

01.02.2023

# Næringslivsanalyse for Jessheim

Rapport 4-2023

Rapport nr. 4-2023 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

ISBN-nummer: 978-82-8395-173-8

Oppdragsgiver: Ullensaker kommune

Forsidefoto: Linus Mimietz, Unsplash.com.

Tilgjengelighet: Offentlig

Dato for ferdistilling: 1. februar 2023

Forfattere: Jørgen Ingerød Steen, Vegard Salte Flatval og Rolf Røtnes

Samfunnsøkonomisk analyse AS

Borggata 2B  
N-0650 Oslo

Org.nr.: 911 737 752  
post@samfunnsokonomisk-analyse.no

## Forord

Det er lagt til rette for betydelig vekst i boliger og innbyggere i Jessheim i Ullensaker kommune. Kommunen er nå i gang med å rullere Byplan (kommunedelplan for Jessheim). I forbindelse med utarbeidelse av planforslaget for Jessheim, ønsker kommunen mer detaljert kunnskap om hvordan videre befolkningsvekst i og rundt Jessheim kan påvirke næringsutviklingen i både Jessheim og kommunen for øvrig. Denne rapporten svarer på dette ønsket.

I arbeidet har vi brukt detaljerte nærings- og sysselsettingsdata for å beskrive dagens næringsstruktur. Vi har benyttet etablert økonomisk teori og egenutviklet modellapparat for å analysere hvordan framtidig befolkningsvekst i Jessheim vil forme næringsutviklingen framover.

I oppdraget har vi fått verdfull informasjon og innspill fra plan og næring i Ullensaker kommune. Vi takker for gode diskusjoner og et faglig spennende oppdrag.

Oslo, 1. februar 2023

Rolf Røtnes  
Prosjektleder  
Samfunnsøkonomisk analyse AS

## Sammendrag

Ullensaker kommune er i gang med å rullere Byplan (kommunedelplan for Jessheim). I forbindelse med planforslaget ønsker kommunen mer detaljert kunnskap om hvordan videre befolkningsvekst i og rundt Jessheim kan påvirke næringsutviklingen i byen. I denne rapporten analyserer vi hvilke deler av næringslivet som er nært koblet til vekst i antall innbyggere, og beregner en sannsynlig utvikling i antall sysselsatte og samlet verdiskaping i relevante næringsgrupper. I arbeidet har vi tatt utgangspunkt i befolkningsframskrivinger for Jessheim utarbeidet av Ullensaker kommune. Videre har vi brukt detaljerte nærings- og sysselsettingsdata for å beskrive dagens næringsstruktur. For å analysere hvordan framtidig befolkningsvekst i Jessheim vil forme sysselsettings- og verdiskapingsutviklingen framover har vi brukt etablert økonomisk teori og et egenutviklet modellapparat.

Ved inngangen til 2022 var mer enn 41 000 personer bosatt i Ullensaker kommune, som er over dobbelt så mange som i år 2000. Om lag halvparten av kommunens befolkning er bosatt i Jessheim. Byen er et handelssentrum og har et tilbud av serveringstjenester og kultur som kjennetegner mindre byer med relativt høy befolkningstetthet. I 2019 hadde i underkant av 9 000 sysselsatte sitt arbeidssted i Jessheim. Vi benytter 2019 som referanseår for sysselsetting, for å unngå midlertidige dataforstyrrelser som følge av pandemirestriksjoner i 2020 og 2021.

Sysselsettingen i Jessheim har klar overvekt av personrettede næringer som leverer varer og tjenester til lokalbefolkningen. Målt i antall sysselsatte er helse- og sosialtjenestene den største næringsgruppen med rundt 2 500 sysselsatte. Dernest kommer varehandel med rundt 1 900 sysselsatte. Undervisning i grunnskole og videregående opplæring og offentlig administrasjon og produksjon av tekniske tjenester som vann, avløp, strøm og renovasjon har også mange sysselsatte. Også virksomheter innen bygg- og anlegg og kunnskapsbaserte forretningsrettede tjenester er lokalisert i byen.

For å analysere næringsutviklingen i Jessheim, er det nyttig å sammenligne tettstedet med resten av bo- og arbeidsmarkedsregionen (BA-regionen) Jessheim er en del av. BA-regionen inkluderer Eidsvoll, Nannestad og Hurdal kommune i tillegg til resten av Ullensaker kommune. Jessheim utgjør rundt 23 prosent av den samlede befolkningen i BA-regionen, mens 33 prosent av alle arbeidsplassene er lokalisert i byen. Vi ser her bort fra de arbeidsplassene som befinner seg på eller i direkte tilknytning til Gardermoen, for å få et mer passende sammenligningsgrunnlag på tvers av kommunene.

I de fleste tettbygde strøk er det en opphopning av tjenester rettet mot husholdningene, både kommersielle tjenester og offentlig tjenesteyting. Konsentrasjonen rundt sentrumsområdene er særlig sterk for handel og serveringstjenester, men også kulturelle tjenester.

Viktighetene av å være lokalisert til sentrum varierer for ulike virksomheter. Sysselsettingen i dagligvarehandelen er fordelt utover hele BA-regionen, omtrent proporsjonalt med antall bosatte i de fire kommunene. Spesialforretninger som forhandler alt fra klær til bakevarer, elektronikk, husholdningsapparater og lignende, tiltrekkes av attraktive sentrumsområder med relativt store kundegrunnlag. Rundt 1 000 personer jobbet i slike spesialforretninger i Jessheim. I tillegg jobber til sammen rundt 800 personer innen forskjellige serveringstilbud og kultur- og underholdningstilbud, som blant annet omfatter Ullensaker kulturhus, treningssentre, idrettsklubber og andre personrettede tjenester i sentrum.

Når vi sammenligner med hvor mange som bor i Jessheim, er det flere sysselsatte innen butikkhandel i spesialforretninger, servering, kultur og underholdning enn befolkningsantallet skulle tilsi. Samlet sett indikerer statistikken klart at Jessheim er et betydelig handels- og aktivitetssentrum for både de som er bosatt lokalt og for den øvrige befolkningen i regionen.

Ullensaker kommunes befolkningsframskrivninger tilsier at i 2040 vil om lag 40 000 personer bo i Jessheim, noe som tilsvarer en vekst på rundt 120 prosent sammenlignet med antall innbyggere i 2019. Når vi legger denne befolkningsveksten til grunn, tilsier både teori og empiri fra andre steder at det blir vekst i tjenestevirksomheter som er viktige for lokalbefolkningen. Slike næringer kan betegnes som lokalnæringer. For å anslå hvordan lokalnæringene i Jessheim vil utvikle seg i takt med økningen i innbyggertallet, har vi utviklet en modell som tar hensyn til hvilke næringer som er viktig for lokalbefolkningens konsum, historisk teknologi- og produktivitet utvikling i disse næringene og hvilke næringer som helst lokaliserer seg i sentrum.

For dagligvarehandel finner vi at antall ansatte per innbygger faller gradvis når befolkningen øker. Likevel vokser sysselsettingen som følge av at antall innbyggere øker. I 2040 tilsier beregningene at antall sysselsatte i dagligvarehandelen øker til 500, som er en vekst på 110 prosent fra 2019.

For handel i spesialforretninger trekker en *agglomerasjonseffekt* i retning av at sysselsettingen øker mer enn befolkningsveksten skulle tilsi. Agglomerasjonseffekten er knyttet til at når det blir flere kunder, øker variasjonen i tilbudet, som igjen gjør Jessheim attraktiv for ytterligere tilbydere og kunder. Samtidig trekker teknologisk utvikling og endrede handelsmønstre i retning av lavere sysselsetting i næringen over tid. Samlet sett anslår vi at antall sysselsatte innen handel i spesialforretninger øker til rundt 2 000 personer, som tilsvarer en vekst på 110 prosent fra 2019.

I serveringstjenestene og innen kultur og fritid finner vi at sysselsettingen øker mer enn befolkningen skulle tilsi. Veksten er uttrykk for en blanding av agglomerasjonseffekten og av at befolkningen i økende grad kjøper tjenester og opplevelser, framfor flere materielle goder. Våre anslag tilsier 1 200 sysselsatte i serveringstjenestene og 900 sysselsatte innen kultur- og fritidstilbud i Jessheim i 2040, som tilsvarer en vekst på rundt 160 prosent.

Verdiskapingen i lokalnæringer i Jessheim vil vokse på lignede måte som sysselsettingen. Verdiskapingen fordeles i hovedsak på lønn, overskudd og skatter og avgifter. Verdiskapingen per sysselsatt varierer noe mellom næringene, men de overordnede kjennetegnene ved næringsstrukturen og hvilke endringer vi beregner over tid samsvarer i stor grad med den beregnede sysselsettingsutviklingen.

Beregningene over er basert på flere forutsetninger om sammenhenger mellom hva normalbefolkningen bruker penger på, inntektsutvikling og teknologisk endring. Antall sysselsatte skal dermed ikke tolkes som nøyaktige anslag, men som viktige implikasjoner av vekst i innbyggertall. Grunnleggende sett er det viktig å merke seg at vekst i antall innbyggere er langt viktigere for vekst i lokalt næringsliv, enn konsumet fra tilreisende. Det er også slik at dersom veksten i antall innbyggere blir lavere enn forutsatt, vil attraktiviteten til Jessheim bli redusert også for tilreisende fra nabokommunene. I så fall vil sannsynligvis de bosatte i Ullensaker-regionen i større grad reise til større og mer varierte tilbud andre steder, for eksempel i Oslo og

Lillestrøm. Derfor er innbyggerne i Jessheim den viktigste kilden til et variert og tiltrekkelig handels- og servicetilbud som også kommer regionen til gode.

Det er ikke opplagt at befolkningen i Jessheim vil vokse som forutsatt. Det er flere konkurrerende utbyggingprosjekter rundt Oslo-området, og samlet befolkningsvekst for landet ser ut til å avta. Jessheim har likevel flere fortrinn som kan tilsi at de vil tiltrekke seg nye innbyggere. Sett fra tilflytters side, vil de fleste trolig ønske å bo enten i nærheten av «Stor-Oslo» eller i nærheten av arbeidsmuligheter i bo- og arbeidsmarkedet Jessheim er en del av, som Gardemoregionen. Jessheim tilfredsstillende slik sett nærhet til to store arbeidsmarkeder med til dels ulikt arbeidsinnhold, noe som er en klar fordel for å tiltrekke seg ulike typer boligkjøpere. I tillegg er Jessheim nær arbeidsmarkedet i sørlige deler av Innlandet.

Nærhet til arbeidsmarkeder med mange inntektsmuligheter er sannsynligvis ikke tilstrekkelig for å realisere den forutsatte befolkningsveksten. De bokkvalitetene et boligområde har ser ut til å få økende betydning for hvor tilflyttere til Oslo-regionen slår seg ned, og for interne flyttebevegelser i Stor-Oslo. Særlig for tre grupper husholdninger vil andre bokkvaliteter enn nærhet til jobb være viktige:

- For pensjonister vil nærhet til service og handel, kombinert med lite støy, trolig være viktig. Dette er den husholdningsgruppen som vil vokse mest de kommende årene.
- Unge par med, eller som planlegger, barn vil trolig legge vekt på nærhet til skole, trygge skoleveier og leke- eller oppholdsområder nær boligen. Barnefamilier søker typisk til boliger med tilgang til hageområde eller nærhet til park. Denne husholdningsgruppen vokser ikke mye i årene framover, men flytter relativt mye.
- Husholdninger med muligheter for hjemmekontor vil legge større vekt på fritidstilbud i nærheten av boligen. Om lag halvparten av arbeidstakerne har mulighet til å benytte hjemmekontor, selv om praksisen varierer mye. Størst bruk av hjemmekontor er det blant akademiske yrker.

Det er rimelig å anta at alle ønsker en kombinasjon av trygghet, servicetilbud, tilstedeværelse av aktivitets- og kulturtilbud, og tilgang på boliger som oppleves som attraktive og som er tilpasset livssituasjonen. Ideelt sett vil de fleste ønske tilgang til «alt» i gangavstand, men i et byplanleggingsperspektiv må ulike forhold og hensyn vektas og prioriteres. For å realisere Jessheims boligplaner er det trolig viktig å legge vekt på preferansene til de tre befolkningsgruppene nevnt over når nye boligprosjekter utvikles.

Jessheim har i dag et beskjedent innslag av kunnskapsbaserte virksomheter. De fleste innbyggerne i Ullensaker med høyere utdanning pendler ut av kommunene. Dersom befolkningen i Jessheim øker, er det rimelig å anta at en stor del av de nye innbyggerne vil ha høyere utdanning. Det følger av at mange av de aktuelle innbyggerne trolig vil være unge voksne (de som flytter mest). Dersom Jessheim oppleves som attraktiv for unge voksne med høyere utdanning vil grunnlaget for å utvikle kunnskapsintensive virksomheter i området øke. Det er følgelig logisk at en betydelig befolkningsøkning i Jessheim kan medføre vekst i kunnskapsbaserte virksomheter, i tillegg til vekst i lokalnæringer nevnt over. Legger vi til grunn at Jessheim får sysselsetting på nivå med andre kommuner av samme størrelse i dag, tredobles antall sysselsatte i kunnskapsintensive næringer til rundt 2 400 personer i 2040.

# Innhold

<b>Forord</b>		<b>III</b>
<b>Sammendrag</b>		<b>IV</b>
<b>1</b>	<b>Sysselsettingen i Jessheim er preget av sentrumsnæringene</b>	<b>8</b>
1.1	Befolkningsutviklingen i Jessheim og omegn	8
1.2	Sysselsettingen i Jessheim er preget av sentrumsnæringer	8
1.3	Jessheim er et regionalt handelssentrum	9
<b>2</b>	<b>Sammenhengen mellom befolkning og sysselsetting i Norge</b>	<b>12</b>
2.1	Teori og data for å identifisere næringer som drives av lokal befolkningsutvikling	12
2.2	Lokalbefolkningen er viktigst for sysselsettingen i Jessheim	14
2.3	Analyse av hvordan bosetting påvirker lokal sysselsetting i Norge	16
2.4	Endringer i teknologi og preferanser påvirker også sysselsettingen i lokalnæringer	16
<b>3</b>	<b>Befolkningsvekst i Jessheim skaper betydelig vekst i lokalt næringsliv</b>	<b>19</b>
3.1	Framskrevet befolkningsutvikling i Jessheim og omegn	19
3.2	Sysselsettingsvekst i varehandelen og serveringsnæringen	20
3.3	Den økonomiske verdiskapingen følger sysselsettingen	21
3.4	Det regionale bidraget reduseres med lavere boligvekst i Jessheim	22
<b>4</b>	<b>Diskusjon av muligheter og utfordringer på veien mot den beregnede sysselsettingsutviklingen</b>	<b>25</b>
4.1	Vekst forutsetter at Jessheim forblir og styrkes som et attraktivt bosted	25
4.2	Et attraktivt sentrum er viktig for flere husholdningsgrupper	25
4.3	Vekst i antall unge voksne kan gi grunnlag for vekst i kunnskapsintensive virksomheter	26
<b>5</b>	<b>Referanser</b>	<b>28</b>
	<b>Vedlegg A - Teknisk beskrivelse av beregningsmodellen</b>	<b>29</b>

# 1 Sysselsettingen i Jessheim er preget av sentrumsnæringene

Jessheim er største tettstedet og administrasjonssenteret i Ullensaker kommune. Jessheim har vokst meget raskt de siste tiårene og fikk bystatus i 2012.

I dette kapitlet beskriver vi hvordan befolkning og relevant sysselsetting er fordelt mellom Jessheim, resten av Ullensaker kommune og Ullensakers nabokommuner.

## 1.1 Befolkningsutviklingen i Jessheim og omegn

Norge har hatt en betydelig befolkningsvekst de siste par tiårene. Etter årtusenskiftet har Ullensaker kommune hatt den største befolkningsveksten av alle kommuner i Norge. Ved inngangen til 2022 var mer enn 41 000 personer bosatt i kommunen, som er over dobbelt så mange som i år 2000.

Om lag halvparten av kommunens befolkning er bosatt i Jessheim, med rundt 20 000 innbyggere ved inngangen til 2022.

Jessheim er et handelssentrum og har et tilbud av serveringstjenester og kultur som kjennetegner mindre byer med relativt høy befolkningstetthet.

I tillegg til Jessheim er Kløfta det største tettstedet i Ullensaker, med rundt 8 000 innbyggere. Andre tettsteder i Ullensaker er Sand, Borgen, Mogreina Nordkisa og Algarheim.

Som et befolkningsmessig tyngdepunkt og vertskommune for Oslo Lufthavn Gardermoen har Jessheim og Ullensaker stor betydning for den regionale befolknings- og sysselsettingsutviklingen i sitt omland. I TØI (2019) er Ullensaker definert som sentrum i en selvstendig bo- og arbeidsmarkedsregion

(BA-region), som i tillegg inkluderer Eidsvoll, Nannestad og Hurdal kommune.<sup>1</sup>

Ved inngangen til 2022 var det bosatt 27 000 personer i Eidsvoll, 15 000 i Nannestad og i underkant av 3 000 i Hurdal. Totalt er det dermed rundt 86 000 innbyggere i Ullensaker BA-region i dag.

Også samlet er BA-regionen blant de sterkeste vekstområdene i hele landet. I perioden 2015–2022 var Ullensaker BA-region landets raskest voksende region, med en samlet befolkningsvekst på 21 prosent. Til sammenligning økte befolkningen i Oslo og Bærum BA-region med 9 prosent i samme periode.

Innad i BA-regionen har Jessheim hatt den største befolkningsveksten med over 5 300 nye innbyggere i perioden 2015–2022, som utgjorde 35 prosent av BA-regionens samlede befolkningsvekst i perioden.

I resten av Ullensaker, Eidsvoll og Nannestad har befolkningen økt med i overkant av 3 000 personer på hvert sted, mens Hurdal har fått rundt 150 flere innbyggere de siste sju årene.

## 1.2 Sysselsettingen i Jessheim er preget av sentrumsnæringene

Totalt var det 27 500 sysselsatte som hadde sitt arbeidssted i Ullensaker kommune i 2019.<sup>2</sup> Sysselsettingen i kommunen som helhet er betydelig påvirket av rollen som vertskommune for Oslo Lufthavn Gardermoen, som i seg selv er en av landets største arbeidsplasser. For å gjøre en analyse av Jessheim, må vi forstå om og hvordan næringsaktivitetene og sysselsettingen i Jessheim skiller seg fra resten av kommunen.

<sup>1</sup> Definisjonen av bo- og arbeidsmarkedsregionene bygger på analyser av observert pendlingsnivå og reisetid mellom kommuner. De siste årene har Ullensaker blitt et sterkere senter for kommunene enn pendlingen til arbeidsplasser i hovedstadsregionen.

<sup>2</sup> Vi bruker 2019 som referanseår i denne analysen. Ullensaker kommune og Gardermoregionen for øvrig var blant de regionene som ble hardest

rammet av Covid-19-pandemien, noe som gjør at data for 2020 og 2021 er lite representative for regionens langsiktige sysselsettingsutvikling. Sysselsettingsutviklingen så langt i 2022 tyder på at sysselsettingen i flyplassrelaterte virksomheter raskt nærmer seg nivået fra 2019.



I 2019 hadde underkant av 9 000 av de sysselsatte i Ullensaker sitt arbeidssted i Jessheim. I byen er det en klar overvekt av personrettede næringer som leverer varer og tjenester til lokalbefolkningen. Målt i antall sysselsatte er helse- og sosialtjenestene den største næringsgruppen blant de med arbeidssted i Jessheim, med rundt 2 500 sysselsatte, jf. Figur 1.1.

Varehandelen er den nest største næringsgruppen med rundt 1 900 sysselsatte. Handelen i og rundt Jessheim Storsenter er spesielt viktig, men også i Gystadmarka er det betydelig varehandelsaktivitet.

Undervisning i grunnskole og videregående opplæring, offentlig administrasjon og produksjon av tekniske tjenester som vann, avløp, strøm og renovasjon er deretter de største næringsgruppene i Jessheim.

Utenfor Jessheim er sysselsettingen i Ullensaker preget av den store sysselsettingen innen transport og lagring, hoteller og handel på og i tilknytning til

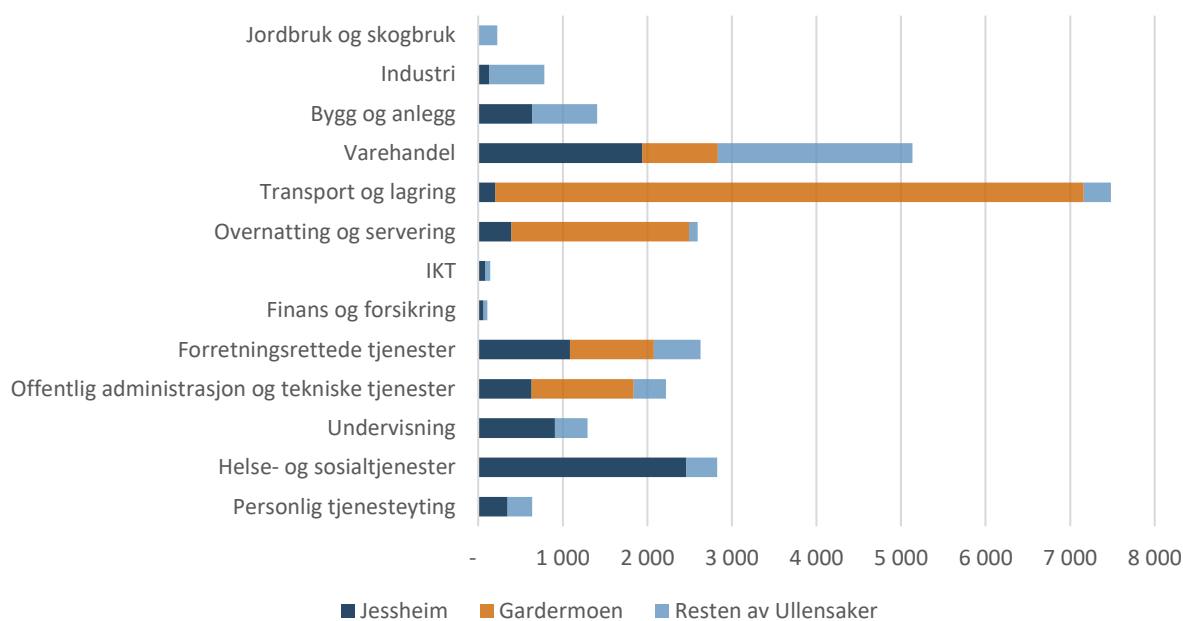
Oslo Lufthavn Gardermoen. Totalt jobbet rundt 12 000 sysselsatte med arbeidssted i Ullensaker i direkte tilknytning til Gardermoen.

I tillegg ser vi at det er et innslag av de personrettede tjenestene innen varehandelen, offentlig tjenesteproduksjon og personlig tjenesteyting i tilknytning til de øvrige tettstedene i kommunen. I disse områdene er det også et relativt større innslag av i industrien og innen jordbruk og skogbruk.

### 1.3 Jessheim er et regionalt handelssentrum

For å analysere utviklingen i Jessheim, er det nyttig å sammenligne tettstedet med resten av bo- og arbeidsmarkedsregionen. Jessheim utgjør rundt 23 prosent av den samlede befolkningen i BA-regionen, men 33 prosent av alle arbeidsplassene er likevel lokalisert i byen. Vi ser her bort fra arbeidsplassene som befinner seg på eller i direkte tilknytning til Gardermoen,<sup>3</sup> for å få et mer passende sammenligningsgrunnlag på tvers av kommunene.

Figur 1.1 Sysselsatte i Ullensaker kommune i 2019, fordelt på næringsgruppe og geografi



Kilde: SSB, bearbejdet av SØA.

<sup>3</sup> I praksis omfatter dette både flyplassaktiviteter og det mest av virksomhetene på Gardemoen næringspark. Sysselsettingen i virksomheter som

er knyttet til jordbruk, skogbruk og bygg- og anlegg er imidlertid kategorisert som sysselsatte i resten av Ullensaker.

Mange husholdningsrettede tjenester er organisert av offentlig sektor. Det gjelder både utdanning, helse og omsorg. Lokalisering av disse er ofte gjenstand for politiske valg, selv om nærhet til befolkningens bosted er viktig.

I de fleste tettbygde strøk er det en opphopning også av kommersielle tjenester rettet mot husholdningene. Det gjelder særlig handel og serveringstjenester, men også kulturelle tjenester. For å synliggjøre fordelingen av viktige sentrumsrettede kommersielle tjenester viser vi i Figur 1.2 antall sysselsatte i butikkhandel og servering i 2019, fordelt på henholdsvis Jessheim og resten av BA-regionen.

Til sammen jobber rundt 800 personer i dagligvarehandelen i Ullensaker BA-region. Sysselsettingen i dagligvarehandelen er fordelt utover hele regionen, relativt proporsjonalt med antall bosatte i de fire kommunene. Rundt 30 prosent av de sysselsatte i dagligvarehandelen har arbeidssted i Jessheim.

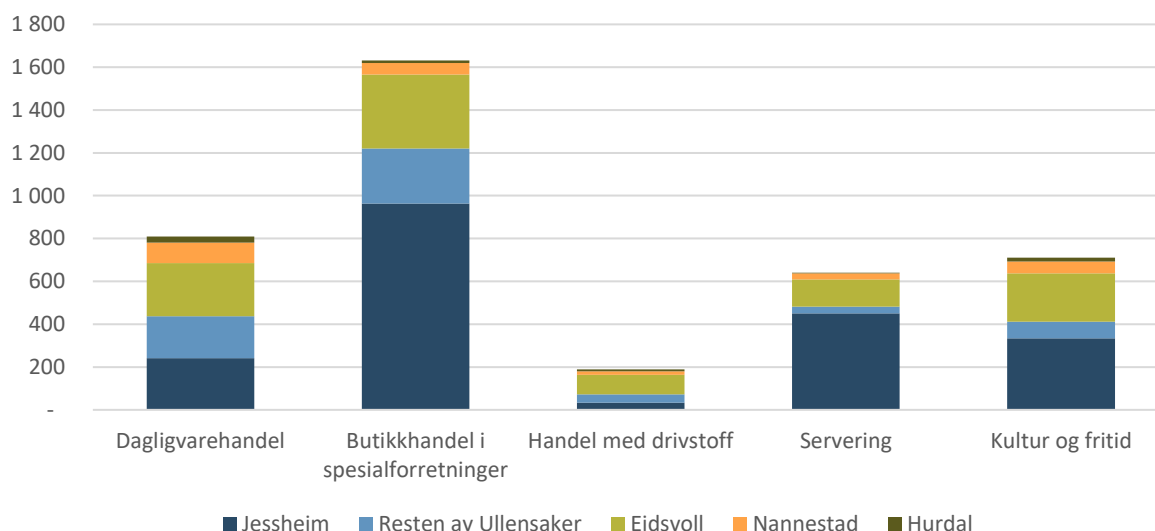
Butikkhandel i spesialforretninger er en typisk sentrumsaktivitet og omfatter butikker som selger alt fra klær, til bakevarer, elektronikk, husholdningsappa-

rater, byggematerialer mv. Med rundt 1 600 sysselsatte, var dette den største butikkhandelsnæringen i Ullensaker BA-region i 2019. Rundt 1 000 av de sysselsatte har sitt arbeidssted i Jessheim, som tilsvarer rundt 60 prosent av de sysselsatte i regionen. Handelstilbudene i Jessheim finnes særlig i og rundt Jessheim storsenter, samt på Gystadmarka. Spesialforretninger er lokalisert også andre steder, for eksempel Romerikssenteret i Kløfta og Amfi i Eidsvoll.

Innen servering, kultur og underholdning har henholdsvis 70 og 50 prosent av de sysselsatte i regionen sitt arbeidssted i Jessheim. Her er sysselsettingen blant annet knyttet til Ullensaker kulturhus, treningssentre, idrettsklubber og andre personrettede tjenester.

Handel med drivstoff er dels lokalisert nær hvor menneskene bor og dels strategisk lokalisert i tilknytning til hovedveier for å treffe behovene også for gjennomreisende. For denne næringen viser tallene en relativ overvekt av drivstoffstasjoner i Eidsvoll.

Figur 1.2 Antall sysselsatte i utvalgte næringsgrupper i Jessheim og øvrige deler av BA-regionen. Arbeidsplassene som befinner seg på eller i direkte tilknytning til Gardermoen er utelatt. 2019.



Kilde: SSB.

Samlet sett indikerer statistikken klart at Jessheim er et betydelig handels- og aktivitetssentrum for både de som er bosatt lokalt og for den øvrige befolkningen i regionen. Den viktigste indikatoren er at

antall sysselsatte med arbeidssted i Jessheim er høyere enn den lokale befolkningsmengden skulle tilsi, både når vi sammenligner med øvrige deler av regionen og resten av Norge.

## 2 Sammenhengen mellom befolkning og sysselsetting i Norge

Formålet med denne rapporten er å beregne hvordan forventet befolkningsutvikling i Jessheim og omegn vil påvirke sysselsettingsutviklingen framover. For å gjøre slike beregninger må vi ta hensyn til en rekke faktorer om sammenhengen mellom lokal bosetting og sysselsetting, samt andre generelle utviklingstrekk i arbeids- og næringslivet.

I dette kapittelet beskriver vi begrunnelser for vår tilnærming til å beregne hvordan befolkningsutviklingen vil påvirke sysselsettingen og verdiskapingen i Jessheim framover. Analysen og beregningene er bygget opp i 5 trinn:

1. Teori og data for å identifisere næringer som drives av lokal befolkningsutvikling
2. Analyse av handelsmønstre som forklarer dagens sysselsetting i Jessheim
3. Analyse av hvordan antall bosatte påvirker lokal sysselsetting i arbeidslivet i Norge
4. Kontrollere for underliggende utviklingstrekk i næringene og befolkningens handlemønster
5. Beregne betydningen av forventet befolkningsutvikling i Jessheim og omegn

I dette kapittelet beskriver vi bakgrunn for og resultater fra trinn 1–4 nærmere. Resultatene fra beregningene for Jessheim presenteres i kapittel 3.

### 2.1 Teori og data for å identifisere næringer som drives av lokal befolkningsutvikling

Basert på økonomisk teori og tidligere empirisk forskning kan arbeidslivet overordnet deles inn i tre typer næringsaktiviteter (Moretti, 2010; McCann, 2013), jf. Figur 2.1:

- Lokale næringer
- Regionale næringer
- Eksportrettede næringer

Lokale næringer leverer varer og tjenester befolkningen bruker tilnærmet daglig, som barnehager, skoler og dagligvarehandel. Virksomhetene lokaliseres derfor i umiddelbar nærhet av der befolkningen er bosatt.

Regionale næringer, som faghandel, restauranter og kulturtjenester, har et større geografisk nedslagsfelt. Virksomhetene lokaliseres strategisk med

Figur 2.1 Teoretisk gruppering av arbeidslivet og virksomhetenes lokaliseringvalg



Note: Begrepet «eksport» brukes normalt kun om handel på tvers av landegrensene. Vi bruker eksportbegrepet her også for å omtale handel på tvers av regioner innenfor Norge.  
Kilde: SØA.

tilknytning til de største regionale befolkningsansamlingene, og med effektiv kommunikasjon til resten av regionen.

Eksportrettede næringer produserer varer og tjenester som *kan* handles på tvers av regioner og landegrensener.<sup>4</sup> Virksomhetene lokaliseres derfor der det tilgjengelige ressursgrunnlaget gir grunnlag for effektiv produksjon og god konkurransevne.

Vi kan skille mellom kunnskapsintensive og råvarebaserte eksportrettede næringer. Arbeidstakere med spesialisert kunnskap og kompetanse er den viktigste innsatsfaktoren i kunnskapsintensive næringer. Virksomhetene lokaliseres derfor ofte i store og attraktive byer, samt med nærhet til institusjoner innen forskning og utdanning. I råvarebaserte næringer lokaliseres virksomhetene for effektiv tilgang på råvarene og andre innsatsvarer i produksjonen.

Implikasjonen av denne teoretiske analysen er at samvariasjonen mellom befolkningsutvikling og sysselsettingsutvikling varierer på tvers av næringsgruppene. Basert på teorien forventer vi at det er sterkest sammenheng mellom kommunenes befolkningsmengde og sysselsetting i typiske *lokalnæringer*. For regionale næringer og eksportrettede næringer forventer vi svakere sammenheng, ettersom lokaliseringen i større grad er begrunnet med andre faktorer enn lokalbefolkningens etterspørsel etter varer og tjenester.

Jessheim og andre mindre byer fungerer som sentralsteder for tjeneste- og servicetilbud i små og mellomstore BA-regioner. Sentralstedene spiller en viktig rolle for tjenestetilbudet i seg selv, men også for regionens attraktivitet som bosted og arbeidsted (Onsager, et al., 2021).

---

<sup>4</sup> Begrepet «eksport» brukes normalt kun om handel på tvers av landegrensene. Vi bruker eksportbegrepet her også for å omtale handel på tvers av regioner innenfor Norge.

De mer eksportorienterte vare- og teknologivirksomhetene er på sin side oftere lokalisert i omlandskommunene, ofte basert på regionens ressursgrunnlag og konkurransefortrinn. Rene kunnskapsbaserte tjenesteeksportører er oftest lokalisert i de største byene, får å få tilgang til spesialisert arbeidskraft.

SØA (2020) viser hvordan 15 eksportrettede verdikjeder i Norge ofte er svært geografisk konsentrert, som understreker at lokaliseringen er begrunnet med andre faktorer enn befolkningsmengde. Den deskriptive analysen i kapittel 2 indikerer at de samme mønstrene gjør seg gjeldene i samspillet mellom Jessheim og resten av Ullensaker BA-region.

Vi har supplert teorien og eksisterende litteratur med en egen statistisk analyse av antall bosatte og antall sysselsatte i forskjellige næringsgrupper, på tvers av alle norske kommuner de siste ti årene. Formålet var å sjekke om det er hold for bruk av rammeverket beskrevet over når vi skal beregne virkninger av forventet befolkningsvekst på sysselsettingsutvikling og verdiskaping i Jessheim.

I den statistiske analysen finner vi at antall sysselsatte i barnehager, undervisning i grunnskole og videregående opplæring, dagligvarehandel og personlig tjenesteyting (for eksempel frisør og skjønnhetspleie) i størst grad følger antall bosatte i kommunene. Deretter følger blant annet byggetjenester, eiendomsmegling, sports- og fritidsaktiviteter, faghandel, samt allmennlege og omsorgstjenester med sterk sammenheng mellom antall sysselsatte og antall bosatte lokalt.

I andre enden av skalaen, med svakere sammenheng mellom befolkning og sysselsetting, finner vi i hovedsak primær- og industrinæringer. For eksem-

pel jordbruk, utvinning av olje og naturgass, skogbruk og trevareindustri og metallindustri. Felles for alle disse er at virksomhetene stor grad er lokalisert i nærheten av de relevante naturressursene.

Figur 2.2 eksemplifiserer hvordan sysselsettingen i henholdsvis dagligvare og metallindustri varierte med antall bosatte i alle norske kommuner i 2019. For dagligvarehandel ser vi at antall sysselsatte har en relativt lineær økning når antall bosatte i kommunen øker. Metallindustrien er på sin side kun til stede i noen få utvalgte kommuner med store prosessanlegg.

Samlet sett understøtter vår statistiske analyse funnene fra både økonomisk teori og de tidligere analysene av sysselsettingen i det norske arbeidslivet på tvers av lokalsamfunn og BA-regioner. I den videre analysen retter vi oppmerksomheten mot næringene vi har identifisert som lokalnæringer.

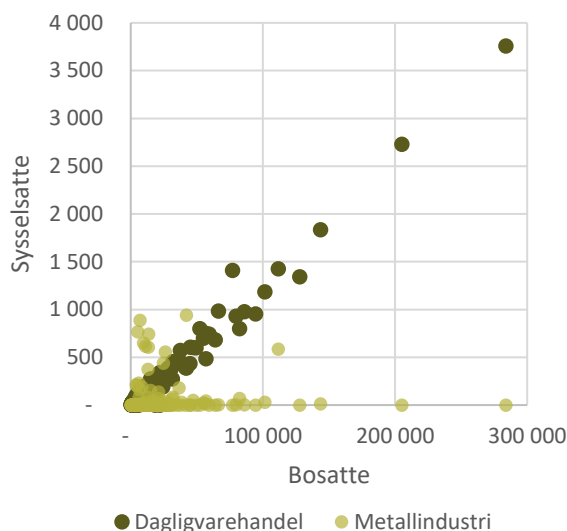
## 2.2 Lokalbefolkningen er viktigst for sysselsettingen i Jessheim

Antall sysselsatte relativt til antall innbyggere kan vise om et tettsted eller en kommune fungerer som regionalt senter for handel og opplevelser.

Antall sysselsatte per innbygger i dagligvarehandel er relativt lik mellom Jessheim, andre sentrumskommuner i BA-regioner og kommuner som ikke er sentrum i BA-regioner. Det gjenspeiler at dagligvarebutikkene i stor grad er tilgjengelig der folk bor.

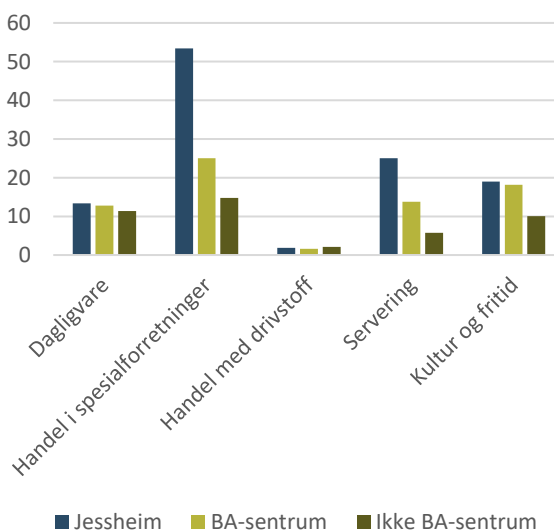
For butikkhandel i spesialforretninger og servering er imidlertid sysselsettingen betydelig høyere i sentrumskommunene enn i omlandskommunene. Figur 2.3 viser antall sysselsatte i kommersielle lokalnæringer per 1 000 innbygger henholdsvis i Jessheim, i gjennomsnitt av kommuner som er sentrumskommuner i en bo- og arbeidsmarkedsregion og i gjennomsnitt for øvrige norske kommuner.

Figur 2.2 Antall bosatte og sysselsatte i dagligvarehandel og metallindustri i 2019



Note: Oslo med 700 000 innbyggere er utelatt for å øke lesbarheten i figuren.  
Kilde: SSB.

Figur 2.3 Sysselsatte per 1 000 innbygger i Jessheim og gjennomsnitt for andre norske kommuner



Kilde: SØA.

Som det framgår, har Jessheim i likhet med sentrumskommunene et høyt antall sysselsatte per innbygger i de kommersielle lokalnæringene dagligvarehandel, handel i spesialforretninger, servering og kultur og fritid.<sup>5</sup> Innen handel med drivstoff finner vi til dels et motsatt mønster, der sysselsettingen per innbygger er noe høyere i omlandskommunene.

Det kan være flere forklaringer på avvikene mellom sentrums- og omlandskommunene. Den viktigste faktoren er likevel sannsynligvis at personer bosatt i omlandskommunene reiser til regionsentrene for handel og opplevelser. Hvor attraktiv en sentrums-kommune er for omegnsbefolkningen, kan i stor grad forklares av mangfoldet av handelstilbud og opplevelser. Er tilbudet ensidig er trolig både lokal- og omegnsbefolkningen villig til å reise lengre for å dekke sine behov for handel og opplevelser.

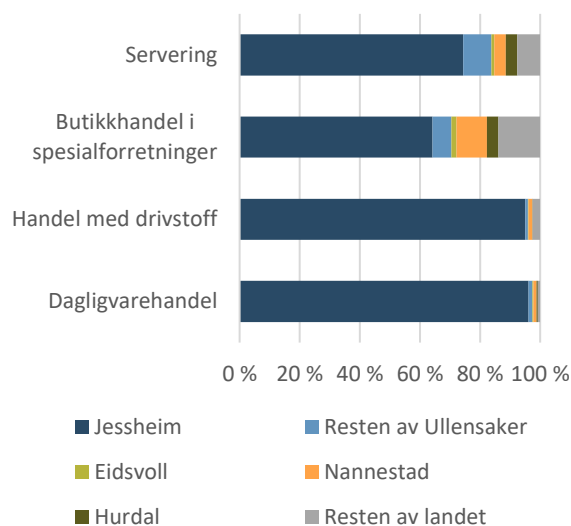
Sentrumets attraktivitet handler derfor om størrelsen på og mangfoldet i handels- og aktivitetstilbudet. I tillegg kan den generelle opplevelsen av hvor hyggelig det er å oppholde seg i området spille en stor rolle. Isolert sett har sannsynligvis Oslo sentrum høyest attraktivitet for handel og opplevelser i Norge. Reiseavstanden til byen er en viktig forklaringsfaktor for hvorfor all handel likevel ikke foregår i Oslo. Selv om tilbudet er attraktivt, er det lite praktisk å bruke for lang tid på reisen til handlestedet. Det skaper plass og behov for regionsentre.

Basert på data om det lokale handelstilbudet og avstanden mellom Jessheim og alle andre norske kommuner har vi utviklet en sannsynlighetsmodell som fordeler sysselsettingen i varehandelsnæringene på kundenes bostedskommune.

Beregningene viser at andelen av sysselsettingen i Jessheim som forklares av henholdsvis lokalbefolk-

<sup>5</sup> Merk at Jessheim her er et tettsted *innad* i Ullensaker. Dersom vi bruker Ullensaker kommune som sammenligningsgrunnlag er nivået mer sam-

Figur 2.4 Sysselsettingen i Jessheim, fordelt på kundenes bostedskommune



Kilde: SØA.

ningens og den øvrige befolkningens konsum varierer betydelig på tvers av næringene, jf. Figur 2.4.

For dagligvarehandel og handel med drivstoff forklares sysselsettingen i all hovedsak av lokalbefolkningens eget konsum. Forklaringen på det er at både i resten av Ullensaker, Nannestad, Eidsvoll og Hurdal er det lokale dagligvarebutikker og drivstoffstasjoner som befolkningen handler på i det daglige.

For butikkhandelen i spesialforretninger og serveringstjenestene forklarer lokalbefolkningen i Jessheim henholdsvis 65 og 75 prosent av sysselsettingen i byen. I begge tilfeller kommer det relativt store bidrag fra personer som er bosatt i resten av Ullensaker og i Nannestad, som forklares av en kombinasjon av kort reiseavstand og mer begrensede lokale tilbud i disse regionene.

Bidraget fra Eidsvoll er mer begrenset som følge av et større lokalt tilbud av både handel og servering, mens tilreisningen fra Hurdal til Jessheim begrenses

menligbart med øvrige BA-sentrumskommuner, som også måles på kommunenivå.

av noe lengre reiseavstand. Bidraget fra resten av landet er dels et uttrykk for tilreisning fra andre kommuner, blant annet Gjerdrum og Nes, i tillegg til «tilfeldig handel» fra personer som stopper i Jessheim på gjennomreise.

Samlet sett viser modellberegningene at lokalbefolkningen er den viktigste kilden til omsetning for handels- og serveringsnæringen i Jessheim. Samtidig må vi merke at både attraktivitet og reisetid mellom kommuner kan endres over tid. For eksempel avhengig av den relative befolkningsutviklingen på tvers av regioner framover.

### 2.3 Analyse av hvordan bosetting påvirker lokal sysselsetting i Norge

I våre beregninger har vi lagt til grunn at etter hvert som Jessheim vokser, vil innslaget av ulike typer lokalnæringer følge samme mønster som vi ser i kommuner som er større enn Jessheim (og som Jessheim etter hvert blir like store som). Selv om Jessheim er et tettsted og ikke en kommune, er det en rimelig antakelse at sammensetningen av sysselsettingen i Jessheims lokalnæringer vil påvirkes på samme måte som i en kommune.

For å se hvordan sysselsettingen i lokalnæringer endres i takt med at kommuner vokser i befolkningsstørrelse, har vi beregnet hvordan antall sysselsatte per innbygger endres når antall bosatte i kommunen øker. Figur 2.5 viser forventet sysselsettingsvekst gitt en befolkningsvekst på 100 prosent i en hypotetisk norsk kommune i våre beregninger.

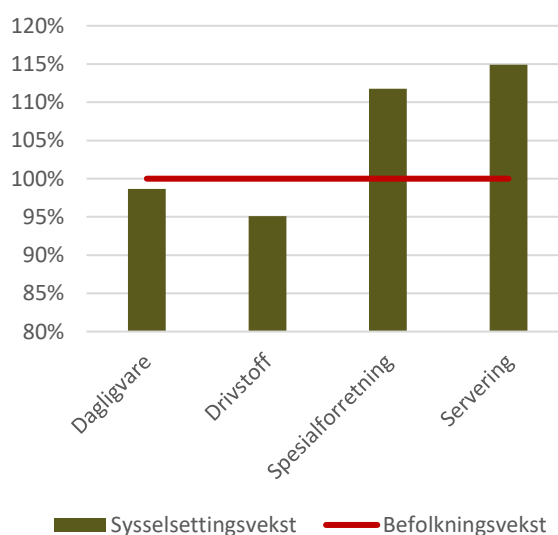
For dagligvarehandel finner vi at antall ansatte per innbygger faller gradvis når befolkningen øker. Den samlede sysselsettingen i dagligvarehandelen øker med befolkningsvekst, men altså ikke like raskt som befolkningen, jf. Figur 2.5. Det er uttrykk for en *produktivitetseffekt* på dagligvarebutikkens kundes-

ide. Et større kundegrunnlag legger rett og slett til rette for mer effektiv drift av butikkene.<sup>6</sup> Den samme effekten gjør seg gjeldende for handel med drivstoff.

For handel i spesialforretninger og i serveringstjenestene finner vi at antall ansatte per innbygger øker når befolkningen øker. Altså tyder dataene på at antall sysselsatte i faghandelen og i restaurantene øker raskere enn befolkningen. Dette er uttrykk for en *agglomerasjonseffekt*, som skaper en positiv multiplikatoreffekt for næringslivet. Med et stort kundegrunnlag er kommunen attraktiv for spesialiserte varehandels- og opplevelsestilbud. Det øker attraktiviteten for kunder som bor lokalt og i den tilhørende regionen, som igjen øker attraktiviteten for nye tilbydere og så videre.

### 2.4 Endringer i teknologi og preferanser påvirker også sysselsettingen i lokalnæringer

Vi har så langt analysert hvordan sysselsettingen i handels- og serveringsnæringene varierer med antall innbyggere. Figur 2.5 Eksempelberegning på sysselsettingsvekst relativt til befolkningsvekst



Note: Merk at y-aksen er justert til 80-120 prosent.  
Kilde: SØA.

<sup>6</sup> Denne effekten omtales ofte som stordriftsfordeler.



tall bosatte. Når vi skal se framover, må vi også ta hensyn til at kontinuerlige endringer i teknologi, produksjonsmetoder og befolkningens handlemønstre påvirker både hvor lokalnæringer etablerer seg og hvor stor sysselsetting som er nødvendig for å møte befolkningens behov.

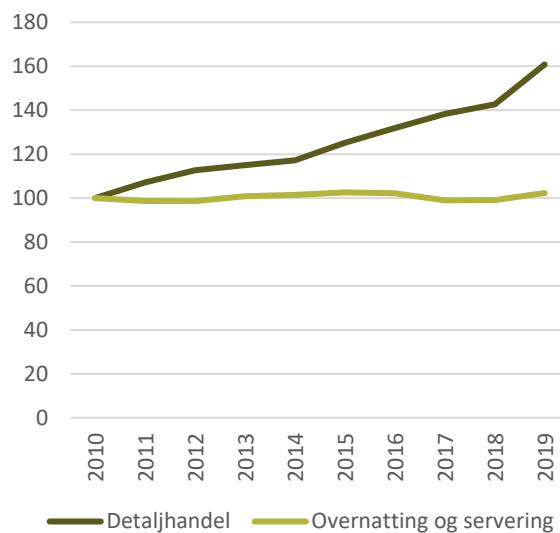
Teknologisk endring vil trolig bidra til produktivitetsvekst i detaljhandelen, som i andre næringer. De siste tiårene har produktiviteten økt mer i detaljhandelen enn gjennomsnittet for norsk næringsliv. Viktigste årsak har vært innføring av ny teknologi og smartere logistikk (SØA, 2019). Økt netthandel har vært en del av denne utviklingen. I perioden 2010–2019 økte verdiskapingen i detaljhandelen samlet sett med rundt 60 prosent, jf. Figur 2.6.

Produktivitetsutviklingen innen overnatting og servering har vært langt lavere, bl.a. fordi innslaget av arbeidsbesparende teknologi ikke har vært like stort som i handelen. Overnatting i selvbetjeningslokaler og hjemlevering av ferdigmat som pizza har økt, men erstatter ikke opplevelsen av å «gå ut». Samlet sett har verdiskapingen vært omtrent konstant innen overnatting og servering mellom 2010 og 2019.

Relativt til antall bosatte i Norge er det kun netthandelsvirksomheter som har økt sysselsetting per innbygger siden 2010. For butikkhandelen samlet tyder dataene på at produktivitetsveksten har vært så høy at den samlede sysselsettingen har hatt en fallende trend de siste årene. Disse utviklingstrekkene gjelder også for kommuner i sentrale områder, og gjenspeiler forbrukerens endrede varehandelsmønstre. For serveringstjenester er trenden motsatt, med betydelig vekst i antall sysselsatte de siste årene.

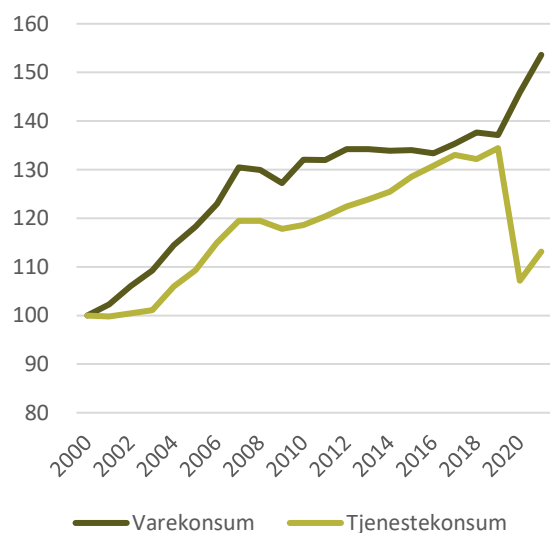
Den avvikende sysselsettingsutviklingen mellom detaljhandelen og serveringstjenestene gjenspeiles i utviklingen husholdningenes vare- og tjenestekonsum de siste årene, jf. Figur 2.7.

Figur 2.6 Indeksert økning i verdiskaping per årsverk i detaljhandelen og overnatting og servering. 2010-2019. Faste priser



Kilde: SSB.

Figur 2.7 Indeksert utvikling i samlet vare- og tjenestekonsum per innbygger. 2000-2020.



Kilde: SSB.

Etter 2010 har tjenestekonsumet per innbygger økt mer enn varekonsumet per innbygger, samtidig som de tilgjengelige tallene indikerer lavere produktivtetsutvikling i serveringstjenestene. Begge faktorene stimulerer relativt høyere sysselsetting i tjenestesektoren. Fallet i tjenestekonsumet som følge av

restriksjonen i pandemiårene 2020 og 2021 er trolig forbigående, og innhentingene har allerede begynt.

Vi må kontrollere for slike faktorer når vi gjør beregninger av hvordan framtidig befolkningsutvikling påvirker sysselsetting og verdiskaping i Jessheim.

### 3 Befolkningsvekst i Jessheim skaper betydelig vekst i lokalt næringsliv

I dette kapittelet presenterer vi resultatene av våre beregninger for hvordan befolkningsveksten i Jessheim og omegn påvirker sysselsettingsutviklingen i det lokale næringslivet fram mot 2040.

Innledningsvis presenterer vi de seneste befolkningsframskrivingene som er gjort for Jessheim, Ullensaker og resten av BA-regionen. Deretter presenterer vi resultatene fra våre beregninger av hvilken betydning befolkningsutviklingen har for sysselsettingsutviklingen i lokalnæringene i Jessheim. I beregningene tar vi derfor for gitt at den framskrevne befolkningsutviklingen realiseres, og bruker sammenhenger fra kapittel 2 i beregningene.

#### 3.1 Framskrevet befolkningsutvikling i Jessheim og omegn

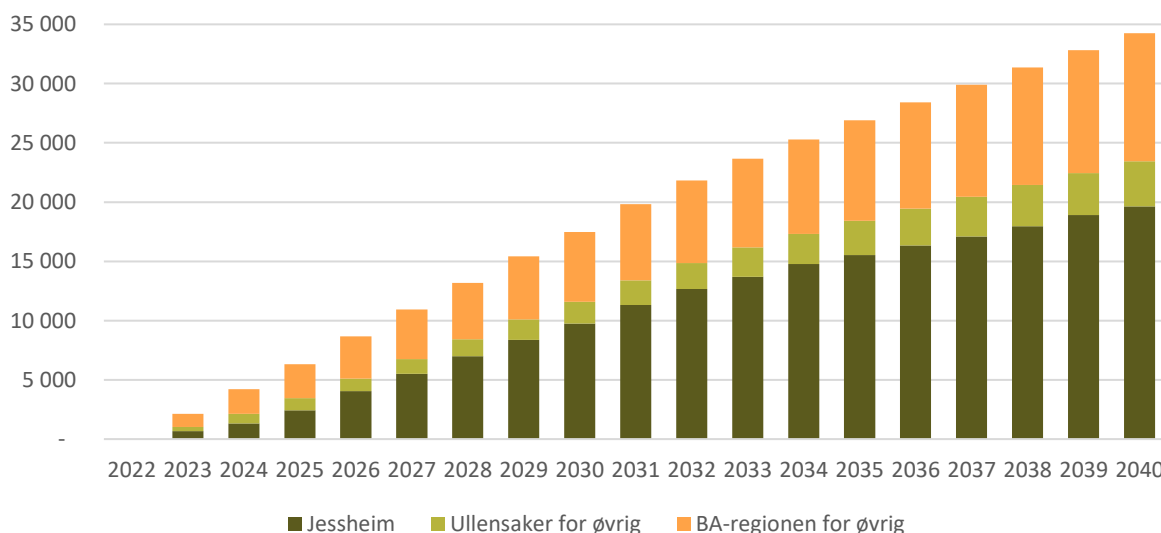
Ved inngangen til 2022 var i overkant av 86 000 personer bosatt i Ullensaker BA-region. Om lag 20 000 av disse var bosatt i Jessheim.

Statistisk sentralbyrå (SSB) lager befolkningsframskrivinger for alle norske kommuner, basert på historisk utvikling og antakelser om framtidige fødselstall, antall døde og netto innvandring. SSBs framskrivinger mangler imidlertid detaljert informasjon om utbyggingsplaner og annen detaljert informasjon som kan påvirke hvor i landet befolkningen bosetter seg. Ullensaker kommune lager egne befolkningsframskrivinger for kommunen, der blant annet igangsatte byggeprosjekter og gjeldende reguleringsplaner i kommunen blir tatt hensyn til.

Ullensaker kommunes befolkningsframskrivinger tilsier en dobling av befolkningen i Jessheim, til 40 000 bosatte i 2040, jf. Figur 3.1. I resten av Ullensaker blir det 4 000 flere bosatte, som tilsvarer en vekst i underkant av 20 prosent.

For resten av BA-regionen har vi brukt mellomalternativet fra SSBs regionale befolkningsframskrivinger som grunnlag i beregningene. SSBs framskrivinger tilsier en samlet befolkningsvekst i Eids-

Figur 3.1 Framskrevet akkumulert befolkningsvekst i mellomalternativet for befolkningsframskrivingene for Ullensaker kommune og resten av Ullensaker BA-region



Note: For Jessheim og Ullensaker for øvrig har vi brukt mellomalternativet i Ullensaker kommunes egenproduserte befolkningsframskrivinger, jf. Ullensaker kommune (2022). For BA-regionen for øvrig har vi brukt mellomalternativet fra SSBs befolkningsframskrivinger for Nannestad, Hurdal og Eidsvoll. Kilde: Ullensaker kommune og SSB-tabell 13600.

voll, Nannestad og Hurdal på rundt 11 000 personer, en vekst på rundt 25 prosent sammenlignet med 2022. Eidsvoll og Nannestad er forventet å stå for størsteparten av denne veksten.

Statistikken vi presenterte i kapittel 1 indikerte at Jessheim fungerer som handelssentrum for regionen. Befolkningsutviklingen i de øvrige delene av BA-regionen vil derfor ha betydning for sysselsetningsutviklingen i Jessheim framover også.

Mellomalternativet fra Ullensaker kommunes egne framskrivinger tilsier at antall bosatte i Jessheim øker betydelig mer enn mellomalternativet i SSBs framskrivinger for Jessheim. I kapittel 3.4 har vi beregnet virkningene på næringslivet dersom befolkningsveksten i Jessheim blir lavere, og mer på nivå med mellomalternativet i SSBs framskrivinger.

I kapittel 4 drøfter vi også noen muligheter som kan skapes av og utfordringer kommunen må håndtere relatert til en befolkningsvekst av den størrelsesordenen som vi har lagt til grunn i beregningene.

### 3.2 Sysselsettingsvekst i varehandelen og serveringsnæringen

---

I vedlegg A har vi beskrevet vår beregningsmodell for sammenhengen mellom befolkningsutvikling og vekst i lokalnæringer. Våre beregninger tilsier at den samlede sysselsettingen i butikkhandelen, serveringstjenestene og kultur og fritid øker fra rundt 2 000 personer i 2019 til 4 700 personer i 2040, gitt mellomalternativet for de lokale, regionale og nasjonale befolkningsframskrivingene. Det tilsvarer en samlet sysselsettingsvekst på 130 prosent, sammenlignet med en framskrevet befolkningsvekst for Jessheim på 120 prosent.

*Serveringsnæringene og kultur og fritidsnæringene* får den største prosentvise veksten i sysselsetting, som følger av både agglomerasjonseffekter knyttet til den økte attraktiviteten for Jessheim og for den underliggende veksten i befolkningens etterspørsel etter serveringstjenester.

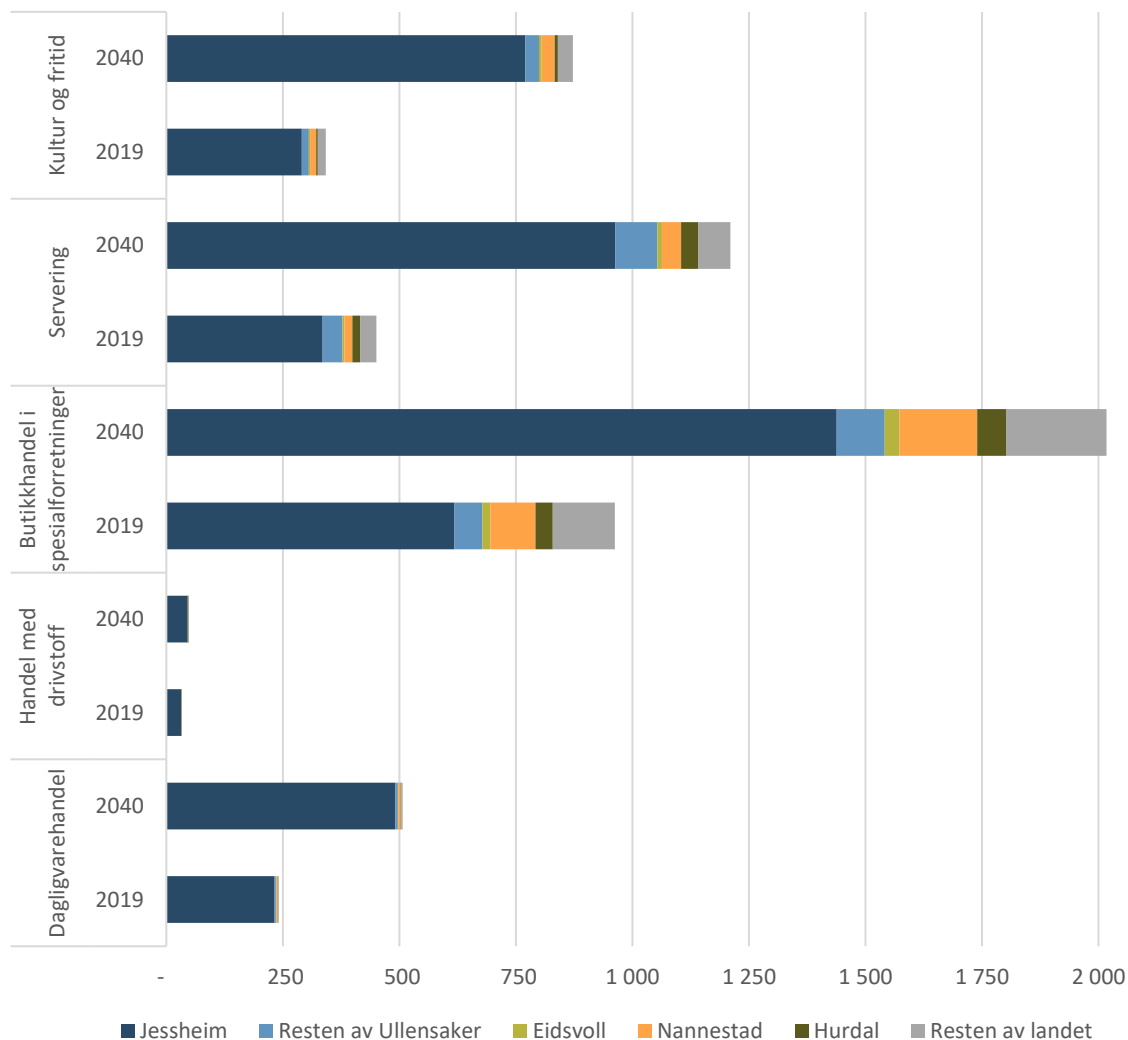
I *butikkhandelen* dempes sysselsettingsveksten av forutsetninger om at den underliggende trenden med produktivetsvekst og endrede handelsmønstre fortsetter fram mot 2040.

I beregningen er det to faktorer som bidrar til at sysselsettingen øker. Den første faktoren er befolkning øker i hele området, både i Jessheim sentrum og i resten av BA-regionen. Beregningene viser at forbruket til de som er bosatt i Jessheim er den viktigste faktoren for arbeidsplassene i lokalnæringene i Jessheim i 2040. Grunnen til det er at befolkningsveksten i Jessheim er like stor som den samlede befolkningsveksten for resten av BA-regionen. Samtidig har de som bor i Jessheim størsteparten av sitt forbruk i byen.

Den andre faktoren er at befolkningsveksten i Jessheim er betydelig høyere enn i resten av regionen. Den høye befolkningsveksten i Jessheim bidrar til å øke byens attraktivitet som sentrum for handel og opplevelser. Dermed øker også interessen for å handle, spise ute og oppsøke kulturelle opplevelser i Jessheim hos alle som er bosatt i BA-regionen.

Samlet sett har derfor lokalbefolkningens betydning for den lokale sysselsettingen i Jessheim økt, relativt til betydningen av den øvrige befolkningen i regionen, jf. drøftingen i kapittel 2.2.

Figur 3.2 Beregnet antall sysselsatte med arbeidssted i Jessheim i 2040, fordelt på kundenes bostedsregion



Kilde: SØA.

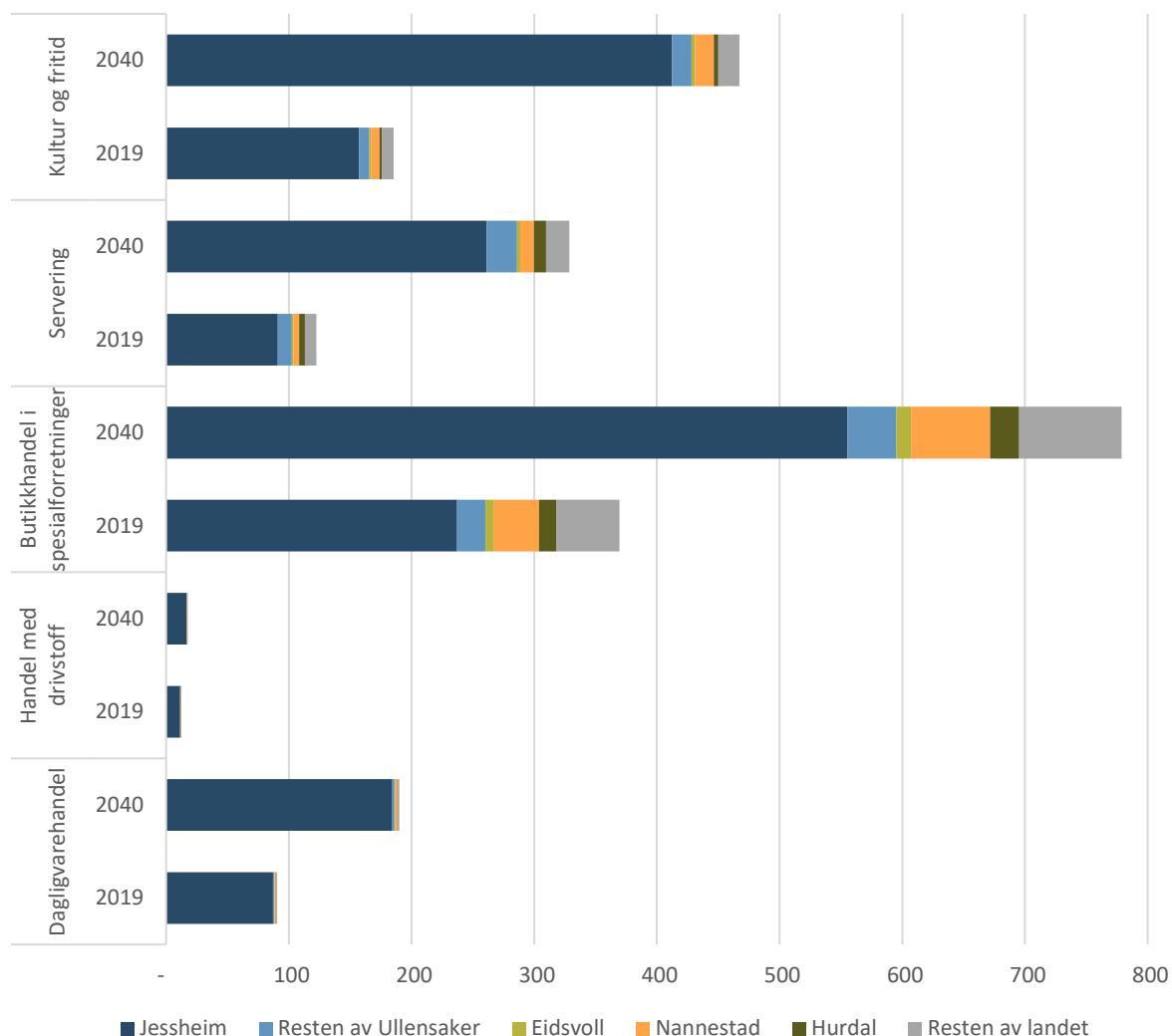
### 3.3 Den økonomiske verdiskapingen følger sysselsettingen

Veksten i lokalt næringsliv vil arte seg som både sysselsettingsvekst og vekst i virksomhetens verdiskaping. Den økonomiske verdiskapingen i næringslivet måles som summen av lønnen som utbetales til virksomhetenes ansatte og overskuddet som er tilgjengelig til eiernes utbytte, betaling av skatter og kostnader til vedlikehold og investeringer i virksomheten.

Våre beregninger tilsier at den økonomiske verdiskapingen i butikkhandelen, serveringstjenestene og kultur og fritid i Jessheim øker fra rundt 780 millioner kroner i 2019 til 1,8 milliarder kroner i 2040, jf. Figur 3.3.

Butikkhandelen i spesialforretninger og kultur- og fritidstilbudene har den høyeste verdiskapingen per sysselsatt av de inkluderte næringene, mens verdiskapingen er lavest innen servering. Det gjør at nivået på den økonomiske verdiskapingen i

Figur 3.3 Beregnet verdiskaping i butikkhandel og serveringstjenester i Jessheim i 2040, fordelt på kundenes bosted. I millioner kroner.



Kilde: SØA.

næringene avviker noe fra sysselsettingsmønsteret beregnet over.

Når det gjelder fordelingen på tvers av kundenes bostedskommune følger denne imidlertid de samme mønstrene som for sysselsettingen. Lokalbefolkningen i Jessheim betyr mest for verdiskapingen i alle næringene. Innen butikkhandel i spesialforretninger er imidlertid også handlende fra andre kommuner viktige. Lokalbefolkningens handel utgjør 65 prosent av verdiskapingen i 2019.

Lokalbefolkningens betydning for samlet verdiskaping øker fram mot 2040, fordi befolkningsveksten i Jessheim er høyere enn veksten i både resten av BA-regionen og landet ellers.

### 3.4 Det regionale bidraget reduseres med lavere boligvekst i Jessheim

I mellomalternativet er den framskrevne befolkningsveksten for Jessheim på 120 prosent i perioden 2019–2040. Det kan imidlertid tenkes at bolig-

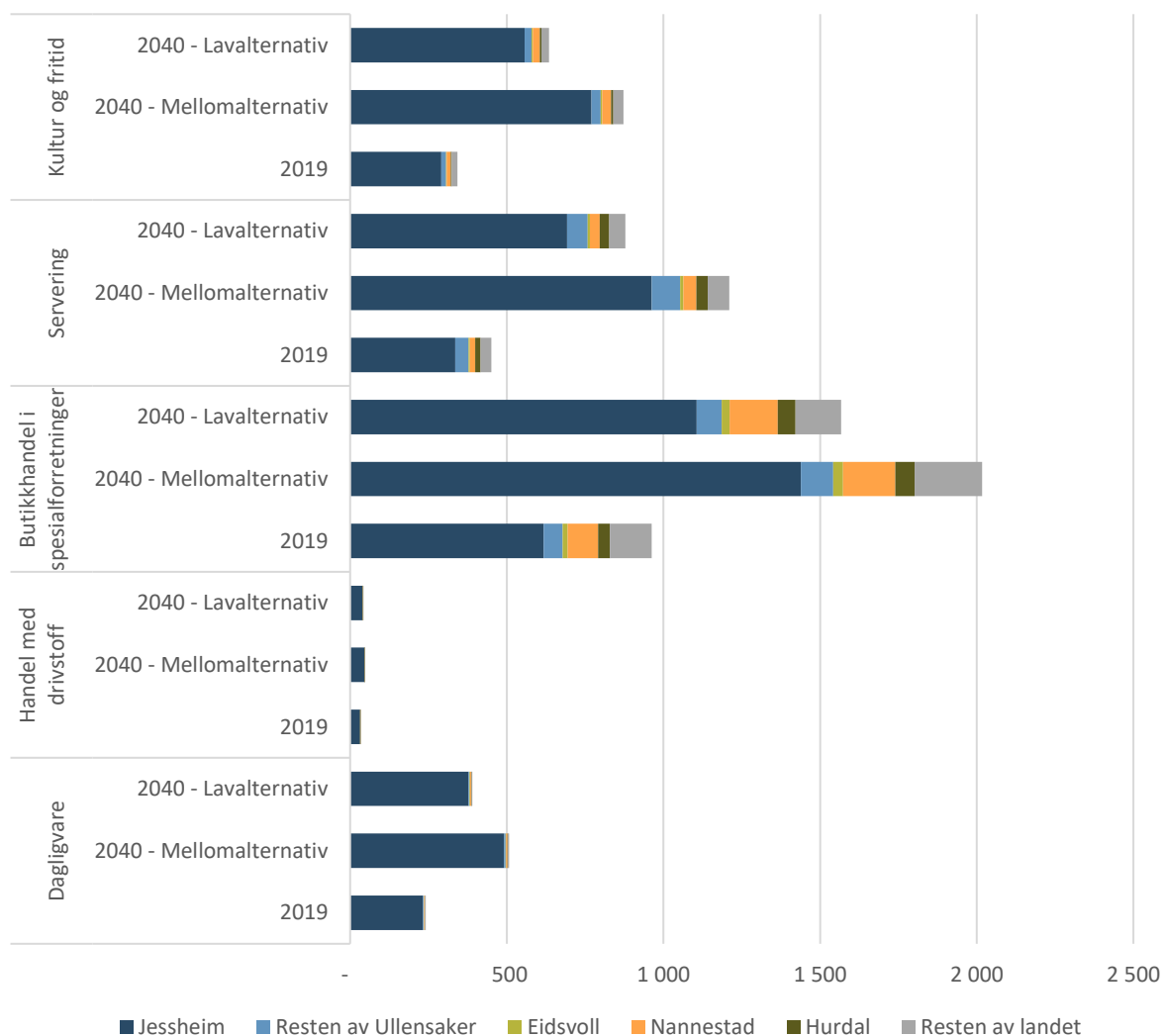
byggingen av ulike grunner blir lavere og dermed at også befolkningsveksten blir lavere.

I et alternativt befolkningsscenario, blant annet med mindre boligbygging, har Ullensaker kommune anslått at antall bosatte øker til rundt 30 000 personer i 2040 (Ullensaker kommune, 2022).<sup>7</sup> Det tilsvarer en samlet befolkningsvekst på rundt 70 prosent sammenlignet med 2019.

Fordi sysselsettingen i butikkhandelen og serveringstjenestene følger befolkningsutviklingen, vil lavere befolkningsvekst også føre til lavere sysselsettingsvekst i dette alternativet. I tillegg fører det til lavere relativ sysselsettingsvekst i Jessheim, sammenlignet med øvrige kommuner i BA-regionen og resten av landet.

I beregningene reduseres derfor Jessheims attraktivitet for handel og opplevelser, sammenlignet med mellomalternativet. Handelen skjer i større grad i de

Figur 3.4 Beregnet antall sysselsatte i Jessheim i 2040, fordelt på ulike scenarier for befolkningsvekst og kundenes bosted



<sup>7</sup> Kommunens befolkningsframskrivinger er produsert med modellverktøyet Kompas.

Kilde: SØA.

andre kommunene og relativt mer i Lillestrøm og Oslo i dette scenarioet.

Samlet sett tilsier våre beregninger i lavalternativet at sysselsettingen i butikkhandelen, serveringstjenestene og kultur og fritidstilbud i Jessheim øker til 3 500 personer, som er om lag 1 100 færre sysselsatte enn i mellomalternativet.

Hovedforklaringen er at antall bosatte i Jessheim blir betydelig lavere i dette scenarioet. I tillegg blir bidraget fra befolkningen ellers i BA-regionen lavere enn i mellomalternativet. Samlet tilsier beregningene at bidraget fra de som er bosatt i regionen reduseres med om lag 20 prosent i lavalternativet, sammenlignet med mellomalternativet.

Det er størst avvik mellom scenarioene for sysselsettingsveksten i serveringstjenestene og innen kultur- og fritidstjenester. Det skyldes at Jessheims relativt lavere attraktivitet fører til at flere velger å benytte seg av tilbud i for eksempel Lillestrøm og Oslo.

Det er verdt å merke at også i dette scenarioet øker Jessheimbefolkningens betydning for den samlede sysselsettingen i Jessheim. I dette tilfellet skyldes det imidlertid også at de som er bosatt andre steder i BA-regionen i mindre grad enn i mellomalternativet reiser til Jessheim for handel og opplevelser. Den øvrige regionens bidrag til sysselsettings- og verdiskapingsvekst i Jessheim er beregnet å være om lag 15 prosent lavere i dette scenarioet.



## 4 Diskusjon av muligheter og utfordringer på veien mot den beregnede sysselsettingsutviklingen

Resultatene av beregningene presentert i kapittel 3 viser at sysselsettingen i butikkhandelen og serveringstjenestene i Jessheim vil øke betydelig fram mot 2040, gitt de befolkningsframskrivingene som foreligger for Jessheim.

I dette kapitlet drøfter vi sentrale forutsetninger for å realisere den framskrevne befolkningsveksten i Jessheim. Vi diskuterer også muligheter for at befolkningsveksten i Jessheim i tillegg medfører vekst i eksportrettede kunnskapsnæringer.

### 4.1 Vekst forutsetter at Jessheim forblir og styrkes som et attraktivt bosted

Befolkningsveksten vi har beskrevet i kapittel 3 er en følge av betydelig boligutbygging og tilhørende tilflytning til Jessheim. Hvorvidt boligbyggingen faktisk realiseres, er ikke opplagt. Boligprosjekter realiseres normalt først når om lag to tredeler av boligene blir solgt på forhånd.<sup>8</sup>

Det er mange kommuner rundt Oslo som ønsker å legge til rette for flere innbyggere. Samtidig tyder befolkningsprognoser for landet som helhet at tidligere tiårs høye befolkningsvekst vil avta de kommende årene. Selv om det fortsatt ventes betydelig tilflytning til Østlandet, er det usikkert om alle utbyggingplaner rundt Oslo lar seg realisere fullt ut.

Spesielt synes det å være et sterkt ønske i mange kommuner om å tiltrekke seg unge voksne, med eller uten barn. Viktige motiver kan være at unge voksne har høyest sysselsettingsgrad, bidrar med skatteinntekter til kommunene og signaliserer generelt vitalitet og framtidstro.

Konkurrerende boligprosjekter i flere kommuner rundt Oslo gjør at det er viktig for Jessheim at boligprosjektene framstår som attraktive for innflytterne.

<sup>8</sup> Banker låner normalt ikke ut til boligprosjekter uten at to tredeler av salget er sikret

Sett fra tilflytteres side, vil de fleste trolig ønske å bo enten i «nærheten av Stor-Oslo» eller i nærheten av arbeidsmuligheter i bo- og arbeidsmarkedet Jessheim er en del av, som Gardemoregionen. Jessheim tilfredsstillende slik sett nærhet til to store arbeidsmarkeder med til dels ulike arbeidsinnhold, noe som er en klart fordel for å tiltrekke seg ulike typer boligkjøpere. I tillegg er Jessheim nær arbeidsmarkedet i søndre Innlandet.

Nærhet til arbeidsmarkeder med mange inntektsmuligheter er sannsynligvis tilstrekkelig. Pandemien har vist at flere legger vekt på boliger som også gir muligheter til hjemmekontor, noe som har skapt økt interesse for boliger utenfor Oslo. Trenden har vært særlig synlig blant mennesker med akademisk utdanning, som i størst grad kan tilrettelegge for bruk hjemmekontor (Tønnessen, 2021).

### 4.2 Et attraktivt sentrum er viktig for flere husholdningsgrupper

Hvilke bokkvaliteter et boligområde har i seg selv, ser ut til å få økende betydning for hvor tilflyttere til Oslo-regionen slår seg ned og for interne flyttebevegelser i Stor-Oslo. Ullensaker kommunes planer for Jessheim tilsier at de ønsker å utvikle en kompakt by med korte avstander til sentrum, noe som kan være viktig for å tiltrekke seg nye innbyggere. Vi vil peke på tre husholdningsgrupper som er relevante å ta hensyn til i byplanleggingsarbeidet for Jessheim.

- For **pensjonister** vil nærhet til service, handel samtidig med lite støy trolig være viktig. Dette er den husholdningsgruppen som vil vokse mest de kommende årene.
- **Unge par med, eller som planlegger, barn** vil trolig legge vekt på nærhet til skole, trygge skoleleie og leke- eller oppholdsområder nær boligen. Barnefamilier søker typisk til boliger med

tilgang til hage eller nærhet til park. Dette er en husholdningsgruppe som ikke vokser mye i årene framover, men som flytter mye.

- **Husholdninger med muligheter for hjemmekontor** vil legge større vekt på fritidstilbud i nærheten av boligen (SØA, 2021). Om lag halvparten av arbeidstakerne har mulighet til å benytte hjemmekontor, selv om praksisen varierer mye. Størst bruk av hjemmekontor er det blant akademiske yrker (Ingeldsrud & Bernstrøm, 2021).

Det er rimelig å anta at for alle vil kombinasjon av trygghet, servicetilbud, tilstedeværelse av aktivitets-tilbud og kulturtilbud, og tilgang på boliger som oppleves som attraktive og er tilpasset deres livssituasjon. Ideelt sett vil de fleste ønske tilgang til «alt» i gangavstand fra boligen.

For å realisere Jessheims boligplaner er det trolig viktig å legge vekt på preferansene til de tre befolkningsgruppene nevnt over når nye boligprosjekter utvikles. Inntektsmulighetene i Jessheim er gode, men graden av tilflytning vil trolig også henge sammen med om de nevnte gruppene opplever Jessheim som attraktivt.

#### 4.3 Vekst i antall unge voksne kan gi grunnlag for vekst i kunnskapsintensive virksomheter

Jessheim har i dag et beskjedent innslag av kunnskapsbaserte virksomheter. De fleste innbyggerne i Ullensaker med høyere utdanning pendler ut av kommunen. Tilstedeværelsen av kunnskapsbaserte næringer er avhengig av at virksomhetene er trygge på at relevant arbeidskraft er i nærheten eller ønsker å pendle til virksomheten.

Dersom befolkningen i Jessheim øker, er det rimelig å anta at en stor del av de nye innbyggerne vil ha høyere utdanning. Det følger av at mange av de aktuelle innbyggerne trolig vil være unge voksne, som

har et klart høyere gjennomsnittlig utdanningsnivå enn den eldre delen av befolkningen.

Flere unge, høyt utdannede innbyggere øker grunnlaget for å etablere kunnskapsintensive virksomheter i byen. Det er følgelig logisk at en betydelig befolkningsøkning i Jessheim også vil medføre vekst i kunnskapsbaserte virksomheter som eksporterer teknologi og tjenester ut av regionen. Vekst i slike virksomheter vil komme i tillegg til veksten i lokalnæringer drøftet i kapittel 3.

Figur 4.1 presenterer resultatene av en *eksempelberegning* som illustrerer et vekstpotensial for kunnskapsintensive næringer i Jessheim. Vi har lagt til grunn at antall sysselsatte i de kunnskapsintensive næringene i Jessheim blir på nivå med andre kommuner som i dag har mellom 55 000 og 70 000 innbyggere. Det betyr at sammenligningsgrunnlaget er kommuner som Skien, Tønsberg, Sarpsborg, Nordre Follo, Sandefjord og Ålesund.

Figur 4.1 Eksempelberegning for potensialet for kunnskapsintensive næringer i Jessheim



Note: Beregningen er basert på sysselsettingen i kommuner som i dag har mellom 55 000 og 70 000 innbyggere.  
Kilde: SØA.

I eksempelberegningen øker antall sysselsatte i disse kunnskapsintensive næringene fra rundt 800 personer i 2019 til rundt 2 500 personer i 2040. Som bemerket i kapittel 2 følger ikke realiseringen av dette potensialet av befolkningens konsum og

bruk av lokale tjenester, men av at flere innbyggere har ressurser, kunnskaper og arbeidsønsker som gjør det mulig å utvikle kunnskapsintensive virksomheter på stedet.

## 5 Referanser

- Ingeldsrud, M. H., & Bernstrøm, V. H. (2021). *Hjemmekontor: Utbredelse og sentrale kjennetegn våren 2021*. AFI FoU-resultat 2021:04.
- McCann, P. (2013). *Modern Urban and Regional Economics*. Oxford University Press.
- Moretti, E. (2010). Local Multipliers. *American Economic Review*, 100(2), ss. 373-377.
- Onsager, K., Eika, A., Rudd, M., Monkerud, L., Orderud, G., & Tønnessen, M. (2021). *Mindre byer og regionsentre - roller og funksjoner i regioner og regional utvikling*. NIBR-rapport 2021: 2.
- SØA. (2019). *Teknologi, sysselsetting og kompetanse i varehandelen*. SØA-rapport 14-2019.
- SØA. (2020). *Verdikjeder i Norge*. SØA-rapport 16-2020.
- SØA. (2021). *Hva kjennetegner regioner som vokser? Faglig innspill til hvordan Bystrategi Grenland skal nå definerte mål*. SØA-rapport 12-2021.
- TØI. (2019). *Inndeling i BA-regioner 2020*. TØI-rapport 1713/2019.
- Tønnessen, M. (2021). *Korona-utflytterne. Hvem forlot storbyen i 2020, og vil de komme tilbake?* NIBR-kortnotat 2021:2.
- Ullensaker kommune. (2022). *Ullensaker i tall. Et faktagrunnlag om befolkningsutvikling og levekårsfaktorer*.

## Vedlegg A - Teknisk beskrivelse av beregningsmodellen

I dette vedlegget presenterer vi de tekniske egenskapene og forutsetningene som er brukt for å beregne hvordan framskrevet befolkningsutvikling vil påvirke sysselsettingsutvikling i Jessheim, jf. kapittel 3. Beskrivelsen er bygget opp i tråd med de analysene og datagrunnlagene vi har brukt for å gjennomføre analysen:

1. Database med befolkning og sysselsetting i alle norske kommuner
2. Statistisk identifikasjon av lokalnæringer
3. Sannsynlighetsmodell som forklarer sysselsettingsnivået på tvers av kommuner
4. Analyse av sammenhengen mellom antall bosatte og sysselsatte per innbygger i lokalnæringer
5. Kontroll for underliggende samfunns- og næringsutvikling i framskrivningene
6. Kobling til relevante befolkningsframskrivinger

Under beskriver vi innholdet i hvert analysetrinn i mer detalj.

### 1. Database med befolkning og sysselsetting i alle norske kommuner

Første trinn i analysen var tilpasning av SØAs database om befolkning og sysselsetting i norske kommuner. Beregningene i analysen bygger på informasjon om befolknings- og sysselsettingsutvikling i alle norske kommuner i perioden 2008–2021.

Databasen inneholder informasjon om antall innbyggere og antall sysselsatte i 103 detaljerte næringsgrupper. Kommunene er koblet til BA-regioner og er klassifisert som enten en senterkommune i BA-regionen eller ikke. Kommunene er også klassifisert utfra sentralitetsnivå.

Til dette prosjektet har vi tilpasset databasen ved å isolere befolkning og sysselsetting i Jessheim, Gardermoen og resten av Ullensaker.

Basert på tallgrunnlaget har vi beregnet antall sysselsatte per 1 000 innbygger i alle næringene i alle kommunene. Denne indikatoren fanger opp egenskaper ved kommunene og næringene, og brukes i den videre analysen.

### 2. Statistisk identifikasjon av lokalnæringer

Andre trinn i analysen var å sjekke økonomisk teori om lokale, regionale og eksportrettede næringer med data om norske kommuner. Vi har gjort en korrelasjonsanalyse mellom antall innbyggere og antall sysselsatte i 103 detaljerte næringsgrupper for alle norske kommuner, for 2019 isolert sett og for alle årene fra 2008–2020 i databasen.

En slik korrelasjonsanalyse viser samvariasjon, men kan ikke bekrefte kausale sammenhenger. Når vi rangerer næringsgruppene fra høyest til lavest, indikerer resultatene likevel i stor grad lokale, regionale og eksportrettede næringer som beskrevet i kapittel 2.1. Basert på teori og empiri gjør vi beregninger for ulike deler av detaljhandelen, serveringstjenester og kultur- og fritidstilbud for Jessheim.

### 3. Sannsynlighetsmodell som forklarer sysselsettingsnivået på tvers av kommuner

Analyser basert på databasen viser at det er betydelig variasjon i antall sysselsatte per innbygger i deler av detaljhandelen, serveringstjenestene og kultur og fritid på tvers av norske kommuner, selv om korrelasjonskoeffisienten mellom befolkning og sysselsetting er høy. Dersom befolkningen i en region har omtrent like preferanser og konsum (som er naturlig å anta), må dette skyldes at konsum av varer og tjenester skjer på tvers av kommunegrensene.

Gitt næringenes egenskaper, antar vi at konsumet av varer og tjenester i hovedsak skjer innenfor rimelig reiseavstand til bostedet. Vi antar at valget av handelssted påvirkes av to faktorer:

1. Attraktiviteten øker med handelsstedets størrelse og mangfold.
2. Attraktiviteten reduseres med avstand.

Vi bruker antall sysselsatte i næringene som indikator på størrelse og mangfold i tilbudet. Dette har vi koblet med den geografiske avstanden mellom alle norske kommuner. Resultatet er en sannsynlighetsmodell, som beregner hvor befolknings- og kundegrunnlaget for sysselsettingen i Jessheim er bosatt.

I beregningene har vi forutsatt at reiseavstand har større betydning utenfor den funksjonelle BA-regionen enn innenfor, ettersom det allerede foregår betydelig pendling innad i BA-regionen.

#### 4. Analyse av sammenhengen mellom antall bosatte og sysselsatte per innbygger i lokalnæringene

For å finne informasjon om den konkrete sammenhengen mellom befolkningsvekst og antall sysselsatte i lokalnæringene har vi gjennomført en regresjonsanalyse. Regresjonsanalysen beregner den forventede endringen i antall sysselsatte per innbygger, når antall bosatte øker, basert på tallgrunnlaget om alle norske kommuner i 2019.

Regresjonskoeffisienten beregner forventet sysselsettingsutvikling i lokalnæringene, relativt til befolkningsveksten. En positiv koeffisient tilsier at sysselsettingen i næringene øker mer enn befolkningen. Når sysselsettingen øker mer enn befolkningsveksten tilsier kan det skyldes en agglomerasjonseffekt. Resonnementet er at større kundegrunnlag legger til rette for et mer mangfoldig og attraktivt handelsentrum for både kunder og ytterligere virksomheter.

En negativ koeffisient indikerer at sysselsettingen øker mindre enn befolkningen, som kan være uttrykk for en produktivitetseffekt på kundesiden. Derksom det er et én-til-én-forhold mellom antall syssel-

satte og bosatte, skal koeffisienten ikke være signifikant forskjellig fra 0.

I beregningene for Jessheim legger vi til grunn at sysselsettingen i byen følger resultatene fra regresjonsanalysen, som er basert på datagrunnlaget om alle norske kommuner.

#### 5. Kontroll for underliggende samfunns- og næringsutvikling

Regresjonsanalysen i forrige trinn er gjort for et tverrsnitt av norske kommuner i 2019, der økende befolkning uansett trekker i retning av flere sysselsatte i lokalnæringene. Regresjonen tar ikke inn over seg at for en gitt befolkningsmengde, skjer det kontinuerlige endringer i virksomhetenes produktjonsmetoder og kundenes preferanser som påvirker sysselsettingsutviklingen over tid.

I detaljhandelen ser vi for eksempel økt produktivitet med innføring av ny teknologi som selvbetjeningskasser og automatiserte varelagre. I tillegg endrer handlevanene seg, med et større innslag av netthandel framfor handel i fysiske butikker. For varehandelen har disse effektene ført til at den samlede sysselsettingen har vært flat og noe synkende de siste årene, på tross av at befolkningen har økt i samme periode.

I beregningene har vi tatt hensyn til disse faktorene ved å videreføre de siste årenes utviklingstrender i sysselsettingsutviklingen fram mot 2040. Vi har brukt den gjennomsnittlige sysselsettingsutviklingen i de utvalgte næringene for kommuner i sentralitetsklasse 2.

#### 6. Kobling til relevante befolkningsframskrivninger

I beregningene har vi tatt utgangspunkt i antall innbyggere og antall sysselsatte med arbeidssted i Jessheim i 2019.

For å beregne framover har vi brukt siste gjeldende befolkningsframskrivinger for henholdsvis Jessheim, resten av Ullensaker, resten av BA-regionen og hele landet. Disse befolkningsframskrivingene legger premissene for den relative utviklingen i kun-

degrunnlaget i henholdsvis Jessheim og resten av regionene.

For å beregne en sannsynlig sysselsettingsutvikling, kobler vi befolkningsframskrivingene med resultatene fra de foregående trinnene i analysen.



# SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE