

## Förutsättningar för företagsetablering i Nacka kommun

### Målgrupper och branscher

Tillkommande arbetsplatser kommer enligt förslaget till strategi primärt att kunna ske inom tre olika kategorier:

- Nystartade företag
- Växande befintliga företag
- Nya inkommande etableringar

Branschmässigt kommer fördelningen troligtvis motsvaras av den fördelning som finns Nacka idag. Strategin föreslår således ingen direkt avgränsning vad gäller prioriterade branscher. Fokus kommer dock ligga på kontorsetableringar som dels behövs för att skapa urban täthet och dynamik, dels erbjuda en positiv densitet och balans till alla bostäder som byggs på Västra Sicklaön. Den största tillväxten kommer att ske bland växande befintliga företag och nya inkommande etableringar. Strategin stödjer dessa perspektiv.

Kluster är eftertraktat för alla tillväxthungrande kommuner. Och självklart är frågan högtintressant för kommunen. Detta primärt ur två perspektiv:

- Befintliga kluster i Nacka
- På vilket sätt kan kommunen bidra till att stärka dessa

Om man bortser från handel, service och generella välfärdstjänster ur ett klusterperspektiv återstår det två, kanske tre exempel på klusterbildningar inom kommunen. I Kummelberg verksamhetsområde finns Sveriges enda helt privatfinansierade filmkluster. Här finns runt 15-20 företag som alla samarbetar och kompletterar varandra vad gäller reklam och spelfilm. Ett nygammalt kluster finns i Nacka Strand med inriktning på allt inom mode. Detta är redan nu ett av Europas starkaste koncentration av företag inom modebranschen. Möjligen skulle man också kunna säga att de hotell- och konferensanläggningar som ligger utefter Nackas norra kust, alla med inriktning på spa och hälsa, är att betrakta som ett kluster. Detta trots att den geografiska närheten inte är helt optimal. Dessa klusterbildningar kan sägas ingå i de målgrupper som beskrivs ovan.

## Förutsättningar

### Företag och arbetsställen

I Nacka kommun finns idag cirka 6.300 aktiva företag som tillsammans har drygt 6.500 arbetsställen (som utgör huvudsysselsättning för någon). Justerat till befolkningsstorlek har Nacka kommun fler aktiva företag än genomsnittet för Stockholms län och Sverige som helhet. Då samtliga arbetsställen räknas, alltså även de som inte utgör huvudsaklig sysselsättning, finns totalt nästan 13.000 arbetsställen i kommunen.

I Nacka är tillväxten sett till nya arbetsställen något högre än i Stockholms län som helhet. Det totala antalet arbetsställen har i Nacka ökat med 54 procent under perioden 2002-2013, jämfört med 44 procent i Stockholms län. Exklusive Stockholm stad är Nacka den kommun där flest företag startas. Så har det varit varje år sedan mätningen påbörjades 2007.

### Sysselsättning

Vid senast mätningen (2013) förvärvsarbetade drygt 34.000 i Nacka (dagbefolkningen), medan antalet personer med bostad i kommunen som arbetade (nattbefolkningen) samma år uppgick till 47.500. I relation till befolkningen i arbetsför ålder har Nacka en högre andel anställda personer i kommunen än genomsnittet för kommuner i söderort, men en lägre andel än kommunerna i norrort. Sedan 2002 har antalet anställda på de olika arbetsställena i Nacka ökat med omkring 27 %. Tillväxten är därmed högre än i Stockholms län som helhet, där ökningen under samma period uppgår till drygt 21 %.

### Branschstruktur

I termer av förvärvsarbetande är den största branschen handel, som sysselsätter nära nog 6.000 personer i Nacka. Detta motsvarar 17 procent av det totala antalet förvärvsarbetande med arbetsplats i Nacka. Nästa största bransch är företagstjänster, som sysselsätter cirka 4.900 personer, motsvarande 14 procent.

I absoluta tal har sysselsättningen ökat mest inom handel, företagstjänster och byggverksamhet under perioden 2007-2013. I procentuella termer har hotell- och restaurangverksamhet vuxit mest (cirka 39 procent under perioden 2007-2013). Jämfört med andra kommuner i länet har Nacka en stor branscbredd. Av totalt 821 studerade branscher finns sysselsatta inom 417 branscher representerade i kommunen. Endast Stockholm uppvisar en högre branscbredd. Då Nacka har sysselsatta inom fler branscher än övriga kommuner kan kommunen anses vara mindre sårbar för enskilda nedgångar i specifika branscher än huvuddelen av övriga Stockholmskommuner.

## **Geografiska förutsättningar**

### **Tillväxt i stad**

Stockholmsregionen är den mest kunskapsintensiva regionen utanför USA. Över 70 procent av alla företag i regionen tillhör den ständigt växande tjänstesektorn. Det är också här som det bildas flest nya företag. Över 250.000 företag finns i länet och de flesta hittar man inom segmentet upp till 250 anställda. Landets mest innovationsdrivna näringsliv hittar man också här.

Kännetecknade för tjänstesektorns lokaliseringsmönster är att den attraheras av stadsmiljöer av hög urban kvalitet. Det innebär att klassisk blandad stad inte bara blir en eftertraktad livsmiljö för boende utan i lika hög grad för tjänste- och serviceföretag. En dynamisk stadsmiljö är således en mycket logisk förutsättning för ett växande näringsliv och ekonomisk tillväxt. De i Nacka dominerande branscherna är i stort sätt helt i paritet med dessa förutsättningar. Inte minst gäller detta handel och service.

I Nacka av idag är det på Västra Sicklaön som dessa urbana särdrag är mest förekommande. Denna typ av miljöer kommer att stärkas i mycket hög grad genom tillkomsten av tät och blandad stad i Sickla och i centrala Nacka. Primärt kopplat till de tre tunnelbanestationerna. Liknande miljöer, men i mindre skala, kommer även skapas i och med förtätningen av lokala centrum i Nacka. Primärt handlar det då om centrum i Älta, Orminge, Saltsjöbaden och Ektorp.

### **Tillväxt i verksamhetsområden**

De allra flesta etableringsförfrågningarna i Nacka handlar om företag och fastighetsutvecklare med ambition att utveckla kontor i kombination med lättare tillverkning och service. Detta vill man då göra i egen regi eller för att hyra ut till andra. Vanligen, till skillnad av renodlade kontorsetableringar, äger kommunen denna typ av industrimark. Efterfrågan är mycket hög och kommunen har därför en ambition att löpande utveckla nya verksamhetsområden.

Det senast utvecklade verksamhetsområdet är Ältaberg där cirka 30 företag har etablerat fram till 2015. Området är i det närmaste fullt. Inom de närmsta åren blir det två nya verksamhetsområden i Saltsjö-Boo. Dessutom kommer mark tillföras Kummelberg verksamhetsområde. Detta stod färdigt 1983 och har idag mer än 300 företag.

## **Trender**

### **Arbetsplatsen**

När det gäller framtidens arbetsplats ska den vara flexibel och stödja såväl företagets processer som individens behov i en värld av allt snabbare förändringar. Kontorsarbetsplatsers utformning och miljö är dock under ständig omprövning. Lika delar kunskap om



arkitektoniska, tekniska, ekonomiska, psykosociala, sociala, medicinska och estetiska faktorer ger de bästa förutsättningarna för utveckling av optimala kontorsmiljöer. Samtidigt som kraven på flexibilitet dras till sin spets ökar behovet av ett kontor som skapar sammanhang, trygghet och bygger företagskultur.

Gränsen mellan arbetsplatser och publika ytor kommer troligen att suddas ut än mer. Redan idag väljer många att ha sin arbetsplats på ett kafé eller i en hotell lounge. Det finns också tecken på att "coworking" ökar där konkurrerande företag väljer att sitta tillsammans för att kunna utbyta erfarenheter. Tydligt är att kombinationen av en fast hemvist och tillgång till kreativa mötesplatser efterfrågas. Under IT-eran, i slutet av 90-talet, var detta mycket tydligt. Den stora skillnaden nu är att även stora industriföretag önskar tillgång till denna typ av mötesplatser som komplement till deras mer traditionella kontorsmiljöer. Det innebär att ytflexibla kontorshotell blir en tillgång och därför efterfrågas av de större kontorsföretagen. I denna kontext kan det lilla företaget möta det stora på nästan samma villkor. Gränssnittet skapar dynamik och förnyelse.

Att sitta hemma och arbeta verkar fortfarande vara en sporadisk lösning som i högre grad löser individens akut privata behov snarare än det skapar tillgång för arbetsgivaren. Detta innebär att man även fortsättningsvis bör mäta en arbetsplats i termen av kvadratmeter.

### **Innovation**

I Sverige har allt större fokus lagts vid innovation under de senaste 15 åren. Inom tillväxtpolitiken har innovationsutveckling blivit ett alltmer viktigt inslag. Trenden är också att vi går mot en bredare syn på innovation där fler aktörer och delar i samhället involveras. Innovation, förnyelse och en vilja att hela tiden hitta nya lösningar på gamla och nya utmaningar har också kännetecknat Nacka kommuns interna arbete för att skapa en allt bättre välfärd.

Entreprenöriell förnyelse och innovation skapar enorma värden, utan att nödvändigtvis vara samhällsomvälvande. Det är också förnyelse, även i det lilla perspektivet, som är avgörande för fortsatt tillväxt och samhälls- och välfärdsutveckling. De flesta innovationer är entreprenörsdrivna. Vid den senaste mätningen av ALMI Stockholm var det bara Stockholm som hade fler pågående innovationsprojekt än Nacka.

Logiskt har de flesta (56 procent) innovationer sitt ursprung i traditionell produktutveckling för förhöjd prestanda. Tydligt är att det enskilda entreprenörskapet står för en mycket stor del av förnyelsen i samhället. Visserligen härrör 47 procent av alla innovationer från individer, anställda i företag, men detta visar ju bara hur avgörande den enskilda kreativiteten är för företagets utveckling. Utöver detta härrör 33 procent från enskilda uppfinnare och entreprenörer. Från akademien kommer 22 procent av innovationerna.



### **Nyföretagande**

Nyföretagandet i Nacka ligger på en nationell toppnivå (mäts per 1000 invånare) och är en viktig del tillskapandet av såväl nya arbetsplatser såväl som ur ett generellt tillväxtperspektiv. Detta är en extra viktig faktor i och med att ägarbilden bland de mindre företagen i relativt hög grad kännetecknas av hög ålder. Även nationellt är det delvis ett problem att bristande succession/ägarbyte för med sig att fullt vitala företag läggs ner då ägarna beslutar sig för att gå i pension. Cirka 20 procent av bolagsstocken i Nacka befinner sig i detta läge. Ett välutvecklat nyföretagande kan således till viss del balansera risken att företag försvinner. Ett samhälle i utveckling skapar alltid utrymme för entreprenören.

### **Mindre företag**

De små och medelstora företagen (0-50 anställda) tillskrivs en mycket stor betydelse för tillväxten. I Sverige utgör dessa företag 99 procent av den totala stocken. Över 65 procent av landets förädlingsvärde, omsättning och antal anställda i näringslivet kommer från denna grupp. I Nacka gäller i stort sätt samma förutsättningar.

Samtidigt som de små och medelstora företagen har en stor betydelse för ekonomin pekar studier och forskning på att det finns en rad hinder för deras möjligheter att växa. Exempel på sådana hinder är tillgången till infrastruktur och kompetent arbetskraft. Tillgången till extern finansiering är också ett stort problem för små företag i tidiga faser.

### **Västra Sicklaön**

Det kan vara bra att skapa sig en bild av hur mycket lokalyta som krävs för att bereda plats för 15.000 arbetsplatser. Om man för enkelhetens skull utgår från att alla dessa arbetsplatser skulle skapas i form av kontorsmiljöer handlar det om minst 200-250.000 (cirka 15 kvadratmeter per arbetsplats, för volymhandel och dagligvaruhandel ligger motsvarande lokalyta på 75-100 kvadratmeter per arbetsplats) kvadratmeter lokalyta. Detta kan sägas motsvaras av 23 Hötorgsskrapor. Bara i Nacka stad, det vill säga 10.000 arbetsplatser, skulle det ur detta perspektiv handla om 15 Hötorgsskrapor. Riktigt så blir det dock inte. Den kraftfulla befolkningsökningen på Västra Sicklaön innebär en starkt utbyggd offentlig service. Det innebär att uppemot 2.000 arbetsplatser kommer att härbärgas inom ramen för andra fysiska strukturer än kontor. Processer för detta finns redan inom kommunen. Den starka ökningen av såväl dag- som nattbefolkning på Västra Sicklaön kommer att generera en ökad total konsumtionskraft i området om cirka 2,5 miljarder kronor och detta förväntas skapa cirka 500 nya arbetsplatser inom serviceområdet (handel, restaurang, annan service.). De flesta suggs upp av befintliga servicestrukturer som Sicklas Köp kvarter och Nacka Forum.

Det är troligt att förbättrade konkurrensförhållanden i och med tunnelbanan skapar tillväxt även bland befintliga företag. Inte minst inom kontorssegmentet. Det innebär att arbetsplatser här också kan skapas inom befintliga strukturer. Volymerna på detta måste dock analyseras vidare. Det är dock sammantaget inte helt osannolikt att summan av detta innebär att nya



kontorsmiljöer behöver skapas för drygt 5.000 arbetsplatser. Det handlar då om motsvarande 7-8 Hötorgsskrapor.

Den kommunala rådigheten över vilka företag som etablerar inom kontorssegmentet är begränsat. I de fall kommunen är fastighetsägare inleds etableringsprocessen genom en markanvisning som i sin tur leder till att en fastighetsutvecklare, via detaljplaneprocessen, skapar lokaler som förhoppningsvis efterfrågas av marknaden. Vilken typ av företag och dess branschtillhörighet som sedan konkret flyttar in ligger utanför kommunens kontroll. Här bistår kommunen med information och service för att förstärka etableringsprocessen gentemot tänkta hyresgäster.

Exempelvis ska en aktiv markpolitik logiskt kopplas till att Nacka måste utveckla rutiner och processer i syfte att låta kommunens markinnehav bli en hävstång för tillväxt. I detta ligger utveckla såväl affärsmässig service såväl som strategisk kunskap om markinnehavets möjligheter. Det ska inte bara vara självklart att etablera i Nacka. Det ska också vara enkelt. Ett annat exempel på strategiskt utvecklingsområde är kopplat till att många företag i Nacka är små. Det personliga entreprenörskapet är väl utvecklat. Inte sällan med starka innovativa inslag. Det ligger stor tillväxtpotential i detta. Uppfattningen är att samhällsstrukturen i Nacka göder detta utvecklingsklimat. Hög generell utbildningsnivå, goda socioekonomiska förutsättningar, stor etnisk blandning, välutvecklad samhällsservice och attraktiva livsmiljöer är extremt starka grundförutsättningar för ett välutvecklat entreprenörskap. Det finns orsak för kommunen att stödja detta. Att exempelvis göra rådgivningsprocesser, vad gäller innovation och entreprenörskap, tillgängligt för hela lokalsamhället. Detta och närheten till Stockholm, i kombination med tunnelbanans möjligheter vad gäller ökad regional tillgänglighet, kan faktiskt skapa ett ännu bättre tillväxtklimat i Nacka. Ett dynamiskt företagsklimat som främjar innovation och entreprenörskap.

Ett exempel på fråga som ibland dyker är varför Nacka kommun rankas relativt lågt i Svenskt Näringslivs ranking vad gäller företagens tillgång till kompetens. Utgångspunkten är att Sveriges största arbetsmarknad ligger om hörnet och var borde, om inte här, de bästa förutsättningarna finnas då det gäller att rekrytera relevant kompetens? Svaret skulle kunna vara att detta beror på att de flesta företag i Nacka är tämligen små. Även en normal rekryteringsprocess är komplicerad och inte sällan blir det fel. Minst var femte rekrytering blir fel, enligt forskningen. Därför är det logiskt att kommunen fortsätter utveckla olika typer av arbetsmarknadsefterfrågade utbildningsinsatser som dessutom kan anpassas efter mindre företagens förutsättningar. På detta sätt kan såväl individ som företag stå som vinnare.

Den goda stadsplaneringens betydelse för att skapa unika lokaliseringsförutsättningar är oomtvistlig. Och det handlar inte bara om att skapa täthet och densitet. Lika mycket betydelse har mötesplatsen och dessa förmåga att samspela med såväl byggnaders som individers inre rum. Över 80 procent av alla innovationer blir till utanför kontorsarbetsplatsen. Betydelsen för platsen förmåga att bidra till det oväntade mötet ska aldrig underskattas. Och de tre tyngsta faktorerna för kontorsetableringar är följande:



- Tillgång till restaurang och service
- Tillgång till spårbunden kollektivtrafik
- Vara del i ett kontorskluster

Detta tillsammans med att över 80 procent av regionens kontorsmarknad är fotgängarvänligt gör att det i Nacka stad kan skapas helt nya och förbättrade lokaliseringsförutsättningar.

Anders Börjesson