

OMVÄRLDSANALYS - BOSTADSMARKNADEN

Förord

SABO ska i dialog med medlemsföretagen till kongressen 2017 utarbeta ett nytt framtidsprogram med sikte på år 2030. Syftet är att mot bakgrund av förändringar i omvärlden och på bostadsmarknaden diskutera nyttan med allmännyttan liksom dess roll och uppgifter i ett långsiktigt perspektiv.

Förändringarna i bostadsbranschen har analyserats i sex olika delstudier som diskuterar allmännyttans bidrag till tillväxt och välfärd, boende med livskvalitet, ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar utveckling och framtidens boende samt i en delstudie som följer upp effekterna av den nya Allbolagen och ändringarna i hyreslagen som trädde i kraft 2011.

För att fånga upp förändringarna i omvärlden har SABO upphandlat en omvärldsanalys med framtidsspaning. Uppdraget gick ut på att göra en nulägesbeskrivning av de omvärldsfaktorer som har väsentlig påverkan på bostadsbranschen, och då särskilt hyresbostäder, samt en framtidsinriktad analys av hur dessa faktorer kan komma att utvecklas och påverka allmännyttan. Tidsperspektivet skulle vara till år 2030. Detta uppdrag gick till Tyréns.

I denna rapport pekar Tyréns på tio megatrender, genomgripande förändringar som påverkar samhället och individerna under lång tid. Därefter diskuteras hur ett antal viktiga omvärldsfaktorer påverkas av dessa trender och vilka konsekvenserna kan bli för bostadsmarknaden. De omvärldsfaktorer som studeras är befolkning, folkhälsa, värderingar, arbete och fritid, infrastruktur och resande samt bebyggelse.

Arbetet med omvärldsanalysen har bedrivits i dialog med SABO, men det är Tyréns som självständigt står för analys, slutsatser och konsekvensbeskrivningar.

Jörgen Mark-Nielsen

Projektledare för Allmännyttan mot år 2030

Uppdrag

265191

Titel på rapport: Omvärldsanalys -
Bostadsmarknaden

Status: Rapport

Datum: 2016-02-25

Medverkande

Beställare: SABO AB

Kontaktperson: Thorbjörn Nilsen

Konsult: Madeleine Eneskjöld, Tyréns AB
Mia Wahlström, Tyréns AB
Carl Ljung, Tyréns AB
Anna Frankzén Starrin, underkonsult

Uppdragsansvarig: Mia Wahlström, Tyréns AB

Kvalitetsgranskare: Sarah Bragée, Tyréns AB

Tyréns AB

118 86 Stockholm
Besök: Peter Myndes Backe 16

Tel: 010 452 20 00
www.tyrens.se

Säte: Stockholm
Org.Nr: 556194-7986

Innehållsförteckning

Sammanfattning och reflektioner 4

1 Om uppdraget 8

- 1.1 Uppdragsbeskrivning och Syfte 8
- 1.2 Tillvägagångssätt/arbetsmetod 8
- 1.3 Viktiga avgränsningar och klargöranden 12

2 Trender 14

- 2.1 Urbanisering 14
- 2.2 Globalisering 15
- 2.3 Hållbar utveckling 15
- 2.4 Sammansmältning 16
- 2.5 Transparens 16
- 2.6 Upplevelser 16
- 2.7 Individualism 17
- 2.8 Digitalisering 17
- 2.9 Reduktion 18
- 2.10 Neokollektivism 18

3 Omvärldsfaktorer: Nuläge och Konsekvens 20

- 3.1 Nuläge: Befolkning 20
- 3.2 Sammanfattning nuläge - Befolkning 25
- 3.3 Konsekvenser: Befolkning 26
- 3.4 Sammanfattning konsekvenser - Befolkning 28
- 3.5 Nuläge: Folkhälsa 29
- 3.6 Sammanfattning nuläge- Folkhälsa 31

3.7 Konsekvenser: Folkhälsa 32

3.8 Sammanfattning konsekvenser - Folkhälsa 34

3.9 Nuläge: Värderingar 35

3.10 Sammanfattning nuläge - Värderingar 37

3.11 Konsekvenser: Värderingar 38

3.12 Sammanfattning konsekvenser - Värderingar 40

3.13 Nuläge: Arbete och fritid 41

3.14 Sammanfattning nuläge – Arbete och fritid 43

3.16 Konsekvenser: Arbete och fritid 44

3.17 Sammanfattning konsekvenser: Arbete och fritid ... 46

3.18 Nuläge: Infrastruktur och resande 47

3.19 Sammanfattning nuläge - Infrastruktur och resande 49

3.20 Konsekvenser: Infrastruktur och resande 50

3.21 Sammanfattning konsekvenser - Infrastruktur och resande 52

3.22 Nuläge: Bebyggelse 53

3.23 Sammanfattning nuläge - Bebyggelse 55

3.24 Konsekvenser: Bebyggelse 56

3.25 Sammanfattning konsekvenser - Bebyggelse 58

4 Källförteckning 59

Bilaga 1. Grafer och tabeller

Sammanfattning och reflektioner

Syftet med omvärldsanalysen är att göra en nulägesbeskrivning av de omvärldsfaktorer som har väsentlig påverkan på bostadsbranschen i allmänhet och hyresbostäder i synnerhet, samt ge en framtidsinriktad analys av hur dessa faktorer kan komma att utvecklas och påverka allmännyttan fram till år 2030. Följande sex omvärldsfaktorer omfattas av analysen: *befolkning, folkhälsa, värderingar, arbete och fritid, infrastruktur och resande* samt *bebyggelse*. Vi har även valt ut och studerat hur olika trender påverkar de utvalda omvärldsfaktorerna. Dessa tio trender är: *urbanisering, globalisering, hållbar utveckling, sammansmältning, transparens, upplevelser, individualism, digitalisering, reduktion* och *neokollektivism*.

Sammanfattning

Nulägesbeskrivningen visar att Sveriges **befolkning** till stor del växer på grund av invandring och att befolkningen fortsätter att åldras, i synnerhet på mindre orter och på landsbygden. Samtidigt ökar inkomstklyftorna och de som har mycket får allt mer och de som har lite får allt mindre. Men skillnaderna ökar även geografiskt då inkomsterna ökar i de större städerna och minskar på mindre orter och på landsbygden. Drivkrafterna bakom denna utveckling är en fortsatt urbanisering och globalisering. Ett stabilare världsläge med färre människor på flykt från krig och fattigdom skulle kunna motverka den utvecklingen vi nu ser. Digitaliseringen kan eventuellt motverka

urbaniseringen eftersom människor i större utsträckning kan arbeta på distans.

Konsekvenserna för allmännyttan blir till följd av befolkningsutvecklingen ett större behov av anpassning av bostäder för en allt äldre befolkning, bostadsbrist på tillväxtorter, outhyrda bostäder på avfolkningsorter, samt ökade segregations- och integrationsproblem. Utvecklingen kan innebära fler utsatta människor, t.ex. individer med låg eller ingen inkomst, bland allmännyttans hyresgäster.

När det gäller **folkhälsa** ser vi att medellivslängden bland Sveriges befolkning ökar och att människor är friska längre till följd av förbättrad livskvalitet och medicinska framsteg. Det finns även ett starkt intresse för, och en ökad efterfrågan på produkter och tjänster som bidrar till ett mer hälsosamt leverne, t.ex. träning, ekologiska produkter och närodlad. Hållbarhetstrenden bidrar till att vi blir mer hälsomedvetna, äldre och friskare. Samtidigt observeras en ökad psykisk ohälsa och mer stress i samhället. När gränserna suddas ut allt mer mellan arbete och fritid kan detta bidra till ökad stress, vilket drivs på av möjligheten att ständigt vara uppkopplad. Trenderna neokollektivism och reduktion handlar om att välja en annan livsstil som skulle kunna innebära mindre stress och är en motreaktion till vårt nuvarande sätt att leva.

Konsekvenser för allmännyttan är ett ökat behov av hälsosamma bostäder och boendemiljöer. Fler hyresgäster

är äldre och fler har fysiska och psykiska hälsorelaterade problem, vilket medför behov av ökad trygghet och stöd från hyresvärden både vad gäller bostaden som bostadsområdet. För äldre ökar behovet av tillgänglighetsanpassade bostäder och tekniska-medicinska hjälpmedel för att kunna bo kvar hemma.

Våra **värderingar** påverkas allt mer av en medvetenhet om vad som skapar ett hållbart samhälle och vad det är vi lämnar till efterkommande generationer. Fokus på hållbar utveckling genomsyrar hela samhället. Samtidigt som vi går samman för att skapa ömsesidig förståelse och en bättre värld för alla finns det strömningar som går i motsatt riktning. I Sverige liksom i övriga Europa observeras alltmer fragmenterade politiska sympatier samt starkare stöd för nationalistiska och främlingsfientliga partier. Individualismen kan vara en bidragande faktor till ökad nationalism och segregation.

Med generation Y (personer födda 1985-1995) följer en ökad tilltro till delad kunskap, sociala medier och människor som lyckats i dessa medier. Trendernas digitalisering och transparens driver på delningsekonomin och de "nya" mediavanorna.

Konsekvenserna för allmännyttan av de förändrade värderingarna är högre krav på ett hållbart boende och byggande, samt på socialt ansvarstagande. Efterfrågan på tjänster och produkter inom ramen för den så kallade delningsekonomin ökar. Kraven på att aktiviteter baserat

på frivilligt deltagande och engagemang är anpassade efter individens intressen ökar. Hyresgästerna har alltmer makt och kan bli bra eller mindre bra (!) ambassadörer för allmännyttan, och för bolagen.

Nulägesanalysen visar på en **arbetsmarknad** med färre fasta anställningar och större variation i anställningsformer. Det blir vanligare att arbeta på distans på grund av ökad digitalisering, effektivare transporter och infrastruktur. Arbete och fritid smälter samman allt mer, i synnerhet i kunskapsintensiva tjänsteföretag där stor del av arbetet kan utföras utanför kontoret och på flexibla tider. Kunskapssamhället innebär däremot också ett ökat behov av samverkan och att människor träffas, vilket kan motverka utvecklingen mot allt mer distansarbete.

Konsekvenserna av utvecklingen kopplat till arbete och fritid är att bostadssökande i större utsträckning kommer att ha andra anställningsformer än fast tillsvidareanställning. Denna bedömning är dock relativt osäker då den är beroende av både politik och lagar. Fler kommer sannolikt att vilja ha möjligheten att arbeta hemifrån, eller i en lokal nära hemmet. Detta gäller generellt, även om utvecklingen är som starkast för individer i kunskapsintensiva yrken i större städer. Allt fler kommer att, på grund av frivillig eller ofrivillig trångboddhet, ha behov av mötesplatser och lokaler för fritidsaktiviteter nära hemmet.

Nulägesanalysen visar vidare att efterfrågan på hållbara **resor** ökar generellt, t.ex. både kortare och längre resor med cykel. Dessutom ökar både efterfrågan och utbud på kollektiva färdssätt, både när det gäller t.ex. bilpooler och 'vanlig' kollektivtrafik (buss och spårtrafik). Detsamma gäller alternativa drivmedel, t.ex. bilar drivna av el, vätgas och hybrider. Våra möjligheter till hållbara resor möjliggörs och drivs även på av den tekniska utvecklingen kopplad till alternativa drivmedel. För att utveckling inte ska avstanna krävs att samhället fortsätter att investera i infrastrukturen och forskning som främjar hållbart resande.

Konsekvenserna av utvecklingen när det gäller infrastruktur och resande är högre krav på bostadsområdets tillgänglighet för kollektivtrafik och cykel. Starkare efterfrågan på alternativa drivmedel ställer krav på förutsättningar för t.ex. laddning av elbilar, dock går utvecklingen snabbt och det kan som är nytt idag är omodernt imorgon, vilket kan vara en utmaning för allmännyttan när investeringar ska göras. Behovet kommer att öka av flexibla lösningar eftersom det kommer att ta tid att ställa om från bil och fossila bränslen. Möjligheten att bo kvar eller flytta till landsbygden och arbeta längre bort kan öka i och med utbyggd regional- och kollektivtrafik. Det mesta tyder emellertid på att urbaniseringen är en starkare trend och att behovet av fysiska möten faktiskt ökar med ökad digitalisering.

Nulägesanalysen för **bebyggelse** visar att trångboddheten ökar i de större städerna, främst bland invandrare. Samtidigt finns det grupper av äldre och yngre som efterfrågar mindre bostäder. Urbaniseringen gör att befolkningen ökar på tillväxtorter där möjligheten att bygga bort bostadsbristen är en stor utmaning. Bostadsbristen skulle exempelvis kunna motverkas av kraftig nyproduktion på tillväxtorter genom ökad tillgänglighet på byggbar mark och/eller regellättnader vad gäller bygghöjd. Politiska initiativ för att öka rörligheten på bostadsmarknaden skulle kunna bidra till att behovet av nyproduktion mattas av. Efterfrågan på hållbart boende ökar generellt, t.ex. i form av energieffektivt boende, likväl som skräddarsydda, uttrycksfulla och personliga bostäder med höga estetiska värden.

Konsekvenser av utvecklingen när det gäller bebyggelse för allmännyttan är en fortsatt bostadsbrist på tillväxtorter och svårigheter att få till en kostnadseffektiv nyproduktion. Att bygga billigt och yteffektivt blir viktigt för allmännyttan sett utifrån hyresgästernas behov. Kostnaden för att producera nytt är starkt beroende av byggkostnader, markpriser, lagar och regler. Den ökade trångboddheten ökar behovet av mötesplatser utanför hemmet, både inom- och utomhus. Samtidigt är det svårt att avgöra om människor verkligen kommer att utnyttja offentliga rum och/eller gemensamhetslokaler.

Reflektioner

Sverige står den närmaste framtiden inför nya utmaningar som främst grundar sig i en större, mer mångkulturell befolkning som lever längre och är friskare fysiskt men som tycks må allt sämre psykiskt. Utvecklingen går mot ett mer polariserat samhälle med ökade skillnader och skilda förutsättningar för olika delar av landet och befolkningen, både socialt och ekonomiskt.

Mot denna bakgrund vill vi lyfta fram tre huvudsakliga reflektioner som rör boendet och allmännyttan. Framtidens bostäder och bostadsområden bör vara *socialt ansvarstagande*, *medvetna* och *anpassningsbara*.

Socialt ansvarstagande handlar om att ta stor hänsyn till olika människors behov. I och med ökad polarisering blir svaga grupper ännu mer utsatta och de behöver en bostad som är anpassad till dem och en hyresvärd som ser till deras bästa. Allmännyttan står inför ett möjligt scenario där en allt större andel av hyresgästerna tillhör en utsatt grupp. Att verka för integration via samverkan med andra viktiga samhällsinstitutioner, är ett exempel som lyfts fram i denna konsekvensanalys. Att skapa trygghet för en växande skara äldre hyresgäster är ett annat exempel.

Ett *medvetet* boende innebär en allmännytta med hög trovärdighet och stort fokus på hållbarhet. Allmännyttan behöver erbjuda ett boende för alla som möter framtidens hyresgästers krav på hållbarhet- socialt, ekonomiskt och ekologiskt. Detta omfattar allt ifrån bolaget till husen och

närmiljön. Medvetenhet om sin omvärld är A och O i morgondagens företagande och en förutsättning för fortsatt verksamhet och framgång.

Ett *anpassningsbart* boende slutligen, ska innebära en anpassning till hyresgästernas livssituation. Att vara uppdaterad och att följa med i utvecklingen är en allt viktigare egenskap för bostadsbolagen. Det kan handla om anpassningar till ny teknik, trångboddhet eller nya värderingar. Det innebär också att boendet ska vara påverkbart för att kunna möta människors krav och förväntningar på medbestämmanderätt om sin boendesituation och på så sätt makt över sin tillvaro.

En slutsats från omvärldsanalysen är att allmännyttan i framtiden kan anta rollen som möjliggörare. Allmännyttans fokus ska vara att bedriva verksamhet inom sitt eget fält, men också verka för ett ökat utbyte av tjänster mellan de boende och privata, såväl som offentliga aktörer, i samhället. Allmännyttan kan på detta vis höja livskvaliteten och ge möjligheter till en hållbarare livsstil bland sina hyresgäster.

1 Om uppdraget

SABO arbetar för närvarande med ett nytt framtidsprogram med sikte på år 2030. Syftet är att mot bakgrund av förändringar i omvärlden och på bostadsmarknaden diskutera nyttan med allmännyttan, liksom dess roll och uppgifter i ett långsiktigt perspektiv. Arbetet med ett nytt framtidsprogram inleddes under hösten 2015 med en ny framtidsstudie. Inom studien sker fördjupningar inom olika områden, bland annat allmännyttans roll för tillväxt och välfärd i kommunen, boende med livskvalitet, hur bostadsföretagen kan bidra till ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbar utveckling samt framtidens bostäder. Framtidsstudien omfattar även en omvärldsanalys, som Tyréns har genomfört på uppdrag av SABO. I denna rapport redovisas syfte, metod och resultat från omvärldsanalysen.

1.1 Uppdragsbeskrivning och Syfte

Syftet med uppdraget är att göra en nulägesbeskrivning av de omvärldsfaktorer som har väsentlig påverkan på bostadsbranschen i allmänhet och hyresbostäder i synnerhet, samt en framtidsinriktad analys av hur dessa faktorer kan komma att utvecklas och påverka allmännyttan fram till år 2030.

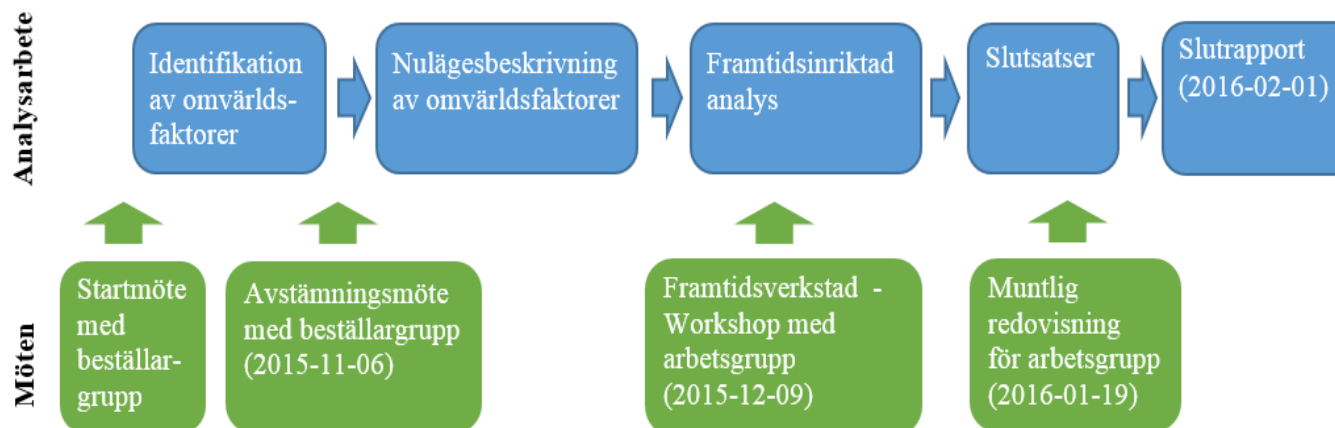
Målsättningen är att programmet ska vara en inspirationskälla för medlemsföretagens strategiska planering när det gäller att utveckla företaget och boendet utifrån de lokala förutsättningarna samt utgöra ett stöd i dialogen med ägaren.

1.2 Tillvägagångssätt/arbetsmetod

I genomförandet av omvärldsanalysen har Tyréns lagt särskild vikt vid att ta tillvara den kunskap och erfarenhet som finns inom SABO och hos medlemsföretagen. Ett nära samarbete mellan Tyréns och SABOs arbetsgrupp har således varit ett sätt att stärka kvaliteten i analysen och slutsatserna.

Förutom den för uppdraget mest relevanta forskningen, har Tyréns använt sig av kunskaper från tidigare uppdrag och interna forskning- och utvecklingsprojekt. När det gäller omvärldsfaktorer som bedöms ha och/eller få väsentlig betydelse för bostadsbranschen har Tyréns bl.a. utgått ifrån FoU-projekten BoTrender och Stadstrender, vilka båda bygger på omvärldsanalyser. Kunskap har även inhämtats från Tyréns tidigare uppdrag, t.ex. en omvärldsanalys åt Boverket 2012.

Arbetet följde följande process:



Uppdraget inleddes med ett startmöte, där innehåll och genomförande planerades tillsammans i detalj. Syfte, behov, förväntningar och förutsättningar för uppdraget diskuterades.

Analysarbetet har omfattat fyra delmoment:

1. Identifikation av omvärldsfaktorer
2. Nulägesbeskrivning av omvärldsfaktorer
3. Framtidsinriktad analys
4. Sammanfattande slutsatser

Inför urvalet och definitionen av **omvärldsfaktorerna (1)** diskuterades:

- Vad är en omvärldsfaktor?
- Hur förhåller omvärldsfaktorerna sig till trender samt konsekvenser för bostadssektorn i allmänhet och hyressektorn i synnerhet?

Tyréns applicerar följande tankesätt: Strukturella samhällsförändringar (t.ex. från industri- till kunskaps-samhälle) skapar så kallade megatrender (t.ex. urbanisering). Megatrender beskrivs vanligtvis som globala fenomen som påverkar individer, företag och/eller

samhället under mycket lång tid. Det är svårt att dra en tydligskiljelinje mellan *megatrender* och något mindre långsiktiga *trender*. Ofta utvecklas trender med tiden till megatrender. Vi har därför valt att i denna rapport endast använda benämningen *trender*, vilket då även avser megatrender. Trender beskrivs ytterligare i avsnitt 3.1.

Konsekvenserna kan vara många och påverka brett. Oftast brukar konsekvensanalysen avgränsas till att gälla en specifik målgrupp (dvs. individer eller företag eller samhället) och/eller en specifik sektor (t.ex. bostadssektorn). Även med dessa två avgränsningar gjorda, behöver vi konkretisera vilka områden som ska studeras. Därför väljer vi ut ett antal faktorer eller kanske snarare områden, som kan antas vara av särskilt intresse för bostadssektorn. De kallas här omvärldsfaktorer och beskriver vilka områden som ska konsekvensanalyseras utifrån trenderna. Innan konsekvensanalysen kan påbörjas görs en nulägesbeskrivning av omvärldsfaktorerna.

Omvärldsfaktorer och de variabler som omfattas är ibland inte direkt mätbara med statistik eller siffror. Ett exempel är "värderingar" vilka kommer att påverkas av trenderna, men det är inte säkert att det finns bra statistik på detta i nulägesanalysen. Där blir istället t.ex. en kvalitativ beskrivning av "generation Y" en viktig del i nulägesanalysen. Generation Y presenteras först i avsnitt 2. Trender.

Valet av omvärldsfaktorerna och deras innehåll diskuterades och beslutades vid ett **avstämningsmöte** med beställargruppen den 6 november 2015. Följande sex omvärldsfaktorer utgör nu grunden för omvärldsanalysen:

1. *Befolkning:*

Befolkningsstruktur – geografi, ålder, inkomst, boendets andel av inkomsten, utbildning (även ur ett kompetensförsörjningsperspektiv), sysselsättning, hushållsstorlek och -sammansättning (familjeförhållanden), ålder vid familjebildning.

Befolkningsförändring - Nativitet/mortalitet, Migration/invandring – till/från storstäderna i landet, till/från utlandet, den nuvarande flyktingsituationen i Europa och Sverige.

2. *Folkhälsa:*

Sjuktal, motionsvanor, medellivslängd, hälsosam livsstil (t.ex. attityder och beteende när det gäller ekologisk mat).

3. *Värderingar:*

Politiska sympatier, demokratiska värderingar, solidaritet, miljö (t.ex. återvinning, återbruk), äga/hyra/dela, arbete – arbetsgivare, Generation "Y".

4. *Arbete och fritid:*

Uppkopplad tillvaro (mobilt/wi-fi), digital penetration, ungas inträde på arbetsmarknaden, distansarbete, anställningsformer (fast/projekt/frilans), m.m.

5. *Infrastruktur/kommunikationer:*

Resvanor, bilnehav (även elbil, bilpool) samt efterfrågan på kollektiva transportsätt.

6. *Bebyggelse:*

Boyta, boendeformer & upplåtelseformer, boendets livscykel, bostadspriser och bostadsekonomi, arkitektur och närmiljö, energianvändning.

Nulägesbeskrivningen (2) är faktabaserad, strukturerad och innebär att beskriva den aktuella situationen med hjälp av statistik och rapporter från olika källor. Vi analyserar nuläge och de senaste 2-5 årens utvecklingstrend inom relevanta områden.

Nulägesbeskrivningen utgår ifrån följande frågeställningar:

- Vad händer? – En beskrivning av nuläget och utvecklingen de senaste åren.
- Varför händer det? – En beskrivning av tänkbara drivkrafter och motkrafter till utvecklingen.

Den **framtidssinriktade analysen (3)** inleds med en sammanställning av trender i omvärlden som på olika sätt är (mer eller mindre) relevanta för bostadsbranschen. Först förklaras de trender som redovisas, sedan beskrivs viktiga konsekvenser för omvärldsfaktorerna:

- Vilka är konsekvenserna för bostadsbranschen generellt och hyresbostäder specifikt?
- Hur säker – osäker är framtidsbedömningen (baserat på en kvalitativ bedömning utifrån projektgruppens samlade kompetens och erfarenheter)?

En viktig del i den framtidssinriktade analysen var **framtidsverkstaden** med SABOs arbetsgrupp och ansvariga för olika delstudier, då konsekvensanalysen fördjupades genom diskussion av trender och omvärldsfaktorer i mindre grupper. SABO lyfte redan i anbudsförfrågan fram att framtidsanalysen bör ha ett prövande och resonerande förhållningssätt. Avsikten är inte att slå fast "sanningar" utan att på grundval av kända fakta och motiverade bedömningar öppet diskutera den framtida utvecklingen och de möjligheter och problem som den inrymmer.

Innan analysarbetet slutfördes hölls därför en **muntlig redovisning** av slutsatserna "så här långt", i syfte att ge extra utrymme för diskussion kring möjligheter, problem och nyckelfaktorer. Vilka **slutsatser (4)** bör SABO dra av de tänkbara omvärldsförändringarna? Under den muntliga redovisningen diskuterades konsekvensanalysens styrkor och svagheter, samt om något behövde tillföras eller kunde utgå. Den färdiga omvärldsanalysen och slutsatserna av denna redovisas för första gången i denna rapport.

1.3 Viktiga avgränsningar och klargöranden

I rapporten förekommer ett antal begrepp som är extra viktiga att tydliggöra för att undvika missförstånd. Ett begrepp (och en av de starkaste trenderna) är **urbanisering** – Med urbanisering menar vi i första hand en faktisk ökning av andelen människor som bor i tätorter jämfört med andelen som bor i glesbygd. Detta tar sig uttryck i en **regionförstoring** där befolkningen ökar i stora arbetsmarknadsregioner och minskar i små regioner. Gränsen går vid regioner med ungefär 100 000 invånare (dock finns det undantag, där ett exempel Nyköping-Oxelösund som har 65 000 invånare och har växt med 300-800 invånare årligen sedan 2010). Det innebär alltså inte att Stockholm enbart växer på bekostnad av alla andra orter i Sverige. Men det innebär att t.ex. Eskilstuna växer på bekostnad av Katrineholm och Flen¹. Regionförstoring uppnås med viss automatik genom att restiderna till regionernas centrala arbetsmarknader minskar. Enligt Boverkets vision för 2025 kommer regionförstöringsprocessen fortsätta och runt år 2050 kommer sammanväxningen att ha gått så långt att större delen av Sverige ingår i fyra större flerkärniga regioner där Öresundsregionen är i särklass störst. De övriga är Stockholm/Mälardalen, Göteborg/Västsverige och

¹ En liten ort i en funktionell region kan varken lokalt erbjuda ett stort antal arbetstillfällen och/eller ett diversifierat utbud av konsumenttjänster på grund av den begränsade lokala marknaden. Attraktiviteten på sådana orter bestäms av att god lokal tillgång på bostadsmark, vatten och andra fritidsytor kombineras med

bandstäderna längs Norrlandskusten med Umeå som största huvudort.

De flesta forskare tycks vara överens om att urbaniseringen kommer att fortsätta och enligt Boverkets vision leder den till att år 2050 ha gjort innerstaden tätare, men storstadsområdena innehåller nu också flera städer med egna kärnor.

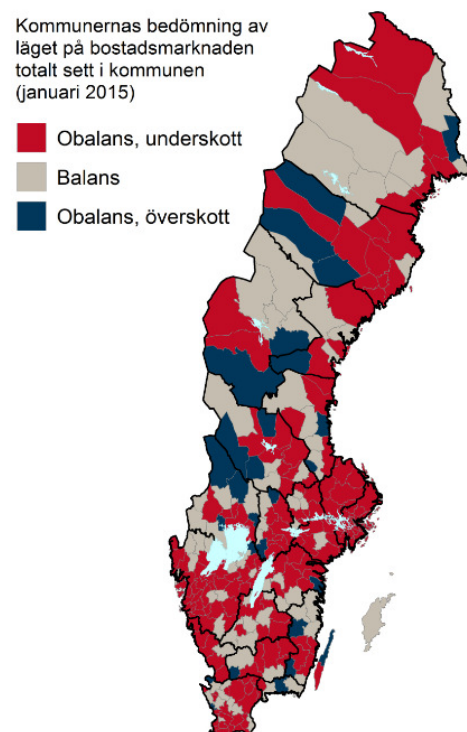
Tillväxtorter kallar vi orter med en växande befolkning och en stark bostadsmarknad (en bostadsmarknad i balans eller med ett underskott på bostäder). Exempel - se Figur 1 & 2, nedan.

Allmännyttan antas i denna rapport, trots pågående diskussioner om hyressättning m.m., ha samma roll samt styras av samma lagar och regler 2030 som idag. Vi utgår således ifrån en allmännytta som ägs av kommunerna, vars främsta uppgift är att ordna boende "för alla" samt i vars bestånd hyrorna sätts genom förhandlingar mellan bostadsföretag och hyresgästförening.

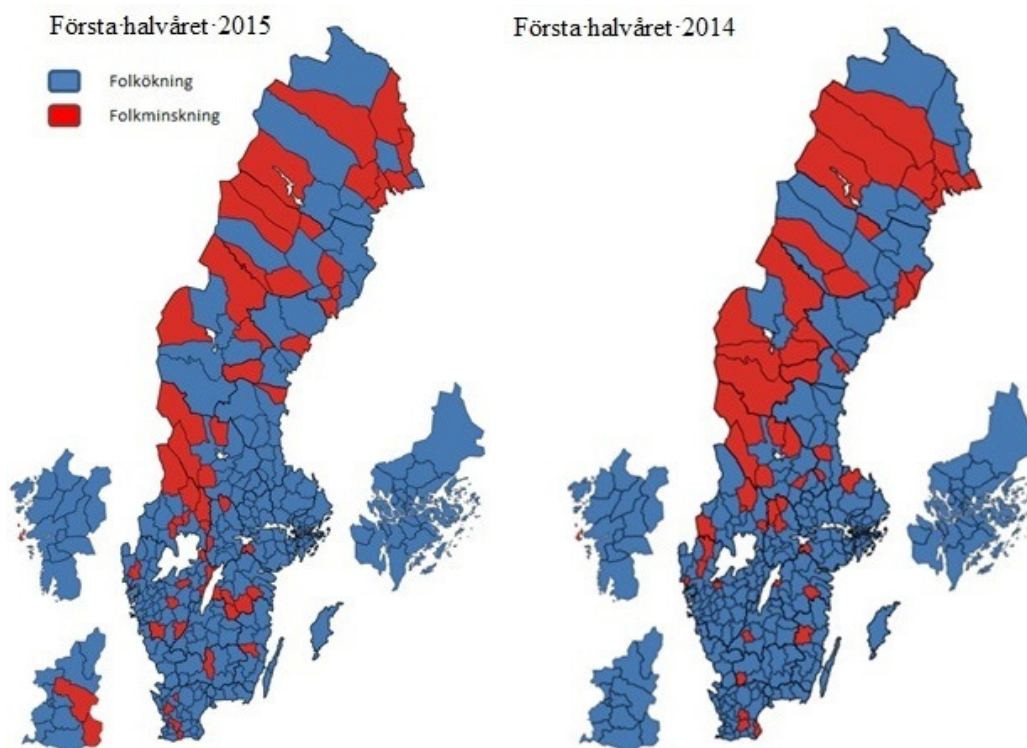
Observera att samtliga källor till figurer, diagram och tabeller, återfinns sist i denna rapport.

bra transportmöjligheter *till större regioncentra* med deras breda utbud av konsumenttjänster och arbetstillfällen.

Figur 1. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden 2015



Figur 2. Befolkningsförändringar i Sveriges kommuner, första halvåret 2014, 2015



2 Trender

Vi befinner oss i en värld i ständig rörelse, med ett samhälle som strävar efter ständig utveckling. Ny teknik och infrastruktur ger oss möjligheter som kan underlätta våra liv men även innebära stress i en värld fylld med oändliga möjligheter och val.

För företag och organisationer gäller det att utvecklas i takt med kunders och konsumenters skiftande behov samt följa med i den tekniska och digitala utvecklingen. Det gäller även att förstå samtidens utveckling när det gäller åsikter och värderingar. I en föränderlig värld är det viktigt att analysera trender för att kunna anpassa sin verksamhet efter konsumenter och användares förändrade attityder och beteenden i framtiden för att kunna fortsätta att vara relevant för sina användare, konsumenter och intressenter både idag och imorgon.

Trender är genomgripande skiften som påverkar vårt samhälle och våra medborgare under en lång tidsperiod. Hur, och i vilken utsträckning, trenden påverkar individer varierar emellertid och är avhängigt faktorer som exempelvis sysselsättning, bostadsort eller intressen. Många trender är globala, och får konsekvenser över hela världen, medan andra har en mer begränsad geografisk spridning. Vissa trender är starkare i storstadsregioner än i glesbygd, och skiftar utifrån personliga behov och personers ekonomiska status. Till exempel är trenderna

individualism och *upplevelser* mer utpräglade i utvecklande länder än i utvecklingsländer. Likväl som trenden *sammansmältning* i högre utsträckning påverkar dem som har arbeten som kan utföras på distans.

Nedan följer en kort beskrivning av de 10 trender som Tyréns bedömer har betydelse för bostadsbranschen. Vi har i vår konsekvensanalys studerat dessa trenders påverkan på de sex utvalda omvärldsfaktorerna, dels utifrån bostadsmarknadsperspektiv generellt och dels för allmännyttan specifikt.

2.1 Urbanisering

För 200 år sedan bodde 90 % av Sveriges befolkning på landet. Idag är förhållandet nästintill det omvända då 85 % bor i tätorter och enligt långtidsutredningen förväntas 54 % av Sveriges invånare bo i storstadsregionerna år 2040. FN uppskattar samtidigt att närmare 60 % av hela jordens befolkning kommer att bo i städer år 2030. Denna omflyttningsprocess kallas urbanisering och är ett samhällsfenomen som har pågått i varierande utsträckning sedan industrialiseringen.

Urbaniseringstakten har gått fort och vi har lämnat ett jordbrukssamhälle bakom oss och gått in i en ny samhällsfas. Kunskapssamhället driver oss närmare varandra, vilket främjar intellektuell kapacitet, kunskapsutbyte och kreativitet. Städerna erbjuder en eftertraktad mångfald i allt; produkter, tjänster, kultur,

arbetstillfällen och människor. Men en av urbaniseringstaktens baksidor handlar om svårigheten att bygga hållbar infrastruktur i takt med den ökande populationen, men också utmaningar som följer av att många människor med olika bakgrund och behov ska enas på en begränsad yta. Urbanisering har pågått under lång tid och det finns ännu inga tecken på att den kommer avta inom de närmsta 25 åren.

2.2 Globalisering

Vår värld krymper. Det ömsesidiga beroendet mellan världens länder och städer ökar, både socialt, ekonomiskt och ekologiskt - vi kommer närmare varandra. Ny teknik möjliggör att information sprids snabbare över hela världen och kunskap blir gränslös. Globaliseringen har bidragit till ett ökat utbyte av varor, tjänster, åsikter, kultur mellan människor ifrån världens alla hörn. Och som en konsekvens har vi även fått, eller blivit tvungna att förhålla oss till, en ökad global miljömedvetenhet. Ibland talar man också om "glokaliseringen", som syftar till hur företag i dag konkurrerar både lokalt och globalt. Även företag och organisationer med en helt nationell verksamhet kan möta konkurrens lokalt från internationella aktörer. Företagens medarbetare och kunder har ofta en internationell referensram när de jämför sin leverantör eller arbetsgivare med andra. Internationella företagskoncerner får en allt ökande makt i världsekonomin.

2.3 Hållbar utveckling

Begreppet myntades i samband med Brundtland rapporten 1987, och beskrivs ofta utifrån de tre dimensionerna: ekonomisk-, ekologisk- och social hållbarhet. I samhällets ständiga strävan efter tillväxt belyser forskare att vi även måste ta hänsyn till tillväxtens gränser. Hur ska vi kunna utvecklas utan att äventyra kommande generationers behov? Vem, eller vilka, som har ansvar för att driva det hållbara samhället framåt?

I allt större utsträckning är konsumenter och invånare villiga att göra »hållbara val«. Det finns många incitament för att vara kostnadseffektiv, men det finns också ett behov och ett intresse för att agera miljömässigt och socialt hållbart. Bekvämlighet är fortfarande viktigt för de flesta och det hållbara valet därför måste det vara enkelt för människor att välja »rätt«. Funktioner som finns där för att underlätta, inte gör det mer komplicerat. Olika exempel på delningsekonomi, så kallad kollaborativ konsumtion, har växt fram på senare tid. Tanken bakom är att ha *tillgång* till varor eller tjänster och där hyra, låna och byta är ett alternativ till att själv köpa och äga alltifrån bostäder, fordon, till verktyg till kläder. Att inte slänga saker utan att istället laga eller ge bort det som man själv inte använder är ett annat sätt att ta vara på jordens resurser.

De senaste åren har fokus ökat på de sociala hållbarhetsaspekterna av hållbarhet. Det handlar mycket hälsa och om att skapa trygghet, säkerhet och arbeta med

identitet. Att förstå och ta hänsyn till olika målgruppers särskilda behov är också viktigt.

2.4 Sammansmältning

Branscher, discipliner och livssituationer flyter alla samman. Den akademiska världen likväl som olika företagsbranscher har blivit allt mer tvärvetenskapliga. För att öka kreativitet och innovation, vilket är en nyckel till framgång i kunskapssamhället, behöver vi smälta samman idéer, kompetenser och erfarenheter från olika ursprung och källor. Behovet av att titta på komplexa problem utifrån tvärvetenskapliga perspektiv ökar.

Samtidigt tenderar vår livsstil att bli alltmer flexibel, vilket gör det svårare att skilja arbete och fritid åt. De olika arenorna i livet "smälter samman" i större utsträckning än tidigare. Många kan arbeta hemma och umgås på jobbet, vi kan ha möten i en bar eller en hotellobby och plötsligt har vi mindre tid som är tydligt avdelad för att ägna åt familj och vänner. Samtidigt som gränserna suddas ut blir tiden mer värdefull och baksidan av avsaknaden av en tydlig gränsdragning mellan arbete och fritid kan skapa stress. Vår informationstörst är stor och smartphones och surfplattor har en självklar plats i våra liv, såväl privat som professionellt.

2.5 Transparens

Generation "Y" benämns ibland 90-talister men vi avser här personer födda mellan ungefär 1985-1995. De kallas ibland

lite skämtsamt för den generösa generationen, eftersom de gärna delar med sig av det mesta; privata bilder, musik och filmer, var de befinner sig och hur de mår. Helst via olika sociala media. Denna transparens har spritt sig till övriga generationer. Även företag och organisationer blir allt mer transparenta genom att de delar med sig av affärsinformation, men också bjuder in konsumenterna och intressenter till att föra en öppen dialog om upplevelser av varumärke, produkter och tjänster. Var och en av oss kan agera journalist där vi för ett resonemang, Wallraffar och delar våra åsikter för en världspublik via Internet. Både på gott och på ont.

För företag och organisationer är det inte längre tillräckligt att "inte dölja något", de bör proaktivt visa och bevisa – tydligt och entydigt - att de inte har något att dölja. Värdeord och kultur räcker inte för att övertyga allt mer kritiskt granskande medborgare.

Alla individer kommer naturligtvis inte att ställa samma höga krav, men på det hela taget kommer transparens övergå till en hygienfaktor och även de som inte tillhör den kritiska skaran kommer att förvänta sig bevis när det gäller t.ex. etiska och miljömässiga uttalanden från företag och organisationer.

2.6 Upplevelser

Trots den stora tillgången på mångfald i produkter och tjänster, söker människor efter mer och något nytt. Vi

eftersträvar nya upplevelser och upplevelseindustrin är en miljardindustri som växer stadigt.

Den individualistiska trenden och vår strävan efter självuppfyllelse gör upplevelser nödvändiga. Att vi i den utvecklade delen av världen i mindre utsträckning behöver anstränga oss för att uppfylla våra primära behov, förstärker detta ytterligare. Tidigare har man, inom marknadsföringen, diskuterat hur varumärken och värden knutna till varumärket, differentierar och särskiljer produkter och tjänster som blir alltmer lika till form och funktion. Det senaste årtiondet har dock en annan bild fått mer utrymme, nämligen att det som särskiljer och ibland också ersätter produkter är upplevelsen dessa genererar. Det är upplevelserna som gör oss lojala till produkter, tjänster, arbetsgivare och platser. Upplevelser definierar vår status och vilka vi är, speglar de val vi gjort och skapar de minnen vi får.

Berättelser är minnen av upplevelser, vilket är en förklaring till att »Storytelling« har fått allt större utrymme i kommunikation och marknadsföring. Upplevelsen påverkar våra känslor och våra värderingar. Det postmaterialistiska samhället drivs av engagemang och deltagande, vilket i sin tur skapas ur upplevelser och inte av konsumtion av en vara eller produkt. .

2.7 Individualism

Välfärdssamhället i den utvecklade delen av världen har gjort det möjligt att göra individuella val – något som är en av hörnstenarna i det postmaterialistiska samhället. Uttryck är definitivt ett nyckelord - det blir det allt viktigare att uttrycka sig själv och vem man är. Avtryck är ett annat nyckelord - vår personlighet är vårt varumärke och vi vill synas. Vi underhåller och förbättrar ständigt vårt varumärke genom de val vi gör, och formar det i relation till de grupper och sammanhang vi anser oss tillhöra - i verkliga livet eller på Internet.

Ingen vill vara som precis som alla andra, vi vill ju vara unika. För att sticka ut har vi också behov av att aktivt delta i skapandet av det vi väljer. Företag försöker i allt högre grad möta dessa behov och »co-creation«, där kunden är involverad i designprocessen för att ge input eller helt enkelt skapa sin egen unika produkt, blir allt vanligare. Att få påverka interiör utformningen av sin bostad är idag en självklarhet för många bostadskonsumenter.

Individualism handlar också om en generell maktförskjutning i samhället, från kollektivet till individen.

2.8 Digitalisering

Digitaliseringen har förändrat hur vi konsumerar, kommunicerar och interagerar. Vi bär med oss smartphones, surfplattor eller bärbara datorer som kan hålla oss uppkopplade dygnet runt. Stora som små har i

princip obegränsat med wi-fi. Antalet uppkopplade enheter i våra hem ökar hela tiden. Prognoser säger att varje person kommer att äga 4 uppkopplade saker om ett par år. Allt från Tv:n, belysningen, gardinerna, till kylskåpet och bilen kommer att vara uppkopplade.

Produkterna skapas utifrån ett användarperspektiv. De blir allt enklare att använda och är tänkta att förenkla i vår vardag. Men de ska inte bara vara enkla att använda, man skall dessutom ha möjlighet att själv definiera användningen, funktionen och syftet med en produkt. För generation Y finns inte heller något hinder för att börja använda eller anpassa sig till ny teknologi – de är alla s.k. digitala infödingar. Pionjärer inom detta område gör produkter som blir våra personliga följeslagare, som innehåller och till viss del även styr stora delar av vårt liv.

2.9 Reduktion

Som en mottrend till bl.a. upplevelsetrenden söker en del människor istället reduktion. Vi exponeras för tusentals meddelanden varje dag och står inför otaliga val varje timme – det blir tillslut nödvändigt att reducera antalet valsituationer och att sälla bland informationen. Vi strävar efter förenkling.

Vår ökade användning av uppkopplad teknik gör det också svårare att slappna av. Arbetsdagen har inget tydligt slut och jobbet följer ibland med så långt som till sängen på kvällen. Tid har blivit en bristvara och därför vill vi välja

noga vad vi lägger vår tid och vårt engagemang på. Kanske väljer en del att arbeta mindre för att få mer fritid, och mindre pengar. En del människor väljer "down sizing" genom att bo mindre, enklare, och ha färre prylar. I en tid där mottot har varit "Jag konsumerar, alltså är jag", så möter vi allt fler som *inte* tycker att vår person formas av vad vi konsumerar.

Av våra trender så är Reduktion en av de nyaste och är ännu inte särskilt etablerad eller utbredd. Därför uttrycks den i samhället fortfarande mer som vilja än ett faktiskt utbrett beteende.

2.10 Neokollektivism

Individualismen har fått en mottrend i vad vi kan kalla "Neokollektivismen". Den nya, unga trenden har emellertid individualistiska drag. Du kan flyta in i och ur kollektiv utifrån dina individuella behov och hör troligtvis till flera olika kollektiv samtidigt. Digitaliseringen har gjort det möjligt att hitta andra människor med precis samma åsikter, idéer och engagemang, även om det finns mycket få sådana människor och dessa kanske dessutom är spridda över hela världen.

Drivkrafterna för trenden är att: minska ekonomiska utgifter, minska miljöpåverkan, förenkla och vinna tid och skapa större trygghet genom att tillhöra en större grupp. För företag som kan svara upp mot dessa fyra drivkrafter finns framgångar att skörda. Vi kan redan nu se företag

som tidigt har sett den här trenden och skapat produkter och tjänster som tilltalar vårt behov av en ny typ av kollektivism. Individualismen möter motstånd också för att vi blir allt mer medvetna om våra konsumtionsvanor, vår privata ekonomi och vår miljö.

3 Omvärldsfaktorer: Nuläge och Konsekvens

I detta kapitel presenteras de sex omvärldsfaktornas nuläge med fokus på särskilt viktiga aspekter för bostadsmarknaden. Därefter följer en redovisning av vilka trender som främst påverkar respektive omvärldsfaktor och vilka konsekvenser dessa har på bostadsmarknaden generellt och hyresmarknaden specifikt. Både nulägesbeskrivningen och konsekvensanalysen sammanfattas i faktarutor. Konsekvensanalysen omfattar även en uppskattning av hur säker/osäker bedömningen är (baserat på Tyréns samlade kompetens och erfarenheter). Säkerheten anges i tre nivåer: relativt säker, relativt osäker respektive osäker. För relativt osäkra och osäkra bedömningar ges även en kort motivering.

Frågeställningar som besvaras i föreliggande kapitel:

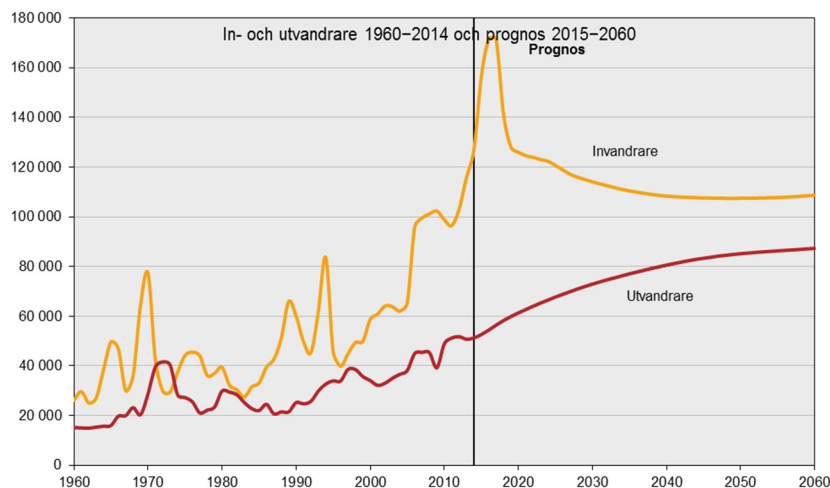
- Vad händer? – En beskrivning av nuläget och utvecklingen de senaste åren.
- Varför händer det? – En beskrivning av tänkbara drivkrafter och motkrafter till utvecklingen.
- Konsekvenser – Hur påverkas bostadsmarknaden generellt?
- Konsekvenser – Hur påverkas allmännyttan specifikt?

3.1 Nuläge: Befolkning

Omvärldsfaktorn *Befolkning* omfattar både befolkningens struktur och förändring. *Befolkningsstruktur* avser geografi, ålder, inkomst, boendets andel av inkomsten, utbildning, sysselsättning, hushållsstorlek och -sammansättning (familjeförhållanden), ålder vid familjebildning. *Befolkningsförändring* avser nativitet/mortalitet, migration/invandring – till/från storstäderna i landet, till/från utlandet, den nuvarande flyktingsituationen i Europa och Sverige.

Sveriges befolkning växer stadigt. År 2030 beräknas vi i Sverige vara drygt 11 miljoner invånare, vilket får konsekvenser för aktörer inom alla branscher. Nativiteten är fortsatt låg och Sveriges befolkning växer främst genom invandring. Enligt SCBs prognos, vilken dock gjordes innan de stora flyktingströmmarna år 2015, ser vi att invandringen till Sverige ökar under den närmsta perioden för att sedan avta. Se figur 3 nedan.

Figur 3. Prognos för in- och utvandring 2015-2060, SCB

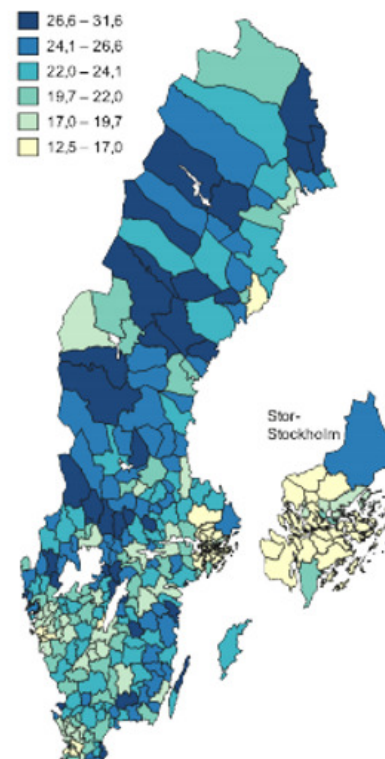


År 2010, då Sverige hade en population på cirka 9 miljoner, bodde cirka 85 procent av befolkningen i tätorter. Tätorterna i Sverige täcker endast 1,3 procent av landets totala yta. Detta innebär alltså att cirka 85 procent av Sveriges befolkning bor på 1,3 procent av Sveriges yta. Urbaniseringen driver flyttströmmar från landsbygden in till städerna, vilket är en trend som vi inte ser något slut på. Ett problem som kan uppstå i och med urbanisering är att polariseringen (såväl ekonomiskt som socialt) mellan landsbygd och stad blir större. Det är de unga som främst flyttar till de större städerna, medan de äldre stannar kvar på mindre orter/landsbygden. Således blir åldersfördelningen över Sverige skev med en högre andel

äldre i glesbygdskommuner, se Figur 4.

Figur 4. Geografisk åldersfördelning i Sverige

Andel personer som är 65 år och äldre per kommun, 2012-12-31, procent

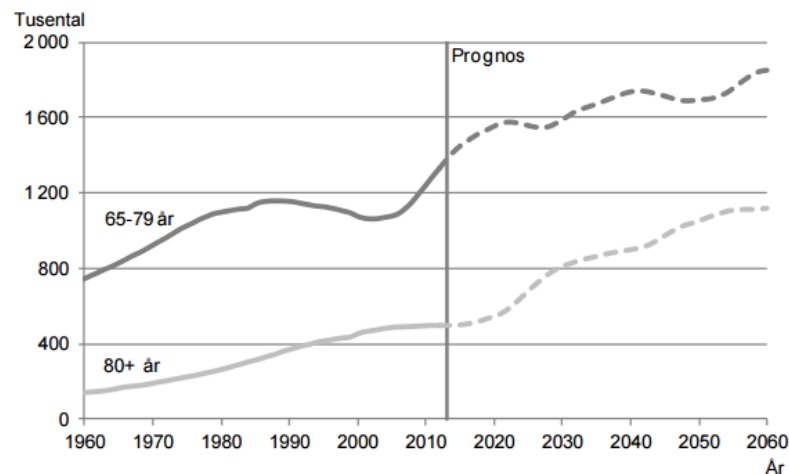


Vidare kommer Sveriges ålderssammansättning ändras i framtiden. Antalet personer över 65 år kommer till och med år 2060 att närma sig tre miljoner. Det kan jämföras med perioden mellan slutet av 1980-talet till mitten av 2000-talet, då antalet legat stabilt på runt 1,5 miljoner personer. Antalet personer över 80 år kommer också öka. År 2013 fanns knappt en halv miljon personer i Sverige över 80 år. År 2040 beräknas dessa ha blivit strax över en miljon. Se figur 5.

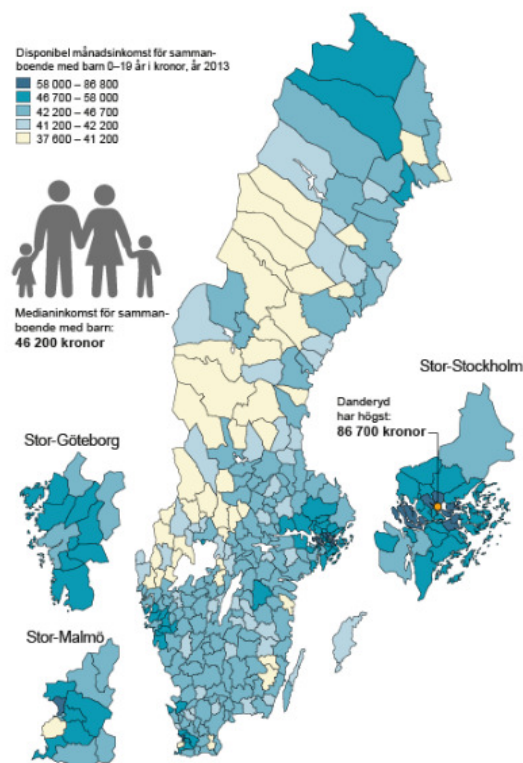
Urbaniseringen orsakar också polarisering mellan hög- respektive låginkomsttagare. Människor tjänar allra mest i Sveriges storstadsregioner och minst i de mest glesbefolkade bygderna. I figur 6 nedan visas hur den geografiska inkomstfördelningen för sammanboende med barn såg ut i Sverige 2013.

Figur 5. Antal personer 65-79 år respektive 80+ år 2013-2060

Antal 65-79-åringar och 80 år och äldre 1960-2012 samt prognos 2013-2060

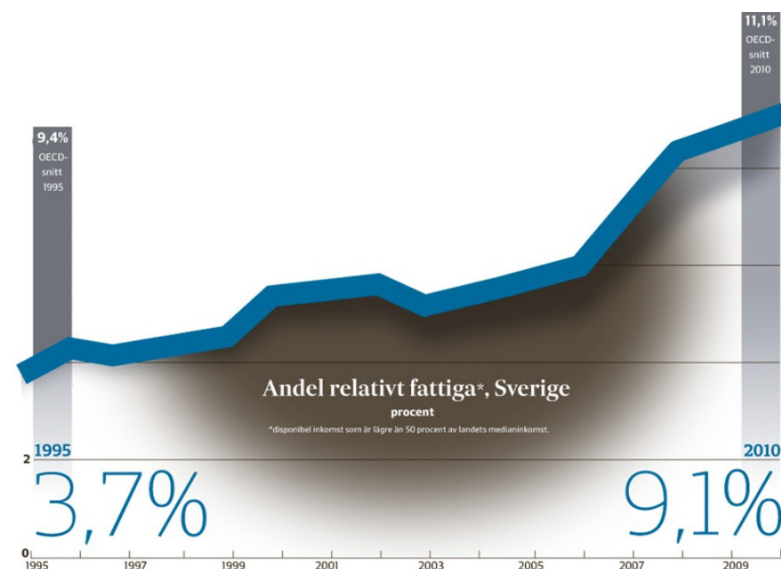


Figur 6. Geografisk inkomstfördelning



Inkomstskillnaderna ökar generellt i riket. Sverige har sedan mitten av 1990-talet lämnat en plats som inkomstmässigt, det mest jämlika landet i världen enligt OECD, och halkat ner till en 14:e plats. Till år 2010 var Sverige det land där enligt OECD, inkomstklyftorna ökat mest sedan 1994. Se figur 7.

Figur 7. Andel relativt fattiga i Sverige 1995-2009



Hushållsstorleken har i Sverige ökat sedan 2011. Detta efter en kontinuerlig minskning i flera decennier. Se tabell i figur 8 nedan.

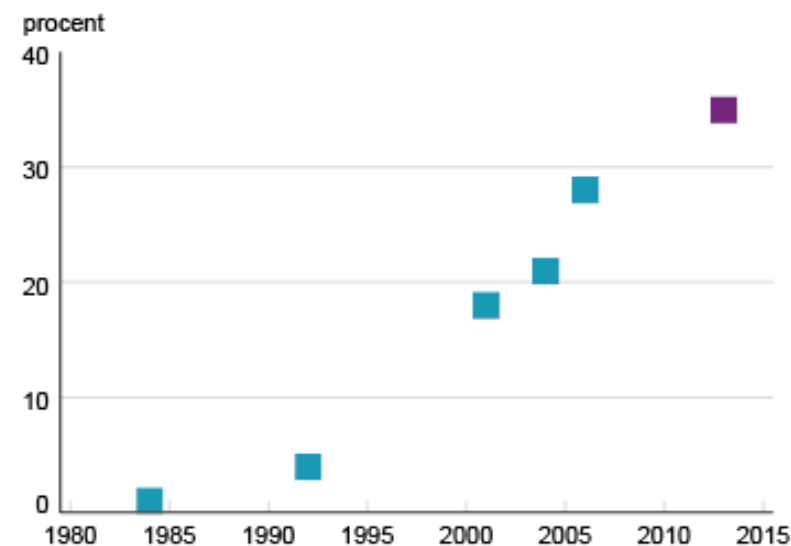
Figur 8: Befolkning och hushåll 1975 – 2014

	Befolkning	Antal hushåll	Personer per hushåll
1975	8 208 442	3 324 956	2,47
1980	8 317 937	3 497 801	2,38
1985	8 358 139	3 670 340	2,28
1990	8 590 630	3 980 037	2,16
1996	8 844 499	4 290 547	2,06
2000	8 882 792	4 363 284	2,04
2005	9 047 752	4 440 934	2,04
2010	9 415 570	4 660 355	2,02
2011	9 482 855	4 656 000	2,04
2014	9 747 355	4 274 433	2,28

Förklaringen till allt större hushåll sedan 2010 är framför allt att andelen enpersonshushåll har minskat medan andelen större hushåll har ökat något.

När det gäller familjebildning råder en tydlig trend mot ett ökat växelboende för barn med föräldrar som bor isär. Se figur 9 nedan. Även om det fortfarande är vanligast att barn bor mest hos en av föräldrarna så har växelvis boende blivit allt vanligare. Medelåldern vid första barnets födelse ökade fram till början på 2000-talet men har nu legat relativt still på ca 30 år (något högre för män och något lägre för kvinnor).

Figur 9: Växelvis boende bland barn med särlevande föräldrar



3.2 Sammanfattning nuläge - Befolkning

Sammanfattning nuläge – Befolkning:

Vad händer?

- Sveriges befolkning växer, till stor del på grund av invandring.
- Åldrande befolkning, i synnerhet på mindre orter och landsbygden.
- Ökade inkomstklyftor, även geografiskt då inkomsterna ökar i de större städerna och minskar på mindre orter och på landsbygden.
- Ökat växelboende bland barn till föräldrar som lever isär.

Varför händer det (drivkrafter och motkrafter)?

- Drivkrafter: en fortsatt urbanisering, globalisering och en förbättrad livskvalitet. Ökad jämlikhet mellan könen driver växelboende.
- Motkrafter: Ett stabilare världsläge med färre människor på flykt från krig och fattigdom. Digitaliseringen kan eventuellt motverka urbaniseringen eftersom människor i större utsträckning kan arbeta på distans. Forskning tyder dock på att en ökad digitalisering istället ökar behovet av fysiska möten, vilket inte talar för en sådan motkraft.

3.3 Konsekvenser: Befolkning

De trender som främst påverkar omvärldsfaktorn befolkning är *urbanisering* och *globalisering*.

Det förhöjda trycket på att bo i städer och den allt mer internationella värld i vilken vi alla verkar, påverkar befolkningens sammansättning. Nulägesanalysen visade på en utveckling där Sveriges befolkning växer i snabb takt. År 2030 beräknas vi vara drygt 11 miljoner svenskar. Samtidigt som vi blir fler, söker sig en stor del av befolkningen till städerna, vilket också innebär utmaningar, för både städer, mindre orter och landsbygden. Städerna fylls av unga människor och andelen äldre på landsbygden ökar. Allt detta påverkar bostadsmarknaden och den arena på vilken allmännyttan verkar.

3.3.1 Konsekvenser för bostadsmarknaden

Idag råder bostadsbrist i stora delar av Sveriges växande storstadsregioner, med skenande priser på bland annat bostadsrättsmarknaden som följd. Samtidigt blir klyftorna mellan olika stadsdelar och bostadsområden allt större, med å ena sidan välmående villaförorter och å andra sidan bostadsområden med växande utanförskap och sociala problem. Bostadsbristen kan även vara påtaglig utanför storstadsregionerna. På mindre orter och på landsbygden saknas ofta anpassade bostäder för äldre. På orter där befolkningen minskar och de yngre invånarna flyttar ut är det inte lönsamt att bygga nytt. Detta skapar i längden

mycket ojämna förutsättningar för olika orter/städer att utvecklas och vara attraktiva boplatser för människor.

Under 2015 har ytterligare en stor utmaning aktualiserats, nämligen flyktingfrågan. Frågan om hur bostadsmarknaden ska förse en stor mängd nya svenskar med kvalitativt boende i olika delar av landet är komplicerad. Vad denna utmaning kommer innebära på kort och på lång sikt är inte klart, men vi vet säkert att det finns en problematik i fördelningen av nya svenskar över landet. Många avfolkningsbygder lever idag upp tack vare de nya invånarna. Inflyttningen för med sig efterfrågan på varor och tjänster och med det bildas nya tillfällen för aktivitet på landsbygden. Kommunerna vill påskynda byggprocesser och förse flyktingar med bra och prisvärda boenden i deras kommuner. Dock sker av naturliga orsaker i många fall en flyttkedja mot större städer, till jobben och eventuella anhöriga. Bostadsmarknaden har en viktig roll i att möjliggöra en lyckad integration, både i städer och på landsbygden.

3.3.2 Konsekvenser för hyresmarknaden specifikt

Många nya svenskar bor idag i allmännyttan och allmännyttan har av denna anledning en viktig roll som integrationsmotor i samhället, om målet är en minskad segregation och ökad förståelse människor emellan. Det kan vara allt ifrån att de som arbetar inom allmännyttan bör reflektera mångfalden bland sina hyresgäster, till att arbeta för ökad förståelse grannar emellan. Det kan också

innebära enkla saker som tillgång till information om tvättstugan på sitt modersmål eller liknande. I utsatta områden kan allmännyttan verka för att minska segregation mellan områden genom att öka attraktiviteten och på så vis motverka att individer som stärker området väljer att flytta därifrån för att få en bättre bostad eller höja sin livskvalitet. Det handlar om att ta tillvara på individer som bidrar till ett område på ett positivt sätt ekonomiskt, socialt eller kulturellt. Att behålla dessa individer kan bidra till att området inte ses som en hållplats för resursstarka och en ändstation för resurssvaga. Allmännyttan kan samverka med andra fastighetsägare och aktörer för att öka livskvaliteten och attraktiviteten i ett område, men även möjliggöra starka individer och deras familjer att göra bostadskarriär i det egna beståndet lokalt.

Vidare har allmännyttan en utmaning i att verka för samhällets bästa och samtidigt bedrivas på affärsmässiga grunder. De ökade inkomstklyftorna, trångboddheten och utsatthet pga. psykisk ohälsa kommer att få särskilt stora konsekvenser för allmännyttan. Att på samma gång som man utgör en grundsten i ett samhälle, där alla ska ha chans att bo bra till ett rimligt pris, vara affärsmässiga kan bli en intressekonflikt som är komplicerad att hantera.

Med det ökande antalet äldre i Sverige, som till stor del återfinns på mindre orter, står allmännyttiga bolag inför en potentiell utmaning. I vissa kommuner kan situationen bli allt mer ansträngd vad gäller kommunala resurser för att ta hand om sina äldre, inte minst vad gäller anpassade

bostäder. Detta kan komma att kräva större insatser från andra aktörer, inte minst av allmännyttan. I framtiden kan kommuner komma att ställa högre krav på att bostadsbolag anpassar sina bostäder för att möjliggöra för fler äldre att bo kvar hemma längre, vilket kan bli kostsamt.

3.4 Sammanfattning konsekvenser - Befolkning

Sammanfattning konsekvensanalys – Befolkning:

Konsekvenser

- Bostadsbrist på tillväxtorter.
- Ökad segregation, integrationsproblem.
- Behov av anpassning för en allt äldre befolkning.
- Fler utsatta människor, t.ex. individer med låg eller ingen inkomst, bland allmännyttans hyresgäster.

Hur säker är bedömningen?

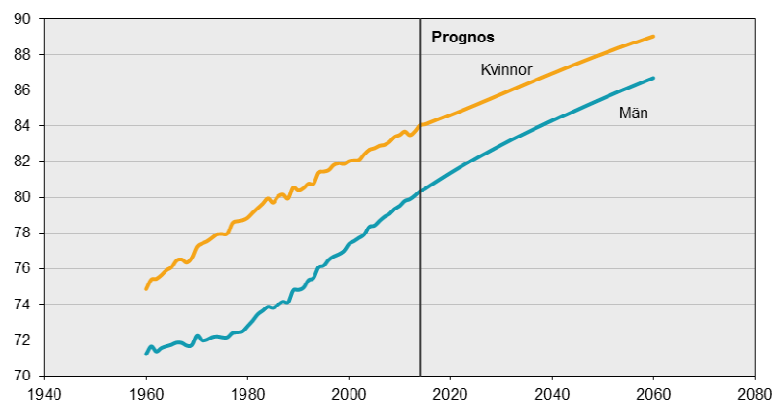
- Relativt säker
- Relativt säker
- Relativt säker
- Relativt osäker – beror på bostadspolitik och allmännyttans förutsättningar att erbjuda bostäder för alla.

3.5 Nuläge: Folkhälsa

Med omvärldsfaktorn folkhälsa menar vi i denna rapport sjuktal, motionsvanor, medellivslängd, hälsosam livsstil (t.ex. attityder och beteende när det gäller ekologisk mat).

Ett tydligt tecken på en förbättrad folkhälsa är en ökad medellivslängd. Enligt SCB kommer medellivslängden år 2030 att vara cirka 86 år för kvinnor och 83 år för män, se figur 10.

Figur 10. Medellivslängd efter kön 1960–2014 och prognos 2015–2060



Det råder en relativt stark övertygelse om att vi blir mer och mer medvetna om och måna om vår hälsa. Enligt svt.se ökar t.ex. den organiserade träningen och gymkedjorna växer så det knakar.

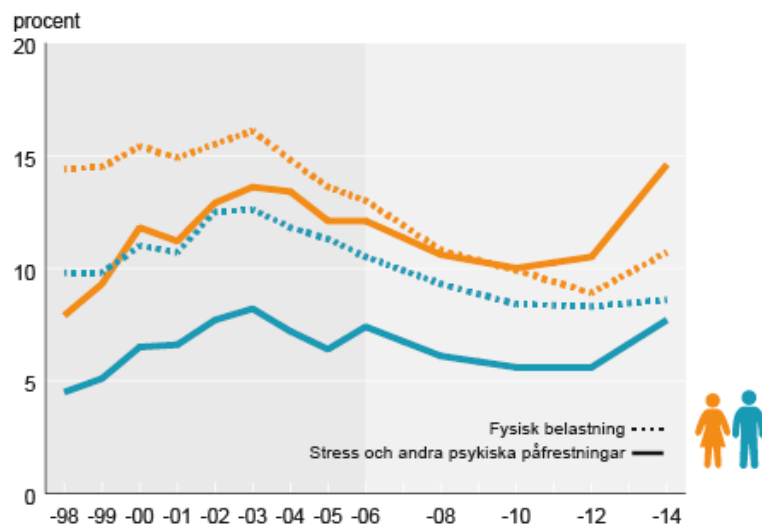
Enligt branschorganisationen Frisk är den årliga tillväxten för de privata gymföretagen tio procent. De fem största gymkedjorna ökade omsättningen med 80 procent under åren 2006 till 2011, enligt tidningen Privata Affärer.

Men av tränings- och hälsotrenden syns inga spår i Folkhälsoinstitutets statistik. Siffrorna över befolkningens fysiska aktivitet ligger relativt stilla. Men folkhälsoinstitutet tror enligt svt.se på en förändring. Förklaringen kan vara att vissa socioekonomiska grupper har ökat sin aktivitetsnivå och får ökad uppmärksamhet i medier. Framtidsanalysföretaget Kairos Future, ser enligt svt.se framgångarna för gymbranschen som ett tecken på att attityden till träning ändå håller på att förändras och är övertygade om att den förändringen på sikt kommer att synas i statistiken.

Utvecklingen av folkhälsa har två sidor; förutom ett mer utpräglat beteende när det gäller hälsosamma val och en högre medellivslängd, visar statistiken på fler sjukskrivningar och ökad psykisk ohälsa. Som Figur 11 visar, sjunker antalet fysiska besvär orsakade av arbete kopplat till fysisk belastning, medan psykiska besvär och stress orsakat av arbetet ökar.

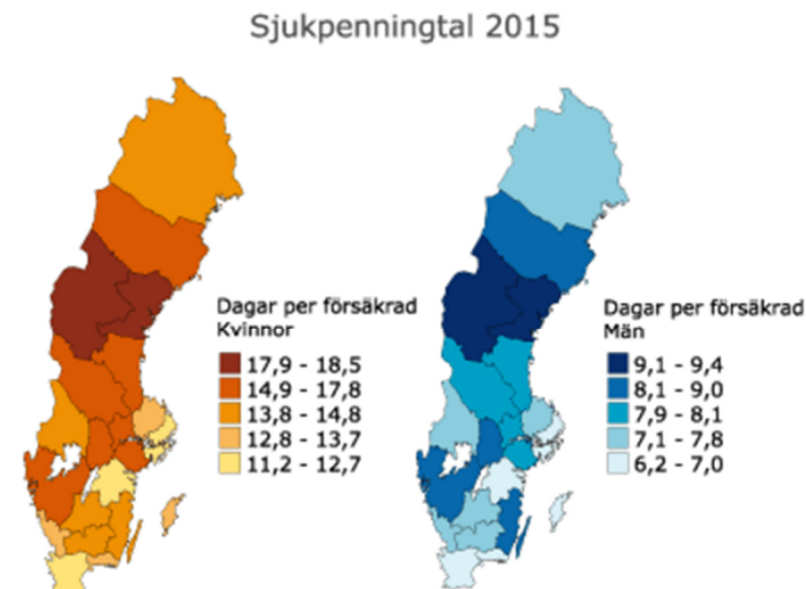
Figur 11. Besvär orsakade av arbete 1998-2014, SCB

Andel kvinnor och män som upplevt besvär orsakade av arbetet under det senaste året, år 1998-2014



I figur 12 ser vi hur den geografiska fördelningen av sjukdagar ser ut i Sverige. Vi ser att sjukdagarna per försäkrade män och kvinnor är lägst i Stockholmsregionen, Skåne län och Östergötland och högst i Västernorrlands län samt Jämtlands län.

Figur 12. Sjukpenningtal i Sverige



Källa: Försäkringskassan

© Pantzare Information AB

3.6 Sammanfattning nuläge- Folkhälsa

Sammanfattning nuläge – Folkhälsa:

Vad händer?

- Medellivslängden ökar och människor är friska längre till följd av ökad livskvalitet och medicinska framsteg.
- Ett ökat fokus och en ökad efterfrågan på ett hälsosamt leverne, t.ex. träning, ekologiska produkter och närodlad.
- Vi ser en ökad psykisk ohälsa och mer stress i samhället generellt.

Varför händer det (drivkrafter och motkrafter)?

- Drivkrafter: Fokus på hållbar utveckling generellt i samhället bidrar till att vi blir både äldre och friskare. När gränserna suddas ut mellan arbete och fritid kan det bidra till ökad stress. Detta drivs på av digitaliseringen som bl.a. möjliggör att vara ständigt uppkopplad.
- Motkrafter: Trenderna neokollektivism och reduktion skulle kunna verka för ett mer integrerat samhälle med mindre stress.

3.7 Konsekvenser: Folkhälsa

Omvärldsfaktorn folkhälsa påverkas enligt Tyréns bedömning av främst fyra trender, nämligen *urbanisering, hållbar utveckling, digitalisering* och *sammansmältning*.

3.7.1 Konsekvenser för bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden påverkas, som tidigare nämnts, mycket av den utveckling där människor i allt större utsträckning söker sig till städerna för liv och arbete. För att människor ska må bra krävs socialt och fysiskt hälsosamma bostadsområden med tillgång till grönytor, mötesplatser, fysiskt hälsosamma miljöer och trygghet. Möjligheten att förse människor med detta finns till stor del hos bostadsmarknadens aktörer.

Även digitaliseringen påverkar aktörer på bostadsmarknaden i stor utsträckning med hänsyn till folkhälsa. De möjligheter som en ökad digitalisering innebär för omvårdnad i hemmet kommer sannolikt förbättra levnadsförhållanden för många äldre och människor med exempelvis psykiska besvär. Möjligheten att få en mer skraddarsydd vård i hemmet och möjligheten till att må bättre kommer sannolikt göra att fler äldre kan bo kvar hemma längre och att de som mår psykiskt dåligt kan få hjälp i större utsträckning än vad som tidigare varit möjligt. Dessutom blir det sannolikt mer och mer nödvändigt att äldre vårdas i hemmet med hänsyn till

utvecklingen av kvoten mellan pensionärer och befolkning i arbetsför ålder.

Trygghet är grundläggande för att trivas i sin bostad och i sitt område. Att människor engagerar sig i sitt bostadsområde är även något som kan påverka den upplevda tryggheten positivt. Ansvar för att erbjuda trygga bostadsområden är särskilt viktigt för allmännyttan och att verka för hyresgästernas välmående är ett ständigt pågående arbete. Det handlar främst om de boendes livskvalitet, men det handlar också om att påverka fastighetsvärdet positivt

3.7.2 Konsekvenser för hyresmarknaden specifikt

Även vad gäller denna omvärldsfaktor har hyresmarknadens aktörer och allmännyttan i synnerhet en viktig roll. Aktörerna på hyresmarknaden påverkas troligtvis i ännu större utsträckning än bostadsmarknaden i stort av att den psykiska hälsan bland människor försämrats, då många i en mer utsatt situation bor i hyresrätter. Ett sätt att hantera en sådan utveckling är att allmännyttan fungerar som en dörröppnare för boende att komma i kontakt med olika offentliga och privata aktörer. De offentliga aktörerna skulle kunna utgöra exempelvis vård, polis och socialtjänst.

Hyresmarknaden, och allmännyttan i synnerhet kan också utvecklas mot att möta människors individuella behov av fysiska hjälpmedel kopplat till vård och omsorg i hemmet. Detta gäller alla aktörer på bostadsmarknaden, men

Tyréns bedömning är att hyresmarknaden, och allmännyttan i synnerhet, här har en viktig roll. Att förse de som behöver hjälpmedel med möjligheter att anpassa sina hem och därmed få möjlighet att bo kvar hemma i större utsträckning och längre tid är något som bedöms bli ännu viktigare i framtiden. Det kan handla om tekniska hjälpmedel för att kontrollera blodtryck, få påminnelse om att ta sina mediciner och ställa frågor till sjukvårdspersonal. Det kan också röra mer byggnadstekniska lösningar som att bygga bort trösklar och öka tillgängligheten för människor med olika fysiska handikapp.

Flera studier har pekat på en allt tydligare koncentration av inkomstsvaga hushåll i allmännyttan.² SCB-statistik över boendeutgiftsprocent för olika hushåll bekräftar att de som bor i hyresrätt betalar relativt sin inkomst mer för sitt boende än vad de som bor i bostadsrätt och äganderätt gör.

Som beskrivet ovan är hyresmarknadens aktörers och allmännyttans roll som integrationsmotor redan betydelsefull, men det är rimligt att anta att den rollen kommer att bli än viktigare i framtiden. Ett sätt att arbeta med integration är att skapa mötesplatser och aktiviteter som främjar både psykisk och fysisk hälsa.

Det betyder emellertid inte att alla resurser som krävs behöver tas från den egna verksamheten. Allmännyttan kan genom att samverka skapa viktiga allianser med eldsjälar, föreningar eller religiösa samfund som med sina insatser på ett verkningsfullt sätt kan hjälpa till att skapa ett bättre samhälle i stort och smått. Att bidra till samhällsnytta kan för många individer även upplevas vara ett bra sätt att ge tillbaka till samhället och inte minst ett sätt att känna sig behövda.

² Se t.ex. "Allmännyttans skiftande roll på den lokala bostadsmarknaden" i Tapio Salonen (Red.) "Nyttan med Allmännyttan" 2015.

3.8 Sammanfattning konsekvenser - Folkhälsa

Sammanfattning konsekvenser – Folkhälsa:

Konsekvenser

- Ökat krav på hälsosamt boende och hälsosamma boendemiljöer.
- Fler utsatta grupper, t.ex. människor som lider av psykisk ohälsa, bland allmännyttans hyresgäster.
- Behov av ökad trygghet i bostaden och området
- Ökat behov av tekniska-medicinska hjälpmedel i bostäderna, i synnerhet för äldre.

Hur säker är bedömningen?

- Relativt säker
- Relativt säker
- Relativt säker
- Relativt säker – även om den tekniska utvecklingen är svår att förutse och det är svårt att förutse hur stort vårdbehovet kommer vara hos framtidens äldre.

3.9 Nuläge: Värderingar

Värderingar är en omvärldsfaktor som handlar om åsikter och grundläggande attityder när det gäller politik, demokrati, miljö (t.ex. återvinning, återbruk), äga/hyra/dela, arbete och arbetsgivare, samt grundläggande värderingar hos generation "Y".

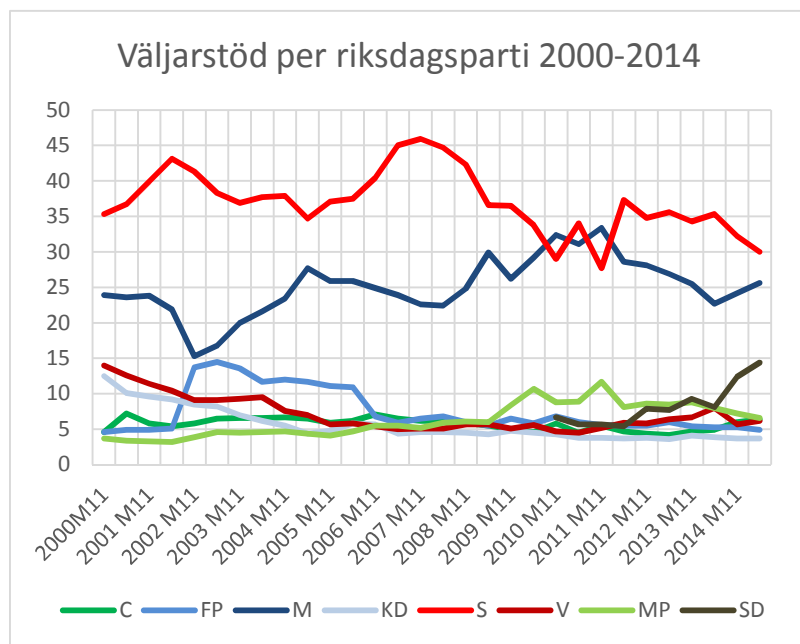
Människors värderingar förändras med tiden. Händelser i världen och trender som förändrar samhället formar hur vi tänker och hur vi upplever vår omvärld. Med nya generationer följer ofta en hel del nya värderingar och beteenden. Vi presenterade i avsnitt 2 (Trender) generation "Y", som ibland kallas 90-talisterna även om personer födda i slutet av 80-talet också omfattas. 90-talisternas värderingar har beskrivits och diskuterats av många och alla har kanske sin egen specifika tolkning. Vi menar att generation Y börjar visa tydliga tecken på att anta en attityd till att driva frågor om hållbar utveckling och även ett tydligt beteendeskifte. De är medvetna konsumenter på så sätt att de i allt högre utsträckning väljer Ekologiska produkter om dessa finns tillgängliga. De flesta säger sig också i hög utsträckning handla ekologiska livsmedel. Dessa unga lär sig också miljökunskap i skolan.

För Generation Y är Internet en naturlig del av helheten och de gör ingen skillnad mellan online och den fysiska världen. Vid val av produkter söker de flesta unga online efter de mest prisvärda produkterna. I USA kallas

generation Y ibland för generation Why. - de är uppvuxna med många valmöjligheter och har alltid kunnat välja och vraka, vilket har gjort dem kräsna. Det gäller allt från mobiltelefoner, Internetsajter, skidresor och skolor. Sedan har de alltid haft en mängd olika verktyg för att kommunicera med. Det har gjort dem intensiva, effektiva och rastlösa.

Även våra politiska värderingar är under förändring. Ett exempel på detta är det svenska folkets åsikter angående invandring till Sverige. Samtidigt som antalet flyktingar till Sverige ökar har också politiska strömmar som vill begränsa invandringen, fått ökad genomslagskraft i Sverige, liksom i många andra europeiska länder. Figur 13 visar hur svenskarna röstat i riksdagsval mellan år 2000 och 2014. Sverigedemokraterna tog sig in i riksdagen i valet 2010 och har sedan dess vuxit i popularitet. Den ökade mängden flyktingar, varav många bor och kommer att bo i allmännyttan, i kombination med ett politiskt klimat där invandringsfientliga krafter får ökat utrymme förstärker vikten av att allmännyttan ger de boende bästa möjliga förutsättningar för god integration och välfungerande liv.

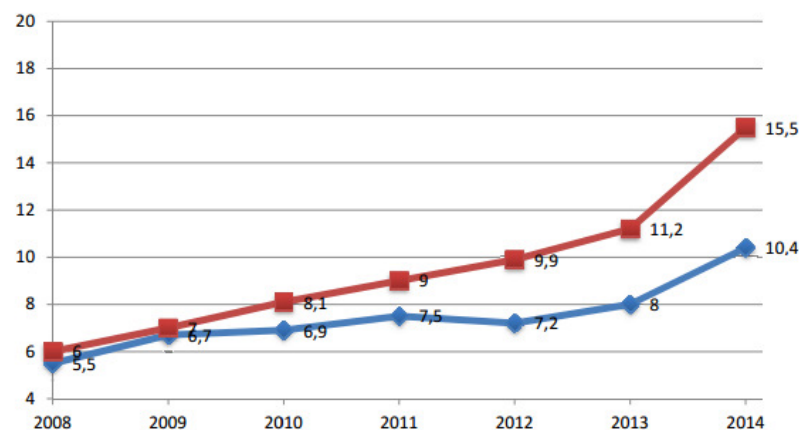
Figur 13. Väljarstöd per riksdagsparti år 2000-2014, SCB



Värderingsmässigt ser vi också förändringar i vad som anses viktigt att värna om i människors konsumtionsbeteenden. Här ser vi en förändring där människor i större utsträckning försöker handla ekologiskt och på så vis minska sitt klimatavtryck, en trend som sannolikt kommer hålla i sig i framtiden och därför också blir allt mer viktig även för bostadsmarknadens aktörer. Se figur 14.

Figur 14. Försäljningsutveckling av ekologiska varor 2008-2014

Försäljningsutveckling ekologiska livsmedel i miljarder kronor i totalförsäljning samt i detaljhandeln i Sverige



Diagrammet visar försäljningsutvecklingen för ekologiska livsmedel i total försäljning (röd kurva) samt i detaljhandeln (blå kurva) i Sverige under perioden 2008 till 2015. För perioden 2008 till 2013 är siffror tagna från SCB (blå kurva) medan 2014 och prognosen för 2015 är beräknat av Ekoweb. Totalförsäljning (röd kurva) är beräknad av Ekoweb. Från SCB-siffror i ekologisk livsmedelsförsäljning har MSC-fisk (Marine Stewardship Council) räknats bort. Se förklaringar bilaga 1.

3.10 Sammanfattning nuläge - Värderingar

Sammanfattning nuläge – Värderingar:

Vad händer?

- Med generation Y följer en ökad tilltro till delad kunskap, social medier och människor som lyckats i dessa.
- Värderingarna präglas allt mer av fokus på och medvetenhet om vad som skapar ett hållbart samhälle.
- I Sverige liksom i övriga Europa observeras alltmer fragmenterade politiska sympatier samt ett ökat stöd för nationalistiska och främlingsfientliga partier

Varför händer det (drivkrafter och motkrafter)?

- Drivkrafter: Digitalisering och transparens driver på delningsekonomin och de "nya" mediavanorna. Fortsatt ökat fokus på hållbar utveckling i hela samhället stärker ytterligare miljömedvetenheten och sådana värderingar. Individualism bidrar till ökad segregation.
- Motkrafter: Om myndigheter och politiska partier anpassar sig till trenderna digitalisering och transparens kan förtroendet för dem öka.

3.11 Konsekvenser: Värderingar

De trender som främst påverkar våra värderingar, och därmed ger effekter på bostadsmarknaden, bedöms vara *hållbar utveckling, transparens, digitalisering, individualism, upplevelser och neokollektivism*.

3.11.1 Konsekvenser för bostadsmarknaden

I och med förändrade värderingar i samhället ställs nya krav på alla aktörer på alla marknader, inte minst på bostadsmarknaden. Det finns bostadskonsumenter som redan ställer krav på att deras bostad ska vara byggd på ett hållbart och medvetet sätt och att bostaden ger möjlighet till en hållbar livsstil. I framtiden är det emellertid rimligt att anta att denna medvetenhet kommer att öka bland både bostadsrätts- såväl som hyresrättsinnehavare. Inte bara när det gäller den miljömässiga dimensionen av hållbarhet, utan även de ekonomiska och sociala dimensionerna. Efterfrågan på ökad hållbarhet kan också kopplas samman med kravet på transparens. Konsumenter väntar sig att företag gör hållbara val och vill ha möjlighet att kontrollera att företagen även agerar efter hållbara principer. I bostadsmarknadens fall yttrar sig kravet på transparens i god kommunikation med de boende samt snabb och välanpassad service då det behövs. Den nya generationen bostadskonsumenter är unga, uppkopplade, frihetstörstande, medvetna, individualistiska och ifrågasättande. De drivs av en vilja att hålla sig à jour med omvärlden, utmana normer, visa sin individualitet och inte

acceptera orättvisor och förlegade mönster. Det krävs mycket av företag som ska förse dessa individer med produkter som passar deras livsstil och krav på omvärlden. Inte minst berör detta bostadsmarknadens aktörer. Belöningen för bostadsbolagen kan dock bli stor. De delar gärna med sig av sina intryck, upplevelser och erfarenheter i sociala medier, vilket innebär gratis reklam för företag som de anser har skött sig.

Förändrade värderingar när det gäller hållbarhet och ägande, i kombination med digitaliseringen har varit drivande bakom fenomenet delningsekonomi, vilket redan idag påverkar bostadsmarknaden. Delningsekonomiska tjänster såsom Airbnb och den nya tjänsten Airdine vinner mark, vilket påverkar hur vi ser på våra hem och vad vi vill ha ut av dem. Människor som använder dessa tjänster använder idag sitt boende på andra sätt än tidigare, där boendet är något som kan delas mellan flera och ibland kan stå öppet för allmänheten. Nya krav på utformning av bostäder samt juridiska lösningar, för att svara på delningsekonomin påverkan på bostadsmarknaden, kommer av denna anledning sannolikt bli mer aktuella med tiden.

Bostadsföretag skulle kunna fördjupa sin samverkan med andra företag för att underlätta för de boende att låna/hyra verktyg och andra produkter som behövs i hemmet, men som är dyra att köpa och tiden de används är begränsad. Även andra typer av lån och hyra av exempelvis husdjur kan vara till gagn för barn till föräldrar med låg inkomst.

Att analysera målgruppers olika värderingar kommer sannolikt att bli allt viktigare i framtiden för att förstå sina bostadsköpare eller hyresgäster.

3.11.2 Konsekvenser för hyresmarknaden specifikt

Kraven på att kunna individanpassa sitt boende kommer i framtiden sannolikt öka. Möjligheten till tillval och frånval av boendekvalitéer och tjänster bedöms bli allt viktigare. Människor vill dels bestämma hur boendet ska se ut utformningsmässigt, men även kunna välja till tjänster kopplade till hemmet. Allmännyttans kan här fylla en roll som plattform för att koppla samman bostadskonsumenternas viljor med marknaden.

Samtidigt som vissa människor vill påverka allt omkring sig, kan allmännyttan erbjuda en typ av boende för människor som *inte* alls vill engagera sig i sitt boende. Att välja bort att äga för att istället ha en mer obunden boendeform kan vara ett mycket attraktivt alternativ för många och ett sätt att frigöra tid. Om hyresgästerna inte bryr sig om sin hyresvärd, så kan emellertid en utmaning i framtiden vara att kunskapen om vad allmännyttan är och vad de erbjuder försvagas. Det kan få som konsekvens att allmännyttan måste bli bättre på att informera och lära ut mer om sin verksamhet till allmänheten och till sina hyresgäster.

De förändrade krav som ändrade värderingar innebär kommer också yttra sig i förväntningar och krav på hur felanmälan till- och kommunikation med hyresvärderna går

till. Digitaliseringen medför att konsumenter inom alla marknader förväntar sig smidiga och genomarbetade lösningar för att hantera ärenden kopplade till deras användning av olika produkter. Detta gäller även bostadsmarknaden, där det är minst lika viktigt att kommunikation och ärendehantering fungerar som konsumenterna önskar och möter deras krav.

Omvärldens krav på företag i allmänhet blir också större tack vare förändrade värderingar i samhället.

Morgondagens konsumenter och lagkrav kommer ställa ytterligare krav på företag att handla etiskt och med socialt ansvarstagande som en hygienfaktor. Detta blir eventuellt extra viktigt för allmännyttan. Människor kommer vänta sig av allmännyttan att de gör allt i sin makt för att främja hållbar samhällsutveckling i sitt arbete; socialt, ekonomiskt och ekologiskt.

3.12 Sammanfattning konsekvenser - Värderingar

Sammanfattning konsekvenser – Värderingar:

Konsekvenser

- Ökat krav på hållbart boende och byggande
- Ökat krav på socialt ansvarstagande företag och organisationer
- Ökad efterfrågan på tjänster och produkter inom ramen för den s.k. delningsekonomin
- Ökat behov av individanpassade krav på deltagande och engagemang
- Större möjligheter att vara en bra eller dålig ambassadör för allmännyttan, och för hyresvärden

Hur säker är bedömningen?

- Relativt säker
- Relativt säker
- Relativt säker
- Relativt säker
- Relativt säker

3.13 Nuläge: Arbete och fritid

Omvärldsfaktorn arbete och fritid beskriver den digitala penetrationen och vår uppkopplade tillvaro (mobilt/wi-fi), ungas inträde på arbetsmarknaden, anställningsformer (fast/projekt/frilans), arbetslöshet samt välfärden och tillgång på offentlig service.

De utsnitt av nuläget som Tyréns presenterar i figur 15 visar andelen människor som arbetar med tidsbestämda anställningar. Digitaliseringen driver utvecklingen i en hög fart, vilket gör att aktörer på alla marknader behöver hänga med i vad som sker och agera då tekniska skiften äger rum.

Sedan 2009 ökar andelen tidsbegränsat anställda försiktigt i Sverige, men sett i ett längre perspektiv har det snarast skett en utplaning. Se figur 15. Andelen tidsbegränsat anställda är dock något högre 2014 jämfört med slutet av åttiotalet. Säkra anställningar är inte en självklarhet för alla. Detta leder till mer otrygga inkomstförhållanden och vilket kan göra det svårare att få en bostad om en fast anställning eller kontinuerlig månadsinkomst ställs som krav för ett banklån eller hyreskontrakt.

Mängden distansarbete ökar också enligt SCB. Andelen företag med minst 10 anställda som distansarbetar, har ökat från 36% 2003 till 40% 2009 för att de senaste åren ha (2011-2015) stabiliserat sig på 50%.

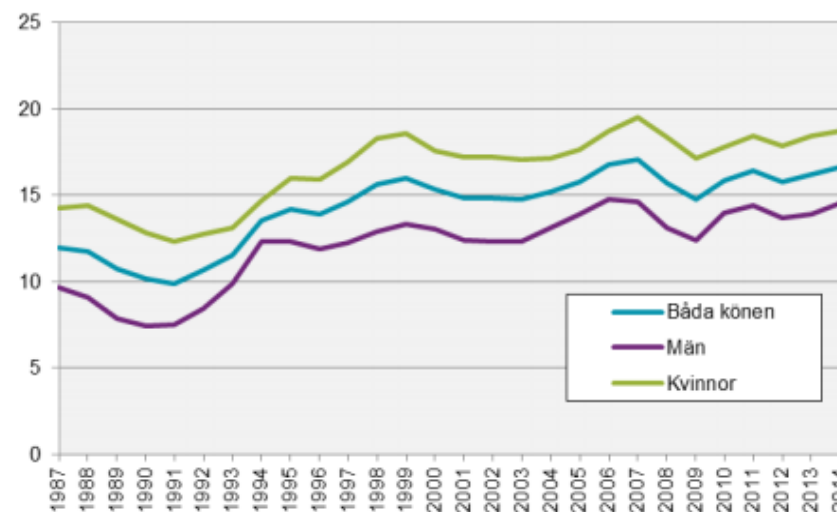
Figur 15. Andel tidsbegränsat anställda, 16-64 år, SCB

Andelen tidsbegränsat anställda av anställda totalt

Då antalet anställda ökat under perioden är det naturligt att även antalet tidsbegränsat anställda gör det. Därför tittar vi här på hur utvecklingen av andelen tidsbegränsade anställda har förändrats över tid.

Diagram 3

Andelen tidsbegränsat anställda av anställda i åldern 16-64 år efter kön, 1987-2014. Procent

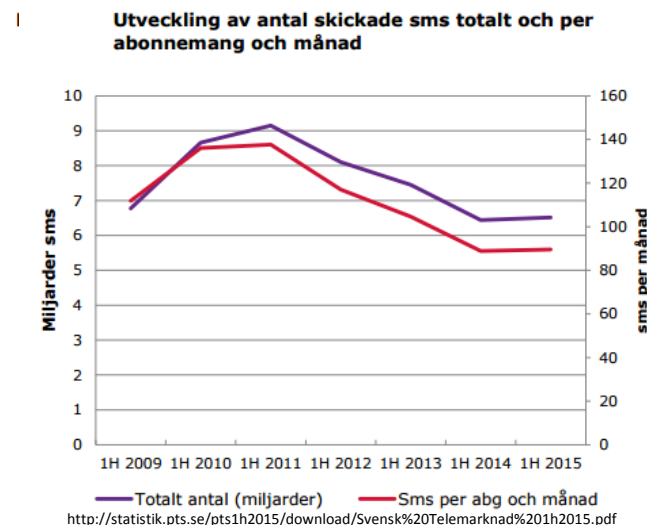


Källa: SCB, AKU.

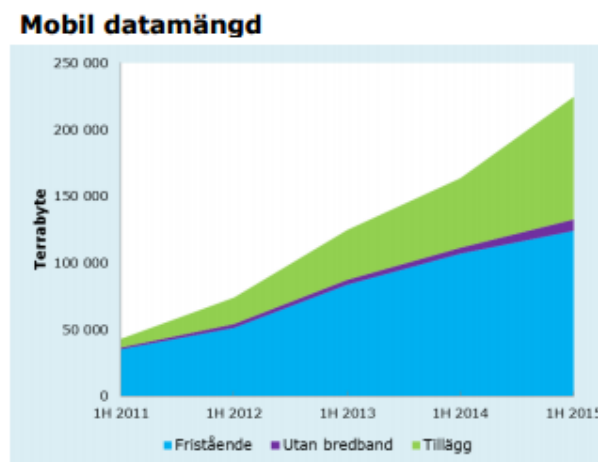
Digital utveckling är något som alla aktörer oavsett marknad behöver förhålla sig till och som påverkar verksamheten genom investeringar som kan behöva göras. För att illustrera hur fort teknikskiften sker visas ett exempel från mobiltelefonimarknaden. Figur 16 visar mängden SMS som skickades mellan åren 2009 och 2015. Figur 17 visar utvecklingen när meddelanden via mobil data började ersätta vad som var standard vid tiden, nämligen SMS via det vanliga mobilnätet. SMS var en tjänst som genererade enorma kassaflöden åt telefonoperatörerna. Tjänsten blev dock snabbt omodern och fick ersättas med taxor på internettrafik.

I detta fall handlade det för marknadens aktörer att snabbt kunna ställa om och förse kunderna med den nya teknik som efterfrågades och samtidigt hitta sätt att generera pengar med hjälp av den nya tekniken. Även bostadsmarknadens aktörer måste vara uppmärksamma på vad som efterfrågas av kunderna och göra väl avvägda beslut då marknaden plötsligt kräver nya lösningar.

Figur 16. Antal skickade SMS, 2009-2015



Figur 17. Datamängd 2011-2015



3.14 Sammanfattning nuläge – Arbete och fritid

Sammanfattning nuläge – Arbete och fritid:

Vad händer?

- Färre fasta anställningar och större variation i anställningsformer.
- Det blir vanligare att arbeta på distans, vilket kan ske från hemmet, eller annan plats.
- Ökad sammansmältning av arbete och fritid, i alla branscher men i synnerhet i kunskapsintensiva tjänsteföretag där stor del av arbetet kan utföras utanför kontoret och på flexibla tider.

Varför händer det (drivkrafter och motkrafter)?

- Drivkrafter: En allt snabbare utveckling på så gott som alla marknader gör att många företag och organisationer minimerar riskerna och undviker fasta tillsvidareanställningar. Digitaliseringen ökar kontinuerligt möjligheten att arbeta på distans och förbättrade transporter och infrastruktur förbättrar ytterligare den möjligheten. I vår utvecklade del av världen blir alla branscher mer och mer kunskapsintensiva, vilket innebär att fler och fler kommer ha möjlighet att distansarbete.
- Motkrafter: Sammansmältning innebär också ett ökat behov av samverkan, vilket kan motverka utvecklingen mot allt mer distansarbete.

3.16 Konsekvenser: Arbete och fritid

De trender som bedöms påverka omvärldsfaktorn arbete och fritid är främst *digitalisering, sammansmältning, individualism* och *transparens*.

3.16.1 Konsekvenser för bostadsmarknaden

I och med att användandet av tekniska produkter uppkopplade till internet blir allt mer vanligt förhöjs kraven på vad som ses som en tillräcklig internetuppkoppling i hemmet. Det blir även allt vanligare att ha fler internetberoende enheter i hemmet. Sammansmältningen gör samtidigt att människor låter sitt privatliv och arbetsliv flyta samman allt mer, vilket leder till att en ökad mängd arbete utförs från hemmet och att tekniska lösningar för att möjliggöra detta blir mer efterfrågade. Vad vi kan se idag är det i princip ett bredband med stor bandbredd och wi-fi som krävs, men i framtiden kan det vara mer krävande än så. Detta innebär att bostadsmarknadens aktörer måste vara snabba på att plocka upp trender och önskemål av sina boenden, kopplat till tekniska lösningar. Tekniken finns redan. Utmaningen i framtiden innebär att strukturera allt, göra systemen robusta, flexibla och effektiva. Samt tillgängliga för alla. Den snabba utvecklingen av internet gör att mobiler, sjukhus, banker, trafiksystem, nästan allt som innehåller teknik, kan kopplas samman. I framtiden kan de tekniska hjälpmedlen anpassas helt till olika individers enskilda behov och vi kan utföra allt fler saker utan att lämna hemmet.

En annan aspekt av ett förändrat sätt att se på arbete och fritid gör att människor i framtiden bland annat utbildar sig längre och efter utbildningen i allt större utsträckning har osäkra anställningar. Anställningsformer som visstidsanställningar, provanställningar och olika typer av vikariat mer vanliga. Detta innebär att det allt mer ofta dröjer förhållandevis många år in i vuxenlivet innan människor har fasta inkomster att visa upp då de ansöker om en bostad. Detta leder i sin tur till ett ökat beroende av andrahandsuthyrningar och andra mer osäkra boendeformer. Bostadsmarknadens aktörer kan av denna anledning behöva se över de krav som ställs på de som ansöker om bostad. Att inte ha en fast inkomst behöver inte nödvändigtvis betyda att en person inte klarar av att betala sina räkningar. Detta kan tänkas gälla allmännyttan i högre utsträckning än bostadsmarknadens privata aktörer.

3.16.2 Konsekvenser för hyresmarknaden specifikt

För allmännyttan ser vi att den ökade sammansmältningen med hänsyn till arbete och fritid också kan innebära möjligheter. Det förändrade sättet att arbeta i och med digitalisering och förskjutningen mot ett tjänstesamhälle där arbete inte behöver utföras på samma plats varje dag gör att efterfrågan på bra platser att ha möten och utföra distansarbete bedöms öka med tiden. Allmännyttan skulle i detta fall, i de lägen där det bedöms finnas en marknad, tillhandahålla lokaler för exempelvis caféer och/eller "coffice" –en kombination av café och kontor. Allmännyttan

behöver inte driva dessa, men kan tillhandahålla lokaler för privata näringsidkare. Denna typ av utbud av privat service bedöms kunna höja attraktiviteten med allmännyttans boende då det bidrar till att skapa mötesplatser och bidra till ökat utbyte boende emellan. Många av de som bor i allmännyttan arbetar inom sektorer där distansarbete ännu inte är en möjlighet. Det kan handla om mer praktiskt arbete såsom produktion av varor och tjänster där arbetet är kopplat till en specifik plats. Utvecklingen går dock mot ökad digitalisering i de allra flesta branscher, även om det så bara handlar om tidrapporteringsystem i mobiltelefonen.

I inkomstsvaga bostadsområden är det inte ovanligt att det bor fler i en lägenhet än vad lägenheten planerats för. Oavsett om trångboddheten är självvald eller inte, kan den medföra att de boende inte kan utföra allt de vill i hemmet utan att störa eller störas av andra. Gemensamma lokaler skulle kunna användas för dessa aktiviteter och då både skapa mötesplatser och bättre livsförutsättningar. Det finns exempel på bostadsbolag som använder gemensamma lokaler för läsläsning och liknande, där den hjälp och den ro som behövs för studier tillhandahålls utanför hemmet, för de barn som behöver det mest

Den ökade digitaliseringen leder till att människor kan dela med sig och ta till sig information hela tiden, kommunicera och hålla sig uppdaterade på sådant som rör dem i vardagslivet. Vi kan få liveuppdateringar på förseningar i tågtrafik, boka tvättstugan och anmäla oss till städdag i

flerbostadshuset. Den ökade digitaliseringen och förväntningen på att alla ska vara en del av trenden gör dock att människor kan hamna efter utvecklingen och hamna i digitalt utanförskap. Att se till att inkludera dessa personer är viktigt när utvecklingen går starkt i en riktning. Hyresgäster som kan tänkas ha en mindre benägenhet att följa med digitaliseringens utveckling och därför vara mer beroende av andra lösningar för kommunikation med sin hyresvärd.

3.17 Sammanfattning konsekvenser: Arbete och fritid

Sammanfattning konsekvenser – Arbete och fritid:

Konsekvenser

- Allt fler bostadssökande med andra anställningsformer än fast tillsvidare anställning
- Allt fler som vill ha möjligheten att arbeta hemifrån, eller i en lokal nära hemmet
- Allt fler som, på grund av frivillig eller ofrivillig trångboddhet, har behov av mötesplatser och lokaler för fritidsaktiviteter nära hemmet

Hur säker är bedömningen?

- Relativt osäker – beror mycket på politik och lagar
- Relativt säker – även om utvecklingen är som starkast för individer i kunskapsintensiva yrken i större städer.
- Relativt säker – men endast behov i vissa bostadsområden (i vissa områden finns redan hög tillgänglighet till mötesplatser och lokaler som fungerar väl)

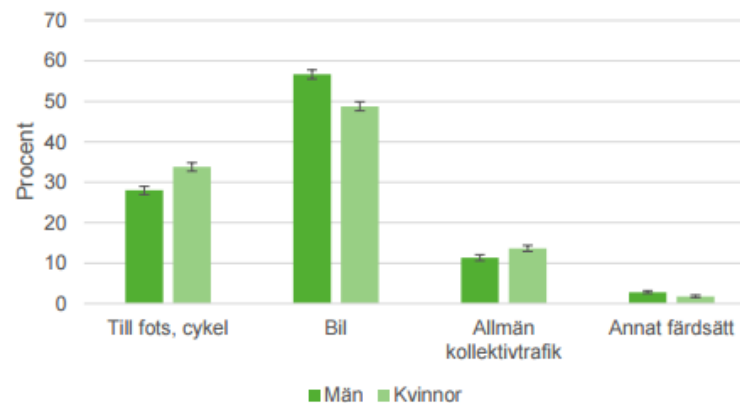
3.18 Nuläge: Infrastruktur och resande

Infrastruktur och resande är en omvärldsfaktor som avser resvanor, bilinnehav (även elbil, bilpool) och kollektiva transportsätt.

Idag använder enligt Trafikanalys drygt 10 procent av Sveriges befolkning allmän kollektivtrafik för sina huvudresor (en huvudresa är från exempelvis bostaden till arbetet och tillbaka, eller dylikt). Drygt 50 procent av huvudresorna sker med bil och cirka 30 procent sker med cykel eller till fots. Se figur 18.

I storstäderna fungerar kollektivtrafiken som ett fullgott alternativ till bil. I Stockholm finns tunnelbanan och innerstadsbussar med hög turtäthet, i Göteborg spårvagn osv. I mindre städer är det ofta svårare att åka kollektivt och bilen det naturliga alternativet för de som inte cyklar eller promenerar. I det långa loppet är det önskvärt att bilresorna minskar och det kollektiva resandet ökar. Förändringen sker inte över en dag, men olika insatser och initiativ inom offentlig och privat sektor och inte minst på individnivå driver oss mot ett mer hållbart samhälle.

Figur 18. Andel huvudresor efter huvudsakligt färdssätt



Figur 3.1 Fördelning (procent) av antalet huvudresor efter huvudsakligt färdssätt för män respektive kvinnor. Felstaplarna anger 95%-konfidensintervall. Bearbetning av uppgifter i Tabell 1 i Tabellbilagan.

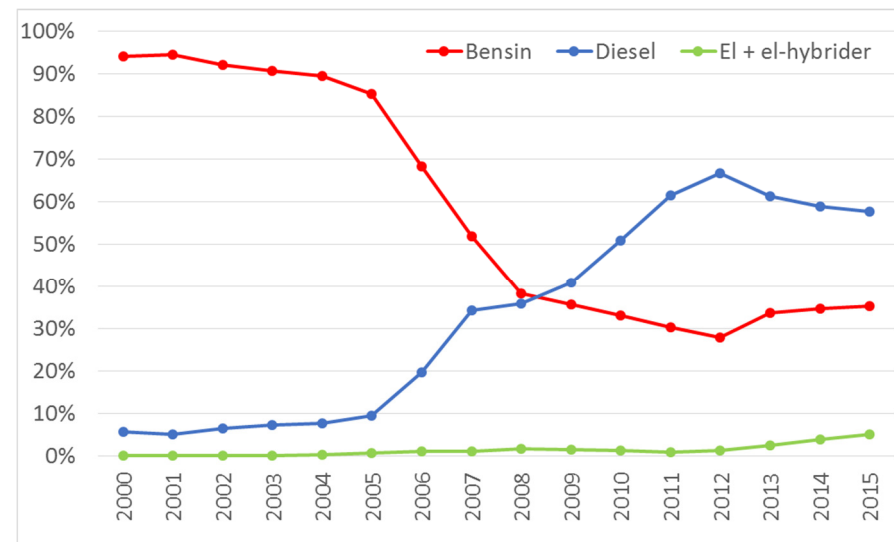
I Trafikanalys rapport från 2015: *Cyklandets utveckling i Sverige 1995–2014 – en analys av de nationella resvaneundersökningarna*, kan man läsa att "det finns en trend av ökad hälsomedvetenhet, vilket torde gynna cykling som färdssätt." Enligt Svensk Cykling, *Cykeltrendrapport 2014*, har även försäljningen av cyklar och relaterade produkter ökat på senare år.

Trafikanalys skriver i sin rapport att man efter en nedgång av total och genomsnittlig cyklad sträcka mot slutet av 1990-talet sedan millennieskiftet kan skönja en viss återhämtning i storstäder och större städer med deras

förortskommuner. Denna tendens tycks delvis motsäga rapporter om ett generellt ökat cyklande, ökad konsumtion av cykelutrustning och ökad hälsomedvetenhet, men det beror enligt Trafikanalys på den relativt långa tidsperiod som studerats. Efter en kraftig och bred nedgång i början av perioden, har det skett en stabilisering eller till och med en ökning i vissa grupper. Den senaste utvecklingen tycks dock i mångt och mycket hänga ihop med befolkningsökningen och åldersstrukturen i dessa orter. Att man äger flera cyklar eller att fler säger sig cykla "på vintern" betyder inte nödvändigtvis att det cyklas mer totalt sett.

Med hjälp av ny teknik kommer antalet gröna transporter att öka. Ett exempel på detta är skiftet från att bensindrivna bilar var helt dominerande till att dieseldrivna bilar blivit allt mer vanliga i Sverige. För cirka tio år sedan hade dieseldrivna bilar ungefär lika stor marknadsandel som elbilar har idag. Figur 19 illustrerar skiftet som gjorde att den, ur ett Co2-perspektiv, något mer miljövänliga dieselbilen tagit en allt större marknadsandel.

Figur 19. Andel av sålda bilar per drivmedel, Vroom AB



3.19 Sammanfattning nuläge - Infrastruktur och resande

Sammanfattning nuläge – Infrastruktur och resande:

Vad händer?

- Efterfrågan på hållbara resor ökar generellt, t.ex. både korta och längre resor med cykel.
- Efterfrågan och utbud på kollektiva färdssätt ökar, såväl bilpooler som vanlig kollektivtrafik (buss och spårtrafik).
- Efterfrågan och utbud på alternativa drivmedel ökar också, t.ex. bilar drivna av el, vätgas och hybrider.

Varför händer det (drivkrafter och motkrafter)?

- Drivkrafter: Fortsatt fokus på hållbar utveckling driver på efterfrågan på hållbart resande. Den tekniska utvecklingen gör det möjligt att möta efterfrågan på alternativa drivmedel, vilken då drivs på ytterligare.
- Motkrafter: Om samhället inte lyckas möta upp den ökade efterfrågan på hållbara resor med förbättrad infrastruktur för t.ex. cykel, förbättrad kollektivtrafik och åtgärder för att främja investeringar i alternativa drivmedel kommer denna efterfrågan troligtvis så småningom att avstanna eller minska.

3.20 Konsekvenser: Infrastruktur och resande

De trender som Tyréns bedömer har störst effekt på omvärldsfaktorn Infrastruktur och resande är *neokollektivism, transparens, digitalisering, hållbar utveckling och urbanisering.*

3.20.1 Konsekvenser för bostadsmarknaden

För att kunna tillhandahålla attraktiva bostäder måste bostadsbolagen arbeta mer med att få till bra kommunikationer underlätta resande. De bostäder som ligger i bra lägen i storstadsregionerna kommer fortsätta att vara de mest attraktiva.

Neokollektivismen och trycket på ett mer hållbart samhälle har givit upphov till bilpooler, ökad efterfrågan på cykelvägar och andra hållbara transportsätt är på tillväxt. Även efterfrågan på grönare alternativ för det privata resandet är på uppgång. Försäljningen av elbilar har ökat de senaste åren. Alla dessa grönare sätt att lösa sin transport innebär för bostadsmarknaden att omställningen mot att förvänta sig gröna val av bostadskonsumenter blir allt mer viktigt. Laddstolpar till elbilar, bättre och utökad cykelförvaring samt lobbyarbete för mer välutformade cykelbanor, och utökad dragning av kollektiva kommunikationer är något kommer bli viktigare för bostadsmarknadens aktörer att arbeta med i framtiden.

Bostadsmarknaden bör också förhålla sig till ett framtida större behov av tillgång på laddningsstolpar till elbilar, ökad

möjlighet till medlemskap i bilpooler och fortsatt lobbyverksamhet för att förbättra kollektivtrafikförbindelser.

Samtidigt som kraven höjs för vad som är en "bra" kollektivtrafik enligt konsumenterna, underlättas också arbetet i och med ny teknik på området. Potentialen i mätningar av resvanor och mobilitet har de senaste åren utvecklats kraftigt och förväntas kunna förbättra för många i framtiden. Användandet av 'Big data' gör att producenter av kollektivtrafik kan förbättra sina tjänster. Big data bygger stora mängder data från olika håll, vilka sammanställs för att exempelvis upptäcka mönster i människors beteende. Med detta blir det möjligt att skräddarsy allt mer efter efterfrågan vad gäller tider, platser för hållplatser och aktuell information om trafikläget.

Även möjligheterna att bo på landsbygden ökar i och med ny teknik och bättre kollektivtrafik, vilket kan ses som en rörelse i motsatt riktning från urbaniseringen. Med digitalisering och nya arbetsförutsättningar blir det enklare att bo på landsbygden och pendla in till tätorter för att arbeta.

3.20.2 Konsekvenser för hyresmarknaden specifikt

I hyresbostäder, och i allmännyttan specifikt är det av extra vikt att kollektivtrafikförbindelser och lösningar för enkla transporter underlättas. De boende i hyresrätt har i större utsträckning än i andra upplåtelseformer knapp ekonomi, vilket gör att möjligheten innehav av bil och andra

färdmedel begränsas. Dragning av kollektivtrafikförbindelser, och speciellt spårbunden sådan, är inget som görs i en handvändning, men ett kontinuerligt lobbyarbete för att fortsätta förbättra kollektivtrafiklösningar i allmännyttans bostadsområden är viktigt för framtidens boende. Allmännyttan kan gynnas av att i framtiden ta fler initiativ till som leder till att tillgänglighetsfrågor generellt lyfts tidigare vid utveckling av befintliga eller nya bostadsområden. Goda infrastrukturförbindelser har positiv inverkan på bostädernas attraktivitet och höjer fastighetsvärden.

I allmännyttan, där de boende ofta har en begränsad inkomst kan alternativa lösningar som exempelvis bilpool och cykelpool vara extra intressanta alternativ. Människors inställning till att dela saker har i och med den växande trenden neokollektivism blivit mer allt mer öppen. Att som allmännytta ytterligare öppna dörrarna för delningsekonomiska lösningar kan höja allmännyttans attraktivitet på sikt.

På våra analysmöten med representanter från SABO kom ett exempel från Skövde upp, där de boende på ett trygghetsboende för 70+ börjat anordna utflykter för promenader och dylikt. Här har de boende i allmännyttan på eget initiativ sett till att något som efterfrågas av de boende blir möjlighet för de boende. Även i andra områden skulle allmännyttan kunna verka för kompletteringar till kollektivtrafik i lägen där bostäderna ligger utom räckhåll för offentlig kommunaltrafik eller där denna inte är

tillräcklig. Exempelvis för att gemensamt åka till mataffären, IKEA, återvinningen eller dylikt som kan vara svårt att nå utan bil. Tanken här är inte att de allmännyttiga bostadsföretagen själva ska vara anordnare av denna typ av kompletterande kollektiva trafik. Allmännyttan kan snarare även här fungera som en möjliggörare och förse de boende med en plattform för att göra smidig samordning möjlig.

Att få till stånd fungerande kompletteringar för bristande kollektivtrafik kommer i längden höja allmännyttans attraktivitet och bidra till ett ökat värde, för både fastighetsägare och bostadskonsumenter.

3.21 Sammanfattning konsekvenser - Infrastruktur och resande

Sammanfattning konsekvensanalys – Infrastruktur och resande:

Konsekvenser

- Ökat behov av hållbart (och relativt billigt) resande ställer krav på bostadsområdets tillgänglighet för kollektivtrafik och cykel
- Ökad efterfrågan på alternativa drivmedel ställer krav på bostadsområdets förutsättningar för t.ex. laddning av elbilar.
- Delningsekonomin innebär ökad efterfrågan på individanpassade kollektiva lösningar, t.ex. bilpooler
- Behov av flexibla lösningar och samutnyttjande av mark eftersom det kommer att ta tid att ställa om från bil och fossila bränslen
- Möjligheterna att bo på landsbygden ökar i och med ny teknik och bättre kollektivtrafik

Hur säker är bedömningen?

- Relativt säker
- Relativt osäker – forskning och utveckling vad gäller alternativa drivmedel går mycket snabbt och det är svårt att sia om vad som kommer att gälla om 10-15 år
- Relativt säker
- Relativt säker
- Osäker – det mesta tyder på att urbaniseringen är en starkare trend och att behovet av fysiska möten faktiskt ökar med ökad digitalisering.

3.22 Nuläge: Bebyggelse

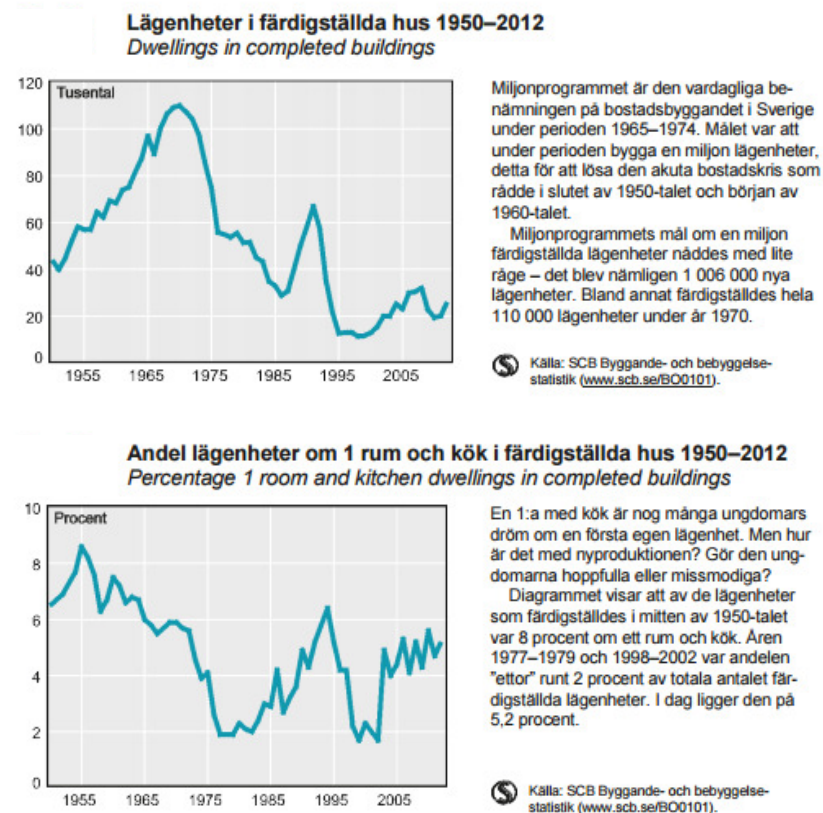
Omvärldsfaktorn bebyggelse omfattar boyta, boendeformer, bostadspriser och bostadsekonomi, arkitektur, närmiljö och energianvändning.

Det byggs inte lika mycket bostäder som förr. Se figur 20, övre bilden. Idag råder en stor bostadsbrist på flera större orter, medan det på andra håll finns ett överskott. Då allmännyttan bedriver verksamhet i nästan alla svenska kommuner måste man förhålla sig till att verkligheten ser olika ut. Bostadskön för hyresrätter är ofta lång och byggnationstakten behöver snabbas på om marknaden ska kunna förse i synnerhet storstädernas växande befolkning med boende.

Även bebyggelsetakten av små bostäder ligger på en lägre nivå än vad vi sett tidigare. Se figur 20, nedre bilden. Andelen små lägenheter i färdigställda hus idag är lägre än det antal som producerades mellan 1950-talet och början på 1990-talet, trots att behovet av små lägenheter är fortsatt stort.

Vidare kan vi också baserat på SCBs statistik konstatera att andelen hyresrätter av färdigbyggda lägenheter är förhållandevis låg och har minskat sedan 1990-talet. År 2012 färdigställdes 8052 hyresrätter, vilket motsvarar 48 procent av alla färdigställda lägenheter i flerbostadshus.

Figur 20. Lägenheter i färdigställda hus 1950-2012



Den stora inflyttningen till städerna i kombination med låg nyproduktion har resulterat i såväl bostadsbrist som trångboddhet. Enligt SCB är trångboddheten som mest påtaglig bland utrikes födda. Se figur 21. Andelen som bor i en bostad med mer än en person per sovrum har ökat betydligt snabbare bland utrikes födda än bland inrikes födda de senaste åren. År 2013 var mer än var tredje utrikes född trångbodd vilket är den högsta andelen som noterats för utrikes födda i SCBs undersökning.

Figur 21. Andel trångbodda i procent enligt norm 3 år 2000–2013



Med trångboddhet avses att man bor i en bostad där det finns fler personer än sovrum (norm 3.) Uppgifterna för 2006 ska tolkas med viss försiktighet med anledning av att en omläggning från besök- till telefonintervjuer genomfördes detta år.

När det gäller energianvändning i bostäder ser vi dels en utveckling med allt hårdare lagkrav och regler för byggandet och dels en starkt efterfrågan på energieffektivt boende. Krav på allt högre energiprestanda i bostadsbyggandet kommer både från Boverket, men också från internationella instanser, som t.ex. EU.

Företaget CBI Fastigheter, genomförde i maj 2014 en undersökning kring svenskarnas attityd till energieffektivt boende i samarbete med Novus. Enligt CBI visar undersökningen visar att energibesparing i boendet är viktigt för svenskarna – 29 % svarade att det är mycket viktigt, medan 54 % angav att det är ganska viktigt. Drygt hälften av de svarande i undersökningen, 54 %, vill hellre bo i ett energieffektivt hus eller lägenhet än i en konventionell fastighet, medan 32 % var osäkra i frågan.

3.23 Sammanfattning nuläge - Bebyggelse

Sammanfattning nuläge – Bebyggelse:

Vad händer?

- Trångboddheten ökar i de större städerna, främst bland invandrare.
- Minskad hushållsstorlek, främst bland äldre, ökar behovet av små bostäder.
- Efterfrågan på hållbart boende ökar generellt, t.ex. i form av energieffektivt boende.
- Efterfrågan ökar på skräddarsydda, uttrycksfulla och personliga bostäder med höga estetiska värden. Många vill vara med och påverka/skapa sin bostad.

Varför händer det (drivkrafter och motkrafter)?

- Drivkrafter: Fortsatt fokus på hållbar utveckling driver på efterfrågan på hållbart boende. Individualismen stärker efterfrågan på skräddarsydda lösningar. Urbaniseringen gör att befolkningen växer på tillväxtorter där möjligheten att bygga bort bostadsbristen blir allt mindre, vilket driver trångboddhet.
- Motkrafter: Trångboddhet skulle t.ex. kunna motverkas av kraftig nyproduktion på tillväxtorter genom ökad tillgänglighet på byggbar mark och/eller regellättnader vad gäller bygghöjd. Politiska initiativ för att öka rörligheten på bostadsmarknaden skulle kunna minska behovet av små lägenheter.

3.24 Konsekvenser: Bebyggelse

De trender som Tyréns bedömer påverkar omvärldsfaktorn bebyggelse är *urbanisering, hållbar utveckling, globalisering, individualism* och *upplevelser*.

3.24.1 Konsekvenser för bostadsmarknaden

Ett allt mer urbaniserat samhället leder till att bebyggelsetrycket i Sveriges storstadsregioner ökar. Urbaniseringen påverkar bostadsmarknaden i storstäderna på så sätt att behovet av billigare och mer yteffektiva bostäder växer och små lägenheter blir både dyra (per kvadratmeter) och svåra att få tag i. Detta innebär problem för samhället i stort, där människor behöver kunna bo till ett rimligt pris på platser som inte innebär för långa pendlingsavstånd till arbete och skola. För trångbodda kan det offentliga rummet bli en viktig förlängning av vårt hem, där parker och grönområden får agera arena för umgänge. Vid kallare temperaturer, kan istället levande stadsdelscentrum vara en lösning.

Samtidigt som bebyggelsen i städerna blir tätare och människor bor mindre på grund av höga priser i attraktiva lägen blir behovet och viljan att uttrycka sin stil och viljan att anpassa sitt boende större. Den individualistiska trenden tar sig uttryck i att människor vill kunna anpassa och göra bostaden till "sin". Detta blir mer och mer en efterfrågan som bostadsmarknadens aktörer bör fundera på hur man kan bli ännu bättre på att tillfredsställa.

Bostadsföretagen bör framgent bygga bostäder som i större utsträckning är flexibla och anpassade efter de boendes önskemål.

Samtidigt ställs som en följd av den ökade individualismen högre krav på boendet än tidigare. Under förutsättning att den individualistiska trenden håller i sig, är det rimligt att anta att människor i framtiden kommer att vilja påverka sina levnadsförhållanden och få utrymme att uttrycka sina karaktärsdrag ännu mer än idag. Detta är därför något som även fortsättningsvis få konsekvenser för de som kanske tillhandahåller en av de viktigaste sakerna i en människas liv, nämligen boendet.

3.24.2 Konsekvenser för hyresmarknaden specifikt

Att bygga billigt och yteffektivt är kanske ännu mer allmännyttans ansvar än vad det är övriga aktörers, med tanke på att det finns en större andel inkomstsvaga i allmännyttans bestånd. Den utveckling vi ser med färre färdigställda hyresrätter och färre färdigställda små lägenheter i flerbostadshus är ett problem för de som inte har råd att köpa en lägenhet och för de som inte stått i kö i många år. Kostnadsfrågan för de som producerar nya bostäder är emellertid ett problem. Attraktiv mark i närheten av staden kostar mycket och det är låg konkurrens på byggmarknaden.

Ett ökat fokus på upplevelser och personlighet i boendet ställer krav på allmännyttan, i synnerhet med tanke på det stora upprustningsbehovet i vissa delar av beståndet.

Det finns en viss sannolikhet att de allmännyttiga bolagen i framtiden kommer få erbjuda så kallade socialbostäder till dem som har störst behov av stöd. En utveckling i den riktningen kommer att medföra flera utmaningar för bolagen. Det kan medföra en risk att boende i "socialbostäderna" automatiskt förknippas med bidragsberoende. Tendenser till stigmatisering av det slaget skulle å andra sidan kunna motverkas genom att socialbostäderna är jämt utspridda geografiskt och på så vis minskar risken för att vissa bostadshus eller bostadsområden förknippas med bidragsberoende.

Det finns också en problematik i att skapa subventionerade socialboenden där endast hushåll som ligger under en viss inkomstnivå får bo. Om en bostadskarriär från socialboende till "vanligt" boende innebär avsevärt högre boendekostnader utan att efterfrågade bostadskvaliteter ökar, så kanske de som bor i socialbostäderna antingen avstår från att försöka öka sina inkomster (t.ex. ta sig in på arbetsmarknaden), eller avstår från att redovisa sina inkomster.

3.25 Sammanfattning konsekvenser - Bebyggelse

Sammanfattning konsekvenser – Bebyggelse:

Konsekvenser

- Fortsatt bostadsbrist på tillväxtorter, svårt med kostnadseffektiv nyproduktion
- Behovet av små, billigare lägenheter ökar
- Den ökade trångboddheten ger ett ökat behov av mötesplatser utanför hemmet, både inom- och utomhus
- Efterfrågan ökar på personliga, skräddarsydda och estetiskt tilltalande bostäder och bostadsområden med stark identitet

Hur säker är bedömningen?

- Relativt säker – men kostnaden för att producera nytt är starkt beroende av byggkostnader, lagar och regler.
- Relativt säker
- Relativt osäker - svårt att avgöra om människor verkligen kommer att utnyttja offentliga rum och/eller gemensamhetslokaler
- Relativt säker

4 Källförteckning

Figur 1. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden 2015 – Boverket (01-01-2016). *Läget på bostadsmarknaden i riket.* <http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/laget-pa-bostadsmarknaden/riket/>

Figur 2. Befolkningsförändringar i Sveriges kommuner, första halvåret 2014, 2015 – Statistiska Centralbyrån (01-02-2016). *Folkökningen är spridd över hela landet.* <http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Befolkning/Befolkningens-sammansattning/Befolkningsstatistik/25788/25795/Behallare-for-Press/393217/>

Figur 3. Prognos för in- och utvandring 2015-2060, SCB – Statistiska centralbyrån (01-02-2015). *Sveriges framtida befolkning 2015-2060.* <http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Befolkning/Befolkningsframskrivningar/Befolkningsframskrivningar/14498/14505/Aktuell-befolkningsprognos/Sveriges-framtida-befolkning-20152060/91832/>

Figur 4. Geografisk åldersfördelning i Sverige - Statistiska centralbyrån (01-02-2016). Demografiska rapporter. Rapport 2015:2. *Sveriges framtida befolkning 2015-2060.* http://www.scb.se/Statistik/Publikationer/BE0401_2015I60_BR_BE51BR1502.pdf

Figur 5. Antal personer 65-79 år respektive 80+ år 2013-2060 – Statistiska centralbyrån (01-02-2016) *SCB statistiska meddelanden serie BE:18 Sveriges framtida befolkning 2013-2016.* www.scb.se/BE0401

Figur 6. Geografisk inkomstfördelning - Statistiska centralbyrån (01-02-2016). *Sveriges framtida befolkning 2014-2060.* http://www.scb.se/Statistik/BE/BE0401/2014I60/BE0401_2014I60_SM_BE18SM1401.pdf

Figur 7. Andel relativt fattiga i Sverige 1995-2009 – Svenska Dagbladet (01-02-2016). *Klyftor växer snabbast i Sverige.* <http://www.svd.se/klyftor-vaxer-snabbast-isverige>

Figur 8: Befolkning och hushåll 1975 – 2014 - Boverket RAPPORT 2015:18, *Behov av bostadsbyggande. Teori och metod samt en analys av behovet av bostäder till 2025*

Figur 9: Växelvis boende bland barn med sårlevande föräldrar - SCBs rapport om levnadsförhållanden: Se tidningen Välfärd nr 1, 2014, sid 14, alternativt: <http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Artiklar/Fler-barn-bor-vaxelvis-hos-mamma-och-pappa/>

Figur 10. Medellivslängd efter kön 1960–2014 och prognos 2015–2060 - Statistiska centralbyrån (01-02-2016).

Figur 11. Besvär orsakade av arbete 1998-2014, SCB – Statistiska centralbyrån (01-02-2016). *Besvär av stress ökar i arbetslivet.*
<http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Artiklar/Besvar-av-stress-okar-i-arbetslivet/>

Figur 12. Väljarstöd per riksdagsparti år 2000-2014, SCB – Statistiska centralbyrån - Data: SCB statistikdatabas, Diagram: Tyréns AB

Figur 13. Försäljningsutveckling av ekologiska varor 2008-2014 - Ekoweb (01-02-2016). *Ekologisk livsmedelsmarknad 2016.*
<http://www.e-pages.dk/maskinbladet/1180/>

Figur 14. Andel tidsbegränsat anställda, 16-64 år, SCB – Statistiska centralbyrån (01-02-2016) – *Utvecklingen av tidsbegränsat anställda.* http://www.scb.se/Statistik/AM/AM0401/2014K04Z/AM0401_2014K04Z_SM_AM110SM1501.pdf

Figur 15. Antal skickade SMS, 2009-2015 – Post och telestyrelsen (01-02-2016) Svensk telemarknad första halvåret 2015.
<http://statistik.pts.se/pts1h2015/download/Svensk%20Telemarknad%201h2015.pdf>

Figur 16. Datamängd 2011-2015 - Post och telestyrelsen (01-02-2016) Svensk telemarknad första halvåret 2015.
<http://statistik.pts.se/pts1h2015/download/Svensk%20Telemarknad%201h2015.pdf>

Figur 17. Andel huvudresor efter huvudsakligt färdssätt – Trafikanalys (01-02-2016). RVU Sverige 2011-2014.
<http://trafa.se/globalassets/statistik/resvanor/rvu-sverige-2011-2014.pdf>

Figur 18. Andel av sålda bilar per drivmedel, Vroom AB - Vroom (01-02-2016) <http://web.vroom.nu/> Diagram: Tyréns AB

Figur 19. Lägenheter i färdigställda hus 1950-2012 – Statistiska centralbyrån. (01-02-2016). *Statistisk årsbok 100 år -1914-2014.*
http://www.scb.se/Statistik/_Publikationer/OV0904_2014A01_BR_00_A01BR1401.pdf

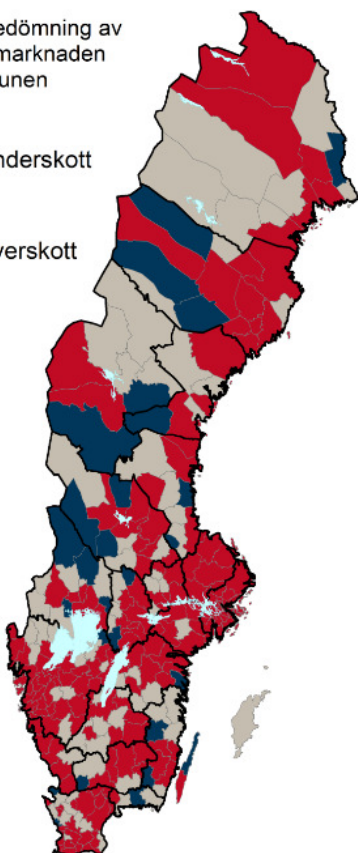
Figur 20. Andel trångbodda i procent enligt norm 3 år 2000–2013 – Statistiska centralbyrån. (01-02-2016).
<http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Artiklar/Vanligare-att-utrikes-fodda-bor-trangt/>

Bilaga 1 – Grafer och tabeller

Figur 1. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden 2015

Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden totalt sett i kommunen (januari 2015)

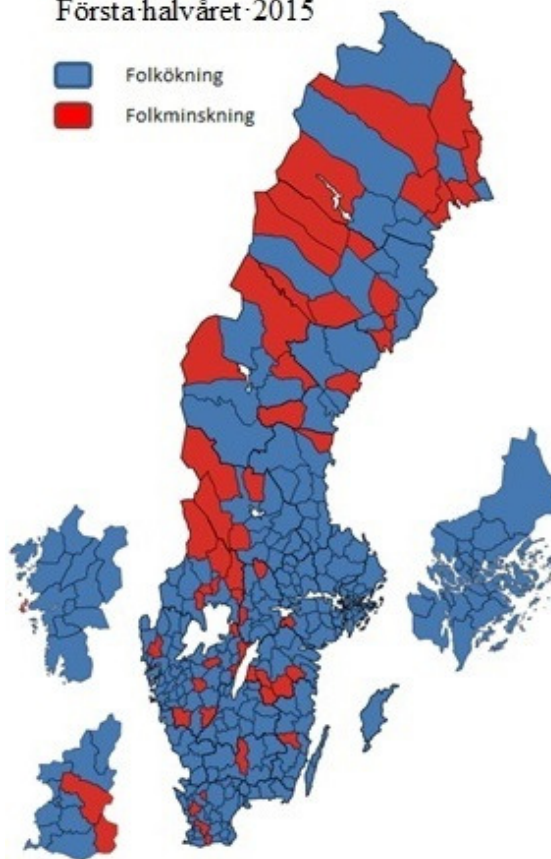
- Obalans, underskott
- Balans
- Obalans, överskott



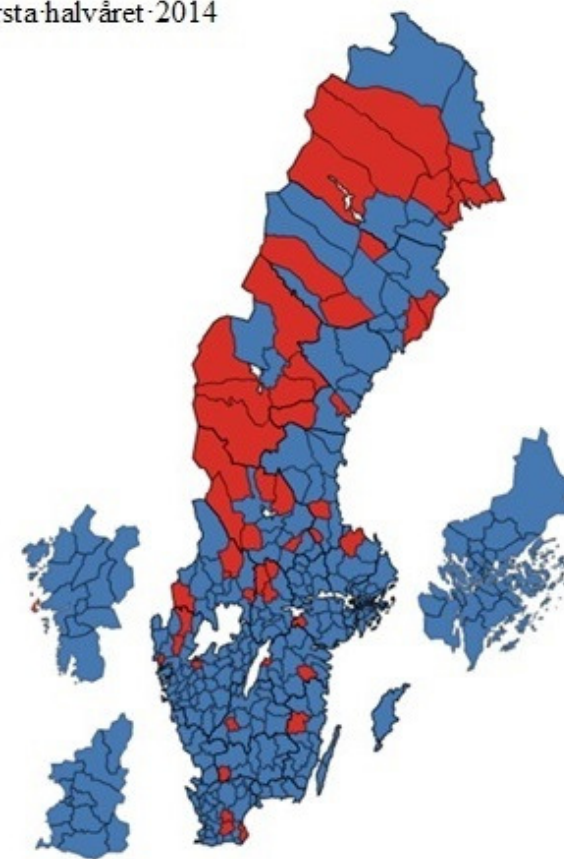
Figur 2. Befolkningsförändringar i Sveriges kommuner, första halvåret 2014, 2015

Första halvåret 2015

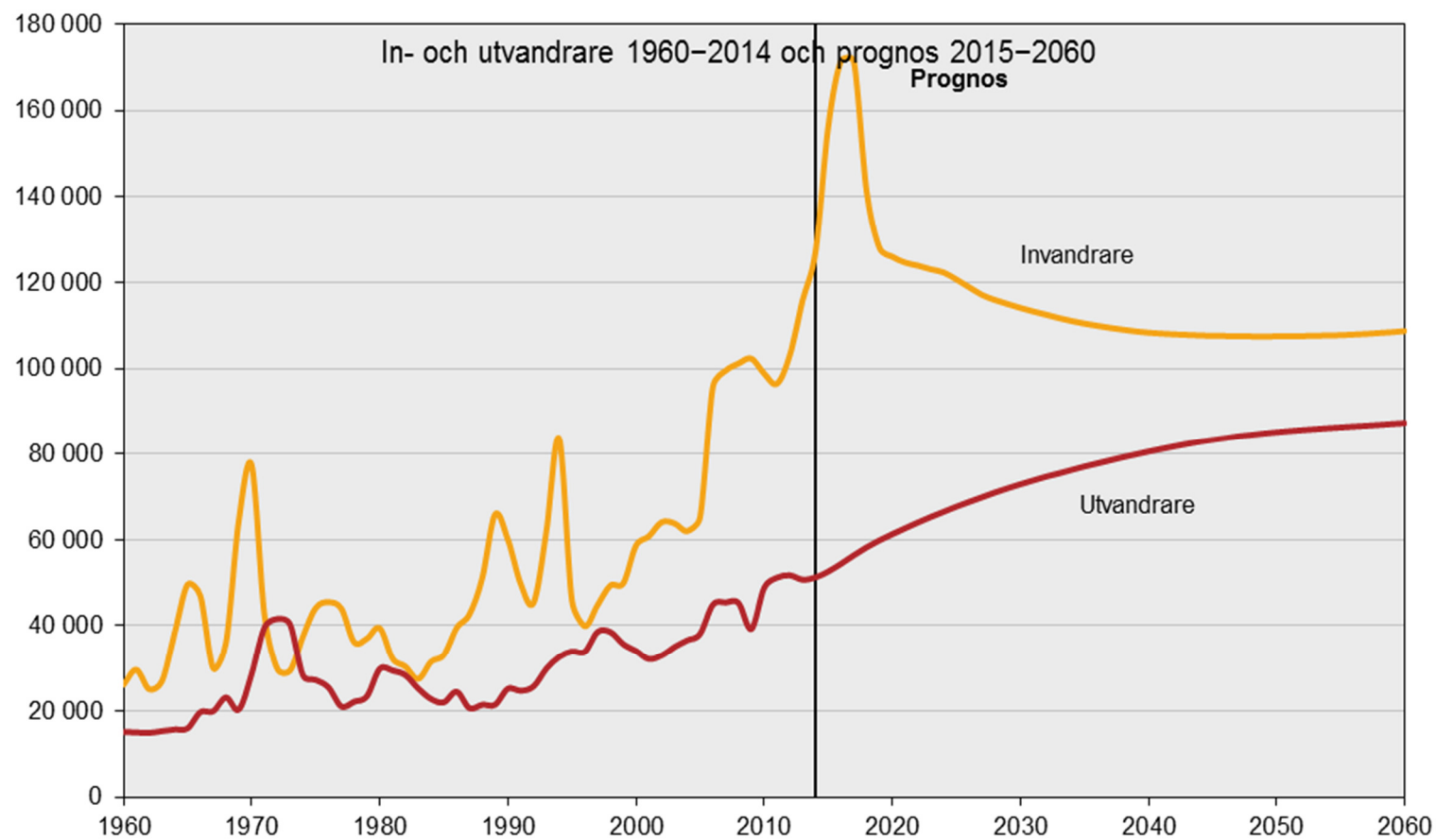
- Folkökning
- Folkminskning



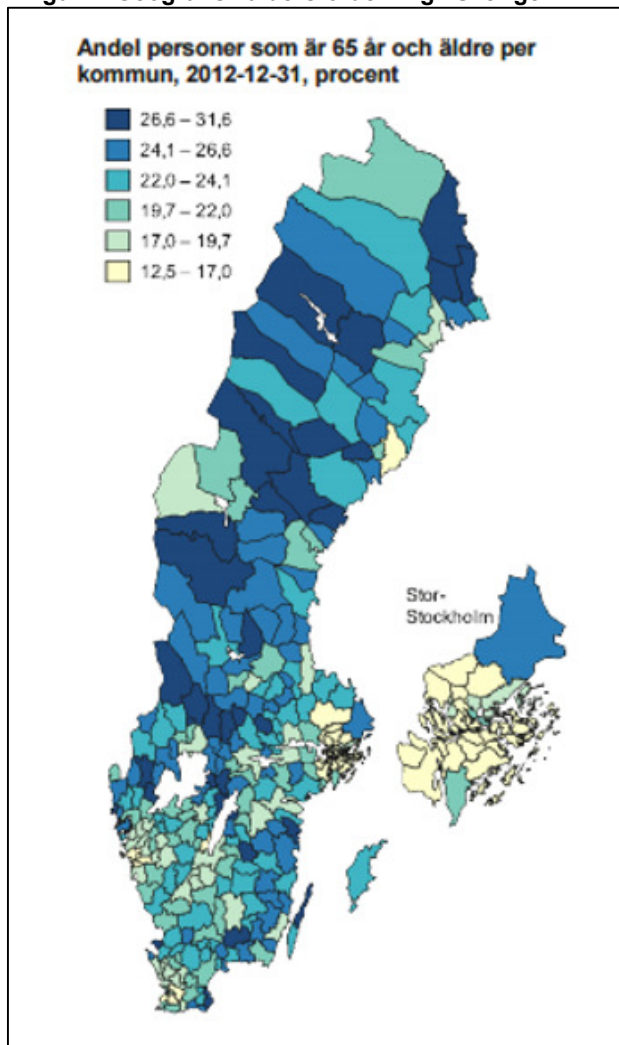
Första halvåret 2014



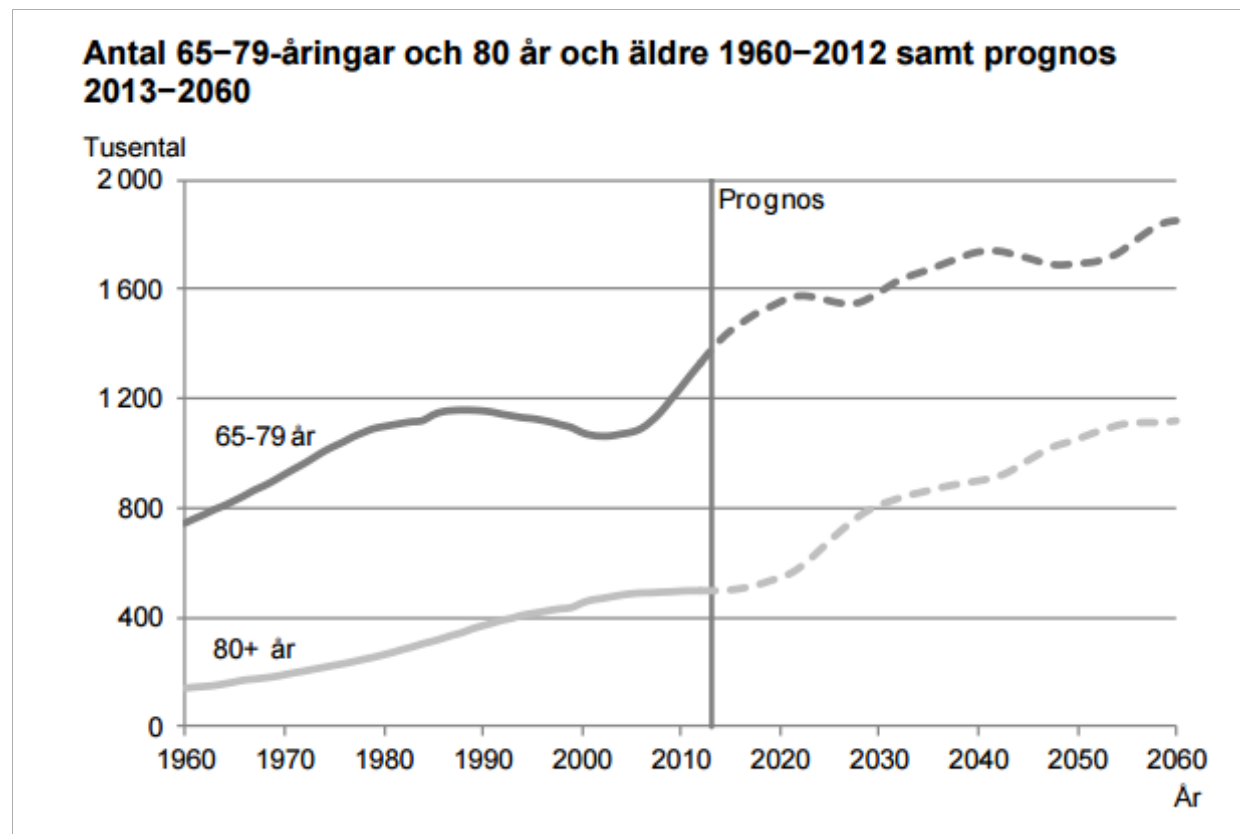
Figur 3. Prognos för in- och utvandring 2015-2060, SCB



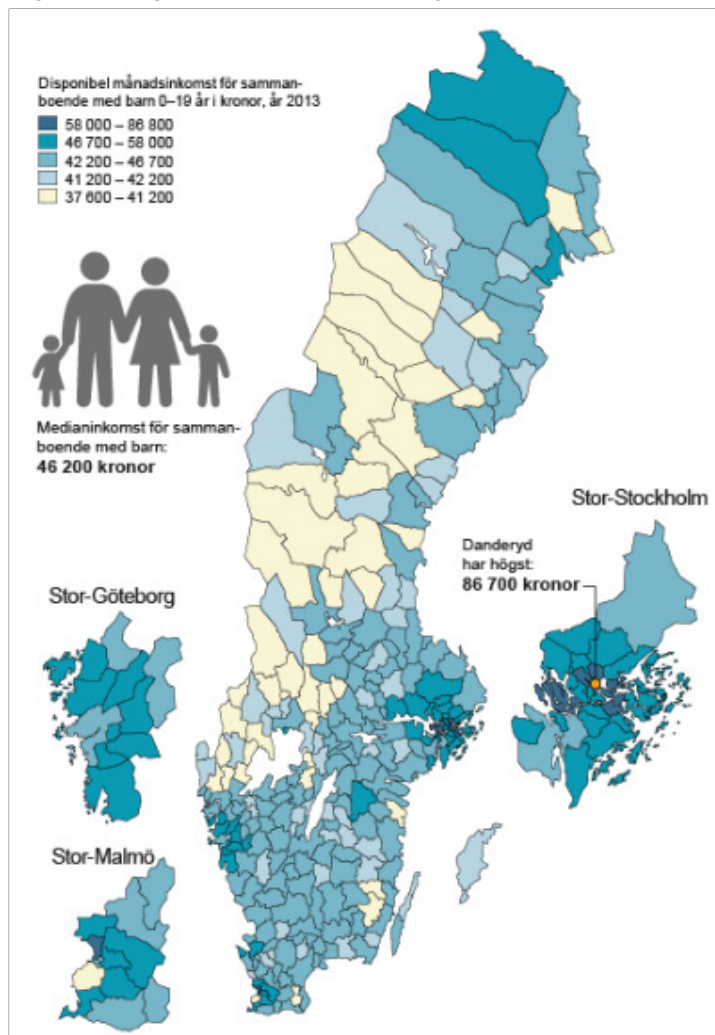
Figur 4. Geografisk åldersfördelning i Sverige



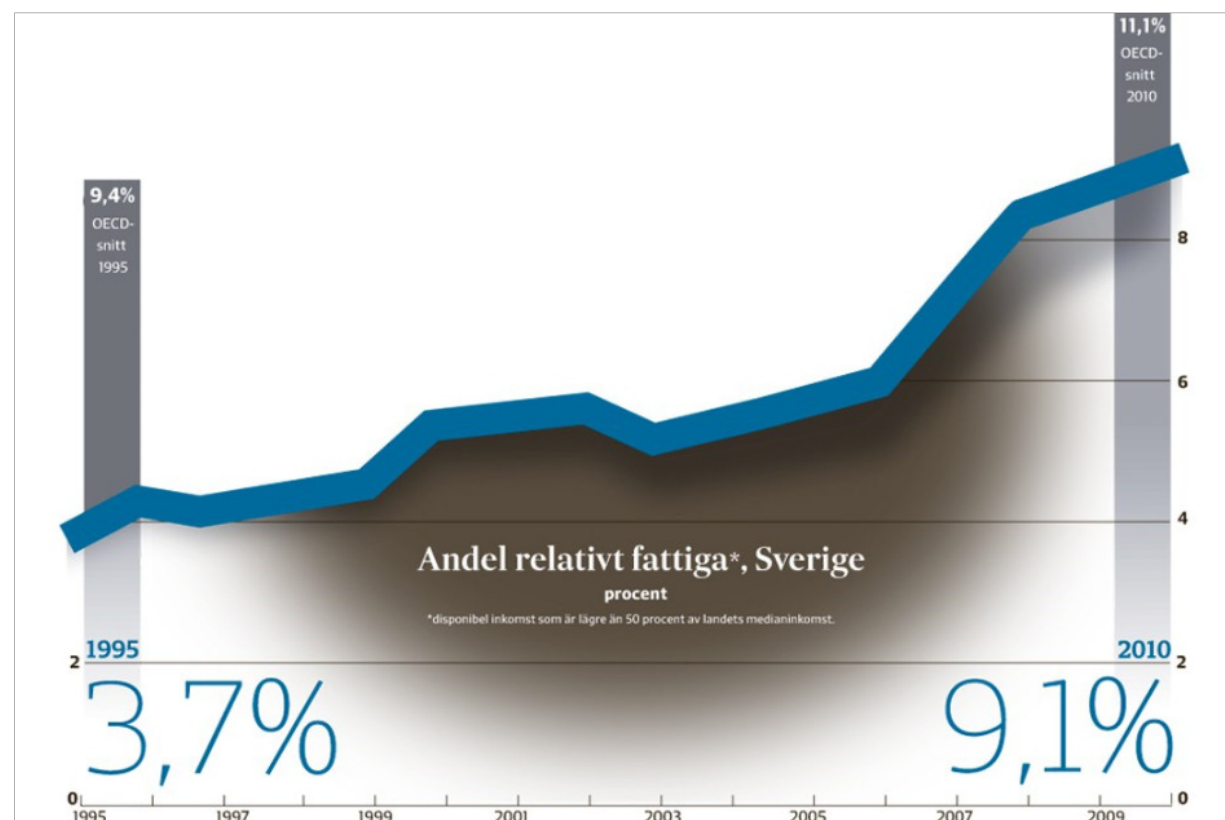
Figur 5. Antal personer 65-79 år respektive 80+ år 2013-2060



Figur 6. Geografisk inkomstfördelning



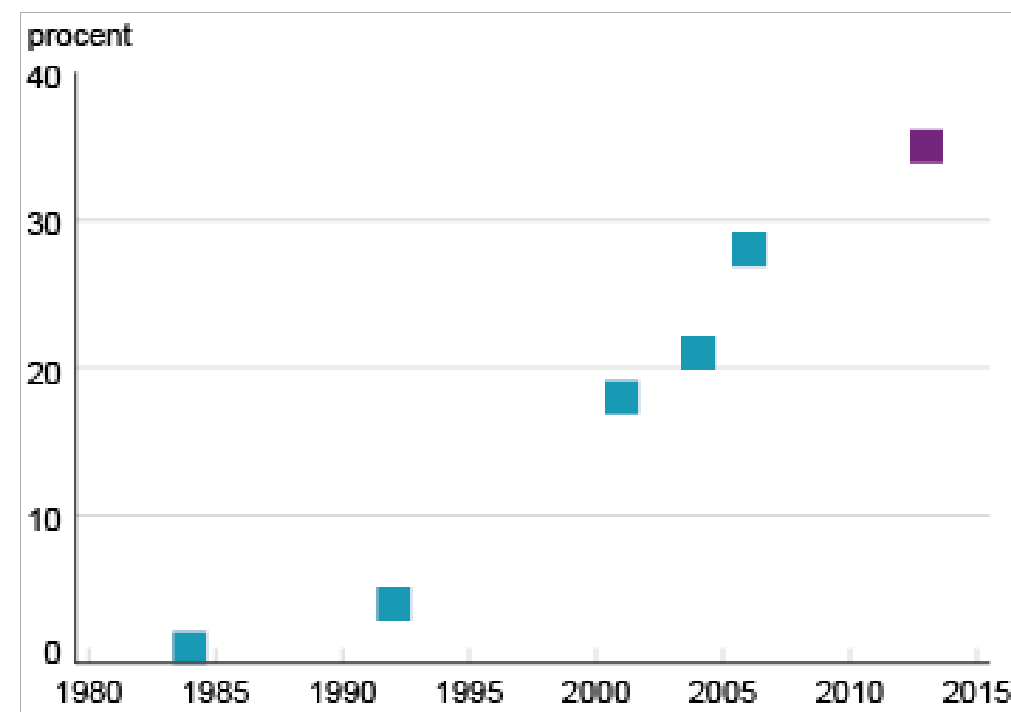
Figur 7. Andel relativt fattiga i Sverige 1995-2009



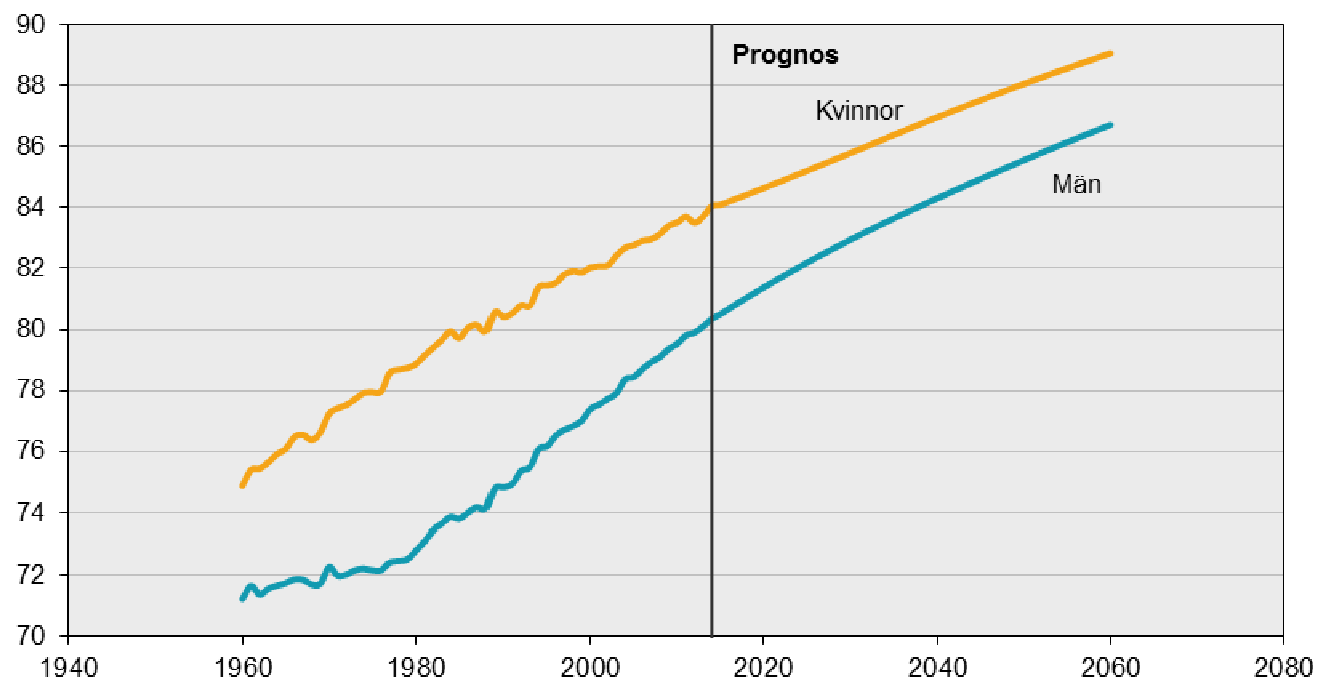
Figur 8: Befolkning och hushåll 1975 – 2014

	Befolkning	Antal hushåll	Personer per hushåll
1975	8 208 442	3 324 956	2,47
1980	8 317 937	3 497 801	2,38
1985	8 358 139	3 670 340	2,28
1990	8 590 630	3 980 037	2,16
1996	8 844 499	4 290 547	2,06
2000	8 882 792	4 363 284	2,04
2005	9 047 752	4 440 934	2,04
2010	9 415 570	4 660 355	2,02
2011	9 482 855	4 656 000	2,04
2014	9 747 355	4 274 433	2,28

Figur 9: Växelvis boende bland barn med särlevande föräldrar

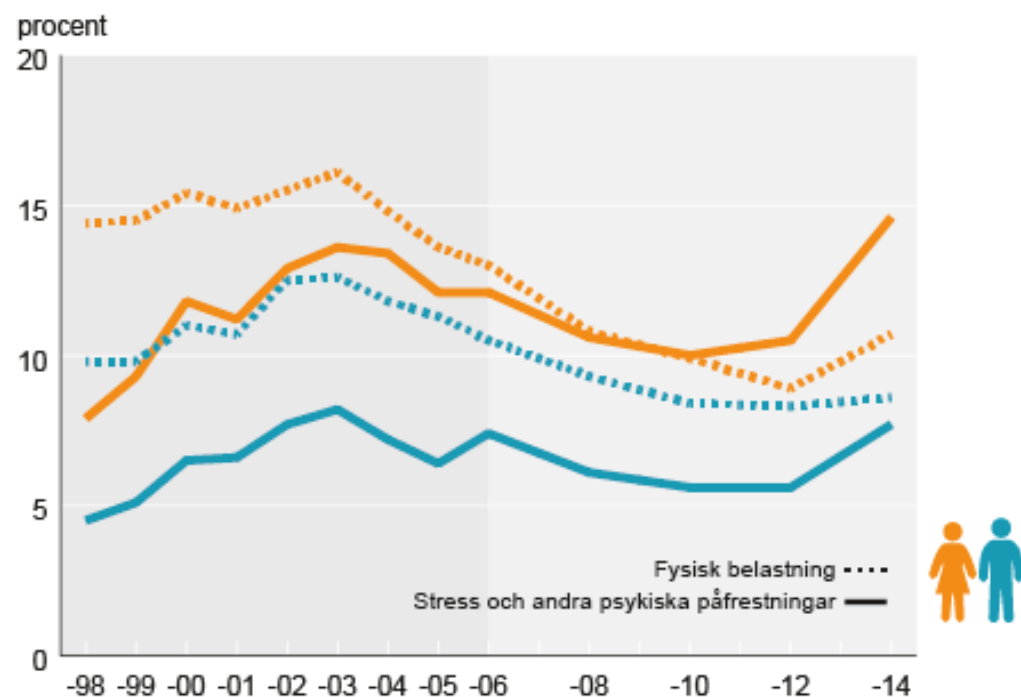


Figur 10. Medellivslängd efter kön 1960–2014 och prognos 2015–2060

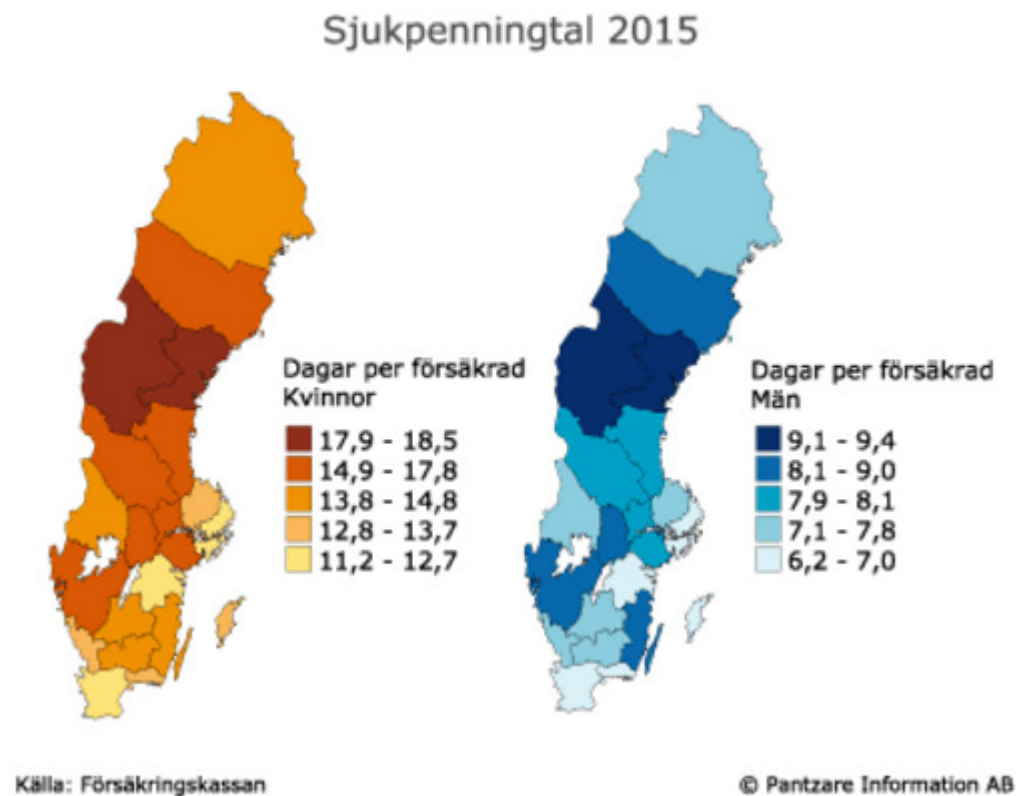


Figur 11. Besvär orsakade av arbete 1998-2014, SCB

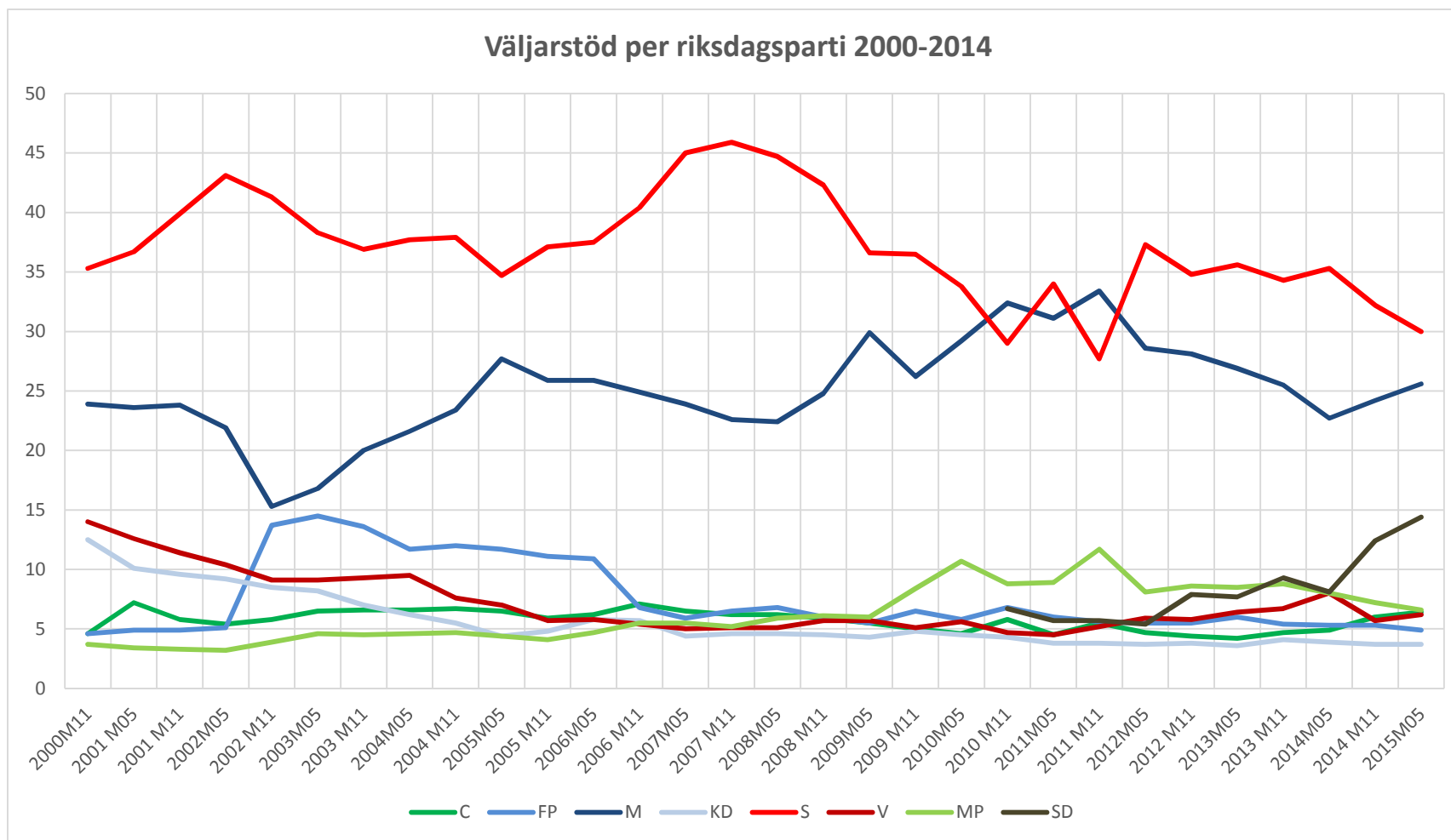
Andel kvinnor och män som upplevt besvär orsakade av arbetet under det senaste året, år 1998-2014



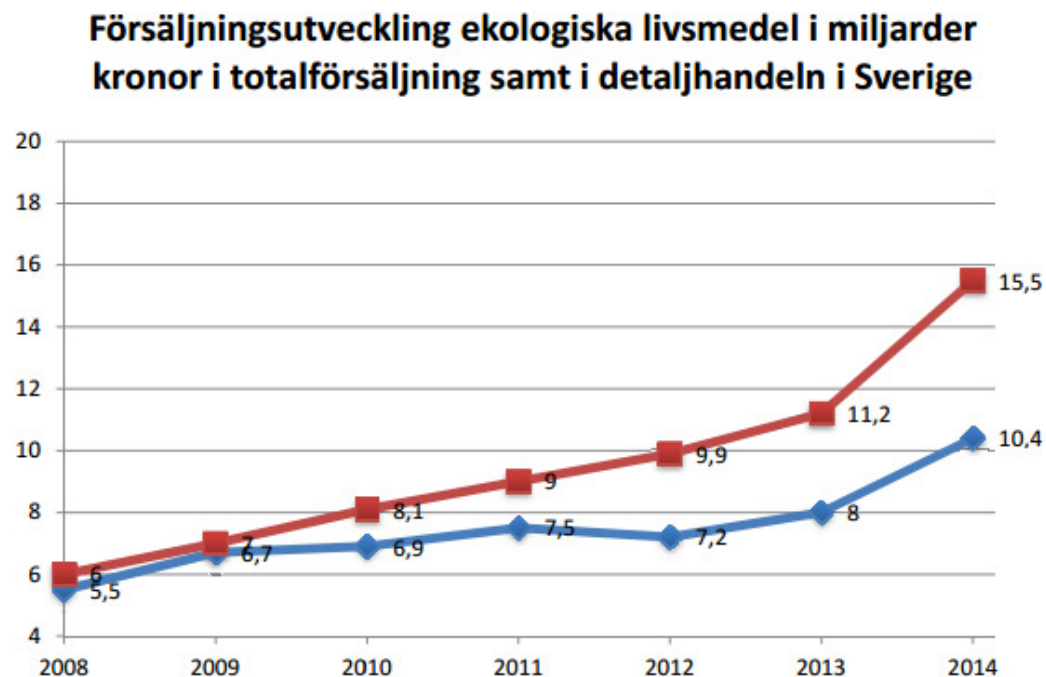
Figur 12. Sjukpenningtal i Sverige



Figur 13. Väljarstöd per riksdagsparti år 2000-2014, SCB



Figur 14. Försäljningsutveckling av ekologiska varor 2008-2014



Diagrammet visar försäljningsutvecklingen för ekologiska livsmedel i total försäljning (röd kurva) samt i detaljhandeln (blå kurva) i Sverige under perioden 2008 till 2015. För perioden 2008 till 2013 är siffror tagna från SCB (blå kurva) medan 2014 och prognosen för 2015 är beräknat av Ekoweb. Totalförsäljning (röd kurva) är beräknad av Ekoweb. Från SCB-siffror i ekologisk livsmedelsförsäljning har MSC-fisk (Marine Stewardship Council) räknats bort. Se förklaringar bilaga 1.

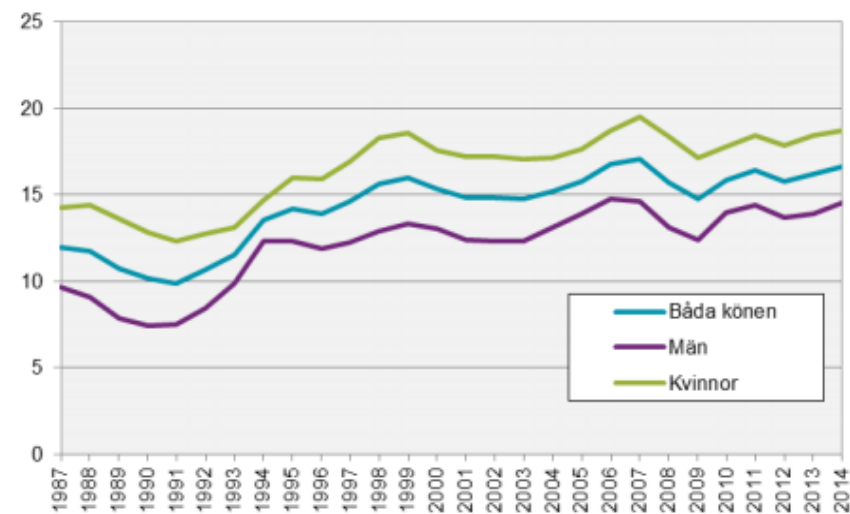
Figur 15. Andel tidsbegränsat anställda, 16-64 år, SCB

Andelen tidsbegränsat anställda av anställda totalt

Då antalet anställda ökat under perioden är det naturligt att även antalet tidsbegränsat anställda gör det. Därför tittar vi här på hur utvecklingen av andelen tidsbegränsade anställda har förändrats över tid.

Diagram 3

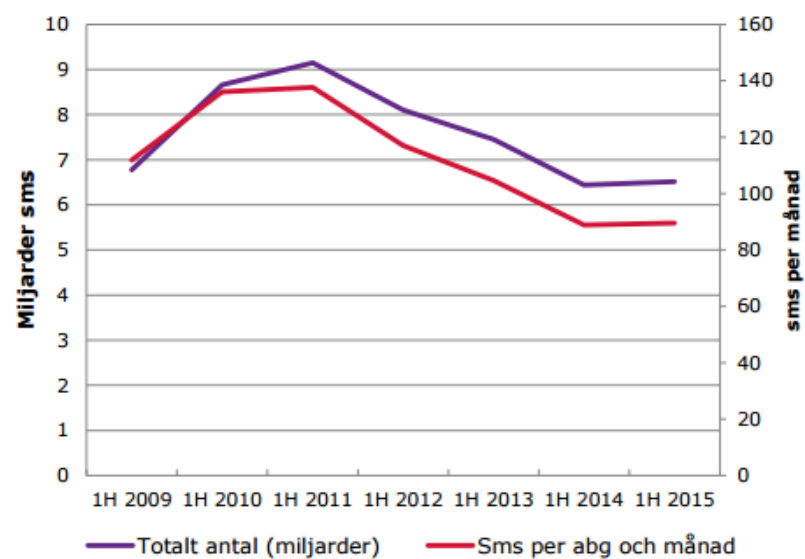
Andelen tidsbegränsat anställda av anställda i åldern 16-64 år efter kön, 1987-2014. Procent



Källa: SCB, AKU.

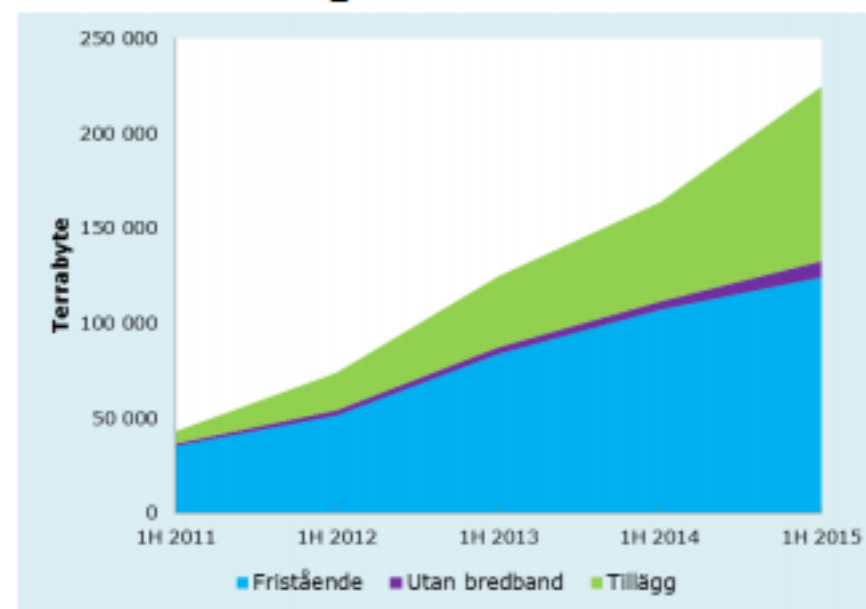
Figur 16. Antal skickade SMS, 2009-2015

Figur 15 Utveckling av antal skickade sms totalt och per abonnemang och månad

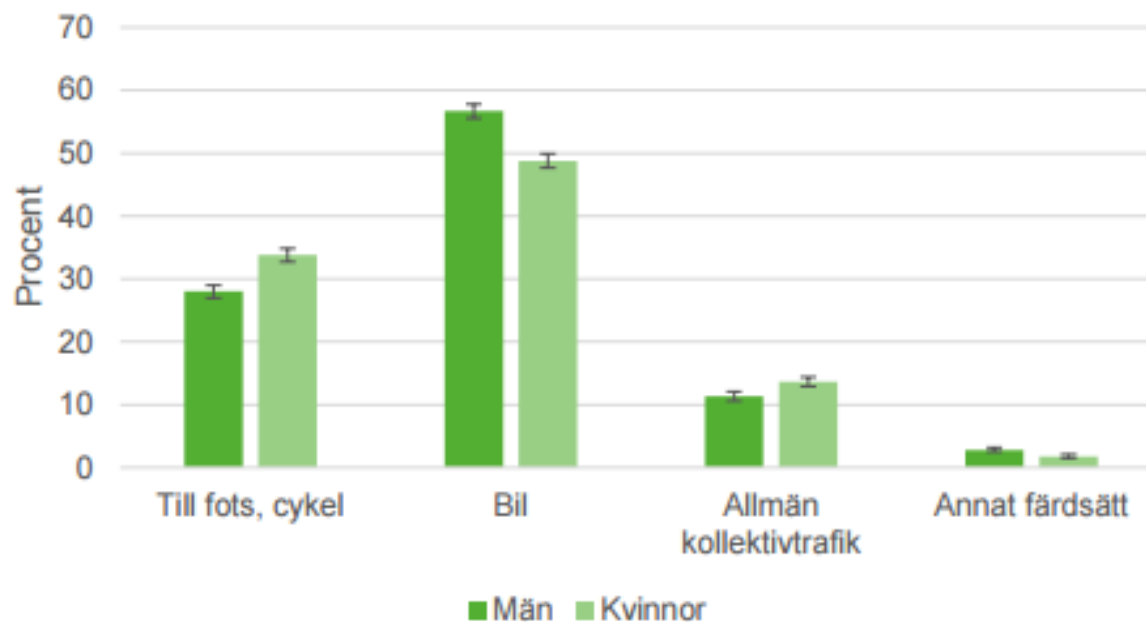


Figur 17. Datamängd 2011-2015

Mobil datamängd

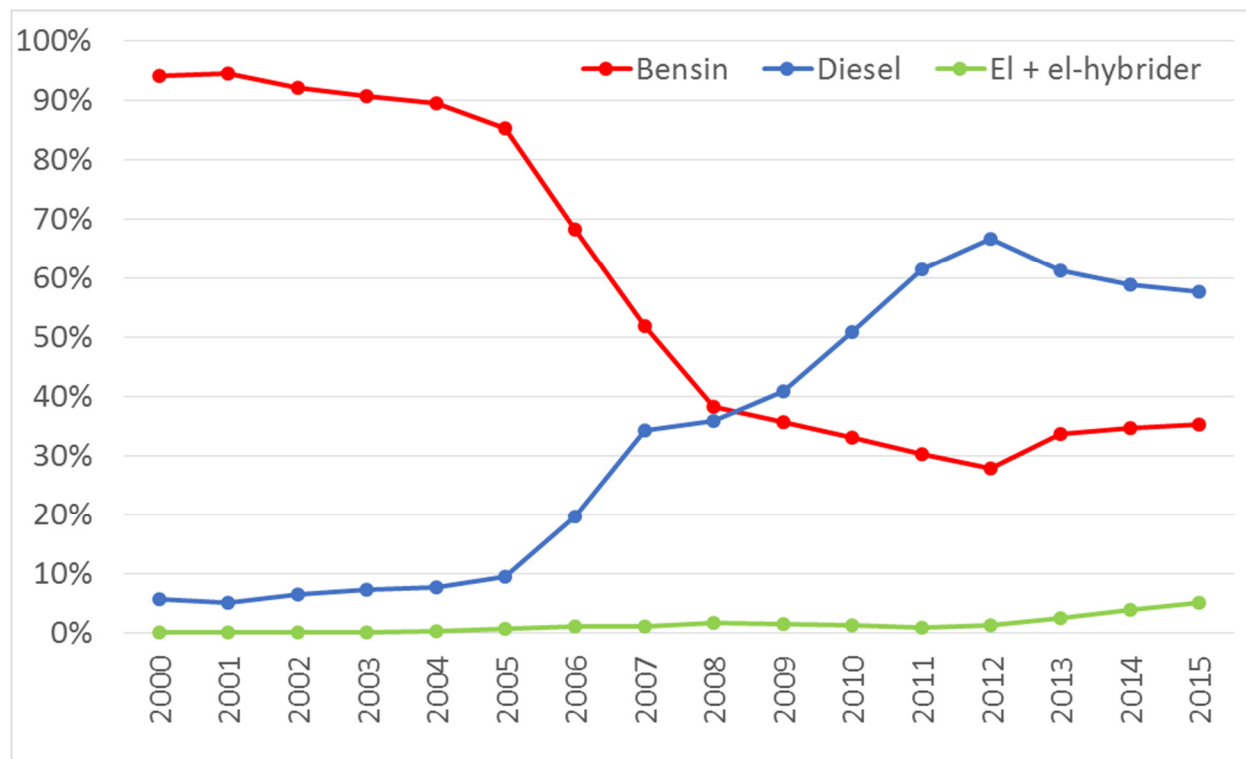


Figur 18. Andel huvudresor efter huvudsakligt färdssätt

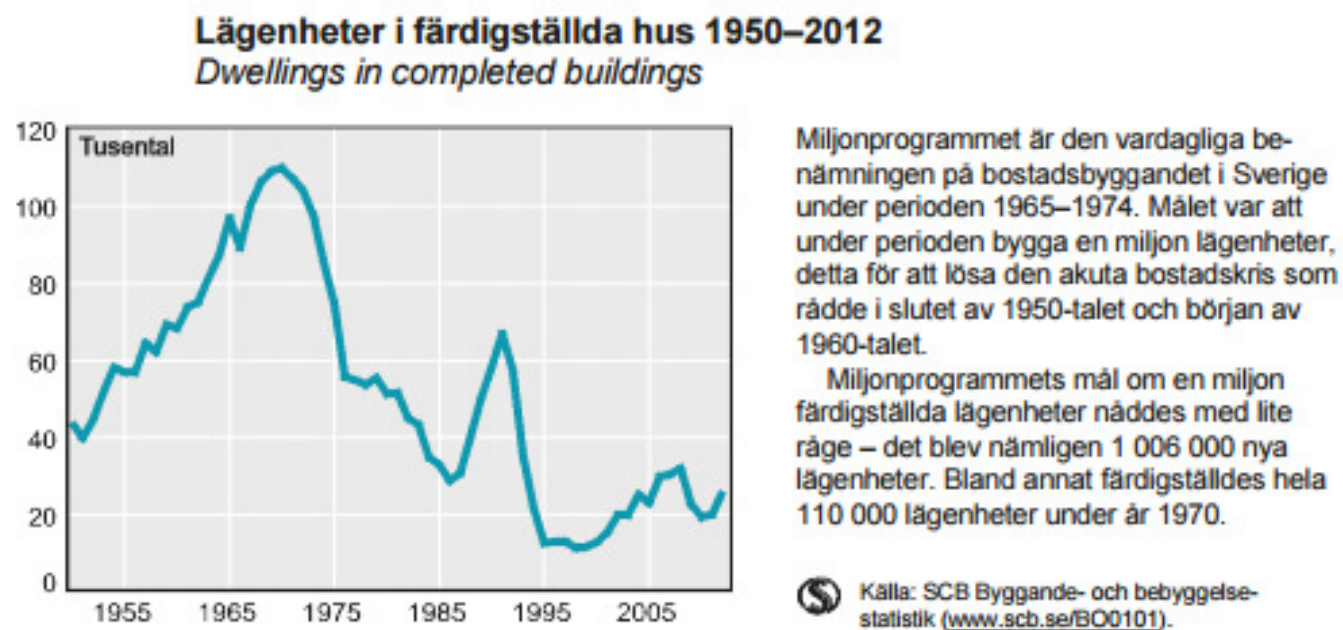


Figur 3.1 Fördelning (procent) av antalet huvudresor efter huvudsakligt färdssätt för män respektive kvinnor. Felstaplarna anger 95%-konfidsintervall. Bearbetning av uppgifter i Tabell 1 i Tabellbilagan.

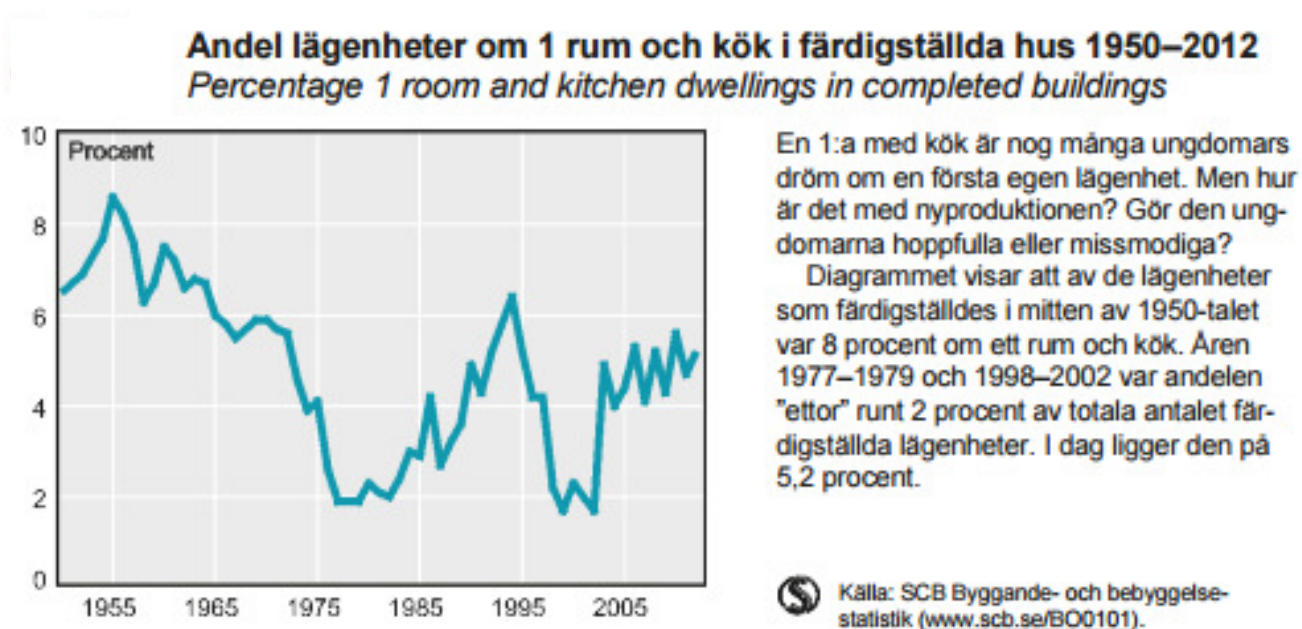
Figur 19. Andel av sålda bilar per drivmedel, Vroom AB



Figur 20a. Lägenheter i färdigställda hus 1950-2012



Figur 20b. Lägenheter i färdigställda hus 1950-2012



Figur 21. Andel trångbodda i procent enligt norm 3 år 2000–2013

