

# **Den nya ekonomiska geografin**

Erik Kasselstrand

ISRN/LUTVDG/TVLM 10/5223 SE

Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola,  
Lunds Universitet  
Box 118  
221 00 Lund

# **Den nya ekonomiska geografin**

## The new economic geography

---

**Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:**

Erik Kasselstrand, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

**Handledare/Supervisor:**

Ingemar Bengtsson, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Examinator/Examiner:**

Åsa Hansson, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Opponent/Opponent:**

Miroslav Vujičić, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Erik Löfgren, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

---

**Nyckelord:**

Ekonomisk bas, exportsektor, fastighetsmarknaden, fastighetsprisutveckling, fastighetsmultiplikator

**Keywords:**

Economic base, export base, the real estate market, property value increase, property multiplier



## **Abstract**

Economic geography is mainly a part of two things; economic base and export base. The purpose of this study was to create a simple model which described the relationship between the export base and property value increase. This model could be useful for investments. By looking at occupational statistics for a large number of municipalities in Sweden, I was able to identify the economic condition of the municipality. The study shows that the economic base is best seen as a variable describing the volatility of property values and the export base is best seen as a variable describing the property value increase.



## **Förord**

En snabbsökning på vad man skall ta med i ett förord angav att huvudsyftet är att underlätta försäljning av verket. Förordet sades också vara ett utmärkt tillfälle att introducera någon som inte är välkänd av experterna i området.

Jag riktar således ett stort tack till min handledare, Ingemar Bengtsson, oavsett relation till nobelpristagaren i ekonomi år 2008, Paul Krugman. Tacket är effekten av Bengtssons nyanserade och akademiska syn på studiens olika svårigheter. Det resulterade i att studien blev ett rent nöje att bedriva.

Tack även till Rikard Jacobsson för givande synpunkter gällande ursprungsteorins möjliga begränsningar.

Slutligen vill jag tacka hela avdelningen för fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola.

Lund den tredje december 2010

Erik Kasselstrand





## Innehållsförteckning

1	Inledning .....	11
	1.1 Syfte .....	11
	1.2 Metod .....	11
2	Forskningsöversikt .....	13
	2.1 Tidigare forskning .....	13
	2.1.1 Resultat av tidigare forskning .....	13
	2.1.2 Slutsats av tidigare forskning .....	15
3	Metod och material .....	17
	3.1 Ett nytt förhållningssätt till fastighetsinvesteringar .....	17
	3.1.1 Zipfs lag .....	17
	3.1.2 Geografiska mönster .....	18
	3.1.3 Krafter bakom geografiska mönster .....	18
	3.1.4 Centraliserade krafter .....	18
	3.1.5 Decentraliserade krafter .....	19
	3.2 Centralortsteori .....	20
	3.2.1 Centralortsteori i praktiken .....	21
	3.3 Inkomstkälla för en stad .....	21
	3.3.1 Ekonomisk bas .....	21
	3.3.2 Exportsektor .....	21
	3.3.3 Lokal anställningskvot .....	22
	3.3.4 Servicesektor och multiplikatoreffekt .....	23
	3.4 Näringsgrenar .....	24
	3.5 Effekter inuti en stad .....	24
	3.5.1 Stadsutformning .....	25
	3.5.2 Residualvärdet av mark .....	25
	3.6 Effekter av ekonomisk tillväxt i staden .....	25
	3.7 Lokalisering .....	26

	<u>Den nya ekonomiska geografin</u>	
	3.7.1 Den sammanslagna arbetsmarknaden .....	26
	3.7.2 Insatsvaror .....	27
	3.7.3 Teknologisk kunskapsspridning.....	27
4	Resultat .....	29
	4.1 Tillväxt utifrån ekonomisk klassning .....	29
	4.1.1 Ekonomisk klassning utifrån fastighetsprisindex.....	30
	4.1.2 Ekonomisk tillväxt i kranskommuner .....	31
	4.1.3 Näringsgrenars koncentration .....	32
	4.2 Analys av exportsektorn.....	32
	4.2.1 Kommuner med högst tillväxt.....	33
	4.2.2 Kommuner med lägst tillväxt.....	34
	4.3.3 Slutsats .....	35
	4.4 Kasselstrands fastighetsmultiplikator.....	35
	4.4.1 Tillämpning av fastighetsmultiplikatorn .....	35
	4.4 Standardavvikelse .....	36
5	Diskussion av resultaten.....	41
	5.1 Slutsatser .....	41
6	Sammanfattning .....	45
	Litteratur .....	47
	Bilagor.....	49
	Bilaga 1 .....	49
	Bilaga 2 .....	50
	Bilaga 3 .....	51
	Bilaga 4 .....	52

## 1 Inledning

2008 vinner Paul Krugman nobelpriset i ekonomi för sina pionjäriska teorier om handelsmönster. Han vederlägger teorier som varit vedertagna sedan 30-talet. Den nya ekonomiska geografin handlar till stor del om ekonomi och till mindre del om geografi.

Det finns trots de senaste årens studier inom området, många luckor att fylla. En av dessa luckor utgörs av samspelet mellan fastighetsmarknad och den nya ekonomiska geografin. Det finns ett stort behov av att utöka investerarens kunskap om fastighetsmarknaden, inte minst med tanke på att många människor köper fastigheter i konsumtionsavseende och inte med avsikt att göra vinst på kapital. Med nya regler om lånetak och eventuella amorteringskrav, ställs naturligtvis högre krav på att investera i fastigheter som åtminstone inte sjunker i värde. Hur fastighetsvärdena förändras måste kunna gå att uttrycka matematiskt och med stor hänsyn tagen till den lokala ekonomin där fastigheten är belägen.

Mitt intresse för ekonomisk geografi tar sin grund i flera års studier av fastighetsekonomi men också som en reaktion på de frekventa spekulationer som genomsyrar fastighetsmarknaden i stort. Alla verkar ha en åsikt om vad som kommer hända med fastighetsmarknaden i allmänhet och bostadsmarknaden i synnerhet. Gemensamt (och intressant) för dessa människor är att man använder siffror som resultat men inte som underlag. Min förhoppning är att spekulationerna i stället ska kunna ersättas av en modell som lämnar väldigt litet utrymme för tyckande, där förändringar av fastighetsvärde på fem, femton eller tjugofem procent härleds utifrån siffror som rör sysselsättningsstatistik. En modell som beskriver var och hur fastighetsvärdena kommer förändras i framtiden är intressant för alla aktörer som vill göra lönsamma fastighetsinvesteringar. Modellen är också intressant ur rådgivningssynvinkel.

### 1.1 Syfte

Syftet är att utifrån begreppen ekonomisk bas och exportsektor, skapa en modell som beskriver var fastighetsvärdena kommer öka eller minska mest i framtiden. Dessutom kommer att studeras hur svängningar i tillväxt i fastighetsvärde påverkas av hur stor exportsektorn i en kommun är.

Ett långtgående syfte är att skapa en djupare förståelse för hur fastigheter påverkas av lokal ekonomi och hur man kan mäta detta.

Modellens signifikansnivå kommer inte att testas i denna studie. Modellen kommer i arbetet benämnas Kasselstrands fastighetsmultiplikator.

### 1.2 Metod

Modellen konstrueras genom att använda statistik från SCB som beskriver sysselsättningen på kommunnivå. Med denna statistik kan den ekonomiska basen hos en kommun tas fram. Exportsektorn identifieras genom att jämföra den ekonomiska

### Den nya ekonomiska geografin

basen med genomsnittet för riket i stort. När det är givet hur en kommuns ekonomiska bas respektive exportsektor ser ut och hur den förändrats över en tid, jämförs förändringen med fastighetsprisutvecklingen i kommunen. Fokus läggs på hur stor värdetförändringen vad avser pris per kvadratmeter boarea är jämfört med förändringen av arbetstillfällen i det som är kommunens exportsektor. Sedan tas en modell fram som beskriver förhållandet. Statistik över fastighetsprisutvecklingen fås av Ljungquists Ortspris som tillhandahåller alla köp som skett sedan 1996. I Ljungquists Ortspris kan man välja att enbart se de köp som varit i en speciell kommun. Fritidshus kommer inte tas med i statistiken över köp från Ljungquist då det inte bedöms samspela särskilt mycket med exportsektorn i samma kommun. Att jämförelsen görs gentemot småhus beror på att statistiken för småhus är mer tillförlitlig än den för kommersiella fastigheter.

En tanke är också att vända på resonemanget, d.v.s. först titta på den ekonomiska tillväxten (hög eller låg) och sedan dra slutsatser om vad i den ekonomiska basen som kan tänkas förklara resultatet.

Fördjupade studier kommer att bedrivas när det gäller lokaliseringsteori och hur krafter för högkoncentration verkar i praktiken. Som hjälp till denna del kommer jag att hämta inspiration från Paul Krugmans verk i ett försök att uppnå djupare förståelse för ekonomisk geografi.

Med tanke på fördelen av att ha stora urvalsgrupper vid beräkningar, kan jag komma att behöva söka efter kommuner på ett mer aktivt sätt. I sådana fall kommer jag att leta efter kommuner med särskild ekonomisk bas i de regioner som haft högst tillväxt under denna period.

## 2 Forskningsöversikt

### 2.1 Tidigare forskning

1993 gjordes ett försök att beskriva avkastning på fastighetsvärdena medelst geografisk indelning gentemot ekonomisk klassning av olika regioner<sup>1</sup>. Man testade tre olika strategier,

- NCREIF fyra regioner (endast geografi)
- Salomon Brothers åtta regioner (en kombination av geografi och ekonomi)
- Ekonomisk klassning av 316 städer i USA, utifrån nio typkoder.

Man kom fram till att Salomon Brothers indelning efter åtta regioner ger en mer effektiv portföljfront än den första strategin, indelning av fyra regioner. Man kom också fram till att enbart ekonomisk klassning av en region ger bättre effektiv portföljfront än de båda tidigare strategierna. Klassningen gjordes utifrån nio grupper:

- Mining
- Government
- Manufacturing
- F.I.R.E.<sup>2</sup>
- Services
- Transportation
- Military
- Farm
- Diversified

Indelningen av de 316 städerna gjordes genom att ta fram den av de nio olika typkoderna som var störst i varje stad och som samtidigt var klart mer än 1.0. Om ingen sådan fanns, klassades staden som "diversified".

Man använde avkastningsserier mellan 1973 och 1990. 809 fastigheter fanns med i datamängden.

#### 2.1.1 Resultat av tidigare forskning

Man kom fram till att:

- I NCREIF-indelningen var 50 % av korrelationskoefficienterna statistiskt signifikanta för hela perioden. Medelvärdet på korrelationerna var 0,214.
- I Salomon-Brothers-indelningen var 21 % av korrelationskoefficienterna signifikanta för hela perioden.

---

<sup>1</sup> Glenn R Mueller, Refining Economic Diversification Strategies for Real Estate Portfolios (American Real Estate Society, 1993)

<sup>2</sup> Finance, Insurance and Real Estate

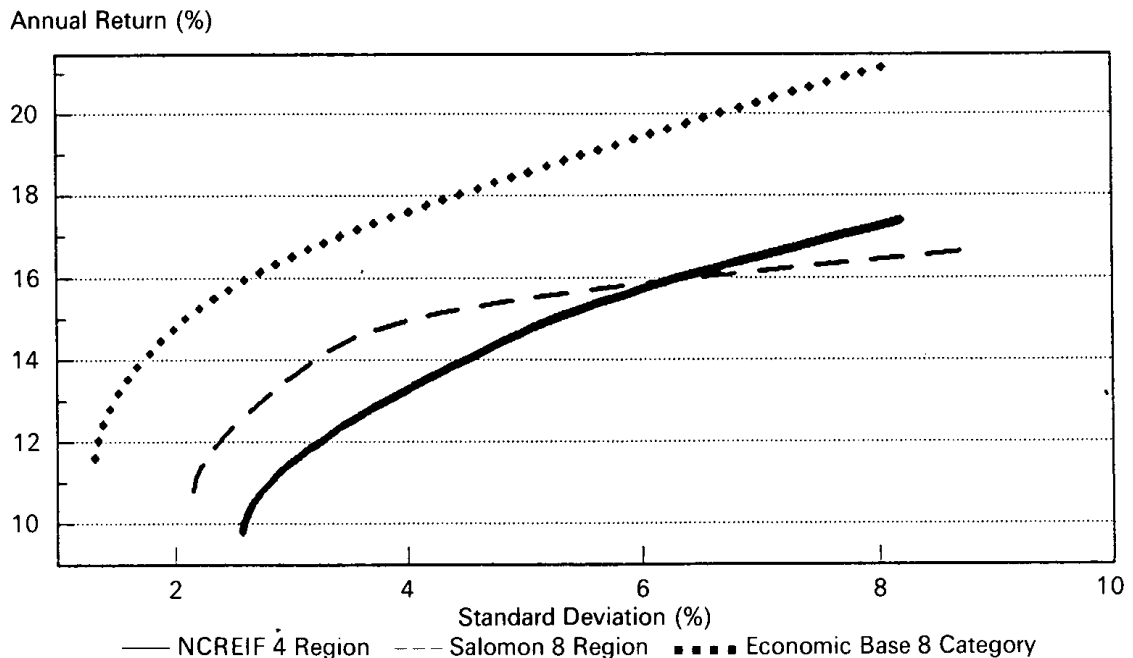
### Den nya ekonomiska geografin

Medelvärde på korrelationerna var 0,118. Intressant är att vissa regioner hade negativ korrelation med annan avkastning.

- I klassningen utifrån ekonomisk bas var 17 % av korrelationskoefficienterna signifikanta för hela perioden, medelvärde 0,132. Ytterst få av de nio grupperna hade negativ korrelation med annan avkastning. Medelvärde på korrelationerna var 0,132.
- När genomsnittskorrelationen grundades på absolutbeloppen av de olika gruppernas korrelation med annan avkastning, hade klassningen utifrån ekonomisk bas lägre korrelation än Salomon Brothers (0,132 jämfört med 0,172, vilket är ett bättre mått än att utgå från summan).

Alltså, den ekonomiska klassningen gav både lägre korrelationer överlag och färre statistiskt signifikanta korrelationer, vilket stödjer hypotesen om ekonomisk bas som det bästa underlaget till fastighetsinvesteringar. Nästa steg var att se om investerare kunde uppnå högre riskjusterad avkastning medelst någon av dessa strategier. Salomon-Brothers gav bättre riskjusterad avkastning för fastighetsportföljen än NCREIF-indelningen, och ekonomisk bas-indelningen gav ännu högre riskjusterad avkastning än Salomon-Brothers.

### Efficient Frontiers 1973.4 to 1990.4



Figur 1 Effektiv portföljfront för fastighetsportföljen med de tre olika strategierna

**Tabell 1** Förväntad avkastning och standardavvikelse för fastigheter i städer med olika ekonomisk bas

**Eight Economic Base Classifications  
4Q73–4Q90 (Full Cycle)**

Asset Class	Expected Return (%)	Standard Deviation (%)
Diversified	12.80	2.51
FIRE	21.20	8.06
Manufacturing	10.90	1.90
Military	12.50	2.98
Mineral Extraction	8.20	2.87
Transportation	10.60	2.64
Government	12.40	4.16
Services	14.40	2.47

### 2.1.2 Slutsats av tidigare forskning

Utmärkande är den förväntade avkastningen i städer som haft högst lokal anställningskvot i näringsgrenen F.I.R.E. Förklaringen är enkel; i slutet av 70- och början av 80-talet ökade anställningarna i den näringsgrenen kraftigt, vilket således gjorde att fastigheter i de städer som hade F.I.R.E-klassning hade bäst förväntad avkastning. Namnen, tabellerna och siffrorna i sig är inte särskilt intressanta, poängen här är att en indelning utifrån ekonomisk bas gav bäst förväntad avkastning, vilket ger ett bra argument till att den studie jag i nästa kapitel ämnar gå in djupare på, faktiskt är relevant utifrån tidigare försök. Det finns således ingen risk att de resultat och slutsatser jag kommer fram till skulle kunna ersättas av en annan investeringsstrategi som utgår mer från t.ex. geografiska förutsättningar. Det är en viktig del i underlaget till att ens bedriva en omfattande studie som utgår från ekonomisk bas i allmänhet och exportsektor i synnerhet.





## 3 Metod och material

### 3.1 Ett nytt förhållningssätt till fastighetsinvesteringar

Städer existerar som element i ett system av städer, som utgör en ekonomisk funktion och en geografisk region. Detta system av städer påverkar hyresmarknaden som i sin tur påverkar tillgångsmarknaden i dessa städer. Varje fastighetsinvestering möjlighet att lyckas beror på stadens storlek och de ekonomiska förutsättningar som finns för en viss typ av fastighet i samma stad. De mest grundläggande faktorerna vad gäller beskrivningen av en stad är storlek och läge. En stads befolkning och dess förändring över tiden är essentiella delar av värdeförändring på hyresmarknaden. I ett större perspektiv kan sägas att starkare växande städer kommer generera högre reala hyror, allt annat lika.<sup>3</sup> Detta ger oss anledning att titta på de mönster som existerar i ett system av städer.

#### 3.1.1 Zipfs lag

Städers storlek tenderar att följa en formel som kallas Zipfs lag. Den lyder som följande;

$$\text{Stadens folkmängd} = \frac{\text{Största stadens folkmängd}}{\text{Stadens ranking}}$$

Det betyder att om vi rankar alla städer i ett land (i.e. en sammanhängande region), kommer varje stads invånarantal vara ungefär samma som största stadens invånarantal dividerat med dess ranking.

Den sammanhängande regionen kräver även en integrerad ekonomi. Det förklarar att Zipfs lag stämmer bättre för USA än för stora delar av Europa, som utvecklades senare än USA. I takt med att Europa blir mer och mer enhetligt, antyder det att London kommer växa medan Paris minskar, jämfört med andra städer. Dessutom har Berlin i form av huvudstad av Europas befolkningsrikaste land, goda förutsättningar att växa relativt andra städer.<sup>4</sup>

Den mest vedertagna teorin angående lagens förklaring kommer från den franske ekonomen Xavier Gabaix. Han menar att alla städer växer med samma årliga procentuella tillväxt och har samma volatilitet (slumpmässighet i årlig tillväxt). Efter en tid kommer städerna ha konvergerat till Zipfs lag. Denna konvergens sker snabbt och är endast ett resultat av matematik. Förklaringen till varför alla städer har samma procentuella tillväxt ligger däri att antalet nya jobb är proportionell mot antalet

---

<sup>3</sup> David M. Geltner & Norman G. Miller et al, Commercial Real Estate Analysis & Investments (Mason, Ohio: Thomson South Western, 2007) s.40

<sup>4</sup> Geltner & Miller, s.56

## Den nya ekonomiska geografin

existerande jobb. Förklaringen till varför alla städer har samma volatilitet är att när en stad är tillräckligt stor, kommer den ha en väldiversifierad ekonomisk bas, vilket minskar volatiliteten. Mindre städer har inte lika bred ekonomisk bas och skulle därför kunna ha stor tillväxt. Det finns en kritisk massa för städers storlek, vilket förklarar att det finns färre små städer än vad Zipfs lag anger.<sup>5</sup>

### **3.1.2 Geografiska mönster**

De största städerna i ett land ligger, med få undantag, alltid i olika delar av landet.<sup>6</sup>

### **3.1.3 Krafter bakom geografiska mönster**

Varje stad påverkas av två olika krafter; centraliserade och decentraliserade. Centraliserade krafter är sådana som ser till att städer växer fram och även att städer tenderar att bli färre men stora. Decentraliserade krafter ligger bakom etablering av nya, små städer.

### **3.1.4 Centraliserade krafter**

Det finns tre huvudsakliga centraliserade krafter.

1. Stodriftsfördelar
2. Klusterekonomiska
3. Positiva externa effekter

Stodriftsfördelar syftar till de fördelar som innebär att det blir billigare och effektivare att producera varor och tjänster på färre ställen. De fasta kostnaderna är oberoende av hur mycket som produceras av ett företag, vilket gör det fördelaktigt att producera stora volymer.

I början av 1800-talet förklarade engelsmannen David Ricardo utrikeshandelns drivkrafter. Teorin utvecklades av svenskarna Eli Hecker och Bertil Ohlin som kom fram till att utrikeshandeln förklaras av att länder är olika. Denna teori verkade förklara dåtidens utrikeshandel, men de senaste 50 åren har modellen verkat mer och mer otillämplig.<sup>7</sup> Den amerikanske ekonomen Paul Krugman vederlade mer eller mindre teorin år 1979 då han utgick från att stordriftsfördelar är interna för varje företag.<sup>8</sup> Många varor produceras under stordriftsfördelar och producenten blir monopolist. Ju fler invånare, desto mer produktion och desto fler varor. Detta gör att länder med identiska förutsättningar vad gäller preferenser, teknologi och storlek ändå kommer ha handel med varandra, just för att det är mer fördelaktigt att låta ett land producera en sorts bil och sedan exportera den över världen, än att försöka producera

---

<sup>5</sup> Xavier Gabaix, Zipf's Law for Cities: An Explanation (The MIT Press:1999)

<sup>6</sup> Geltner & Miller, s.41

<sup>7</sup> Peter Englund et al, 2008 års ekonomipris till Paul Krugman: Internationell handel och ekonomisk geografi (Ekonomisk debatt, 2008)

<sup>8</sup> Paul Krugman, Increasing returns, monopolistic competition, and international trade(Journal of International Economics, 1979)

flera bilsorter. En viktig faktor här är att människor efterfrågar mångfald i konsumtionen. Krugman visade alltså att utrikeshandel kommer ske både mellan länder som är olika och länder som är lika. En effekt av detta är att konsumenter världen över får högre välfärd på grund av både lägre priser och större mångfald i varuutbudet.

Klusterekonomiska krafter handlar om de produktionsfördelar som beror på att olika näringsgrenar ligger nära varandra. Till skillnad från stordriftsfördelar, som kräver större produktion för att uppnå större effektivitet, finns inget sådant behov för att kunna uppnå högre effektivitet. Mer ingående förklaras fördelarna av möjligheterna för näringsgrenar att samverka om de ligger geografiskt nära varandra. Det handlar både om att större företag köper underleverantörer men också om att man uppnår synergieffekter genom att ha god konkurrens bland arbetskraft inom ett visst område (företag köper företag). Klustereffekter underlättas av s.k. ”brain gain”, vilket innebär att ett fåtal människor utgör stommen av klustret. Informationen sprids snabbare än tidigare mellan individer och stimulerar kreativitet och förankrar idéer. Världsledande forskare, företagare, experter och idrottsmän är nyckeln till ett fungerande kluster.<sup>9</sup> I dag tenderar de klusterekonomiska krafterna vara mer konsumtions- än produktionsinriktade. Städer har blivit attraktiva ställen för högutbildade och högavlönade individer som vill ha stora konsumtionsmöjligheter.<sup>10</sup>

De positiva externa effekterna uppstår när ett företag drar fördel av sin geografiska närhet till ett annat företag utan att det första företaget kan ta tillvara alla uppkomna fördelar. Fenomenet liknar klusterekonomiska krafter, med skillnaden att det endast krävs två olika företag/näringsgrenar och inte en hel massa. Ett exempel skulle kunna vara de fördelar en truckfirma erhåller av att ett större flygbolag etablerar sig i området, som i sin tur ökar efterfrågan på truckfirmans varor och tjänster.<sup>11</sup>

Om dessa tre krafter verkar samtidigt, uppnås momentum i tillväxten (eller förfallandet) av en stad - tillväxt föder tillväxt och tillbakagång föder tillbakagång. Amerikanska studier visar att när en stad börjar växa, växer den i åtminstone ett par decennier, och vice versa när den börjar förfalla.

### **3.1.5 Decentraliserade krafter**

De decentraliserade krafterna får städer att sluta växa och resulterar i fler men mindre städer. Dessa krafter gör det mindre effektivt att producera varor och tjänster i stora städer. Krafterna kan även göra att invånarnas preferenser inte längre stämmer med de effekter som genereras av en växande stad.

---

<sup>9</sup> Hans Tson Söderström et al, Sverige I den nya ekonomiska geografin (Stockholm: SNS Förlag, 2001)

<sup>10</sup> Gerald A Carlino, The Economic Role of Cities in the 21<sup>st</sup> Century (Philadelphia: Business Review, 2005)

<sup>11</sup> Geltner & Miller, s.44

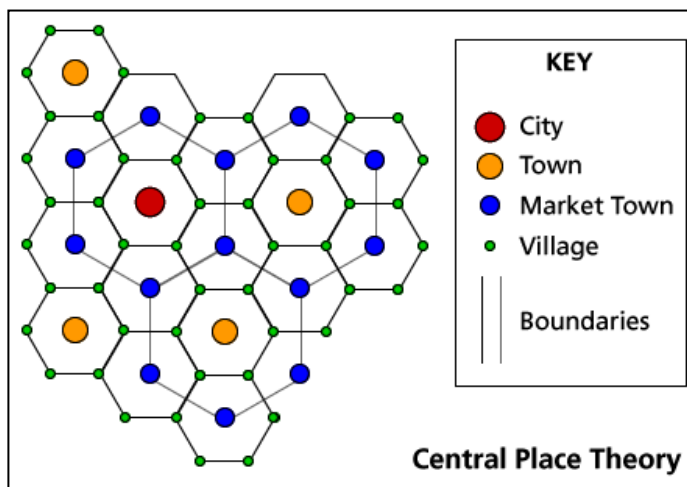
## Den nya ekonomiska geografin

Dessa krafter är till exempel överbefolkning, föroreningar, kriminalitet, höga transportkostnader inom staden samt höga räntor och markpriser. Dessa blir generellt sett värre i takt med att städer ökar i storlek.<sup>12</sup>

### 3.2 Centralortsteorin

Centralortsteorin, på engelska central place theory, utvecklades av de tyska geograferna och ekonomerna August Losch och Walter Christaller. Christaller förklarar genom centralortsteorin hur städer och orter samverkar med varandra utifrån storlek och avstånd. Han såg städerna som ett system med en centralort. Fördelningen av centralorter beror på hur väl centralorten tjänar omlandet. Losch utvecklade Christallers idéer genom att integrera dem med industriell lokaliseringsteori.<sup>13</sup> Han utgick från att det, i ett område, kommer produceras varor och tjänster överallt, men i vissa punkter (städer). Städerna kommer vara utspridda som ett sexkantigt rutnät, vilket minimerar transaktionskostnader mellan städer i området. Centralortsteorin sammanfattas som:

För att reducera transportkostnader, tenderar städer av samma storlek eller funktion att vara jämnt utspridda i det geografiska utrymmet.



**Figur 2, centralortsteorin visualiserad.**<sup>14</sup>

<sup>12</sup> Geltner & Miller, s.44

<sup>13</sup> Amanda Briney, An Overview of Christaller's Central Place Theory (Geography About.com)

<sup>14</sup> Ted Trainer, The Sustainable Society (The wolf at the door)

### 3.2.1 Centralortsteorin i praktiken

Centralortsteorin avgör investeringsbeslut som rör fastighetsutveckling. De geografiska principerna i sig kan inte bortses från. Förståelse för centralortsteorin är grundläggande vid lyckade fastighetsinvesteringar. Centralorten måste växa för att regional utveckling ska kunna ske, och denna tillväxt får inte vara på bekostnad av omlandet. Betoningen ligger på ordet *var*, då centralortsteorin i grunden är en lokaliseringsteori och fastighetsinvesteringars utgångspunkt är läge. För detta finns två principer.

1. Om en region är underfunktionerad, finns det utrymme för en ny centralpunkt.
2. Om en centralpunkt redan är effektivt lokaliserad att tjäna en region, är det svårt att utveckla en ny punkt i närheten.

Dessa två principer gäller för allt från detaljhandel i ett område till att förutspå vilka städer som kommer växa mest i framtiden.

### 3.3 Inkomstkälla för en stad

Centralortsteorin kan inte förklara varför två städer av liknande storlek och läge utvecklas olika över tiden. För att förstå varje enskild stads tillväxtförutsättningar, krävs finare analyser på mikronivå som tar hänsyn till stadens olika näringsgrenar. Analysens första fas är en djupare förståelse för den ekonomiska basen. Att förstå vilka slags affärer eller industrier som är viktiga i en region har en direkt koppling till möjligheterna till lyckade investeringar i samma region.

#### 3.3.1 Ekonomisk bas

Den ekonomiska basen är själva källan av inkomsterna i region. Denna förklarar all aktivitet på fastighetsmarknaden och andra värden i regionen. Den ekonomiska basen:

- Identifierar vilka städer/regioner som kommer växa
- Definierar vilken sorts tillväxt som kommer ske
- Tar reda på hur stor denna tillväxt blir.

Den ekonomiska basen består av tre komponenter;

1. Lokal produktion av varor och tjänster
2. Avkastning på kapital satsat inom regionen
3. Transfereringar från staten.

Av dessa tre är den första den i särklass viktigaste komponenten.<sup>15</sup>

#### 3.3.2 Exportsektor

Den lokala produktionen skiljer sig på två sätt; dels de varor och tjänster som konsumeras lokalt, dels de som konsumeras utanför regionen. Det som konsumeras

---

<sup>15</sup> Geltner & Miller, s.48

### Den nya ekonomiska geografin

utanför regionen ger inkomster till regionens befolkning. Ovan nämnda är att anse som exportproduktion och är den typ av produktion som är viktigast vid tillväxtanalys av en region.

Detta ligger till grund för den kändaste teorin för lokal ekonomisk tillväxt, nämligen teorin om exportsektorn.<sup>16</sup> Nyckelprincipen är att:

*Ekonomisk tillväxt i en stad eller region enbart beror på tillväxten i exportsektorn i den lokala ekonomin.*

Arbetsstillfällena är antingen en del av exportsektorn eller av servicesektorn. Näringsgrenar som producerar mer varor och tjänster än vad som efterfrågas lokalt, är en del av exportsektorn. Att förutse tillväxten i en region kräver två steg:

1. Identifiera vilka näringsgrenar som är exportsektor för en region
2. Prognostisera ökningen av antalet anställda i dessa näringsgrenar.

Denna process underlättas av att det, de facto, inte finns speciellt många näringsgrenar som tillhör exportsektorn i en stad.

#### **3.3.3 Lokal anställningskvot**

Den lokala anställningskvoten (LA) är ett redskap i steget att identifiera vilka näringsgrenar som är en del av exportnäringsgrenen i en region. Den lokala anställningskvoten definieras som proportionen mellan andelen anställda i en region i en given näringsgren och rikets andel anställda i samma näringsgren. Detta beskrivs av följande formel:

$$LA = \frac{N_{mi}/N_m}{N_i/N}$$

Där  $N_{mi}$  = Anställda i stad m i näringsgren i

$N_m$  = Totalt antal anställda i stad m i alla näringsgrenar

$N_i$  = Rikets anställda i näringsgren i

$N$  = Totalt antal anställda i riket i samtliga näringsgrenar

I praktiken måste den lokala anställningskvoten vara klart större än 1.0 för att anses vara en del av exportsektorn av den ekonomiska basen.<sup>17</sup>

Totalt antal anställda i Sverige  
4 406 789

Totalt antal anställda i hotell- och restaurangverksamhet  
128 393

---

<sup>16</sup> Geltner & Miller, s.48

<sup>17</sup> Geltner & Miller, s.49

### Den nya ekonomiska geografin

Totalt antal anställda i Malmö kommun  
151 137

Totalt antal anställda i hotell- och restaurangverksamhet i Malmö kommun  
4892

Den lokala anställningskvoten blir således

$$\frac{4892/151\ 137}{128\ 939/4\ 406\ 789} = 1,109$$

Man kan alltså anta att hotell- och restaurangverksamheten i Malmö inte är en del av exportsektorn.

#### **3.3.4 Servicesektor och multiplikatoreffekt**

Anställda i servicesektorn är de vars arbete konsumeras lokalt. Servicesektorn utgörs normalt av livsmedelsaffärer, dagis, frisörer, restauranger och så vidare. Denna påverkas av exportsektorn då tillväxt i exportsektorn ger en s.k. multiplikatoreffekt på antalet jobb i regionen.

Till exempel, låt säga att ett nytt forskningscenter i staden A behöver 1000 nyanställda i form av forskare, administratörer och hantverkare. De flesta bor inte i staden A från början. Steg 1 är att forskningscentret ska byggas. Det skapar tillfälliga arbeten. Merparten av de 1000 permanent anställda har familjer, vilket innebär att befolkningen ökar med minst 2000 personer i stad A. Dessa hushåll spenderar delar av sin lön på sitt hus, livsmedel, nöjen etc. Detta ökar efterfrågan för lokala varor och tjänster vilket i sin tur bidrar till att lokala aktörer anställer fler. När man summerar hela kedjan, kan de 1000 anställda i forskningscentrat ha inneburit att befolkningen i staden A ökat med t.ex. 5000 personer. Denna multiplikatoreffekt kan delas upp i två funktioner;

1. Multiplikatoreffekt för arbetstillfällen:

$$\frac{\textit{Nettoökning av antalet arbetstillfällen}}{\textit{Ökning av antal arbetstillfällen i exportsektorn}}$$

2. Multiplikatoreffekt för befolkningen:

$$\frac{\textit{Nettoökning av befolkning}}{\textit{Ökning av antal arbetstillfällen i exportsektorn}}$$

Det vanliga är att multiplikatoreffekten för arbetstillfällen ligger mellan 2.0 och 4.0. För befolkningen är vanliga kvoter mellan 2.5 och 9.0. Högbetalda jobb i exportsektorn ger högre multipliceringseffekt för befolkningen. Naturligtvis gäller multiplikatoreffekten båda håll – om arbetstillfällen i exportsektorn försvinner blir

den slutliga effekten att befolkningen minskar. Eftersom folk inte direkt flyttar in i eller från en stad när arbetstillfällena skapas eller försvinner, kan befolkningsmultiplikatorn ligga efter med upp till flera år. Detta genom att man måste hitta ett nytt jobb innan det är lönt att flytta. Olika anpassningskostnader bidrar också till att folk tar tid på sig att flytta när produktionen flyttas.<sup>18</sup>

### 3.4 Näringsgrenar

Den ekonomiska basen fordrar ett praktiskt användbart sätt att klassa städer. Dessa analyser kan bland annat användas för att identifiera ekonomiska kluster – städer som har liknande ekonomisk bas och därför tenderar att utvecklas lika över tiden. SCB använde år 2000-2008 följande indelning av näringsgrenar på kommunnivå<sup>19</sup>:

- Jordbruk, skogsbruk och fiske
- Tillverkning och utvinning
- Energiförsörjning; miljöverksamhet
- Byggverksamhet
- Handel
- Transport och magasinering
- Hotell och restaurangverksamhet
- Information och kommunikation
- Finans- och försäkringsverksamhet
- Fastighetsverksamhet
- Företagstjänster
- Offentlig förvaltning och försvar
- Utbildning
- Vård och omsorg; sociala tjänster
- Kulturella och personliga tjänster m.m.
- Okänd verksamhet

Varje företag klassas enligt en av dessa näringsgrenar.

### 3.5 Effekter inuti en stad

Kapitel 1 av denna studie förklarar var städer etableras och varför vissa städer växer sig större än andra. I detta kapitel går djupare in på mönster och effekter inuti en stad.

All markanvändning får effekt på näraliggande fastigheters värden och på vilka typer av fastigheter som har bäst förutsättningar att etableras på en given tidpunkt.

Markanvändningen förklarar även relationen mellan tillgångs- och hyresmarknaden, vilken är av stor vikt ur investeringssynvinkel.

---

<sup>18</sup> Geltner & Miller, s.52

<sup>19</sup> Förvärvsarbetande 16+ år med arbetsplats i regionen (RAMS), SNI2007 (SCB)



### 3.5.1 Stadsutformning

Ekonomiska krafter inom staden beror helt på hur stadsutformningen ser ut. Det är nyckeln för hela kapitlet. Förklarande variabler som en stads densitet och dess spridning, geografiska utbredningsmöjligheter, de olika fastighetstypernas lokalisering samt fördelning av hög- respektive låginkomsttagare i en stad förändras hela tiden och påverkar därför markvärden och hyror, vilket utgör beslutsunderlag för fastighetsaffärer i en stad.

### 3.5.2 Residualvärdet av mark

Att härleda markvärde görs utifrån det faktum att mark är en produktionsfaktor. Markvärdet består av ett flertal komponenter, som efterfrågas olika mycket. Man är beredd att köpa mark inte på grund av värdet marken i sig har, utan för att mark är ett nödvändigt redskap för att tillgodogöra sig konsumtions- eller produktionsvärde. Mark är ett måste för att kunna upprätta en byggnad som i sin tur är nödvändig för att kunna bedriva de flesta olika former av produktion, och för vissa sorter av konsumtion, t.ex. boende. Det som gör viss mark mer värd än annan är huvudsakligen läget. Det man i praktiken köper när man köper mark är en geografisk punkt i förhållande till andra punkter som efterfrågas olika mycket. Detta kallas residualvärdet av mark.<sup>20</sup>

Ett exempel vore en fabrik som tillverkar kläder genom att använda sig av arbete, maskiner, energi och mark. Maskinerna producerar själva kläderna, men arbete och energi är nödvändigt för att hålla i gång maskinerna och transportera kläderna. Mark är nödvändigt för att man behöver förlägga verksamheten någonstans. Hur vinstgivande fabriken är beror i allra högsta grad av var den ligger, då det påverkar transportkostnader till försäljningsställena. Även kostnader för arbete och energi påverkas av var fabriken är belägen.

Dessa fyra variabler (mark, arbete, kapital<sup>21</sup> och energi) är produktionsfaktorer. Samtliga finansieras av slutprodukten och deras värde härleds således därifrån.

Det finns även en tydlig distinktion mellan de tre rörliga faktorerna och mark. Principen är att de tre rörliga faktorerna måste finansieras först, med ett pris som är minst samma som dessa faktorer hade kunnat inbringa någon annanstans. Det som då är över tillfaller markägaren.

### 3.6 Effekter av ekonomisk tillväxt i staden

Ekonomisk tillväxt innebär i princip alltid att befolkningen växer. Vad händer med fastighetsvärdena när befolkningen växer?

---

<sup>20</sup> Geltner & Miller, s.60

<sup>21</sup> Med kapital menas produktionstillgångar, t.ex. maskiner

Det finns två möjliga effekter;

- Om densiteten av befolkningen är konstant, måste stadens area växa. Detta resulterar i högre fastighetspriser ju närmare stadens gräns man kommer.
- Om densiteten ökar och stadens area således är konstant, leder det till att fastighetspriserna ökar mest i stadens centrala delar.<sup>22</sup>

Den första principen förklarar varför större städer har högre markpriser, trots att densiteten inte är högre.

Den andra principen torde enligt min mening beskriva en situation som uppkommer när detaljplaneringen inte svarar mot den större efterfrågan av att producera nya bostäder.

### 3.7 Lokalisering

Den brittiske nationalekonomen Alfred Marshall var den som först studerade lokalisering utifrån en nationalekonomisk synvinkel.<sup>23</sup> Han anförde tre skäl för lokalisering;

1. En geografiskt koncentrerad arbetsmarknad
2. Insatsvaror
3. Teknologisk kunskapsspridning.

#### 3.7.1 Den sammanslagna arbetsmarknaden

Låt oss anta att det finns en bransch med två företag. Kommer dessa två företag producera på två, geografiskt sett, olika platser eller kommer de verka på samma arbetsmarknad? Först studerar vi situationen ur företagets synvinkel. Om varje företag har sin egen marknad med en arbetskraft på t.ex. 100, kommer man inte kunna anställa tillräckligt många när efterfrågan på arbetskraft är hög. Om de båda företagen däremot delar samma arbetsmarknad, kommer åtminstone ibland det ena företagets goda tider korrelera starkt med det andra företagets dåliga tider, vilket gör att det finns tillgång till arbetskraft.

När företaget går dåligt och har en egen arbetsmarknad, kommer arbetarna få det dåligt när det går dåligt för företaget. Om båda företagen ligger på samma plats uppvägs det enas dåliga situation av det andras goda, och den genomsnittliga arbetslösheten blir lägre än om företagen varit belägna på olika ställen. Krugman nämner att den ibland förekommande liknelsen att diversifiera en aktieportfölj säkert ingår i bilden, men att det inte har med exemplet att göra – även om arbetarna inte alls vore riskaversiva skulle det göras en effektivitetsvinst genom att skapa en sammanslagen arbetsmarknad.<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Geltner & Miller, s.71-72

<sup>23</sup> Paul Krugman, Geografi och handel (Cambridge, Massachusetts: The MIT Press, 1991), s.40.

<sup>24</sup> Krugman, s.44

Enbart osäkerhet ger inte upphov till lokalisering, man behöver också tilltagande avkastning. Om varje företag kunde producera på båda orterna, skulle ”portföljen” av företag och arbetare kunna kopieras på båda ställena och motivet för lokalisering skulle gå förlorat. Anledningen till att ett företag inte slår sig ned på båda ställena samtidigt heter stordriftsfördelar, se även kapitel 3.1.1.

Argumentet om att företag helst vill ligga på orter där de är ensamma (på grund av den monoposition som då skapas) är till stor del felaktigt. Förklaringen är att det pågår en dragkamp mellan företagen, som föredrar mindre konkurrens på arbetsmarknaden, och arbetarna, som föredrar mer konkurrens på arbetsmarknaden. Arbetarna vinner denna dragkamp därför att en arbetsmarknad med hög konkurrens är effektivare. En annan, och enligt Krugman djupare syn, ges av trovärdighetsaspekten. Företag vill övertyga de anställda om att de inte kommer utnyttja sin monoposition så att de kan attrahera arbetare till produktionsorten. Det bästa sättet att göra det är att ha så många olika företag på orten att konkurrensen om arbetarna är garanterad. Idén om att företag vill ha en fristad att exploatera arbetare är inte felaktig, men poängen är alltså att dessa städer undviks av arbetarna om de kan.<sup>25</sup>

### 3.7.2 Insatsvaror

Marhalls andra skäl, tillgängligheten på specialiserade insatsvaror<sup>26</sup> och tjänster, innebär att en bransch som är belägen på en enda plats kan locka fler specialiserade lokala leverantörer, vilket gör branschen effektivare och förstärker lokaliseringen. Krugman betonar att två punkter bör förtydligas. Den första är att teorin om insatsvaror (i likhet med teorin om den sammanslagna arbetsmarknaden) är beroende av stordriftsfördelar. Om stordriftsfördelar inte fanns, skulle ett litet produktionscentrum vara en kopia i miniatyr av ett stort produktionscentrum och uppnå samma effektivitetsnivå, vilket inte är fallet. Det är kombinationen med tilltagande avkastning som gör effektiviteten högre för ett stort produktionscentrum med mer diversifierade leverantörer.<sup>27</sup> Den andra punkten är att lokalisering uppstår om kostnaderna för att transportera insatsvaror är höga i jämförelse med vad det kostar att producera färdiga produkter.

### 3.7.3 Teknologisk kunskapsspridning

Det tredje skälet för lokalisering, teknologisk kunskapsspridning eller positiva externa effekter, syftar på de effekter som uppstår ur flöden av kunskaper mellan närbelägna företag. Paul Krugman visade att det alltid funnits höga koncentrationer av olika branscher (att jag i min modell använder begreppet näringsgren påverkar inte). Han studerade olika högkoncentrerade branscher, både aktuella men även historiska. Krugman kom snabbt fram till att koncentrationen av högteknologiska branscher inte alls är högre än koncentrationen av någon annan (mindre högteknologisk) bransch. Koncentrationer likt den i Silicon Valley går att hitta av t.ex. mattproducenter i Dalton i Georgia, juvelerare i Providence i Rhode Island, finansiella tjänster i New

---

<sup>25</sup> Krugman, s. 51

<sup>26</sup> Producerad vara eller tjänst som används i produktion av andra varor (Nationalencyklopedin, sökord insatsvara)

<sup>27</sup> Krugman, s.52

### Den nya ekonomiska geografin

York, skjortkragar och manschetter i Troy i New York, läderhandskar i grannstäderna Gloversville och Johnstown i New York, sidenvaror i Paterson, New Jersey, jordbruksmaskiner i Chicago, skor i Massachusetts eller gummiproduktion i Akron. Han drar slutsatsen att andra krafter än teknologisk kunskapsspridning har störst inverkan på lokalisering.<sup>28</sup>

Ett exempel är tonårsflickan Catherine Evans i Dalton i Georgia, USA, som år 1895 gjorde ett sängöverkast att ge bort. Ovanligt för sin tid genom att det var tuftat<sup>29</sup>, en teknik som då var utdöd. Mottagarna och deras grannar blev överförtjusta vilket gjorde att Catherine tillverkade fler sängöverkast med samma teknik. 1900 började hon sälja sina produkter och hon, hennes vänner och hennes grannar skapade ett lokalt hemslöjdsföretag. Efter andra världskriget konstruerades en maskin för tillverkning av tuftade mattor. Var kunde man hitta folk som kände till tekniken? I Dalton. I slutet av 40- och början av 50-talet etablerades många olika mattföretag i Dalton jämsides med företag som producerade komponenter till matttillverkning. Det är bakgrunden till att Dalton blev USA:s matthuvudstad.<sup>30</sup>

Krugman gör klart att det viktiga ur en nationalekonomisk synvinkel inte är den inledande tillfälligheten som sådan, utan karaktären hos den kumulativa process som gjorde att tillfälligheten får så stora och långvariga verkningar. Bakom samtliga fall i förra stycket ligger en förhållandevis harmlös tillfällighet. Krugman betraktar dock den teknologiska kunskapsspridningen som det minst viktiga av Marshalls tre skäl för lokalisering, inte minst därför att det är svårt att konstruera modeller på ting vi inte kan mäta, som kunskapsspridning. Han anser också att högteknologi är på modet och att vi alla är förpliktade att bekämpa modeidéer. Kontentan blir att kunskapsspridning spelar viss roll i lokaliseringen, men det är aldrig det typiska skälet, inte ens i extremt högteknologiska branscher.<sup>31</sup>

---

<sup>28</sup> Krugman, s.55

<sup>29</sup> Tuftning är en teknik som innebär att garn sticks fortlöpande genom ett bottentyg, grundstomme, med hjälp av s.k. tuftningsnålar (liknande kraftiga symaskinsnålar) så att öglor, som ibland skärs upp, bildas på varans ena sida. (Nationalencyklopedin, sökord tuftvara)

<sup>30</sup> Krugman, s.62

<sup>31</sup> Krugman, s. 56

## 4 Resultat

### 4.1 Tillväxt utifrån ekonomisk klassning

Med utgångspunkt i kapitel 3.1.2, undersöktes om det finns ett samband mellan en kommuns ekonomiska klassning utifrån den dominerande näringsgrenen, och, till att börja med, tillväxten i samma näringsgren sett till riket. Hypotesen är att de kommuner som haft ekonomisk klassning i den näringsgren som gått bäst, har haft högre tillväxt i fastighetspriserna än de kommuner vars klassning utgörs av den näringsgren som utvecklats sämst.

**Tabell 2** Statistik över sysselsättningsförändring i Sverige år 2000-2008

Näringsgren	2000	2008	% (riket)
Jordbruk, skogbruk och fiske	72656	74307	-6,0
Tillverkning och utvinning	738590	664923	-17,2
Energiförsörjning; miljöverksamhet	36706	44406	11,2
Byggverksamhet	229819	293637	17,5
Handel	486722	546439	3,2
Transport och magasinering	225904	227321	-7,5
Hotell- och restaurangverksamhet	103323	128393	14,3
Information och kommunikation	164442	168863	-5,6
Finans- och försäkringsverksamhet	85567	91135	-2,1
Fastighetsverksamhet	54560	65950	11,1
Företagstjänster	363584	470817	19,1
Offentlig förvaltning och försvar	215936	239555	2,0
Utbildning	429891	450755	-3,6
Vård och omsorg, sociala tjänster	604092	704889	7,3
Kulturella och personliga tjänster	157028	184725	8,2
Okänd verksamhet	83050	50674	-43,9

För att klargöra syftar tabell 2 på den procentuella förändringen av en näringsgren gentemot näringsgrenens andel av sysselsättningen. Att bara jämföra förändringen av antalet arbetstillfällen i en näringsgren ger en mindre rättvis bild då antalet förvärvsarbetande ökat med 354 919 under perioden.

Den näringsgren som haft störst tillväxt mellan 2000-2008 är företagstjänster, med en tillväxt på drygt 19.1 %. Denna näringsgren har även haft högst tillväxt sett till absoluta tal.

Den näringsgren som gått tillbaks mest under samma period är tillverkning och utvinning, med - 17.2 %.

### Den nya ekonomiska geografin

Näringsgrenen okänd verksamhet bortses helt från i mina resultat och slutsatser, då förklaringen till den stora procentuella minskningen är att företag med en sådan klassning under perioden fått en ny klassning enligt en av de andra näringsgrenarna. Det handlar alltså inte om förlorade arbetstillfällen.<sup>32</sup>

Första ansatsen i modellen var att ta fram den lokala anställningskvoten för alla Skånes kommuner, se 2.1.3 för lokal anställningskvot. Förhoppningen var sedan att jämföra fastighetsprisutvecklingen mellan dels kommuner med dominant näringsgren i företagstjänster, och dels kommuner med dominant näringsgren i tillverkning och utvinning. för Skånes kommuner fram. Detta gav ett otillräckligt material vad gäller möjligheten att jämföra de två ovan nämnda näringsgrenarna, ty endast Lund hade företagstjänster som den dominanta näringsgrenen. (Se bilaga 1) Däremot hittades åtta kommuner med klassning tillverkning och utvinning. Värt att notera att dessa sju i genomsnitt hade en tillväxt på 87,61 %, att jämföra med Sydsveriges genomsnitt på 97,2 % eller Stormalmö på 105,2 % (se bilaga 2). Mer intressant hade dock varit första hypotesen, att jämföra med företagstjänster.

En stokastisk process inleddes där förhoppningen var att hitta näringsgrenar som haft företagstjänster dominant. Detta visade sig vara allt för tidskrävande.

#### **4.1.1 Ekonomisk klassning utifrån fastighetsprisindex**

I stället byttes tillvägagångssätt genom att kolla på fastighetsprisutvecklingen år 2000-2008<sup>33</sup> och studera en mängd kommuner i den region där prisutvecklingen varit störst. Detta torde vara ett effektivt sätt att hitta kommuner med företagstjänster som nisch, om författarnas teori var sann.

---

<sup>32</sup> Jan Andersson, Företags- och registerbaserad sysselsättningsstatistik, SCB, 2010

<sup>33</sup> Fastighetsprisindex (FASTPI), SCB

**Tabell 3** Fastighetsprisindex 2000-2008

	Riket	Storgöteborg	Stormalmö	Övre Norrland
2000	263	305	346	195
2001	284	328	374	205
2002	302	351	403	214
2003	322	394	445	219
2004	353	446	503	236
2005	387	505	569	255
2006	431	558	647	281
2007	477	607	716	300
2008	491	628	710	311
<b>Tillväxt i %:</b>	<b>86,7</b>	<b>105,9</b>	<b>105,2</b>	<b>59,5</b>

Tabell 3 visar att Storgöteborg samt Stormalmö hade högst tillväxt medan Övre Norrland hade lägst tillväxt. För fullständig tabell se bilaga 2, som bekräftar att Västsverige och Sydsverige i stort haft högst tillväxt.

Studie av delar av Västsveriges kommuner (stora delar av Sydsveriges var ju redan studerade) visar dock inga tecken på att kommuner med företagstjänster som ekonomisk klassning skulle vara överrepresenterade. Däremot är denna näringsgren dominant i Göteborgs kommun, vilket skulle kunna ha bidragit till en stark tillväxt även i kranskommunerna, vilket naturligtvis även skulle gälla för kranskommuner till Lund.

#### 4.1.2 Ekonomisk tillväxt i kranskommuner

Lunds kommun omges av Kävlinge, Eslöv, Sjöbo, Skurup, Svedala, Staffanstorps och Lomma. Göteborgs kommun omges av Mölndal, Härryda, Partille, Lerum, Kungälv, Öckerö och Ale. Gemensamt för Lunds och Göteborgs kommun är alltså att de haft ekonomisk nisch av näringsgrenen företagstjänster, som haft starkast tillväxt sett till antal sysselsatta de senaste åtta åren.

**Tabell 4** Ekonomisk tillväxt i kranskommuner

	Tillväxt i %
Lund	<b>81,74</b>
Lunds kranskommuner	<b>131,47</b>
Göteborg	<b>98,42</b>
Göteborgs kranskommuner	<b>108,54</b>

Noterbart är att kranskommunerna haft högre tillväxt än den kommun som haft bäst ekonomisk klassning. Göteborg går också in under det som i 3.2 benämns centralort, vilket Lund inte gör fullt ut på grund av Malmös större storlek och geografiska närhet. Tabell 4 visar två saker;

- När tillväxt skapas i exportsektorn i en kommun, påverkas fastighetsvärdena positivt i kranskommunerna.
- Den större kommunen försörjer kranskommunerna, se även 3.2.1.

Den enkla och icke desto mindre logiska förklaringen är att när ett arbetstillfälle skapas i en kommun med förhållandevis höga kvadratmeterpriser boyta, väljer åtminstone en betydande del av de personer arbetstillfället syftar till, att bosätta sig på pendlingsavstånd till arbetstillfallets belägenhet, vilket inte sällan är i en annan kommun.

#### 4.1.3 Näringsgrenars koncentration

Efter 89 klassade kommuner hade endast tre (Lund, Uppsala, Göteborg) en klassning som utgjordes av företagstjänster, trots att denna kommun haft bäst utveckling mellan 2000-2008 (se tabell 2). Det visar att de olika näringsgrenarna har olika koncentrationer i landet. Förklaringen till detta ges just av den lokaliseringsteori som beskrevs i 3.7.

#### 4.2 Analys av exportsektorn

Vidare studerades den ekonomiska basen hos de kommuner i urvalet som haft högst respektive lägst tillväxt i pris per kvadratmeter boyta. Fokus lades på det som utgjorde kommunens exportnäring med förhoppning att de som haft högst tillväxt också haft stora ökningar av arbetstillfällena i det som utgör de dominanta näringsgrenarna, och vice versa. Det finns minst två förklaringar till att arbetstillfällena i det som utgör kommunens exportsektor är viktigare än arbetstillfällena i servicesektorn. Det första är att den produktion som sker, konsumeras utanför kommunen vilket ökar flödet av pengar till kommunen. Det andra, som är en effekt av att kapital kommer utifrån, är att när exportsektorn växer, ökar såväl antalet



arbetstillfällena i servicesektorn som befolkningen i kommunen (Se kapitel 3.3.4 för detaljerad information).

#### 4.2.1 Kommuner med högst tillväxt

**Tabell 5** Kommuner med högst procentuell tillväxt per kvadratmeter boyta

Tillväxt i procent	
Lomma	150,00
Skurup	146,02
Åstorp	141,22
Eslöv	139,85
Kävlinge	136,91
Sjöbo	136,66

Lomma har utbildning som sin tydligaste nisch, men andra näringsgrenar som hör till exportsektorn i Lomma utgörs av t.ex. företagstjänster som är nästan lika stor som utbildning. Man har haft tillväxt i flera andra näringsgrenar och har ökat antalet arbetstillfällen med 7 % under perioden. Tillväxten i exportsektorn var totalt 252 arbetstillfällen eller 13 %.

Skurups exportsektor utgörs främst av jordbruk, skogbruk och fiske, byggverksamhet och utbildning. Man uppvisar tillväxt i många näringsgrenar och har en ökning av arbetstillfällen på 8 % under perioden. Ungefär 150 arbetstillfällen har tillkommit i exportsektorn vilket är 18,43 % av exportsektorns storlek år 2000.

Åstorp har en tydlig ekonomisk nisch i tillverkning och utvinning men man har under perioden klarat sig från förlorade arbetstillfällen, endast ca 5 % har försvunnit. Antagligen utgörs exportsektorn även av byggverksamhet och handel där många nya arbetstillfällen skapats, föga förvånande då dessa näringsgrenar haft positiv tillväxt under perioden. Man har haft en total ökning av arbetstillfällen på 17 % där flera näringsgrenar bidrar. Tillväxten i exportsektorn var 260 arbetstillfällen eller 8,6 %.

Eslövs exportsektor utgörs av jordbruk, skogbruk och fiske, tillverkning och utvinning samt byggverksamhet. Man tappade 623 arbetstillfällen i tillverkning och utvinning, men ökade i så gott som alla andra näringsgrenar vilket gjorde att antalet arbetstillfällen ökade med 5 %. Det är dock givet att exportsektorn inte ökat här utan man uppvisar snarare en svag tillbakagång. Förklaringar ges av mer demografisk natur ty man alltså ökade antal arbetstillfällen med 5 % totalt. Exportsektorns betydelse för tillväxten i Eslöv är således underordnad antalet arbetstillfällen i sig.

Kävlinge har tappat majoriteten av arbetstillfällena i tillverkningsindustri, som dock verkar en del av servicesektorn då den är i storlek med riket i stort. Det är ostridigt att energiförsörjning är en del av exportsektorn, och där har man tappat 208 arbetstillfällen (53 %). Energiförsörjning är således inte en näringsgren som sysselsätter särskilt många människor. Man uppvisar dock tillväxt i byggverksamhet

### Den nya ekonomiska geografin

och handel, som också är en del av exportsektorn. Ökningar har även skett i andra näringsgrenar vilket lett till 3 % fler arbetstillfällen. Ökningen i exportsektorn var 444 arbetstillfällen eller 4,24 %.

Sjöbo är tydligt dominerat av jordbruk, skogbruk och fiske där man haft en mindre minskning av antalet arbetstillfällen. Byggverksamheten är dock en del av exportsektorn där man haft stor tillväxt. I princip alla näringsgrenar ökar vilket gjort att antalet arbetstillfällen är 19 % fler år 2008. Ökningen i exportsektorn var 389 arbetstillfällen eller 29,3 %.

#### **4.2.2 Kommuner med lägst tillväxt**

**Tabell 6** Kommuner med lägst procentuell tillväxt per kvadratmeter boyta

	Tillväxt i procent
Färgelanda	28,08
Bengtstors	34,87
Töreboda	45,26
Mellerud	55,02
Östra Göinge	57,90
Perstorp	60,13

Färgelanda har tappat 465 arbetstillfällen (44 %) i tillverkning och utvinning, som tydligt är en del av kommunens exportsektor även om kommunens ekonomiska nisch utgörs av jordbruk, skogbruk och fiske, vilket dock är en klart mindre näringsgren sett till absoluta tal. Ingen nämnvärd ökning i andra näringsgrenar.

Töreboda har i stort sett oförändrad ekonomisk bas under tidsperioden. Ungefär lika många arbetstillfällen 2008 som 2000. Exportsektorn utgörs främst av jordbruk, skogbruk och fiske samt tillverkning och utvinning, där kommunen inte upplevt några förändringar.

Mellerud uppvisar inte heller några anmärkningsvärt speciella siffror. Man förlorade 117 arbetstillfällen (14 %) i tillverkning och utvinning, men andra näringsgrenar (Jordbruk, skogbruk och fiske, handel, fastighetsverksamhet, företagstjänster) ökade vilket gör att antalet arbetstillfällen ändå ökat.

Bengtstors har tappat 618 arbetstillfällen (34 %) i tillverkning och utvinning, som är kommunens nisch. Ingen ökning av arbetstillfällen i andra näringsgrenar.

Östra Göinge har förlorat 366 arbetstillfällen (18 %) i tillverkning och utvinning som är kommunens dominanta näringsgren. Viss ökning av andra näringsgrenar vilket lett till att minskningen av arbetstillfällen under perioden var 186 till antalet.

Perstorp har tappat 748 (31 %) arbetstillfällen i sin nisch, tillverkning och utvinning, vilket verkar ha förklaringskraft på den låga tillväxten. Endast en marginell tillväxt i andra näringsgrenar kan skönjas.

### 4.3 Slutsats

Kommunerna i tabell 5 har spridda dominanta näringsgrenar (se bilaga 3).

Kommunerna i tabell 6 har dock alla tillverkning och utvinning till sin exportsektor, i flera fall med kraftiga minskningar. Tillverkning och utvinning är den näringsgren som haft sämst tillväxt under perioden, se 4.1. Det verkar således finnas förklaringskraft.

Gemensamt för kommunerna med dålig tillväxt är att fyra av sex kommuner hade betydande minskning av antalet arbetstillfällen (medan två var mer eller mindre oförändrade).

En titt på kommunerna med högst tillväxt visar det motsatta, att antalet arbetstillfällen i flera fall ökat upp emot 20 %.

Följaktligen kan nämnas, förutom det som sades i 4.1.2, att en kommun inte kan agera fripassagerare på centralortens bekostnad. Centralorten/-kommunen utgör säkerligen en viss del av en näraliggande kommuns ekonomiska tillväxt, men inte så pass mycket att det skulle vara viktigare än antalet arbetstillfällen i kommunen självt.

### 4.4 Kasselstrands fastighetsmultiplikator

Följande formel beskriver multiplikatoreffekten för tillväxt i fastighetsvärde:

$$\frac{\text{Övertillväxt i fastighetsvärde}}{\text{Tillväxt av antal arbetstillfällen i exportsektorn}}$$

Det betyder t.ex. att en 1-procentig ökning av antal arbetstillfällen i exportsektorn i en kommun kan ge en, t.ex. 3-procentig övertillväxt i fastighetsvärde i samma kommun.

Ordet övertillväxt (och inte helt enkelt "tillväxt") beror på en synnerligen viktig observation:

- Den allmänna konjunkturen förklarar stor del av tillväxt i fastighetsvärde, oberoende av antal arbetstillfällen i exportsektorn. Antal arbetstillfällen i exportsektorn beskriver den extra tillväxt vissa kommuner har.

Kasselstrands fastighetsmultiplikator går naturligtvis även åt andra hållet. Detta bör i allra högsta grad låta välbekant. Se 3.3.4.

#### 4.4.1 Tillämpning av fastighetsmultiplikatorn

För att hitta tillämpa fastighetsmultiplikatorn på det framtagna materialet, eftersöktes kommuner som haft större delar av sin förändring i just det som är exportsektorn.

Övertillväxten jämförs sedan med rikets tillväxt i stort. Bra exempel utgörs bl.a. av Perstorp och Färgelanda, då förändringar i exportsektorn varit relativt betydande utan

### Den nya ekonomiska geografin

att övriga delar av den ekonomiska basen förändrats nämnvärt. Färgelandas exportsektor bestod i runda slängar av 1217 arbetstillfällen år 2000. År 2008 bestod den av 770 arbetstillfällen. Man förlorade således 36,7 % av arbetstillfällen i exportsektorn. Riket i stort hade en genomsnittlig tillväxt på 86,7 % medan Färgelanda hade en tillväxt på blygsamma 28,08 %. Färgelandas tillväxt var 67,4 % mindre än riket.

$$\frac{67,4}{36,7} = 1,84$$

Vi får fram en multiplikatoreffekt på 1,84, vilket alltså säger att en förändring på 1 % i kommunens exportsektor ger en förändring med 1,84 % på fastighetsvärdena gentemot rikets snitt. Samma formel för Perstorp ger en kvot på 1,05.

Tanken med funktionen är att räkna ut kvoterna för alla Sveriges kommuner för att sedan få en genomsnittlig siffra som säger hur fastighetsvärdenas tillväxt gentemot rikets snitt förändras med tillväxt i exportsektorn i en kommun. Nästa steg skulle då vara att finjustera modellen utifrån olika variabler, som t.ex. antal angränsande kommuner, antal arbetstillfällen i kommunen, näringsgrensindelning etc. Det bör påpekas att den framtagna kvoten är en del av ett "ortsprismaterial" och bör endast användas som vägledning vid investeringar. Hypotesen är att multiplikatorn är stabil över tiden, men det kräver vidare forskning. Modellen kan även förfinas genom att man tar hänsyn till de vunna eller förlorade arbetstillfällen i servicesektorn som varit en direkt effekt av att exportsektorn vunnit eller förlorat ett arbetstillfälle. Oerhört viktig del av förståelsen för exportsektorns betydelse.

#### **4.5 Standardavvikelse**

Till sist prövades hypotesen om att kommuner med en väldiversifierad ekonomisk bas hade mindre volatilitet i fastighetsvärdena än kommuner med en icke diversifierad ekonomisk bas. Kravet för att klassas som väldiversifierad var att största näringsgrenen hade en lokal anställningskvot på maximalt 1,4. I 3.3.3 görs klart att den lokala anställningskvoten måste vara klart större än 1,0 för att tillhöra kommunens exportsektor. Det är svårt att avgöra hur mycket större än 1,0 som avses.

**Tabell 7**      Kommuner med väldiversifierad ekonomisk bas

	Linköping	Växjö	Örebro	Norrköping	Halmstad
Tkr/m <sup>2</sup> boyta 2000	9,037	6,626	8,301	7,292	7,437
Tkr/m <sup>2</sup> boyta 2008	17,177	12,205	13,875	14,969	15,594
Tillväxt i procent	90,07	84,20	67,14	105,29	109,68
Genomsnittlig tillväxt	91,27				
Standardavvikelse	<b>10,81</b>				



Tabell 8 Kommuner med icke diversifierad ekonomisk bas										
	Hörby	Kävlinge	Perstorp	Sjöbo	Svalöv	Emmaboda	Färgelanda	Götene	Härryda	Herrljunga
Tkr/m2 boyta 2000	4,560	7,785	4,256	4,045	4,296	3,149	3,022	3,926	10,091	3,131
Tkr/m2 boyta 2008	10,516	18,444	6,815	9,573	9,080	4,614	3,871	7,275	21,395	5,738
Tillväxt i procent	130,61	136,91	60,13	136,66	111,36	46,52	28,08	85,32	112,02	83,29
Genomsnittlig tillväxt	93,09									
<b>Standardavvikelse</b>	<b>29,48</b>									

### Den nya ekonomiska geografin

Kommuner som haft en väldiversifierad ekonomisk bas uppvisar signifikant lägre standardavvikelse än kommuner med en icke diversifierad ekonomisk bas. Den genomsnittliga tillväxten är ungefär lika. Man bör dock ta i beaktande att de kommuner som klassas som väldiversifierade är större sett till antalet arbetstillfällen. Detta stödjer Xavier Gabaix teorier om Zipfs lag (3.1.1), nämligen det att större städer i större utsträckning är väldiversifierade och därför har mindre volatilitet i sin ekonomiska tillväxt. 4.2.1 och 4.2.2 visar ytterligare att de kommuner som haft bäst respektive sämst tillväxt är förhållandevis små kommuner sett till antalet arbetstillfällen. Slutsatsen blir att kommuner med väldiversifierad ekonomisk bas har lägre volatilitet i fastighetsvärdena än de med icke diversifierad ekonomisk bas.





## 5 Diskussion av resultaten

### 5.1 Slutsatser

Resultaten åskådliggör flertalet intressanta fenomen. Det första är att näringsgrenen företagstjänster, som år 2008 sysselsatte mer än 10 % av de förvärvsarbetande, var dominerande näringsgren endast hos 3 av 89 klassade kommuner. 38 av 89 kommuner hade en nisch mot jordbruk, skogbruk och fiske, trots att näringsgrenen endast sysselsatte 1,7 % av de förvärvsarbetande. Förklaringen är att det föreligger stora skillnader mellan landsbygd och städer. Kommuner med stor mängd sysselsatta har låga lokala anställningskvoter i jordbruk, skogbruk och fiske men relativt höga tal av företagstjänster. En stor del av de sysselsatta inom företagstjänster koncentreras till ett fåtal kommuner, vilket ledde fram till de utökade studierna av lokalisering.

Resultaten bevisar även att kommuner med väldiversifierad ekonomisk bas har lägre volatilitet i fastighetsvärdena än kommuner med icke diversifierad ekonomisk bas. (tabell 5 och 6). Det förklarar i sin tur att de kommuner i urvalet som haft högst respektive lägst tillväxt var kommuner med smal ekonomisk bas. Dessutom visades att kranskommunerna till Lund och Göteborg, som båda haft stora ökningar i näringsgrenen företagstjänster som var en del av exportsektorn, hade haft större tillväxt än centralkommunen. Ur investeringssynvinkel är det intressant i två avseenden. Det första är att möjligheten till högst avkastning på fastighetens värde finns i sådana kommuner. Det andra är att risken för att misslyckas med investeringen också är större.

Uttryck som att fallhöjden eller tillväxten på fastighetsvärden är störst i vissa städer bör således grundas på hur stadens ekonomiska bas ser ut.

En närmare titt på vilka kommuner som var väldiversifierade visar att det var kommuner med relativt många arbetstillfällen. Det betyder inte att alla större kommuner är väldiversifierade, men det betyder att det är en förutsättning att ha många förvärvsarbetande om man ska kunna ha en väldiversifierad ekonomisk bas. Direkt uppkommer frågan om varför inte även små kommuner kan ha bred ekonomisk bas. Mitt intuitiva svar är stordriftsfördelar. I 3.1.5 redogörs för decentraliserade krafter, som gör att små städer skapas. Likväl förekommer centraliserade krafter i små städer vilket gör att ekonomin får en tydlig prägel. I 4.2.2 nämns att det är omöjligt att skapa kopior i miniatyr av olika produktionscentrum och samtidigt behålla effektiviteten. Det förklarar att små kommuner har icke diversifierade ekonomiska baser.

Vid närmare fundering över de väldiversifierade kommunerna dyker frågan upp om hur det kommer sig att just dessa kommuner har en bred ekonomisk bas och om det vore till gagn eller inte för kommunen. Den andra frågan bör vara lätt att besvara efter att ha läst detta arbete – den förväntade avkastningen är densamma men standardavvikelsen är lägre. I slutändan är det alltså en fråga om riskaversivitet. Den andra frågan blir ett resultat av spekulationer, men det bör tas i beaktande att kommunernas egen roll eller makt i utformandet av den ekonomiska basen är ytterst

### Den nya ekonomiska geografin

begränsad. Företagen slår sig ner efter behag och till slut är den ekonomiska basen skapad. Det borde vara eftersträvansvärt att underlätta för en stark exportsektor, vilket dock inte är en fråga som ryms inom ramen för denna studie.

Det visade sig vara lättare att hitta kommuner som kraschat i sin exportsektor än kommuner som ökat rakt ut. Nu har jag inte granskat varje kommuns ekonomiska bas noggrant, men såg indikationer på att så var fallet. Gemensamt var dock att alla kommuner med sämst ekonomisk tillväxt hade tillverkningsindustri i sin exportsektor och ingen av kommunerna hade nämnvärt ökat antalet arbetstillfällen medan kommunerna med högst tillväxt ökat antalet arbetstillfällen.

Kasselstrands fastighetsmultiplikator är ett sätt att sätta siffror på exportsektorns betydelse för kommunens tillväxt på fastighetsvärden. Den är varken vederlagd eller bevisad, och det ingick inte heller att testa signifikansnivån på modellen i denna studie, men min gissning är att man med något förfinade metoder att granska kommuners exportsektor, och med ytterligare fokus på den disponibla inkomsten hos individer vars arbete klassas som en del av exportsektorn, kan få fram en ungefärlig kvot som blir användbar vid fastighetsinvesteringar. Det fina här är att teorin verkar ha förklaringskraft – arbeten i kommunens exportsektor beskriver kommunens tillväxt, men inte hela.

I 3.3.2 beskrivs teorin jag testade. Teorin om exportsektorn kan inte mäta saker som inte finns på papper, trots att sådana saker med största sannolikhet spelar roll när det gäller olika ställens attraktivitet. Dessa handlar t.ex. om kunskapsspridning och medborgartrygghet men också om räntor, vakansgrad och infrastruktur. Det är svårt att blunda för det faktum att fastigheters värde beräknas med formeln driftnetto/kalkylränta, och när räntan sjunker ökar alltså fastigheten i värde oavsett hur kommunens exportsektor ser ut. Min fastighetsmultiplikator försöker angripa problemet (se 4.4.1) men när det gäller Geltner & Millers teori kan man med fog säga att fler saker än en kommuns exportsektor bidrar till förändringar i fastighetsvärden. Jag vidhåller dock att deras teori om exportsektor är en viktig del av en kommuns tillväxt.

Det finns vissa saker som försvårar det praktiska användandet av ekonomisk bas och exportsektor. Antagligen är kommuner ingen optimal indelning när man ska dela upp ekonomier. En kommungräns säger inte speciellt mycket rent ekonomiskt, och de krafter som verkar tar ingen hänsyn till kommunens omfång. Det finns emellertid en viktig anledning att kommunnivån har använts. Det är att en presumtiv investerare inte skulle vara intresserad av att veta att t.ex. Sydsverige är platsen han bör göra sina fastighetsinvesteringar. Problemet är i min mening ofrånkomligt och en naturlig del av fastighetsmarknaden i sig – en marknad med ofullständig information kräver mycket kunskap av investeraren. Med kunskapen menas i detta fall förmågan att se vilka kommuners ekonomier som samverkar med näraliggande kommuner och följaktligen bygga sina investeringsbeslut därefter.

Vidare ska man inte överskatta den ekonomiska klassningen hos en kommun. Den ekonomiska klassningen var en förutsättning för studiens genomförande, men klassningen tar inte hänsyn till kommunens hela exportsektor. Problematiken ligger

### Den nya ekonomiska geografin

däri att de olika näringsgrenarna är mycket olika vad gäller antalet arbetstillfällen. Detta löses givetvis på den finare nivån, men att bara klassa kommuner efter sin största LA fungerar i princip bara om denna LA motsvarar en näringsgren som är stor sett till antalet arbetstillfällen.

Till sist bör pekas på ett intressant antagande som till stor del bekräftades; det att människor överlag har samma preferenser och följaktligen att näringsgrenar som tenderar vara serviceinriktade inte heller är dominant näringsgren i särskilt många kommuner. De näringsgrenar som är dominant i minst antal kommuner (1-2 st) är byggverksamhet, hotell och restaurang, fastighetsverksamhet, vård och omsorg samt kulturella och personliga tjänster. Dessa näringsgrenar verkar alla vara naturliga i servicesektorn och bekräftar att man t.ex. bygger om sitt hus eller nyttjar vård lika mycket i hela riket.



## 6 Sammanfattning

Denna studie av ekonomisk geografi syftade till att skapa en enkel modell som beskriver sambandet mellan ekonomisk bas, exportsektor och tillväxt i fastighetsvärde. Ett näraliggande syfte var också att göra begreppen ekonomisk bas och exportsektor praktiskt användbara.

Hypotesen var att arbetstillfällena i en kommuns exportsektor har större betydelse för den ekonomiska tillväxten i kommunen jämfört med arbetstillfällena i kommunens servicesektor. Frågeställningen attackerades med sysselsättningsstatistik för åren 2000-2008.

Att hitta kommuners ekonomiska bas utgjorde inga problem. Att hitta kommuners exportsektor var aningen svårare då det kräver en uppskattad gräns mellan vad som är export- respektive servicesektor.

Efterhand kommunernas ekonomiska bas respektive exportsektor togs fram, gjordes iakttagelsen att vissa delar av ekonomin är extremt lokaliserad till storstadsregioner. Det medförde i sin tur att det statistiska underlaget för att jämföra kommuner med två olika nischer av ekonomin blev dåligt. I stället analyserades närmare den ekonomiska basen hos kommuner som haft antingen extremt bra eller dålig tillväxt i kronor per kvadratmeter boyta. Observationer gör klart att kommuner med dålig tillväxt alla haft tillverkning och utvinning som en del av exportsektorn. Det bevisade en del, men inte tillräckligt mycket, av hypotesen. Samtidigt föddes en intressant tanke; dels huruvida den ekonomiska basen i själva verket beskriver volatiliteten i fastighetsvärdena i en kommun och dels om det gick att bevisa det. Genom att ta fram standardavvikelse för en samling kommuner med diametralt motsatt ekonomisk bas gavs tydliga incitament på att så faktiskt var fallet. En fundering som gjordes redan tidigt i arbetet var huruvida man skulle försöka ta hänsyn till det faktum att det tar tid för fastighetsvärdena att påverkas från det att arbetstillfällena skapas eller läggs ner. Snabbt beslutades att det antagligen skulle vara bättre att inte försöka påverka modellen för mycket. Om modellen inte är svår är den heller inte användbar.

Ett annat svårlost problem skapas när man tänker att det ska göras en *enkel* modell över sambandet mellan exportsektor och fastighetsvärde. Jag tog fram en hypotetisk modell, Kasselstrands fastighetsmultiplikator, som åtminstone i princip borde fungera, men indata kommer alltid ställa höga krav på exakthet och omvärldsanalys, vilket är ofrånkomligt på marknader med ofullständig information, t.ex. fastighetsmarknaden. Om ytterligare tid funnits, hade fokus lagts på att testa signifikansnivån hos modellen. En sak bör dock påpekas: eftersom teorin till större del stämmer så stämmer modellen, även om den, för att bli ett redskap vid fastighetsinvesteringar, kan komma att kräva vissa revideringar där ytterligare variabler tas med i beräkningen. Inte minst vore trevligt att fokusera på disponibel inkomst och Marshalls tredje skäl för lokalisering – teknologisk kunskapsspridning. Det området överlämnas till studie av morgondagens ännu nyare ekonomiska geografi.



**Litteratur**

- Briney, Amanda, An Overview of Christaller's Central Place Theory. I: Geography About.com.
- Englund, Peter et al, 2008: 2008 års ekonomipris till Paul Krugman: Internationell handel och ekonomisk geografi. I: Ekonomisk debatt.
- Gabaix, Xavier, 1999: Zipf's Law for Cities: An Explanation. I: The MIT Press.
- Geltner, David M & Miller, Norman G, et al, 2007: *Commercial Real Estate Analysis and Investments*. Mason, Ohio: Thomson South-Western.
- Krugman, Paul, 1979: Increasing returns, monopolistic competition, and international trade. I: Journal of International Economics Vol. 9, No. 4.
- 1991: *Geografi och handel*. Cambridge, Massachusetts: The MIT Press.
- Nationalencyklopedin, [www.ne.se](http://www.ne.se)
- Mueller, Glenn R, 1993: Refining Economic Diversification Strategies for Real Estate Portfolios. I: American Real Estate Society
- Statistiska centralbyrån, Förvärvsarbetande 16+ år med arbetsplats i regionen (dagbef) (RAMS) efter region, arbetsställets sektortillhörighet, ålder och kön. År 2000-2008. I: [www.scb.se](http://www.scb.se)
- Söderström Tson, Hans, et al, 2001: *Kluster.se: Sverige I den nya ekonomiska geografin*. I: SNS Förlag.
- Trainer, Ted, The Sustainable Society. I: The wolf at the door (11.12.2010)  
<<http://watd.wuthering-heights.co.uk/mainpages/sustainability.html>>





Bilagor

Bilaga 1

	Tillverkning och utvinning	Jordbruk, skogsbruk	Energiförsörjning	miljöverksamma	Handel	Transport och magasinering	Information och kommunikation	Företagsjänster	Utbildning
Bjuv	Angelholm	Kävlinge	Burålv	Helsingborg	Malmö	Lund**	Lomma**		
Bromölla	Båstad	Staffanstorps	Osby**	Svedala					
Landskrona	Eslov								
Perstorp	Hässleholm								
Astorp	Höganäs								
Örkeälvinga**	Hörby								
Ostra Göinge*	Höör								
	Klippan								
	Kristianstad								
	Simrishamn								
	Sjöbo								
	Skurup								
	Svalöv								
	Tomelilla								
	Trelleborg								
	Ystad								

## Den nya ekonomiska geografin

### Bilaga 2

	Fastigheter	Hela riket	Stockholms län	därav Storstockholm	Östra Mellansverige	Småland med öarna	Sydsverige	därav Stormalmö	Västsv erige	därav Storgöteborg	Norra Mellansverige	Mellersta Norrland	Övre Norrland
2000		263	365	374	231	227	290	346	259	305	193	173	195
2001		284	402	411	248	242	314	374	278	328	203	178	205
2002		302	426	434	271	257	337	403	296	351	213	185	214
2003		322	436	443	292	275	368	445	327	394	225	194	219
2004		353	468	475	317	298	410	503	369	446	244	206	236
2005		387	502	509	344	324	458	569	418	505	264	219	255
2006		431	565	574	377	357	517	647	464	558	291	247	281
2007		477	647	657	409	387	570	716	508	607	320	267	300
2008		491	662	672	423	405	572	710	526	628	335	285	311
<b>Tillväxt i</b>		<b>86,7</b>	<b>81,4</b>	<b>79,7</b>	<b>83,1</b>	<b>78,4</b>	<b>97,2</b>	<b>105,2</b>	<b>103,1</b>	<b>105,9</b>	<b>73,6</b>	<b>64,7</b>	<b>59,5</b>
Antal kommuner:	<b>89</b>												
<b>Företagstjänster</b>	Lund	Göteborg	Uppsala										
Tkr/m2 boyta 2000	10,797	12,601	10,764										
Tkr/m2 boyta 2008	19,624	25,003	19,992										
Tillväxt i procent	<b>81,74</b>	<b>98,42</b>	<b>85,73</b>										
Genomsnittlig tillväxt	<b>88,63</b>												
<b>Skåne</b>													
<b>Tillverkning och utvinning</b>	Bjuv	Bromöll	Landskrör	Perstorp	Åstorp	Osby	Östra Göinge						
Tkr/m2 boyta 2000	4,716	5,235	7,366	4,256	4,374	3,296	3,569						
Tkr/m2 boyta 2008	9,735	8,480	15,091	6,815	10,552	5,957	5,636						
Tillväxt i procent	<b>106,41</b>	<b>61,99</b>	<b>104,86</b>	<b>60,13</b>	<b>141,22</b>	<b>80,74</b>	<b>57,90</b>						
Genomsnittlig tillväxt	<b>87,61</b>												

## Den nya ekonomiska geografin

### Bilaga 3

Jordbruk, skogbruk och fiskeri	Ängelholm	Båstad	Eslov	Hässlehol	Höganä	Hörby	Höör	Klippan	Kristian	Simrishä	Sjöbo	Skurup	Svalöv	Tomelilla	Trelleborg	Ystad
Tkr/m <sup>2</sup> boyta 2000	7,344	9,919	5,517	4,291	9,668	4,560	5,385	3,946	5,646	7,025	4,045	5,707	4,296	3,993	7,237	7,144
Tkr/m <sup>2</sup> boyta 2008	13,708	21,652	13,233	8,259	15,725	10,516	11,078	7,400	10,507	15,135	9,573	14,040	9,080	8,504	16,651	15,799
Tillväxt i procent	<b>86,65</b>	<b>118,30</b>	<b>139,85</b>	<b>92,47</b>	<b>62,64</b>	<b>130,61</b>	<b>105,71</b>	<b>87,51</b>	<b>86,10</b>	<b>115,44</b>	<b>136,66</b>	<b>146,02</b>	<b>111,36</b>	<b>112,94</b>	<b>130,07</b>	<b>121,13</b>
Genomsnittlig tillväxt	<b>111,47</b>															
<b>Energiförsörjning, miljöverk</b>	<b>Kävlinge</b>	<b>Staffanstorps</b>														
Tkr/m <sup>2</sup> boyta 2000	7,785	9,297														
Tkr/m <sup>2</sup> boyta 2008	18,444	18,646														
Tillväxt i procent	<b>136,91</b>	<b>100,55</b>														
Genomsnittlig tillväxt	<b>118,73</b>															
<b>Handel</b>	<b>Burlöv</b>															
Tkr/m <sup>2</sup> boyta 2000	9,499															
Tkr/m <sup>2</sup> boyta 2008	18,635															
Tillväxt i procent	<b>96,18</b>															
<b>Transport och magasinering</b>	<b>Helsingborg</b>	<b>Svedala</b>														
Tkr/m <sup>2</sup> boyta 2000	9,040	7,966														
Tkr/m <sup>2</sup> boyta 2008	20,372	18,200														
Tillväxt i procent	<b>125,36</b>	<b>128,49</b>														
Genomsnittlig tillväxt	<b>126,92</b>															
<b>Information och kommunikation</b>	<b>Malmö</b>															
Tkr/m <sup>2</sup> boyta 2000	11,373															
Tkr/m <sup>2</sup> boyta 2008	23,978															
Tillväxt i procent	<b>110,84</b>															
<b>Utbildning</b>	<b>Lomma</b>															
Tkr/m <sup>2</sup> boyta 2000	10,20953944															
Tkr/m <sup>2</sup> boyta 2008	25,52428417															
Tillväxt i procent	<b>150,00</b>															

Den nya ekonomiska geografin

Bilaga 4

Västra Götaland																			
<b>Tillverkning och utvinning</b>	Åmål	Sotenäs	Lysekil	Trollhätta	Götene	Stenungs	Vara	Tibro	Mölnadal										
Tkr/m2 boyta 2000	3,920	10,888	8,590	6,937	3,926	8,563	2,558	4,114	11,700										
Tkr/m2 boyta 2008	6,511	21,937	17,281	12,271	7,275	18,193	5,389	6,864	23,512										
Tillväxt i procent	<b>66,10</b>	<b>101,48</b>	<b>101,17</b>	<b>76,88</b>	<b>85,32</b>	<b>112,47</b>	<b>110,70</b>	<b>66,86</b>	<b>100,96</b>										
Genomsnittlig tillväxt	<b>91,33</b>																		
<b>Jordbruk, skogbruk och fiske</b>	Färgelanda	Bengtstf	Tanum	Munkedal	Melleri	Orust	Gråstorp	Lidköping	Mariee	Gullspån	Essunga	Töreboda	Hjo	Tidaholm	Falköping	Herrljunga	Dals-Ed	Lilla Edet	Skara
Tkr/m2 boyta 2000	3,022	2,894	6,154	2,930	3,730	7,814	3,852	6,688	4,490	2,393	2,708	3,363	4,569	3,920	4,588	3,131	3,757	5,327	5,200
Tkr/m2 boyta 2008	3,871	3,904	12,387	5,950	5,782	16,578	6,221	12,595	9,416	4,144	5,662	4,885	7,935	7,168	7,801	5,738	7,214	10,23006	9,223
Tillväxt i procent	<b>28,08</b>	<b>34,87</b>	<b>101,27</b>	<b>103,08</b>	<b>55,02</b>	<b>112,16</b>	<b>61,52</b>	<b>88,31</b>	<b>109,69</b>	<b>73,15</b>	<b>109,07</b>	<b>45,26</b>	<b>73,65</b>	<b>82,85</b>	<b>70,03</b>	<b>83,29</b>	<b>91,99</b>	<b>92,05</b>	<b>77,36</b>
Genomsnittlig tillväxt	<b>78,56</b>																		
<b>Byggsamhet</b>	Kungälv																		
Tkr/m2 boyta 2000	10,374																		
Tkr/m2 boyta 2008	21,082																		
Tillväxt i procent	<b>103,22</b>																		
<b>Handel</b>	Alingsås	Partille	Borås																
Tkr/m2 boyta 2000	7,699	11,096	5,855																
Tkr/m2 boyta 2008	15,491	22,654	13,058																
Tillväxt i procent	<b>101,20</b>	<b>104,17</b>	<b>123,01</b>																
Genomsnittlig tillväxt	<b>109,46</b>																		
<b>Transport &amp; Magasinering</b>	Tjörn	Härnryda																	
Tkr/m2 boyta 2000	11,367	10,091																	
Tkr/m2 boyta 2008	22,376	21,395																	
Tillväxt i procent	<b>98,59</b>	<b>112,02</b>																	
Genomsnittlig tillväxt	<b>105,31</b>																		
<b>Hotell &amp; Restaurangverksamhet</b>	Strömstad																		
Tkr/m2 boyta 2000	8,069																		
Tkr/m2 boyta 2008	17,927																		
Tillväxt i procent	<b>122,18</b>																		
<b>Offentlig förvaltning och föro</b>	Vänersborg	Skövde	Karlsborg																
Tkr/m2 boyta 2000	5,502	5,803	3,672																
Tkr/m2 boyta 2008	10,532	10,866	6,147																
Tillväxt i procent	<b>91,42</b>	<b>87,27</b>	<b>67,38</b>																
Genomsnittlig tillväxt	<b>82,02</b>																		
<b>Utbildning</b>	Lerum	Öckerö																	
Tkr/m2 boyta 2000	9,069	11,978																	
Tkr/m2 boyta 2008	18,927	24,072																	
Tillväxt i procent	<b>108,69</b>	<b>100,97</b>																	
Genomsnittlig tillväxt	<b>104,83</b>																		
<b>Vård och omsorg, sociala tjä</b>	Uddevalla																		
Tkr/m2 boyta 2000	7,065																		
Tkr/m2 boyta 2008	14,270																		
Tillväxt i procent	<b>101,99</b>																		
<b>Energiförsörjning, miljöver</b>	Ale																		
Tkr/m2 boyta 2000	7,08428856																		
Tkr/m2 boyta 2008	16,27549441																		
Tillväxt i procent	<b>129,74</b>																		

