

Framtidens fastighetsbehov Demografi



Offentliga fastigheter

Organisationen Offentliga fastigheter består av organisationer som förvaltar Sveriges offentliga fastigheter. Tillsammans förvaltar vi över 90 miljoner kvadratmeter – skolor, myndighetsbyggnader, militära installationer, sjukhus och fängelser. I vårt nätverk finns det en enorm bredd, inte bara av olika slags fastigheter utan också i form av olika slags erfarenheter. För att ta tillvara och utveckla vår breda kompetens har vi gått samman i Offentliga fastigheter.

Vi bedriver gränsöverskridande utvecklingsprojekt som effektiviserar och förbättrar förvaltningen av våra gemensamma fastigheter. Projekten ska vara angelägna och väcka nya tankar. De ska visa på goda exempel och erbjuda praktiska verktyg som i slutändan höjer kvaliteten på offentliga fastigheter och för våra hyresgäster. Projekt som inte bara gynnar oss själva utan också kan hjälpa och vägleda många fler. Bakom Offentliga fastigheter står Sveriges Kommuner och Landsting, Fortifikationsverket och Samverkansforum genom Statens fastighetsverk och Specialfastigheter.

Mer information hittar du på www.offentligafastigheter.se

Förord

Ett åldrande fastighetsbestånd, demografiska förändringar och utvecklingen inom olika verksamheter inom kommun, landsting och stat är bara några av de faktorer som påverkar fastighetsbehovet. Andra faktorer är klimatkrav, nya myndighetskrav kring byggande och arbetsmiljö samt ekonomi. Det är en tydlig trend inom den offentliga fastighetsförvaltningen att det nu sker historiskt stora investeringar och så kommer det att fortsätta de närmaste åren. För att kunna göra rätt prioriteringar krävs en god bild av framtida fastighetsbehov.

Under åren 2016-2017 har Sveriges Kommuner och Landsting därför genomfört studier med framtidsspaningar inom ett tiotal områden. Syftet är att ta fram kunskap om framtidens fastighetsbehov utifrån några viktiga ämnesområden. I denna skrift kan du läsa om demografi.

Projektet har initierats och finansierats av Sveriges Kommuner och Landsting och FoU-fonden för offentliga fastigheter. Denna delrapport är författad av Maria Pleiborn, WSP och bearbetad av Charlotte Marner och Saija Thacker, Sveriges Kommuner och Landsting. Martin Wetterstedt och Charlotte Marner har varit projektledare.

Stockholm i april 2018

Gunilla Glasare
Avdelningschef

Peter Haglund
Sektionschef

Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad
Sveriges Kommuner och Landsting

Innehåll

Sammanfattning.....	4
Sveriges demografiska utveckling.....	5
Demografisk transition och migrationens kraft.....	5
Födelseetal och livslängd	6
Regionala skillnader – Ett tudelat Sverige	10
Dagsläget och dess påverkan på framtiden	13
Från öppenhet till en återhållsam asylpolitik – Påverkan på befolkningsprognoserna	14
Utmaningar för framtidens offentliga fastighetsorganisationer	16
Avslutande ord.....	18

Sammanfattning

I denna skrift beskrivs den demografiska utvecklingen och hur den hänger ihop med fastighetsbeståndet och dess användning. Skriften fokuserar på de stora generationerna och migrationen. Den innehåller också en beskrivning av de stora skillnader som finns mellan olika regioner och kommuner i Sverige och vilka följer det kan få.

Befolkningens struktur och förändring har en naturlig koppling till behovet av lokaler för offentlig sektor. Antalet barn och var barnfamiljer väljer att bo påverkar behovet av skollokaler. Befolkningens åldersstruktur och hälsotillstånd påverkar behovet av omsorgslokaler och vårdlokaler. Men förändringar genom digitalisering och nya arbetssätt påverkar också hur verksamheterna i lokalerna bedrivs, vilket i sin tur påverkar hur fastigheterna kommer att se ut i framtiden och hur stora ytor som kommer att behövas. Urbaniseringen och digitaliseringen är faktorer som påverkar behovet av lokaler i olika geografiska lägen och ytbehovet av lokaler, nästan oavsett demografins utveckling. Trots detta kommer befolkningsutvecklingen att ha stor inverkan på hur vårt behov av fastigheter för att bedriva välfärdsverksamhet kommer att se ut under en överblickbar framtid.

Sveriges demografiska utveckling

Under 1900-talet har välfärdsverksamheterna vuxit i omfattning, till stor del till följd av den demografiska utvecklingen. Men både industrialiseringen och därefter den framväxande tjänstesektorn har även inneburit att verksamheterna vuxit i storlek relativt andra verksamheter. Vi går längre i skolan och har en bättre utvecklad omsorgsverksamhet – både för barn och äldre. Skolan har lokaler för såväl undervisning som idrottsaktiviteter etc. För gamla och sjuka har fattigstugan bytts ut mot vård- och omsorgsboende med helt andra förtecken. Allt detta har påverkat behovet av verksamhetslokaler.

Demografisk transition och migrationens kraft

Sverige är ett utvecklat land som för länge sedan gick igenom den s.k. demografiska transitionen, dvs. att gå från höga både födelse- och dödstal till låga födelse- och dödstal. Den allra största förändringen som påverkar vår utveckling idag är sannolikt den som kommer av att vi lever längre än tidigare. År 1970 hade Sverige bara 200 000 invånare som var över 80 år. Idag är antalet en halv miljon och om 30 år kommer antalet över 80 år att ha stigit till en miljon invånare. Att vara i 70- eller 80-årsåldern idag är inte samma sak som det var tidigare. Flera lever så länge och flera är friska långt upp i 80-årsåldern. Men andra sjukdomar blir vanligare, till exempel demenssjukdomar, vilket gör att omsorgen om äldre får en annan karaktär. Vi pensionerar oss dock fortfarande i ungefär samma ålder som vi gjort under hela 1900-talet.

När den allmänna pensionen infördes i början av 1900-talet var den genomsnittliga medellivslängden lägre än 67 år, som då var pensionsåldern. Då var det således ovanligt att uppnå den ålder då man fick pension. Idag lever vi i genomsnitt över 20 år efter vår pensionsdag och många av de åren vid god hälsa. När vi tidigare hade en åldersstruktur som gjorde att försörjningsbördan var tung berodde det på att en större andel av befolkningen var barn – idag beror det på att en allt större andel av befolkningen befinner sig i åldrarna "efter yrkeslivet".

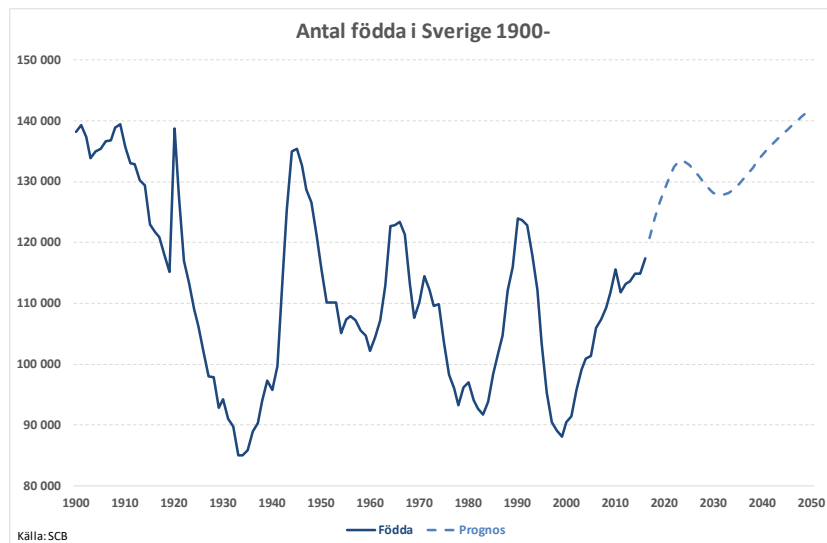
Vi har också gått från att vara ett land med stor utvandring till att vara ett land dit många flyttar, ett invandringsland. Efter andra världskriget har detta inneburit att Sveriges befolkning vuxit snabbt. Utan migrationen hade Sverige haft en stagnerande befolkning. Om in- och utvandringen inte existerat efter 1970 hade Sverige haft ungefär två miljoner färre invånare än idag.

Det är inte bara själva invandringen som påverkat detta utan även de barn invandrare fött i Sverige. Befolkningen hade utan migrationen dessutom varit äldre än idag. Alla åldersgrupper under 70 år har fått ett tillskott i och med migrationen. I åldern 28 till 38 år är tillskottet störst idag – i den gruppen är 25 procent födda utomlands.

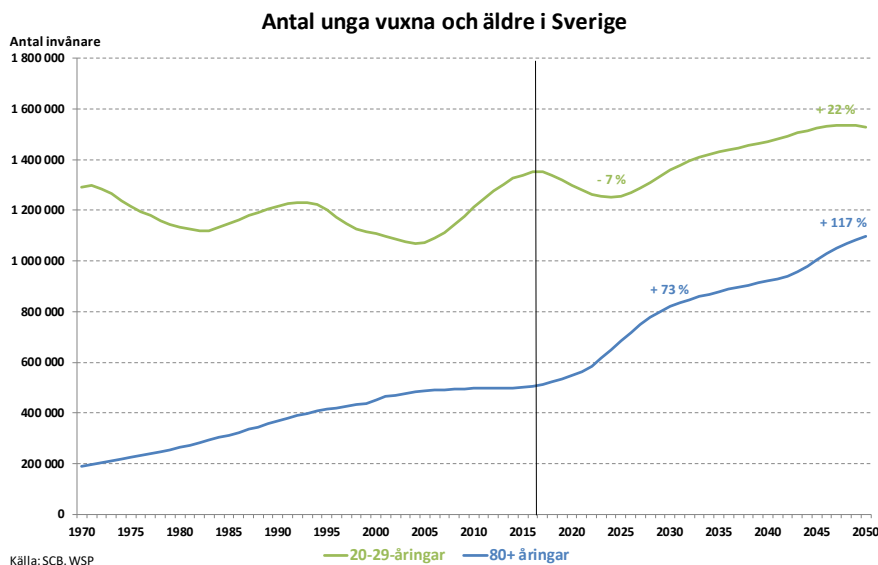
På längre sikt blir effekterna på totalbefolkningen större i och med att de som växer upp också föder barn. Dödligheten har däremot än så länge inte påverkats av migrationen, eftersom de som invandrar är i yngre åldrar. Idag har vi en mer gynnsam försörjningskvot till följd av migrationens åldersfördelning och effekter på nya generationer. Denna utveckling kommer sannolikt att fortsätta.

Födelseetal och livslängd

I Sverige har födelsetalen skiftat kraftigt över tid under 1900-talet. Sedan 1930-talet har de flesta grupper av kvinnor fött ungefär 2 barn var i genomsnitt, men antalet födda barn har skiftat mycket mellan olika årtionden. 40-talisterna blev en rekordstor generation som har satt många spår i både svensk politik och ekonomi. 50-talisterna blev färre, 60-talisterna fler (40-talisternas barn), 70- och 80-talisterna färre, men så kom baby-boomens barn som föddes runt 1990 (60-talisternas barn). Sedan gick födelsetalen återigen ned, för att stiga igen under 2000-talet. Fler dalar och toppar kommer framöver.



I boken "Kurvans kraft: En bok om befolkningsfrågan" (2011) går Gunnar Wetterberg igenom hur befolkningsutvecklingen i Sverige påverkat vårt välstånd och frågar sig hur det ska bli framöver när allt färre ska försörja allt fler. Då vi alltså återgår till en situation som vi hade i början av 1990-talet med en hög försörjningskvot. Wetterberg skriver att "befolkningen **är** samhällsförändringen" och menar bland annat att hur befolkningen fördelas mellan olika årskullar skapar mycket av rytmen i ekonomins utveckling.



Stora svängningar i födelsetalen påverkar behovet av offentliga lokaler från BB till särskilt boende på ålderns höst. Självklart förändras behovet av lokaler för t.ex. skoländamål av hur stora olika generationer är. När antalet 6-åringar minskade från 120 000 år 1995 till 90 000 år 2005 så påverkade det behovet av skollokaler för förskoleklasser.

Nu ökar antalet nyfödda igen och om 7 år har vi enligt SCB:s prognoser 12 procent fler 0-åringar än idag (134 000 mot 119 000). Om 15 år har antalet 6-åringar ökat med 13 procent. Antalet grundskolebarn har sedan 1970 varierat mellan 900 000 och 1,1 miljon i Sverige som helhet. Enligt våra grundprognoser kommer antalet barn i grundskolan vara 30 procent fler än idag om 20 år och uppgå till nära 1,3 miljoner, dvs. 200 000 fler än vad som någonsin tidigare gått i grundskolan i Sverige.



Källa: SKL:s bildarkiv

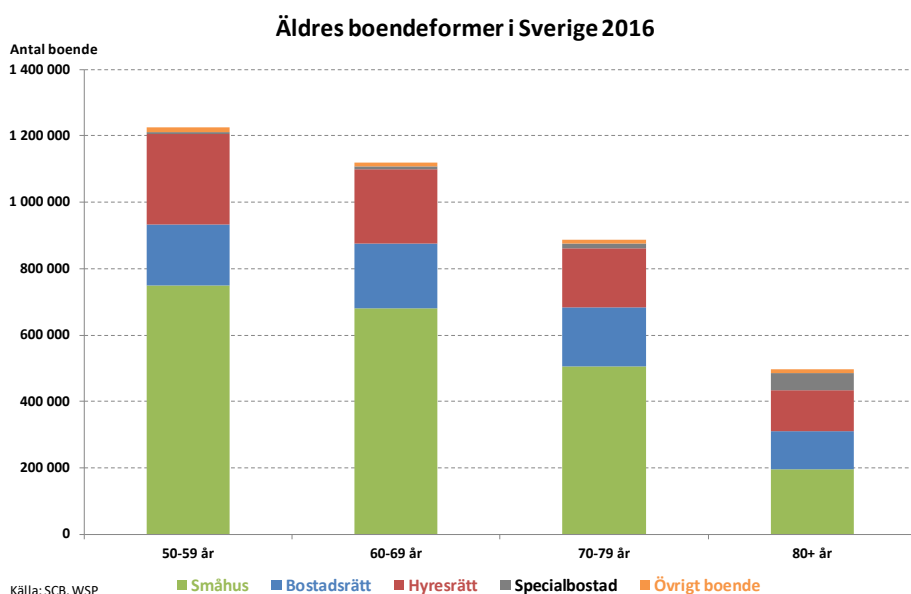
Elever i gymnasieåldern kommer att bli 40 procent fler än idag – vilket är 70 000 fler än de någonsin varit. När friskolor började växa fram i Sverige under 1990-talet efter friskolereformen fick vi snabbt lära oss om "kurvans kraft" då antalet elever kunde variera mycket kraftigt mellan åren och påverka lokalbehov och ekonomi.

Lokalplaneringen blir allt svårare i takt med att fler barn väljer en annan skola än den närmast belägna. Det är då inte bara demografins växlingar som har betydelse för elevantalet. Allt från upphandling av nya förskolor och skolor till förvaltning och konceptutveckling för att möta krav på t.ex. effektivitet, flexibilitet och hållbarhet påverkas. I och med att skolorna numera är en kommunal angelägenhet sker planeringen kommun för kommun. Planeringen försvåras ytterligare av att barns och ungdomars pendling och rörlighet är större än tidigare.

Idag bor många av våra äldre kvar i sina egna bostäder långt upp i åldrarna och allt färre bor i olika typer av boende anpassade för äldre. Vi har organiserat vår äldreomsorg i huvudsak genom hemtjänst vilket innebär att lokalbehovet främst uppstår på personalsidan. Frågan är dock om det är hållbart och möjligt att i längden, med en växande grupp äldre, hänvisa de flesta äldre till detta alternativ.

Idag bor 80 procent av de som är 80 år och över kvar i sina småhus som är spridda på stora avstånd i vårt land. Många äldre bor ensamma. Vi talar allt mer om social hållbarhet och att vara hänvisad till ett ensamt boende är inte ett fritt val för många idag. Alternativen finns inte förrän man kan erbjudas särskilt boende – som idag blivit ett boende i livets slutskede för de som är mycket sjukliga. Endast 13 procent av de över 80 år bor i specialbostäder.

Antalet äldre över 80 år kommer att växa kraftigt från år 2020 då den stora 40-talistgenerationen kommer upp i den åldern. I genomsnitt fram till år 2050 beräknas antalet personer över 80 år öka med 17 400 per år. De är då 1,1 miljoner, vilket är mer än dubbelt så många som idag. Medellivslängden ökar, men med den dessutom demenssjukdomarna. Äldre med en demensdiagnos har svårt att bo kvar i egna bostäder, särskilt om de är ensamstående. Behovet av demensboenden kommer därmed att öka kraftigt.



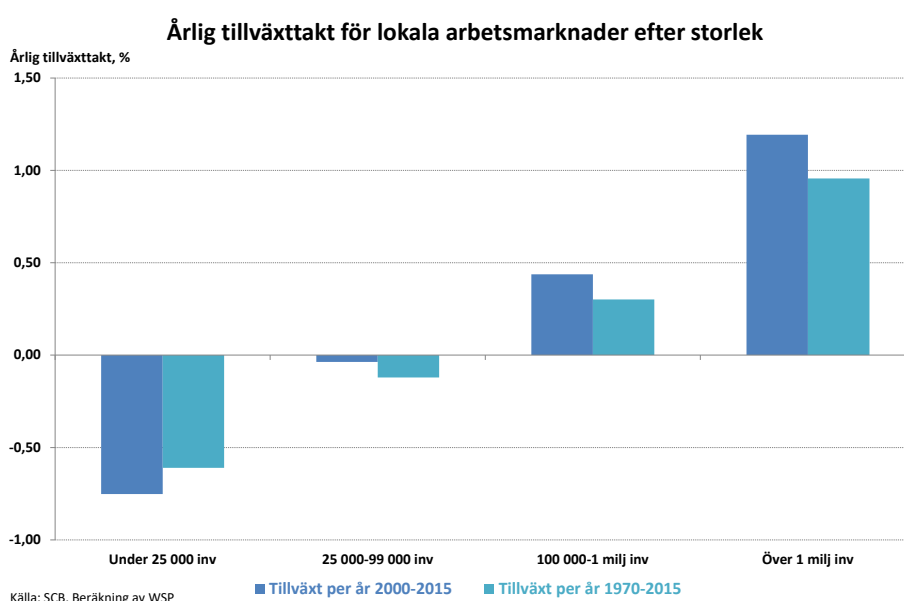
En fråga vi kan ställa oss är hur 40-talisternas flyttbeteende kommer att se ut när de blir äldre. Några framtidforskare tror att den generationen är olik tidigare generationers äldre och därmed har helt andra preferenser, medan andra tror att det mer är åldern än generationen som har betydelse.

Idag bor de äldre i stor utsträckning kvar i sina bostäder men kanske kommer morgondagens äldre att se andra alternativ och inte i lika stor utsträckning bo kvar i sina invanda miljöer. Hittills är de lika mycket kvarboende som tidigare äldre och det gäller särskilt de som inte bor i storstäderna.

Frågan är hur kommunalpolitikerna kommer att hantera en växande ström av inflyttade äldre till kommuner som visar sig vara "bäst i test" på äldreomsorg – idag är systemen mer transparenta och de äldre kommer att vara bättre pålästa om alla rangordningar som görs av välfärdens kvalitet. Kommer vi att få flytta hur vi vill eller kommer var och en få en "äldreomsorgspeng" som följer med vid flytt? Idag har vi barnomsorgspeng och skolpeng för att gynna valfriheten, men det har ju medfört en del problem. Frågan är om vi kan resonera på samma sätt om vuxna människor med både egen valfrihet och rösträtt?

Regionala skillnader – Ett tudelat Sverige

En annan del av den demografiska utvecklingen som påverkat Sverige kraftigt är flytten från landsbygden till städerna – urbaniseringen. Man brukar säga att Sverige idag har den snabbaste urbaniseringstakten i Europa. Strukturomvandlingen från ett land med jordbrukare, via industrialiseringen till dagens kunskaps- och service-samhälle har gått snabbt. Det är bara de stora regionerna som växer och ju större regionen är desto högre är tillväxttakten – dessutom ökar skillnaderna över tid. De stora växer allt snabbare och de små blir mindre i allt snabbare takt.



På kommunnivå blir skillnaderna tydliga. På längre sikt har en typisk förortskommun vuxit till det dubbla samtidigt som en typisk glesbygdskommun förlorat halva sin befolkning. De förändringar som beskrivits i det första avsnittet påverkar den kommunala verksamheten på olika sätt i olika delar av Sverige.

I kommunerna som avfolkas bor de gamla kvar medan de unga flyttat ut. Åldersstrukturen förändras snabbt och den s.k. försörjningskvoten (antalet unga och gamla i relation till de i yrkesverksam ålder) stiger kraftigt. I Långtidsutredningen (SOU 2015:101) beräknas antalet kommuner med en bekymmersam försörjningskvot öka från ett fåtal idag till omkring 120 år 2050. I dessa kommuner kommer antalet äldre att dominera och här kommer 20 procent av Sveriges befolkning att bo.

Var barnfamiljerna väljer att bo påverkar ju direkt var det behövs skollokaler, även om det sambandet är svagare än tidigare. Förr gick i princip alla barn i den skola som låg närmast hemmet – idag har vi en annan situation med det fria skolvalet. Många barn går i andra skolor – det gäller särskilt de äldre barnen. Barnfamiljernas val av bostadsort styrs inte lika direkt av var de bra skolorna finns. Deras res- och pendlingsbeteende påverkas dock. Men kanske är det något som kommer att förändras framöver när vi inser det ohållbara – framför allt tidsmässigt – i att lägga så mycket tid på resor.

Många barnfamiljers vardagspussel är svårt att få ihop idag och allt fler börjar ifrågasätta det sätt vi organiserar vårt vardags- och yrkesliv på. Detta gäller särskilt i de stora lokala arbetsmarknaderna med allt större trängselproblem och en allt mer ansträngd infrastruktur och förseningar i kollektivtrafiken. Infrastrukturen är kostsam och en trögörlig massa som tar lång tid att förändra, vilket kanske innebär att vårt beteende och vardagsrutiner kommer att förändras i stället.

Nackdelen med koncentrationen till de stora regionerna kan få betydelse för framtida bosättningsmönster. Idag koncentreras mycket av stadsbyggandet till täta miljöer i de inre delarna av de större tätorterna. Nya stora stadsdelar växer upp där det tidigare legat industriverksamheter eller hamnar. Ytorna för rekreation är tänkta att bli kvalitativa i stället för kvantitativa. Stora förskolor med många avdelningar skapas där man bara erbjuds minimala ytor för lek. Detta är en reaktion mot förorternas utbredning och bilberoendet som tidigare präglade stadsbyggandet.

I den andra ändan av den geografiska dimensionen har vi gleshetens problematik som också innebär långa restider. Men nu handlar det mest om vård- och omsorgspersonal som behövs för att sköta den äldre befolkningen som bor utspridd. Om utvecklingen fortskrider så som den ser ut idag förväntas en stor brist på personal inom vård och omsorg när 40-talisterna när upp i vårdkrävande åldrar (över 80 år). Detta gäller hela landet. En förutsättning för att möta denna utmaning är att dessa yrken blir mer attraktiva. Frågan är hur vi kommer att hantera att den allra största delen av de äldre kommer att bo mer utspritt i landet än den befolkning som ska sköta om dem.

Det demografiska faktum att vi blir ett år äldre varje år är en av de mer säkra prediktionerna vi kan göra idag. Våra prognoser för antalet äldre är den del som är mest säker i befolkningsprognoserna. De äldre är dessutom minst flyttbenägna och när de flyttar blir det oftast mycket lokalt vilket gör att även prognoser på kommunal nivå över antalet äldre är relativt säkra.



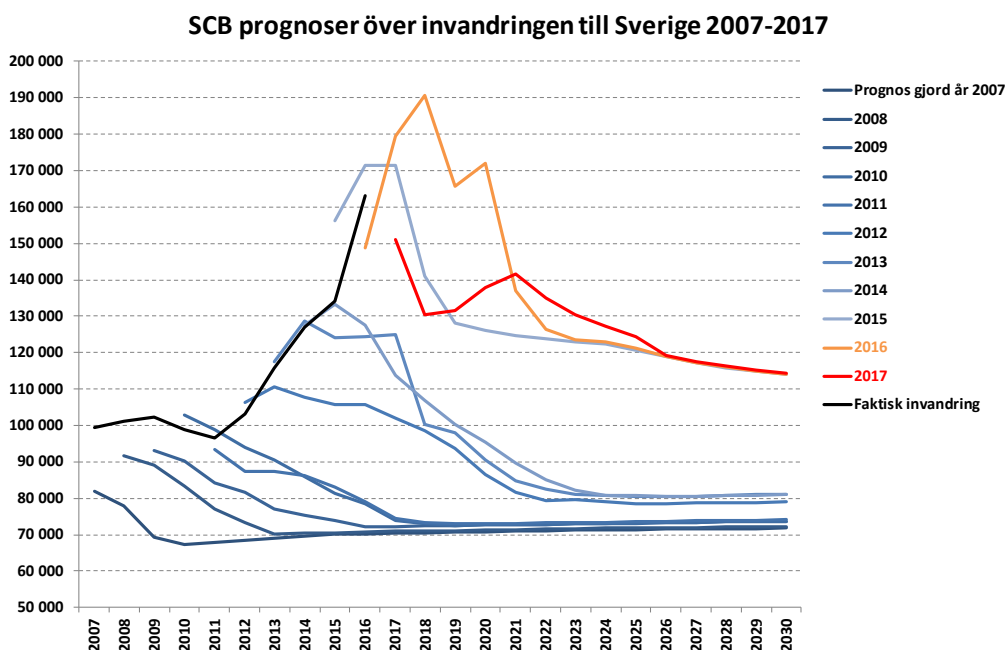
Källa: SKL:s bildarkiv

Många kommuner kommer att få en mycket ansträngd ekonomi när en stor del av befolkningen befinner sig ”efter yrkeslivet” och får ett allt större behov av omsorgstjänster. Detta gäller särskilt i glesbygdskommunerna som på grund av stor utflyttning av unga vuxna får en allt större andel äldre och en mer bekymmersam åldersfördelning och därmed försörjningskvot. Glesbygdens tillgång till personal och kostnader påverkar möjligheterna att upprätthålla en god äldreomsorg samtidigt som dess medborgare kanske till och med betalar högre skatt än kommunerna i de tätare delarna av landet.

En fördel med åldrandets demografi är att vi vet i relativt god tid vad vi har framför oss – frågan är hur vi hanterar den insikten? Vilka planeringsverktyg har de kommunala tjänstemännen till förfogande för att möta dessa utmaningar? Kommer digitalisering och omsorgsrobotar att göra entré inom äldrevården i god tid och hur kommer de att tas emot av de äldre? Dagens pigga 40-talister är morgondagens sjukliga äldre – är de beredda på den nödvändiga omställningen som sannolikt måste till i många mindre kommuner runt om i Sverige? Man klagat redan idag på att digitaliseringen inte når ut i glesbygden. För att klara omsorgen framöver, både avseende ekonomin och antal som kan vårda, på alla håll i landet måste vi sannolikt ta till ”digital omsorg”.

Dagsläget och dess påverkan på framtiden

Det har aldrig varit så svårt att göra befolkningsprognoser som det är just idag. Det beror på att de påverkas så mycket av politiska beslut. Normalt gör vi prognoser med antaganden som grundar sig på hur det varit hittills: Hur höga är födelsetalen för kvinnor i fertil ålder, hur hög är dödligheten i olika åldersgrupper, hur ser flyttmönstren ut inom landet och hur stor är invandringen och utvandringen?



Statistiska Centralbyrån (SCB) har under lång tid gjort bedömningen att invandringen kommer att minska under kommande år, men den har ökat under lång tid. Det kommer toppar som påverkas av oroligheter i omvärlden. Ett tydligt exempel i vår befolkningsstatistik är krisen på Balkan i mitten av 1990-talet. Den syns i befolkningskurvorna i alla Sveriges kommuner. När vi haft toppar har SCB ändå antagit att invandringen relativt snart kommer att stabiliseras till en lägre nivå.

I genomsnitt har prognoserna sedan 2007 slagit fel med över 10 % för nästkommande år och hela 33 % på tre års sikt, vilket motsvarar 29 000 personer per år. 2015 och 2016 års prognoser ligger betydligt högre än tidigare till följd av en kraftigt ökad invandring. Men efter förändringen av invandringspolitiken under 2016 kom 2017 års prognos att förändras påtagligt, vilket resulterade i antaganden om 157 000 färre invandrade fram till och med år 2020 jämfört med prognosen som gjordes ett år tidigare.

In- och utvandringen påverkas mycket av hur vi väljer att agera politiskt. Idag är vi medlemmar i den europeiska gemenskapen som i princip har fri rörlighet. Hur detta kommer att se ut framöver vet vi mycket lite om. Även myndigheternas arbete påverkar invandringen. En invandrare blir inte folkbokförd i Sverige och kommer med i befolkningsstatistiken förrän denne får uppehållstillstånd. Det innebär att Migrationsverkets rutiner och arbete påverkar statistiken. Under en period för några år sedan snabbade man upp processerna och då såg det ut som om vi fick ovanligt stor invandring till Sverige under en period. I själva verket var det personer som hade vistats här under lång tid som fick sitt besked om uppehållstillstånd och kom in i statistiken.

Från öppenhet till en återhållsam asylpolitik – Påverkan på befolkningsprognoserna

Mängden asylsökande under hösten 2015 kommer att påverka vår befolkning och vår befolkningsstatistik under lång tid. Nu tar det i genomsnitt ungefär två år för Migrationsverket att besluta om ett uppehållstillstånd, till följd av mängden ärenden. Regeringen har dessutom förändrat reglerna för anhöriginvandring, som de senaste 20 åren utgjort den största gruppen som fått uppehållstillstånd. Det innebär att vi under lång tid kommer att ha problem med befolkningsstatistiken i relation till hur befolkningen faktiskt ser ut och det kommer att variera kraftigt mellan olika kommuner och kommundelar.

Våra befolkningsprognoser bygger ju på att vi vet hur befolkningsstrukturen ser ut och hur den förändras. När vi har en stor del av befolkningen som inte ingår i statistiken får vi problem. Vi vet inte exakt hur många som bor var. Detta kan vara särskilt problematiskt för skolans verksamhet som undervisar även asylsökandes barn och ensamkommande barn och ungdomar. Kommunerna har små möjligheter att ha en god framförhållning i sin planering av skolans verksamhet. Situationen kan ändras från en dag till en annan.

Väntetiderna för att få uppehållstillstånd är långa vilket sannolikt även kommer att påverka viljan att stanna. En lång väntetid med stor osäkerhet får fler att flytta ut från Sverige igen. Politikerna har dessutom aviserat en strängare hantering av avvisningar, vilket också påverkar utvecklingen framöver. Vi får en annan situation än den vi är vana vid och den som våra befolkningsprognoser i stort bygger på.

Åldersstruktur och könsstruktur kan också komma att påverkas. De allra flesta asylsökande som kommer hit är unga människor och mestadels unga män. Det har redan påverkat könskvoten i Sverige. Antalet unga vuxna har i SCB:s befolkningsprognoser sett ut att minska något framöver. Detta kan förändras och med många unga vuxna ökar trycket på utbildningar, bostäder och arbetsmarknad.

Även hushållsstrukturen kan komma att påverkas framöver. Eftersom anhöriginvandringen har stått för en så stor del av uppehållstillstånden så kommer en begränsning av den att få stor effekt. Om anhöriginvandringen fortsatt kommer att begränsas så kanske många ångrar sitt beslut att flytta hit. Att få förenas med sin familj som ung och ensam i ett nytt land är av största vikt för många. Hittills har hushåll med utländsk bakgrund varit något större än svenska hushåll. Detta faktum ligger bakom beräkningen av hushållskvoter framöver och påverkar bland annat bedömningar av bostadsbehov. Nu genomför Boverket sådana beräkningar ner till kommunnivå. Om de kommunala planerarna tar dessa på allt för stort allvar kommer det sannolikt att byggas bostäder på platser där de inte behövs framöver och det kommer även att påverka lokalplaneringen.

Framöver kan vi få betydligt fler ensamstående män med utländsk bakgrund än tidigare. Med fler ensamstående ökar vårdbehoven vet vi från tidigare analyser och när det dessutom är ensamstående män ökar behoven ytterligare. Detta kan få effekter på flera olika vård- och omsorgsverksamheter och deras lokalbehov. Män blir generellt inte lika gamla som kvinnor, men när de lever i ett parförhållande blir de ofta några år äldre. När männen blir gamla och sjukliga sköts en stor del av omvårdnaden av hustrun. Gamla kvinnor är oftare ensamstående, då mannen gått bort tidigare, och har större behov av samhällets omvårdnadstjänster. Om allt fler män förblir ensamstående kommer även deras behov av omvårdnad från det allmänna att öka. Personer med utländsk bakgrund har dessutom generellt högre sjuklighet än andra. Detta gäller särskilt de som nyligen kommit till Sverige och framförallt handlar det om psykisk ohälsa.

Utmaningar för framtidens offentliga fastighetsorganisationer

Utmaningarna är många och idag ser vi vissa trender som kanske är lösningen på utmaningarna. Men sannolikt kommer nya lösningar att dyka upp som vi inte kan föreställa oss idag. Utvecklingen går fort med digitalisering, robotisering etc. samtidigt som vi med en åldrande befolkning och osäkra befolkningsprognoser ser framför oss stora kompetensluckor i våra välfärdstjänster.

Den stora utmaningen för fastighetsorganisationerna är att både värderingar och befolkningsförändringar sker snabbare än utvecklingen av fastighetsbeståndet och därför är inbyggd flexibilitet en nödvändig men svår strategi. Genom att redan från början när man bygger anpassa fastigheter så att de kan inhysa flera typer av verksamheter, ökar flexibiliteten under fastigheternas livslängd. Men det blir naturligtvis svårt när även värderingarna förändras. Det kanske inte räcker med god IT-infrastruktur i alla rum och flyttbara väggar etc.

När befolkningsförändringar sker snabbt så innebär det stora utmaningar för välfärdens verksamheter. Fastigheter är stabila, flyttas inte så lätt och innebär stora ekonomiska investeringar. Det blir dessutom allt mer så, då kostnader för mark ökar, byggkostnader ökar, förvaltningskostnader ökar och fastigheterna ska bli mer hållbara.

Migrationen är det som snabbast påverkar befolkningsstrukturen på lokal nivå och som kommunerna på något sätt måste hantera genom en så flexibel planering som möjligt – fastigheternas livslängd till trots. Befolkningen är rörlig, men planeringen sker nästan uteslutande inom enskilda kommuner med relativt litet utbyte mellan kommuner. För att lösa behoven behövs ökad samverkan.

Födelsetalen och var barnfamiljer väljer att bo kommer att påverka efterfrågan på lokaler för barnomsorg – om huvudregeln fortsatt kommer att vara två yrkesarbetande föräldrar utanför hemmet. Dagens befolkningsprognoser är osäkra, men om vi har 30 % fler grundskolebarn om 20 år är det självklart en utmaning för lokalförsörjningen i kommunerna, men även för samhällsplaneringen som helhet. Idag byggs många nya täta bostadsområden som inte planeras för utbyggd barnomsorg och skola. En nödvändig strategi är att även prioritera lokalbehoven i planeringen när alla ropar efter fler bostäder.

Men hur våra pedagogiska lokaler kommer att utformas i framtiden är osäkert. Pedagogiken utvecklas och därför måste lokalerna anpassas. Idag finns en diskussion om behovet av att vistas utomhus och det finns flera barnomsorgsalternativ med i huvudsak utomhusvistelse för barnen. Vad ställer det för krav på samhälls- och stadsplaneringen? Kanske måste fastighetsägarna ta ett större ansvar även för ytorna på utsidan och flexibiliteten mellan inne och ute kanske måste bli större.

Barnens plats i våra städer diskuteras mer och mer och trenden är att vi utformar vårt gaturum mer för cykel- och gångtrafik än för bilismen. Möten mellan kollegor sker allt oftare i offentliga miljöer och på promenader genom staden i stället för i trånga mötesrum på kontor. I framtiden kanske de offentliga stadsmiljöerna i större utsträckning måste vara möjliga att använda även för annan verksamhet.

Vi kan hitta lösningar om vi vill och om vi håller debatten levande och förstår de demografiska krafterna kommer vi att anpassa våra värderingar, vår politik och våra fastigheter till den nya tidens krav. Just nu tror många att robotisering ska lösa en del av den personalbrist som vi tror kommer att uppstå inom omsorgstjänsterna framöver. Andra är fortfarande främmande för den typen av lösningar och det kan ta tid att förändra värderingarna. Kanske kommer vi även att anpassa våra fastigheter så att de blir mer flexibla i framtiden. Men trenderna på marknaden – hur vi vill arbeta i och använda våra verksamhetslokaler – kommer att förändras snabbare än våra fastigheter och byggnader. Därför blir hållbar ombyggnation av dagens fastighetsbestånd för att de ska vara attraktiva på marknaden en utmaning för fastighetsägarna.

Vi kan göra demografiska prognoser och bedömningar av framtida fastighetsbehov, men det är våra värderingar och förändrade beteenden som kommer att avgöra. Förändringar i migrationspolitiken innebär svårigheter att bedöma hur befolkningsstrukturen kommer att se ut. Flexibilitet i planeringen är därför sannolikt ett begrepp som vi kommer att återkomma ofta till. Men hur skapar vi flexibla byggnader – räcker det med att kunna flytta på väggarna eller krävs det mer? Kanske ska vi mer tänka på en flexibel användning av våra befintliga lokaler – en lokal som passat för en verksamhet tidigare kanske passar bättre för en annan typ av verksamhet i morgon.

Avslutande ord

Avslutningsvis kan vi konstatera att det finns många utmaningar för de offentliga fastighetsorganisationerna framöver, men också många möjligheter. Dock kommer dessa med all sannolikhet att se olika ut i olika delar av landet eftersom befolkningsunderlaget kommer att ha så olika struktur. Men alla måste vara beredda på en större flexibilitet och snabbare processer för att anpassa sig till nya vanor, aktörer och möjligheter.

Framtidens fastighetsbehov

Demografi

Fastighetsbranschen står inför stora förändringar och därmed många beslut. I denna skrift kan du läsa om den demografiska utvecklingen och hur den hänger ihop med fastighetsbeståndet och dess användning. Skriften fokuserar på de stora generationerna och migrationen.

Rapporten är en del i en större studie som syftar till att ta fram kunskap om framtidens fastighetsbehov utifrån ett tiotal viktiga ämnesområden, så som demografi, vård, skola, klimat och digitalisering. Det är en tydlig trend för både kommuner, landsting och staten att det nu sker stora investeringar och så kommer det att fortsätta de närmaste åren. För att kunna göra rätt prioriteringar krävs en god bild av framtida fastighetsbehov.

Upplysningar om innehållet
Saija Thacker, saija.thacker@skl.se

© Sveriges Kommuner och Landsting, 2018
ISBN: 978-91-7585-617-9
Text: Maria Pleiborn
Foto: SKL:s bildarkiv
Produktion: SKL