDG/TVLM 03/5076 SE

SAMMANFATTNING

Företag lokaliserar sig på den plats där förutsättningarna för dem är som mest lämpliga vilket bland annat beror på en mängd lägesfaktorer. Syftet för denna rapport var att kartlägga och beskriva de *lägesfaktorer* som beaktas vid lokalisering av kontor inom ett begränsat område som exempelvis en stad. Syftet var även att undersöka och analysera vilken betydelse de olika lägesfaktorerna har vid lokalisering av kontor i Öresundsregionen. Vidare var syftet att undersöka vilken roll faktorgruppen *läget* har i förhållande till *hyran* och *lokalen/byggnaden* samt utreda vilka geografiska områden i Köpenhamn som företag anser är mest attraktiva för lokalisering av kontor.

För rapporten användes en deduktiv metod vilket innebär att den teorin som skapades med hjälp av litteraturstudier och kvalitativa intervjuer sedan låg till grund för att testas mot verklighetens uppfattning enligt en kvantitativ enkätundersökning som utfördes i Malmö och Köpenhamn.

De 16 *lägesfaktorer* som kartlades och som sedan ingick i enkätundersökningen är följande:

Lägesfaktorer:

Livskvalitet

Områdets anseende

Företagsklimat

Närhet till:

företag i samma bransch

kunder

samarbetspartner

Utbildning och forskning

Tillgång till arbetskraft

Anställdas åsikter

Tradition

Närhet till stadskärnan

Närhet till service

Kommunikation:

offentlig transport

tillgänglighet med bil

flygplats

parkeringsplatser

Några generella slutsatser om vilken betydelse lägesfaktorerna har för företag vid ett lokaliseringsbeslut som gäller för alla företag på alla lokaliseringsorter går inte att dra då varje företag och lokaliseringsort har olika förutsättningar. Företag med liknande verksamheter har ofta liknande preferenser och lägger därmed också vikt vid samma faktorer. Därför valdes att dela in medverkande företag efter branschtillhörighet, vilka utgjordes av *tjänsteproducerande, transport/logistik och tillverkning/ verkstads-företag*. Tjänsteproducerandeföretag utgjorde den klart största branschen varför det lagts mest vikt vid denna bransch i slutsatsen.

Både för tjänsteproducerandeföretag i Malmö och i Köpenhamn hade lägesfaktorerna *tillgång till potentiell arbetskraft, parkeringsplatser och offentlig transport* samt *tillgänglighet med bil* högst betydelse. En signifikant skillnad mellan städerna var att lägesfaktorn *närhet till kunder* hade mycket större betydelse för tjänsteproducerandeföretag i Malmö än för motsvarande företag i Köpenhamn.

Hyran var något mer betydelsefull vid lokaliseringsbeslut än *läget* och *lokalen/byggnaden* för tjänsteproducerandeföretag i Malmö och i Köpenhamn ansåg motsvarande företag att *läget* tillsammans med *lokalen/byggnaden* hade större betydelse än *hyran*.

De områden i Köpenhamn som ansågs mest attraktiva är belägna norr om stan eller centralt och utgjordes av *Herlev, Ballerup, Gladsaxe och Bagsværd* följt av *Lyngby, Köpenhamns centrala hamnfront* och *centrala Köpenhamn*.