

SBUF forskningsprojekt 14220

Entreprenörers möjligheter och hinder att omvandla lokaler till bostäder

Bilaga 4a: Nationell kontext och konsekvenser på
arbetsmarknaden

Huvudförfattare
Peter Fredriksson

Projektgrupp
Anna-Maria Blixt, IVL
Ulla Jansson, Lunds Tekniska Högskola
Riikka Kyrö, Lunds Tekniska Högskola

2024-11-29



1 Introduktion till denna delrapport

Forskningsprojektet "Entreprenörers möjligheter och hinder att omvandla lokaler till bostäder" pågick under perioden mars 2023 till oktober 2024. Projektet benämns i korthet Bostadisering och drevs i fem arbetspaket:

- 1. Exempel på bostadiseringar som gjorts och analys av vad som förenar/skiljer dem.
- 2. Hur mycket är möjligt att bostadisera i exempelstaden Stor-Göteborg?
- 3. Vilka hinder och regelverk behöver hanteras vid bostadisering?
- 4a. Åtgärder: nationell kontext och konsekvenser på arbetsmarknaden.
- 4b. Åtgärder: affärsmodeller i form av business model canvas.
- 5. Sammanställning av kommunikation av delresultat som gjorts löpande.

Denna delrapport sammanfattar 4a, det vill säga den nationella kontexten. Rapporten tar utgångspunkt i följande observationer/resonemang som följer av de andra arbetspaketen, och som dokumenterats i Kyrö (2024), Kyrö et al. (2024), Blixt (2024) samt Janson et al. (2024):

- Det finns många exempel på lyckade bostadiseringsprojekt, med en viss tyngdpunkt på profilerade/lyxiga bostäder varav några kompletterats/möjliggjorts med påbyggnad och/eller parallell projektutveckling.
- I exempelstaden Stor-Göteborg finns det teoretiskt en potential utifrån följande iakttagelser.
 - Det finns ett stort bostadsbehov närmaste 10 åren, mellan 65.000-80.000 bostäder har angetts.
 - Göteborgs ambition är att vara klimatneutral redan 2030, vilket borde driva på bostadisering.
 - Kontorsbestånd och -vakanser finns primärt i Göteborg och i Mölndal.
 - Kontorsvakanserna har ökat de senaste åren och ligger nu strax över 10%.
 - Vakanta kontorsytor uppgick till ca 1,3 miljoner m² under hösten 2023, som teoretiskt kan omvandlas ... och med en genomsnittlig bostadsstorlek på 65 m², skulle det bli ca 20.000 bostäder teoretiskt.
 - Det finns en stor osäkerhet i uppskattningen och troligen även ett mörkertal i vakanser.
 - De idag tillgängliga ytorna finns i olika delar av stan och i en variation av byggnader: helt nybyggda och äldre, före detta bostäder som tidigare kontoriserats, som del i byggnader med andra verksamheter, osv.
 - För många av de vakanta ytorna behöver detaljplanen ändras innan bostadisering kan ske.
 - Det finns långtidsprognoser som pekar på brist på kontor pga att Göteborg förutspås växa framåt.
- Det finns flera hinder och utmaningar som behöver hanteras vid en bostadisering, bland annat
 - Detaljplanens utformning och möjligheter att ändra den
 - Finansiella förutsättningar för primärt fastighetsägare, med bland annat
 - högre marknadshyror för kontor än bostäder och därmed värt att vänta på en ny kontorshyresgäst
 - momsregler och annan finansiell styrning som försvårar konvertering
 - hyrestagares dispositionsrätt är mycket starkare för bostäder än kontor
 - utmaning att skapa effektiva (och attraktiva) bostäder i kontorsfastigheter
 - Tekniska egenskapskrav avseende till exempel tillgänglighet, brand, dagsljus och de tekniska osäkerheter som finns i byggnaden för både fastighetsägare och entreprenör
 - Stadens utmaning i att skapa bra boendemiljöer som helhet

Utmaningarna är alltså många. En parallell studie har indikerat att drygt 1% av de då studerade vakanta lokalytorna i Göteborg (270.000m²) och mindre än 1% i Stockholm (300.000m²) är enkelt konverterbara (Mjörnell 2023a, Mjörnell och Gunér 2023). De anger vidare att 10-12% skulle kunna konverteras med något större renoveringsinsats, men att detaljplaneförutsättningarna var oklara. Det skulle göra att den teoretiska potentialen om 20.000 bostäder i Stor-Göteborg landar i en enkelt åtkomlig, praktisk potential på 200 bostäder, och upp till 2.000 bostäder om 10% är möjligt med större insats. Det vore ett viktigt bidrag till stadens behov men inget som troligen påverkar vare sig kontors-, bostads- eller arbetsmarknaden. Frågan är om förutsättningarna och konsekvenserna är samma i övriga delar av landet. Det adresseras i följande avsnitt:

Kapitel	Sida
2. Bostadisering leder till mer hantverk	3
3. Nationell kontext – begränsade möjligheter med bostadisering!?	5
4. Konsekvenser på arbetsmarknaden	6
Bilaga A: Nationella ramverk	7
Bilaga B: Urbanisering och bostadsbrist i storstäderna	9
Bilaga C: Bostadisering pågår i långsam takt	13
Bilaga D: Distansarbete har drivit kontorsvakanser	14
Bilaga E: Kontorsvakanser	20

2 Bostadisering leder till mer hantverk

Om bostäder ska skapas genom bostadisering innebär det, hypotetiskt, att färre tomma lokaler kommer att rivas och ersättas med nyproducerade bostäder. De kompetenser som behövs i bostadisering är relativt likt generella ROT-kompetenser och bara delvis lika nyproduktion. Utifrån våra litteraturstudier, intervjuer, samt diskussioner med referens- och styrgrupper framstår följande hypoteser som rimliga:

- **Stadsplanerare, stadsbyggnadsnämnder, bygglovshandläggare och andra kommunala politiker och tjänstemän** behöver utveckla sin förmåga att revidera och utveckla mer flexibla detaljplaner och tolkningar av gällande planer och regelverk.
- **Fastighetsutvecklare, arkitekter och ingenjörer** behöver bli skickligare på att förstå och värdera möjligheterna och förutsättningarna för bostadisering i befintliga fastigheter. Detta omfattar flera olika delar som till exempel:
 - hur kan man skapa en bra boendemiljö i befintlig fastighet,
 - hur kan eventuella krav på bevarande mötas,
 - hur kan rätt yteffektivitet och ekonomi skapas med hänsyn till byggnadens befintliga struktur,
 - hur kan osäkerheter hanteras ekonomiskt, tidsmässigt, organisatoriskt och så vidare,
 - hur kan regelverk avseende till exempel bärighet, dagsljus och tillgänglighet mötas,
 - hur kan byggnadens klimatskal och befintliga teknik/material nyttjas.
- **Resurser och kompetens för rivning och sanering** kommer att ändra karaktär och i viss mån minska. Vid bostadisering bevaras stomme, eventuellt fasad och delar av interiören. Den arbetsintensiva interiöra rivningen och saneringen kvarstår dock. Vid rivning för nybyggnation demonteras hela huset och material återbrukas/återvinns/deponeras inklusive stomme, fasad och interiör. Även hantering av mark tillkommer. Den stora skillnaden blir således primärt stomme, mark och eventuellt fasad. Det är delar som i många avseenden hanteras både manuellt och med stora maskiner.
- **Projekt- och produktionspersonal** behöver i ökande omfattning kunna planera för, och hantera, mer osäkra förhållanden på byggarbetsplatsen. Relativt sett fler lösningar behöver tas fram på plats och anpassas till en befintlig struktur, jämfört med mer standardiserade lösningar och hjälpmedel/utrustning som kan förberedas, optimeras och användas i nyproduktion. Man kan därför förvänta sig att det behövs fler arbetstimmar, mer problemlösning och kreativitet och i någon mån mer hantverksskicklighet. Detta omfattar så spridda yrkesroller som platschefer, arbetsledare, planerare, logistik, snickare, elektriker, rörläggare, med mera. Dessutom behöver man ha en mer flexibel organisation, och möjligen mer lokalt och lättillgänglig kompetens, på så sätt att resurser kan behöva kallas in med kort varsel för att hantera nya förutsättningar.
- **Resurser och kompetens för stomresning, markarbeten och grundläggning** kommer troligen efterfrågas i mindre omfattning. Förstärkningsarbeten i både befintlig stomme och grund kan bli nödvändiga vid bostadisering, men inte i samma omfattning som vid nybyggnation. Kompetens om förstärkningar, kompletteringar och håltagningar i stommar kommer behövas.
- **Fastighetsskötsel och underhåll** kommer också påverkas. De i bostäderna inbyggda lösningarna kommer inte vara av samma standardiserade dimensioner som vid nybyggnation.

Sammantaget leder detta till hypotesen att bostadisering kräver mer flexibelt, arbetsintensivt, yrkesskickligt, problemlösande och lokalt hantverk än standardiserat arbete. Detta i hela värdekedjan, från stadsplanering till avslutande finsnickeri och fastighetsservice. Liknande resonemang förs inom forskning om cirkulär ekonomi i stort (Kirschherr et al. 2017, Murray et al. 2017). Detta sammanfattas i figuren på nästa sida.

Innebörden av denna hypotes kommer självklart skilja från projekt till projekt – det är till exempel stor skillnad på att skapa ett fåtal lägenheter i tidigare butikslokaler i entréplan i ett flerbostadshus, jämfört med att omvandla en hel kontorsfastighet till bostäder.

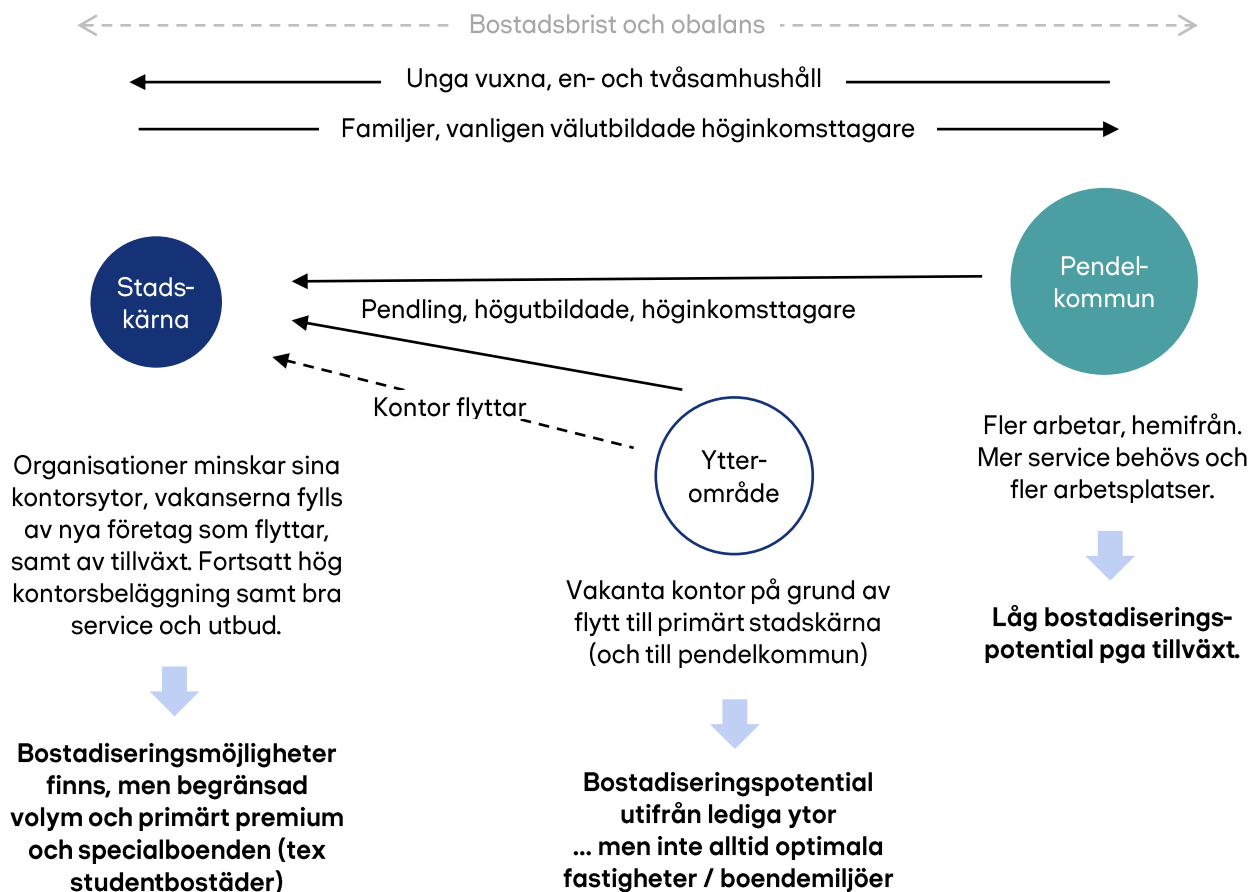
Skede	Roller	Utvecklingsbehov
Stads- utveckling	Stadsplanerare Stadsbyggnadsnämnder Bygglöshandläggare Politiker/Tjm	• Revidera och utveckla mer flexibla detaljplaner • Flexibla tolkningar av gällande planer och regelverk
Fastighets- utveckling	Fastighetsutvecklare Arkitekter Projektörer / Konstruktörer	• Förstå/värdera möjligheterna för bostadisering i befintlig fastighet. • Hur kan man skapa en bra boendemiljö i befintlig fastighet? • Hur kan rätt yteffektivitet och ekonomi skapas i befintlig struktur? • Hur möta regelverk avseende t.ex. bärighet, dagsljus, tillgänglighet? • Hur kan byggnadens klimatskal och befintliga teknik/material nyttjas.
Projekt och produktion	Projekt- och produktionspersonal Tex platschefer, arbetsledare, planerare, logistik, snickare, elektriker, ventilation, rörläggare	• Planera för, och hantera, mer osäkra förhållanden på arbetsplatsen. • Fler anpassade lösningar behöver tas fram på plats och anpassas till en befintlig struktur (mindre standard). • Hjälpmedel/utrustning kommer ej kunna optimeras och användas som i nyproduktion. • Fler arbetstimmar, mer problemlösning och kreativitet och mer hantverksskicklighet.
	Rivning och sanering	• Arbetsintensiv, exteriör och interiör rivning och sanering. • Varsam hantering och nedmontering (istället för förstörande rivning). • Mark behöver eventuellt inte hanteras
	Stomresning / justering Markarbeten och grundläggning	• Förstärkningsarbeten och håltagning/justering i befintlig stomme. • Förstärkningsarbeten i grund kan bli nödvändig.
Drift och förvaltning	Service och fastighetsskötsel	• Större behov av anpassade lösningar.

3 Nationell kontext – begränsade möjligheter med bostadisering!?

Utan att göra anspråk på att vara heltäckande, har följande förutsättningar/trender i Sverige identifierats som viktiga under projektets gång, med en hypotes om deras effekter på bostadisering nationellt:

Möjlig / trolig effekt på bostadisering (beskrivning/hypotes)
+ Drivkrafter och möjliggörare + Behov av mindre klimatpåverkan och att följa resurshierarkin. + Bostadsbrist i Göteborg och andra (stor)städer + Krans- och pendelkommuner växer också. + Lågkostnadslösningar behövs. + Kontorsvakanser finns i Göteborg och andra (stor)städer. + Vakanserna har ökat pga distansarbete och konjunktur. + Teoretiskt finns stora ytor/möjligheter att bostadisera. – Hinder och utmaningar – Konjunkturen kommer att bli bättre, distansarbete har planat ut. – Fler kontorsarbetsplatser behövs i storstäder och tillväxtorter. – Företag flyttar kontor från ytterområden till stadskärnor. – Det är i ytterområdena det kommer frigöras mest kontorsyta. – I ytterområden finns kontor/lokaler som är utmanande att bostadisera. – Bostadisering har gett förhållandevis dyra bostäder. ⇒ Bostadisering är en bra möjlighet, men ger ett begränsat tillskott av bostäder.

Dessa generella principer visualiseras i figuren nedan.



4 Konsekvenser på arbetsmarknad och för kompetensförsörjning

Den hantverkskompetens som behövs vid bostadisering finns inom branschen idag, i hela värdekedjan. Det visar de många olika exempel på bostadiseringar som genomförts och, något förenklat, hela ROT-sektorn. Frågan är dock om kompetensen finns i tillräcklig omfattning och där den behövs.

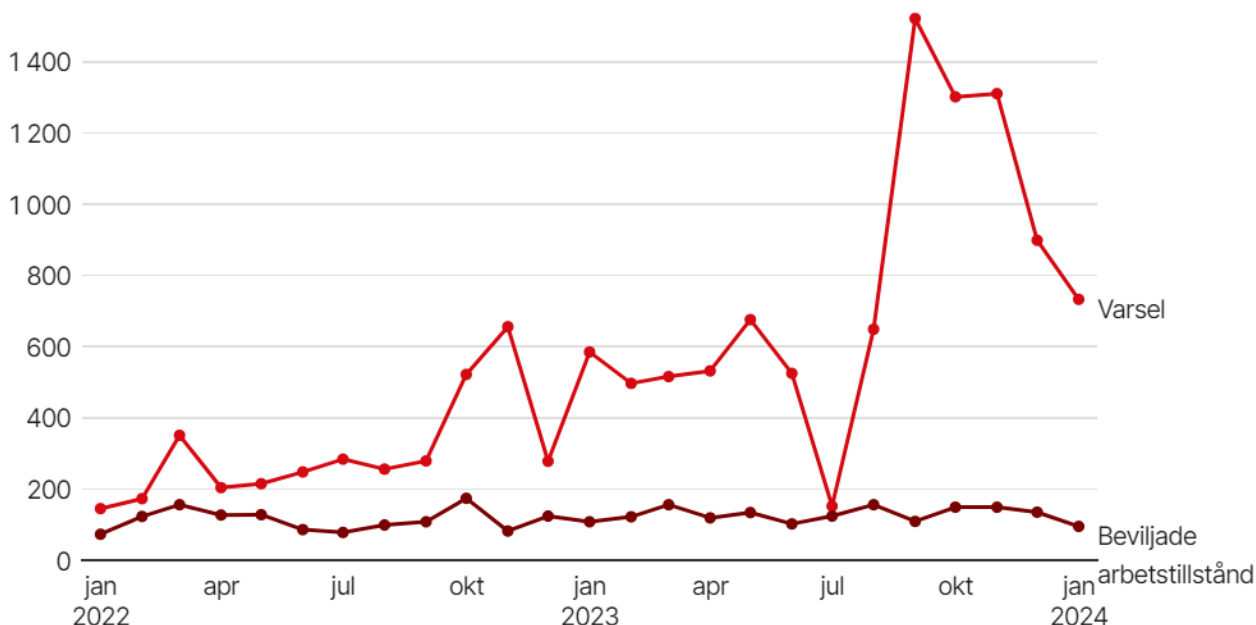
En första övergripande reflektion är att vi behöver mer kompetens, i hela värdekedjan, för att ta tillvara på de möjligheter och hantera de hinder som finns med bostadisering. Med mer kompetens kan vi till exempel:

- förenkla lagar, regler och detaljplaner och göra mer tillåtande tolkningar av de befintliga,
- skapa bättre boendemiljöer, bostäder och affärer i befintliga fastigheter,
- ta fram smartare tekniska och produktionsmässiga bedömningar och lösningar.

Mer kompetens skulle alltså kunna ge fler bostäder med lägre klimatpåverkan än vad nyproduktion faktiskt gör idag (Thrysin et al. 2022). En rimlig slutsats är alltså att utbildningar inom bygg och fastighet i än högre utsträckning behöver ge kompetens om bostadisering och tillvaratagande/nyttjande av det befintliga generellt.

En andra reflektion, som förstärker behovet av mer kompetensutveckling, är att bostadisering verkar kräva mer hantverkstimmar och yrkesskicklighet än nyproduktion. Detta eftersom man i större utsträckning behöver förstå och lösa problem på plats, ibland med relativt kort framförhållning, och i mindre utsträckning kan använda standardiserade/industrialiserade lösningar jämfört med nyproduktion. Fler skickliga hantverkare behövs alltså för ett givet antal bostäder.

Detta ska ses i ljuset av de många varsel och neddragningar som skett under den senaste tidens byggkris (se graf nedan, från Bennewitz 2024). Risken är uppenbar att kompetenta byggarbetare, byggingenjörer, arkitekter, med flera skolar om sig likt tidigare lågkonjunkturer. Under 90-talets byggkris sägs en hel generation byggarbetare, upp emot 20.000, ha lämnat branschen för gott (Siljevall 2023).



Varsel och arbetstillstånd i byggbranschen, 2022-2024. Kopierad från Bennewitz (2024).

En tredje reflektion är att potentialen i bostadisering absolut finns och ska tas tillvara, men volymmässigt verkar den vara begränsad. Distansarbete har i nuläget planat ut, det finns en tendens att arbetsgivare och tagare ser fördelarna i återgången till kontoren efter pandemin, samt att fler kontorsarbetstillfällen kommer skapas med en bättre konjunktur. Möjligheten att bostadisera i vakanta lokaler begränsas därmed av tillgången. Detta utöver de hinder och ramverk som finns idag och som ju har sina orsaker och logiker.

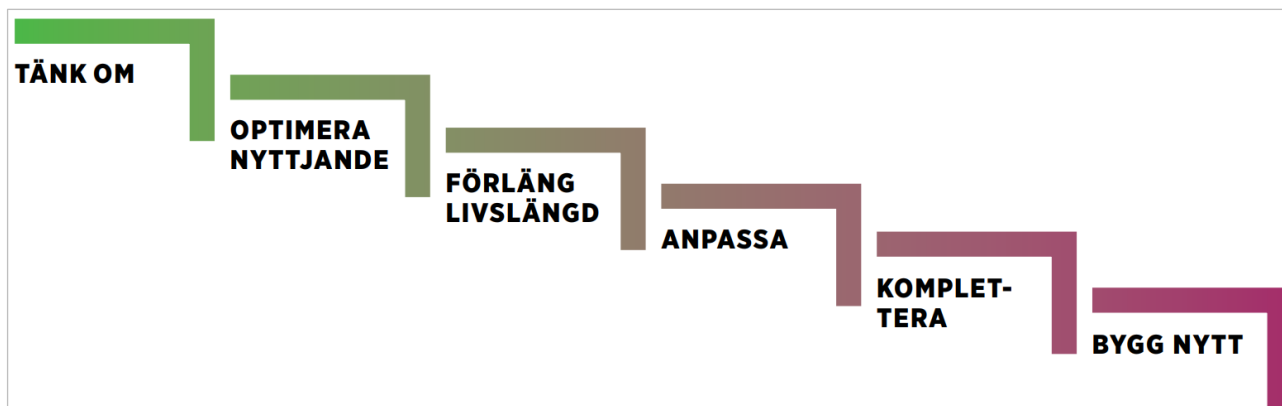
Av detta följer en fjärde reflektion, som är att utbildningar inom bygg och fastighet måste omfatta alla former av hållbara lösningar. Allt från bostadisering och andra former av tillvarataganden till nyproduktion med återbrukade och klimatneutrala material (se även Bonvoisin och Rossi 2021) – som till exempel fossilfria varianter av de klimatbelastande materialslagen stål och cement (Ny Teknik 2024, Avfall och resurs 2024).

Bilaga A: Nationella ramverk

Flera olika globala och nationella ramverk och drivkrafter styr mot en mer hållbar och klimatsmart bygg- och fastighetsbransch. Lagstiftning och riktlinjer av olika slag, både i Sverige och i EU, är ju gemensamma i hela landet och driver branschens aktörer att själva vidta åtgärder för att skapa hållbara lösningar. Två av de många goda drivkrafter som finns är den Nationella färdplanen och Viable Cities.

Nationella färdplanen

En för Sverige gemensam ram är den Nationella Färdplanen. Den har tagits fram av Bygg- och anläggningsbranschen, inom ramen för Fossilfritt Sverige, och ska leda till fossilfrihet och klimatneutralitet (Axelsson et al. 2024). Färdplanen är ett nationellt ramverk som bland annat förpliktigar alla involverade aktörer att följa resurshierarkin (se figuren nedan).



Resurshierarkin i Färdplanen.

Utifrån denna logik följer flera uppmaningar och åtaganden för berörda aktörer, bland annat:

- **Riksdag och regering** uppmanas att genomföra regelförändringar i plan- och bygglagen och Boverkets byggregler för att främja funktionsändring av befintliga byggnader samt möjligheten att använda återbrukat material.
- **Byggherrar** åtar sig att först undersöka möjligheterna att utveckla befintliga byggnader och anläggningar innan vi bygger nytt.
- **Konsulter och arkitekter** åtar sig att föreslå att utreda hur befintliga förutsättningar (marken, kvarter, infrastruktur, byggnader och tekniska system) bäst kan tas till vara ur ett livscykelperspektiv vid planering, ny- och ombyggnation.
- **Entreprenörer** åtar sig att främja minimerad och cirkulär materialanvändning i nybyggnation, renovering och vid rivning.
- **Tillverkare av byggmaterial** åtar sig att optimera produkters design och konstruktion utifrån klimatpåverkan, energieffektivitet och resurseffektivitet ur ett livscykelperspektiv.
- **Fastighets- och anläggningsägare** åtar sig att optimera nyttjande av befintliga byggnader och anläggningar.

Färdplanen styr således alla aktörer i branschen mot ökad användning av befintliga resurser, och om så är mest lämpligt, konvertering av vakanta lokaler till mer ändamålsenligt nyttjande som till exempel boende.

Viable cities

Viable Cities är ett svenskt innovationsprogram som syftar till att snabba på omställningen till klimatneutrala och hållbara städer (Viable Cities, 2024). Programmet samlar städer, företag, forskare och medborgare för att arbeta tillsammans mot målet att uppnå klimatneutralitet senast år 2030. Fokus ligger på innovation, digitalisering och samverkan för att skapa hållbara stadsmiljöer.

De städer som är med är:

• Borlänge	• Borås	• Enköping	• Eskilstuna
• Gävle	• Göteborg	• Helsingborg	• Järfälla
• Kalmar	• Karlstad	• Kristianstad	• Linköping
• Lund	• Malmö	• Mariestad	• Nacka
• Skellefteå	• Stockholm	• Umeå	• Uppsala
• Växjö	• Örebro	• Östersund	

Städer som är med i Viable Cities, varav sju är bland Sveriges 10 största (se nästa sida).

Viable Cities stödjer städernas arbete för att bli klimatneutrala genom en rad åtgärder som innefattar:

- **Klimatavtal:** Varje stad åtar sig att nå klimatneutralitet senast 2030.
- **Innovationsprojekt:** Programmet finansierar och stöder innovativa projekt inom hållbar stadsutveckling, såsom smart energihantering, hållbara transporter och cirkulär ekonomi.
- **Samarbete och kunskapsdelning:** Städerna arbetar tillsammans och delar erfarenheter, vilket bidrar till snabbare framsteg och spridning av hållbara lösningar.

En naturlig drivkraft i städernas strävan och programmet är att följa resurshierarkin. Därmed blir denna medverkan ytterligare en drivkraft för att i lämpliga fall bostadisera istället för att riva och bygga nytt.

Sammanfattning och möjliga konsekvenser för bostadisering

Lagstiftning och riktlinjer av olika slag, både i Sverige och i EU, är ju gemensamma i hela landet och driver branschens aktörer att vidta åtgärder för att skapa hållbara lösningar. En del av detta är att följa resurshierarkin och att utnyttja och använda de byggnader som redan finns, vilket kan ses som en drivkraft för bostadisering.

Bilaga B: Urbanisering och bostadsbrist i storstäderna

Sveriges befolkning växer sakta. Vid halvårsskiftet 2024 var vi 10,5 miljoner invånare och prognosen framåt pekar på ca 11 miljoner invånare 2040 (SCB 2024a). Det innebär en ökning på cirka 30.000 fler invånare per år, vilket motsvarar den genomsnittliga tillväxttakten de senaste 10 åren. Utvecklingen varierar över tid och påverkas av en rad faktorer som migration, antal födda/avlidna och ekonomisk utveckling. Senaste åren har födelsetalen successivt sjunkit och invandringen har också minskat samtidigt som Sverige varit i en ekonomisk svacka. Prognoserna har dock inte ändrats i grunden utan pekar på en fortsatt, långsam tillväxt. Även inom landet är trenden tydlig: storstäderna och städerna växer samtidigt som landsbygden avfolkas.

Storstäderna växer

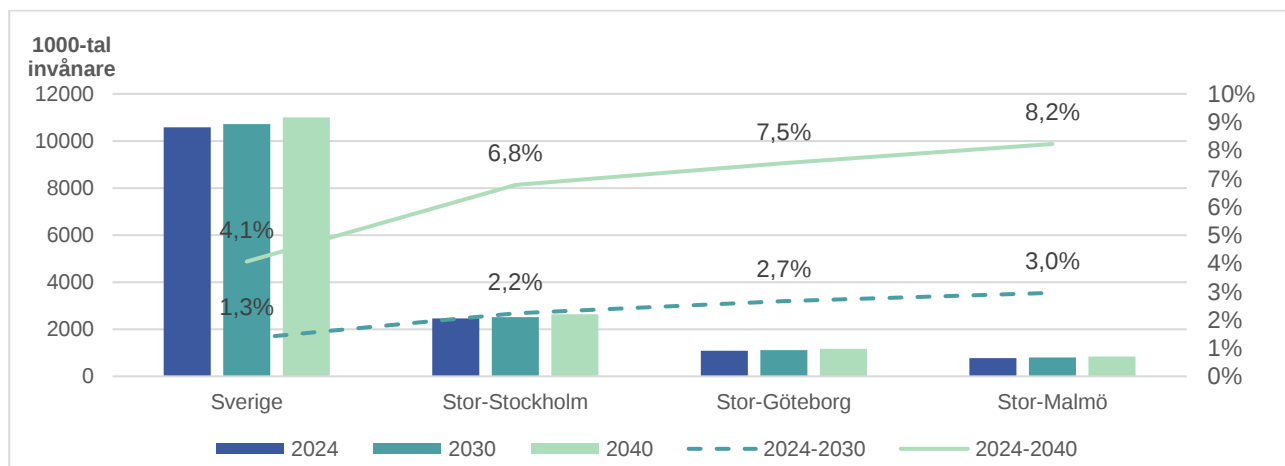
De största städerna i Sverige förväntas fortsätta att växa. Detta visas i tabellen nedan som är baserad på SCB (2024b). Drivkrafterna till tillväxten är inflyttning från andra delar av Sverige, invandring samt födelseöverskott. Denna tendens är tydlig framförallt i storstadsområdena, det vill säga storstäderna och deras kranskommuner av varierande storlek. I tabellen och grafen nedan visas utvecklingen för våra tre största storstadsområden.

Kommun	Antal invånare (1000-tal)			Utveckling	
	2024	2030	2040	2024-2030	2024-2040
Stockholm	990	1002	1042	1%	5%
Göteborg	607	624	659	3%	9%
Malmö	364	377	402	4%	10%
Uppsala	248	263	285	6%	15%
Västerås	161	165	171	2%	6%
Örebro	160	165	172	3%	8%
Linköping	168	172	179	2%	7%
Helsingborg	152	155	162	2%	7%
Jönköping	147	151	157	3%	7%
Norrköping	145	147	151	1%	4%

Region	2024	2030	2040	2024-2030	2024-2040
Sverige	10578	10719	11008	1,3%	4,1%
Stor-Stockholm	2464	2519	2631	2,2%	6,8%
Stor-Göteborg	1087	1116	1169	2,7%	7,5%
Stor-Malmö	778	801	842	3,0%	8,2%

Storstadsregionerna innefattar följande kommuner:

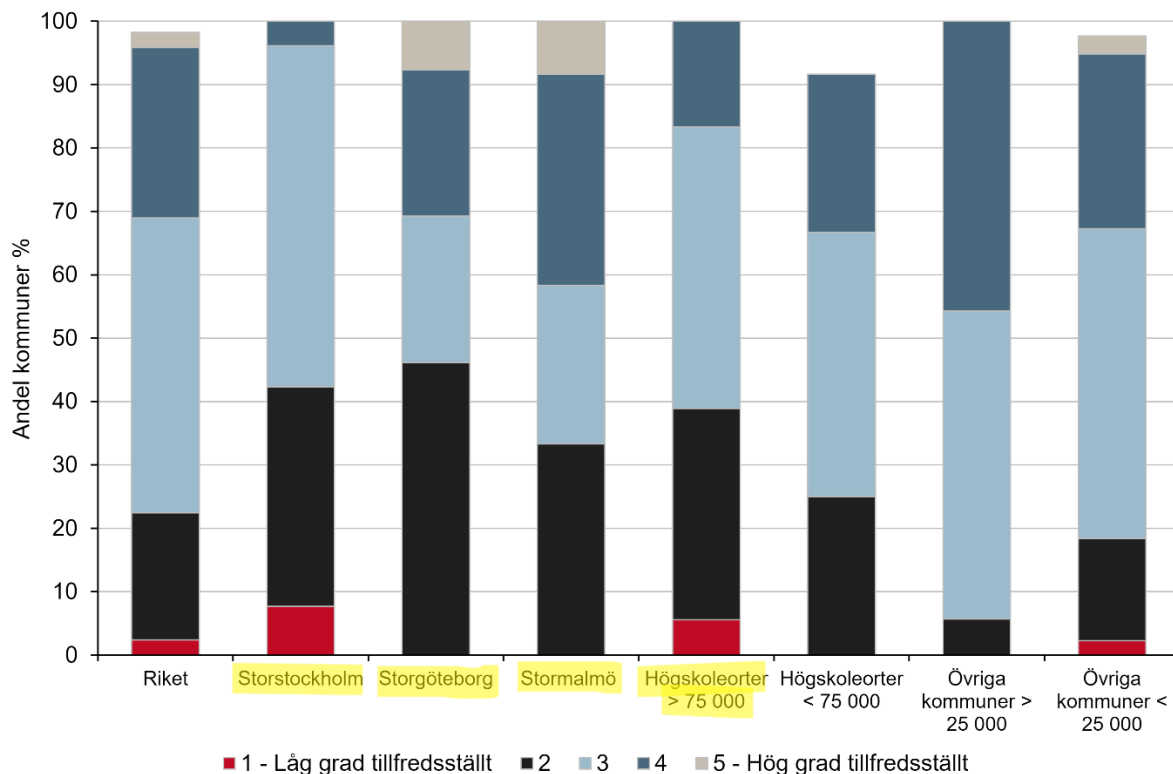
- Stor-Stockholm, 26 kommuner: Stockholm, Huddinge, Nacka, Södertälje, Botkyrka, Haninge, Solna, Järfälla, Sollentuna, Täby, Norrtälje, Lidingö, Tyresö, Sigtuna, Upplands Väsby, Österåker, Sundbyberg, Värmdö, Danderyd, Vallentuna, Nynäshamn, Ekerö, Upplands-Bro, Salem, Vaxholm, Nykvarn.
- Stor-Göteborg, 13 kommuner: Göteborg, Ale, Alingsås, Härryda, Kungsbacka, Kungälv, Lerum, Lilla Edet, Mölndal, Partille, Stenungsund, Tjörn, Öckerö.
- Stor-Malmö, 12 kommuner: Malmö, Lund, Trelleborg, Burlöv, Kävlinge, Lomma, Staffanstorps, Svedala, Vellinge, Eslöv, Höör, Skurup.



Befolkningsprognos för Sveriges folkrikaste kommuner, Sverige och de tre storstadsregionerna (baserat på SCB 2024b).

Bostadsbrist och obalans i de flesta kommuner

Som en konsekvens av mångårig inflyttning till städerna och en otillräcklig bostadsproduktion råder en fortsatt bostadsbrist, tydligast i storstadsområdena. I Boverkets enkät till landets kommuner anger nästan alla av kommunerna i storstadsområdena att bostadsbehovet inte är tillfredsställt och att obalans råder för i princip alla boendeformer (Boverket 2024). Även en stor andel av högskoleorterna med fler än 75000 invånare anger att bostadsbehovet inte är tillfredsställt. Detta visas i diagrammet nedan av de röda, svarta och blå delarna av staplarna (gul markering tillagd i denna rapport).

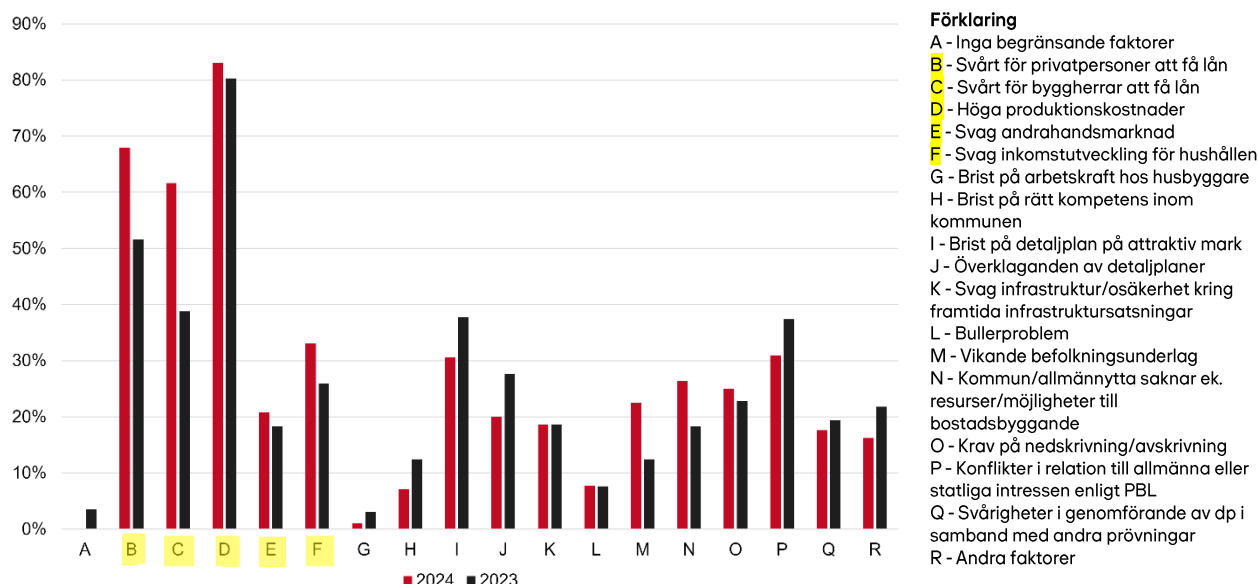


Bostadsbrist och obalans utifrån Boverkets enkät till kommuner (kopierad från Boverket 2024, gult adderat).

Vidare visare Boverkets enkät att det är i kommunernas centralorter som tillfredsställelsen är som lägst. I kommunernas ytterområden är balansen mellan behov och efterfrågan bättre, vilket är rimligt med tanke på att urbanisering innebär att befolkningen drar sig till staden.

Ekonomi hindrar

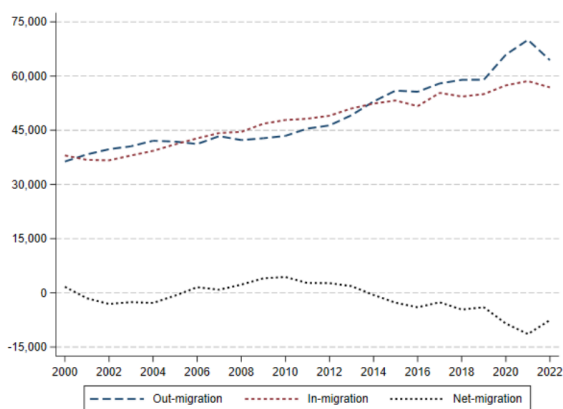
I Boverkets enkät får kommunerna även ange de främsta faktorerna som begränsar bostadsbyggandet i kommunen och hindrar dem från att möta behovet i högre utsträckning. Resultatet visas i diagrammet nedan. Höga produktionskostnader (D), svårigheter för privatpersoner att få lån (B) samt svårigheter för byggherrar att få lån (C) anges som hinder av flest antal kommuner i år, liksom under förra året. Faktorerna B-F är gulmarkerade för att tydliggöra de faktorer som tydligast hänger samman med ekonomiska begränsningar. De står för en stor andel av hindren, vilket indikerar att kostnadseffektivitet är en mycket viktig del för att minska obalanserna. Det stämmer väl med andra rapporter om svenska befolkningens ökande skuldsättning på grund av högre fastighets- och bopriser (Öljemark 2024) samt stigande boendekostnader (SCB 2024d).



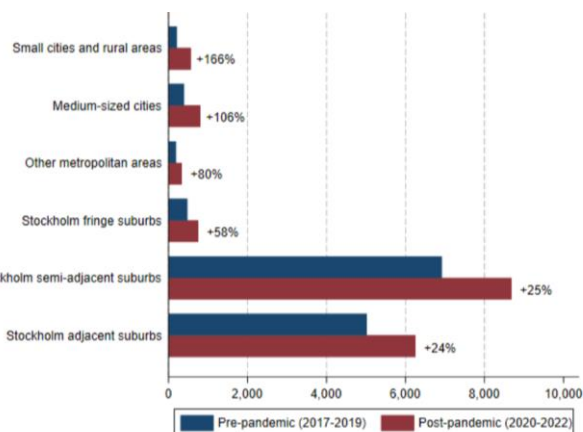
Orsaker till bostadsbrist och -obalans (kopierad från Boverket 2024, gult adderat).

Kranskommuner och stations-/pendlingssamhällen

En del i, och ytterligare förstärkning av, denna utveckling är att regionerna runt städerna utvidgas. Med förbättrad kollektivtrafik/pendlingsmöjligheter och möjlighet till distansarbete tenderar både kranskommuner och lite mer avlägsna orter att växa (Berghauser et al. 2022). Detta har studerats av bland annat Tillväxtverket för Stockholm, se graferna nedan (Eliasson, 2023).



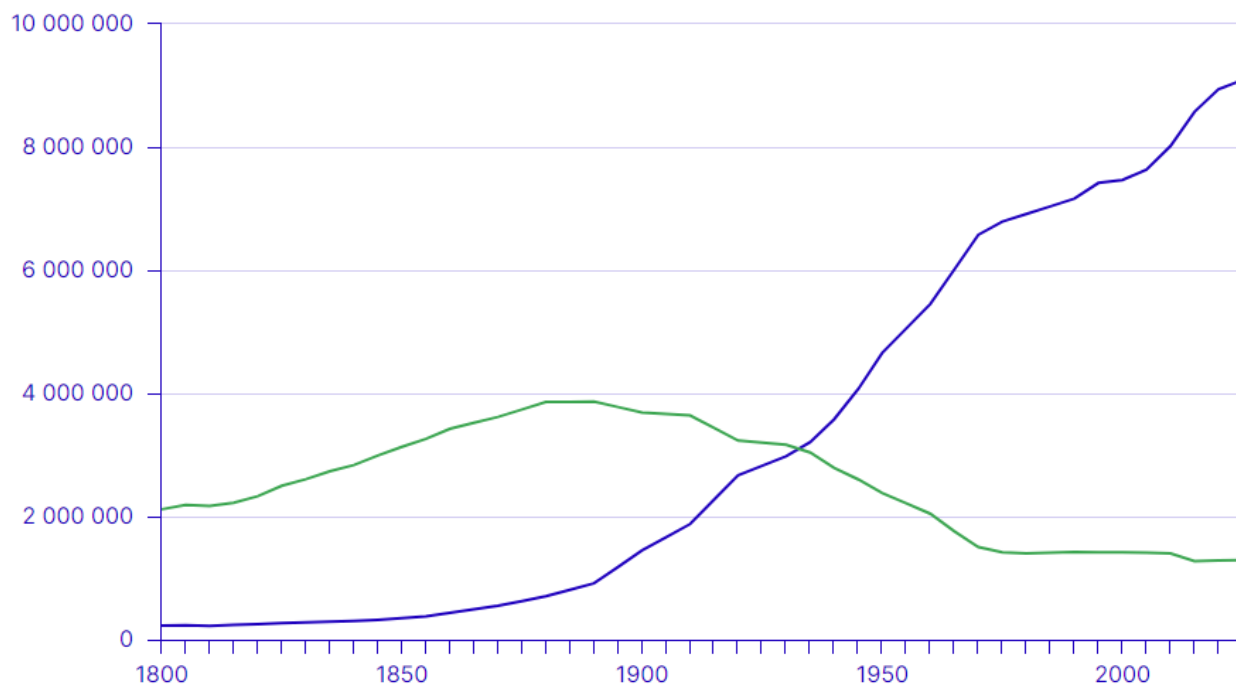
Flyttmönster runt Stockholm. Kopierad från Eliasson (2023).



Främst familjer, där ofta minst en är välutbildad höginkomsttagare (chef eller specialist), bosätter sig i högre utsträckning i kranskommuner och så kallade stationssamhällen med bra kommunala förbindelser in till staden (Nilsson et al. 2024). Lägre bostadspriser, en lugnare och mer naturnära livsmiljö samt möjligheter till effektiv pendling in till staden är drivkrafter bakom denna utveckling (Dahlstrand et al. 2013, Grundel 2022, Göteborg 2023), som de senaste åren förstärkts av bättre möjligheter till distansarbete (Bergström et al. 2021). I dessa samhällen uppstår ett behov av fler bostäder, bland annat småhus, samt behov av lokaler för service och till med kontor i någon utsträckning (Bergström et al. 2021).

Landsbygden avfolkas, med några undantag

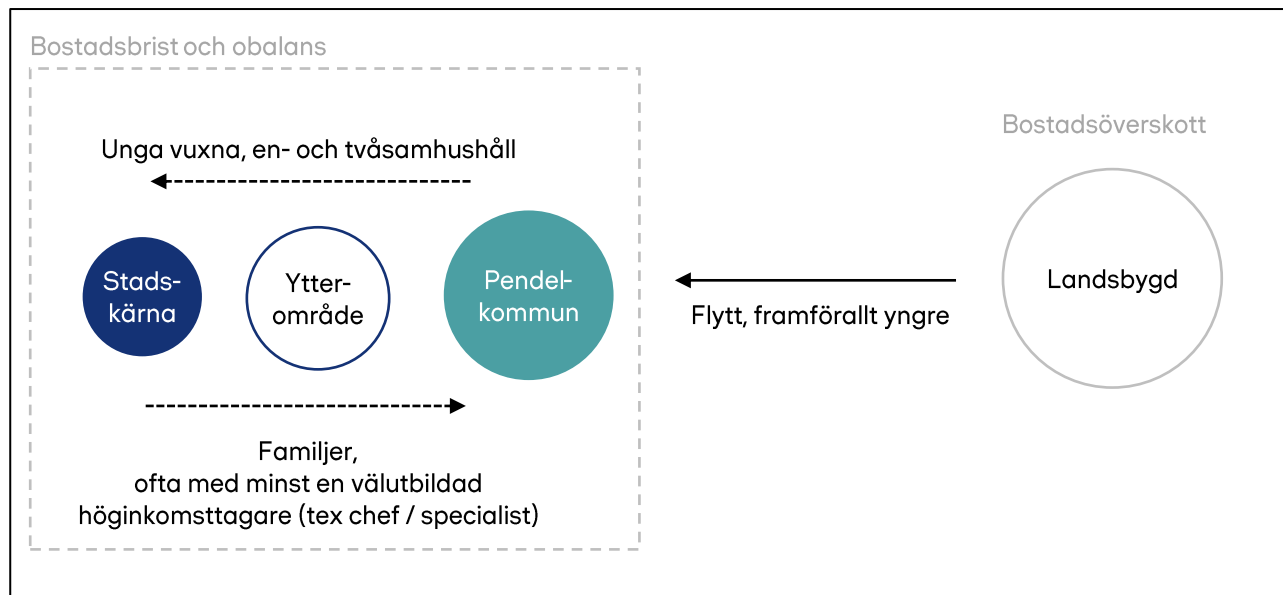
Medan städerna växer, står många landsbygdsområden inför en befolkningsminskning. De områden som lider mest av befolkningsminskning är de där arbetsmarknaden är begränsad och beroende av primära näringar såsom jordbruk och skogsbruk, där automatisering och effektivisering har minskat behovet av arbetskraft (Nordlöf och Seth 2020). Det saknas ofta också ett tillräckligt utbud av högre utbildning, vilket får unga att flytta till större städer och ger en kvarvarande, åldrande befolkning.



Befolkningen i (blå linje) och utanför (grön) tätort. Kopierad från SCB (2022a).

Sammanfattning och möjliga konsekvenser för bostadisering

Sveriges befolkning fortsätter troligen att fortsätta att växa långsamt och att koncentreras till städerna, främst till storstäderna, och till orter inom pendlingsavstånd. Det är därför troligt att bristen/obalansen på bostadsmarknaden som råder i nästan alla kommuner, för i princip alla typer av boenden, kommer förbli.

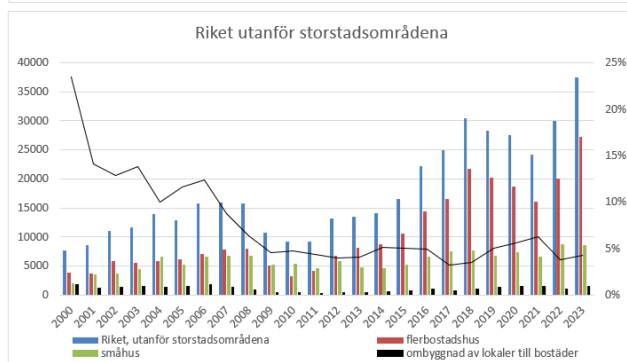
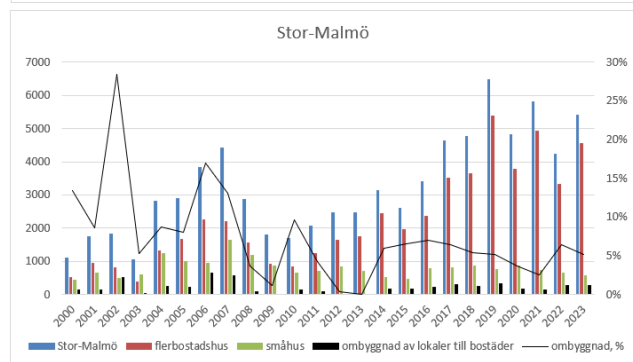
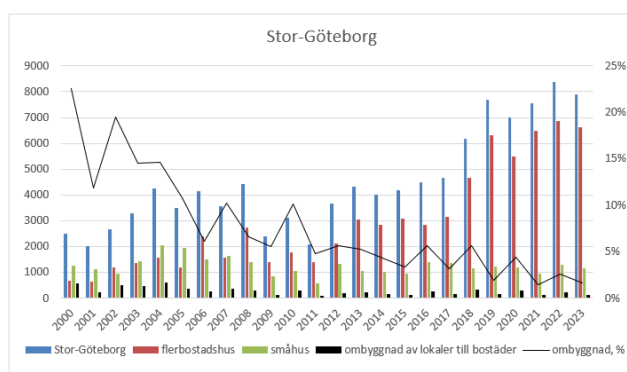
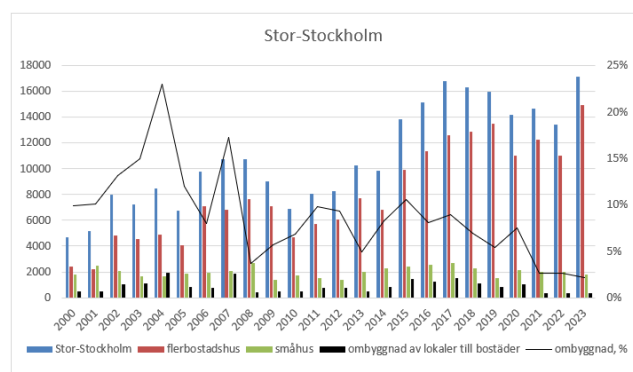
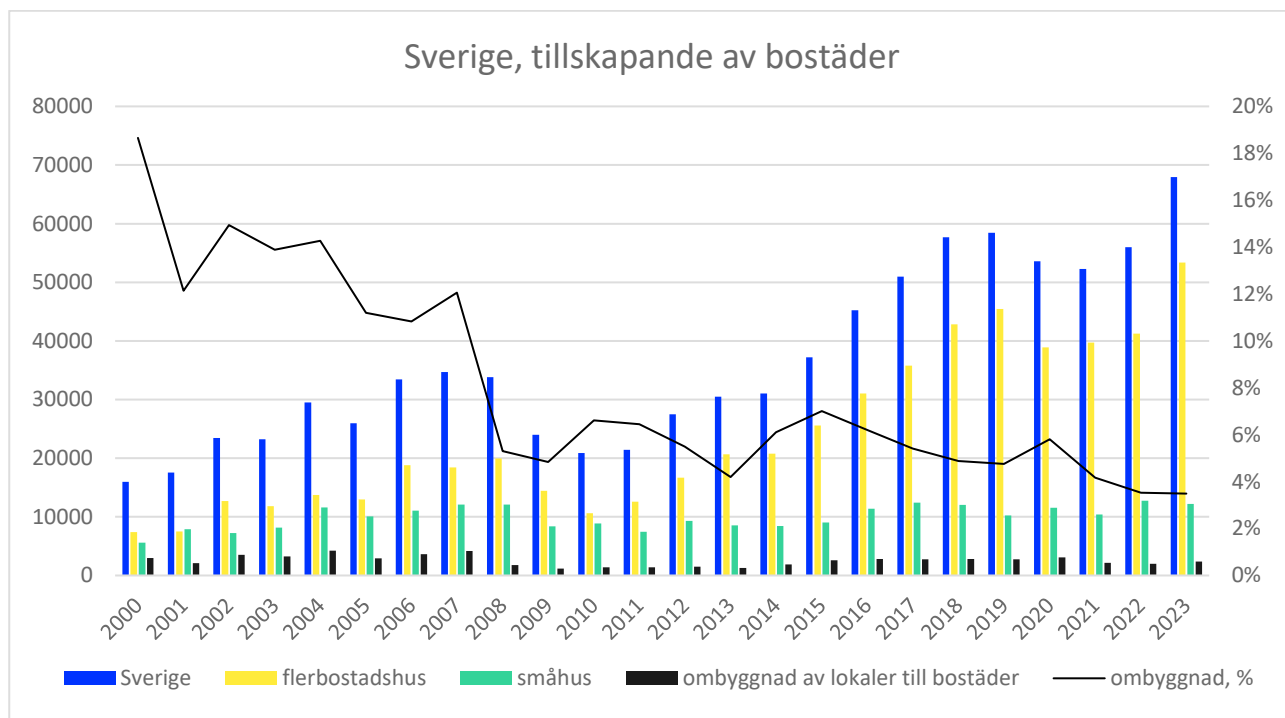


Flyttmönster och konsekvenser på bostadsmarknad.

Bilaga C: Bostadisering pågår i långsam takt

Bostadisering pågår i långsam takt och är en viktig, om än liten, del i stadsutvecklingen. Statistik från SCB (2024e) visar att ca 5% av bostadstillskottet de senaste 10-15 åren kommer från omvandling av lokaler till bostäder. Andelen ökar till 6% om alla typer av ombyggnad inkluderas (lokal till bostad, bostäder till lokaler, sammanslagningar och delningar, inredning av vindar, ombyggnad av specialbostäder, till/påbyggnad av lägenheter. Statistiken visar också att antalet bostäder som skapats av konvertering har varit relativt konstant, medan andelen sjunkit de senaste åren då nyproduktion av primärt flerbostadshus ökat. Förklaringar till att bostadisering inte ökat i takt med nyproduktion kan vara många, till exempel att

- drivkrafterna för att bostadisera varit för låga, till exempel för låga klimatkrav,
- kompetensen i värdekedjan är för låg för att se möjligheter och övervinna hindren,
- det funnits för få lämpliga byggnader att konvertera samtidigt som behovet av kontor varit stort.



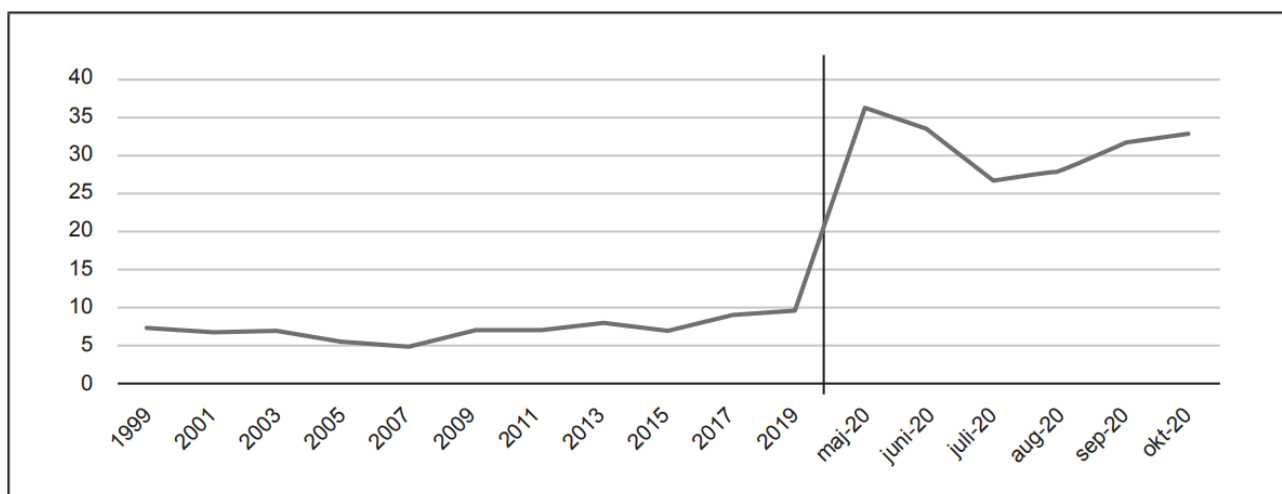
Tillskott av bostäder sedan 2000, och andelen bostäder som skapats genom ombyggnation av lokaler (från SCB 2024e).

Bilaga D: Distansarbete har drivit kontorsvakanser

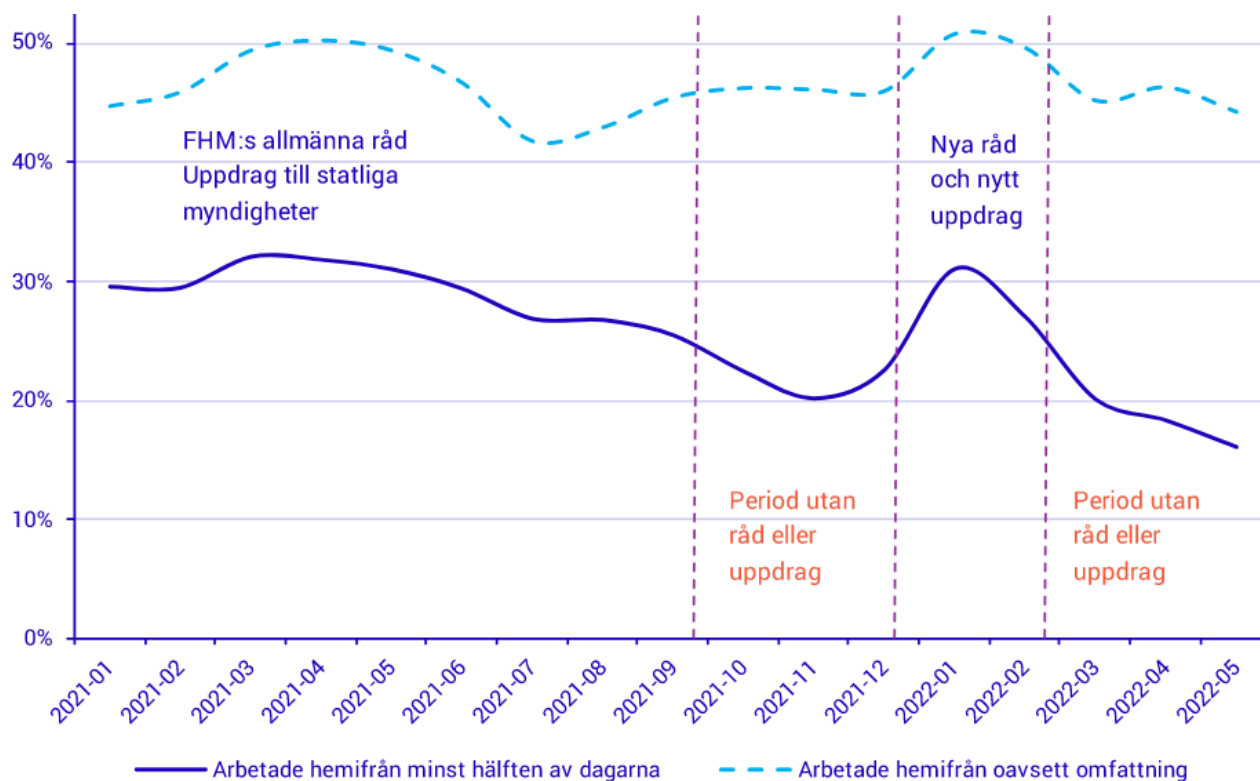
De senaste årens ökande distansarbete och e-handel har gett förändrade förutsättningar för kontor, butiker och andra typer av lokaler (Starkman Ahlstedt 2021, Mischke et al. 2023). Det kan på sikt resultera i varaktigt vakanta lokaler som är möjliga att bostadisera.

4.1 Distansarbete här för att stanna

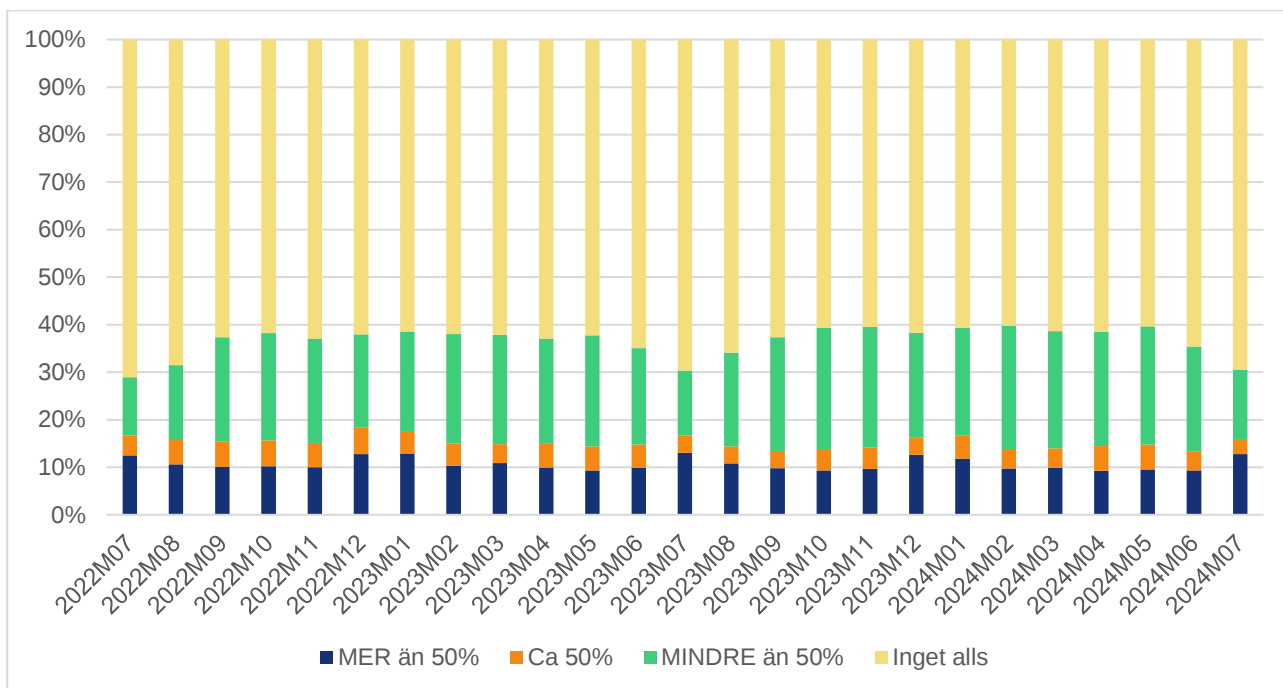
Distansarbete är inget nytt fenomen. Många av Sveriges ca 4,7 miljoner arbetstagare har länge arbetat hemifrån (Alstrin et al., 2020). Distansarbetet ökade rejält under pandemin 2020-2021 i både Sverige, se de två graferna nedan, och internationellt (Mischke et al. 2023). Efter pandemin och i den efterföljande lågkonjunkturen har distansarbetet minskat, men ligger ändå kvar på en relativt hög nivå (se graferna nedan). Kontorsnärvaron verkar ha planat ut på något högre nivå än tidigare (Bodin Danielsson 2024, JLL 2024, SCB 2024), och de flesta forskare verkar vara överens om att pandemin gett varaktiga effekter på arbetslivet (se bland annat Mischke et al. 2023).



Omfattningen av arbete hemifrån i Sverige 1999-2020 av andel personer i arbete (kopierad från Alstrin et al. 2020).



Andel som arbetade hemifrån, av sysselsatta i åldrarna 15-74 år (kopierad från SCB 2022b).



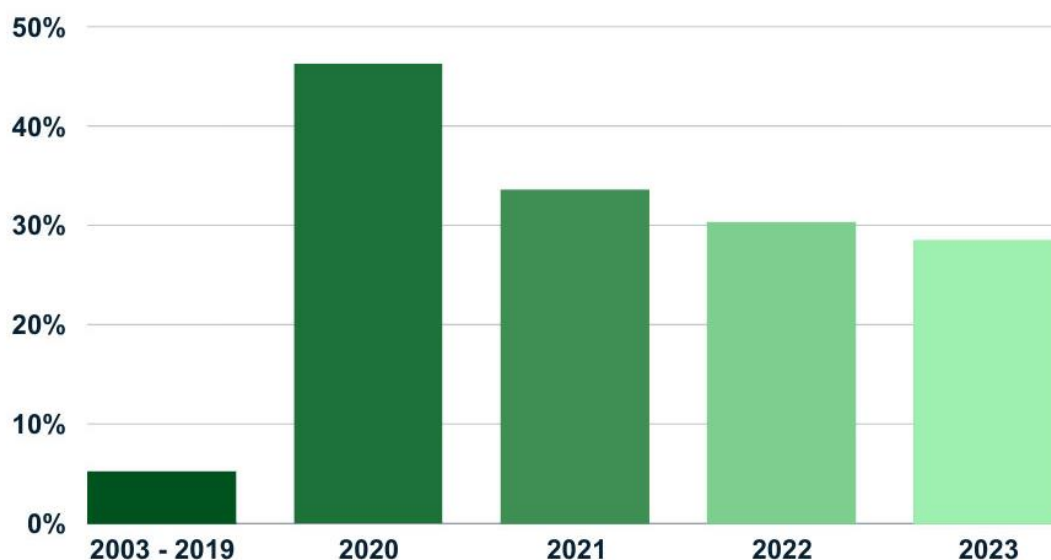
Andel som arbetade hemifrån, av sysselsatta i åldrarna 15-74 år (skapad från SCB 2024c).

Nivån på hemarbete har alltså minskat och sedan planat ut efter pandemin. Återgången till kontor har varit relativt god i Europa med 74% så kallad "office return rate" jämfört med USA med 49% (JLL 2024b och Carpenter 2024, se figur nedan). Skillnaden mellan Europa och USA förklaras bland annat av att man i Europa bor trängre samt har kortare restid till jobbet.



Return to office rate och flera amerikanska företag som beordrar sina medarbetare tillbaks till kontoret (kopierad från JLL 2024b).

Carpenter (2024) presenterar samma generella bild över utvecklingen i USA, dock med ett längre tidsperspektiv och på en något lägre nivå. Det vill säga Carpenter anger en något lägre andel hemarbetande än vad JLL:s kurvor över return rate indikerar.



Andel som arbetade hemifrån i USA (kopierad från Carpenter 2024).

Återgången generellt förklaras av att både arbetstagare och arbetsgivare insett för- och nackdelar med distans- respektive kontorsarbete. Detta i princip oberoende av åldersgrupp och familjesituation (SCB 2024c). När arbetstagare möts på kontoret gynnas social gemenskap, kreativitet, innovation, kunskapsdelning och möjligheten att bygga en gemensam kultur enligt Bodin Danielsson (2024). Castellum (2024) noterar samma drivkrafter i sin årliga enkät om kontorstrender. Arbetstagarna kan också ta del av servicen och livet runt omkring kontoret.

Detta kan i sin tur leda till att fler arbetsgivare både styr kontorsnärvaron samt omformar sina kontor till mer mötesplats än arbetsplats (Bodin Danielsson, 2024). Detta avseende utformning av rum och mötesytor, samt arbetssätt och aktiviteter som ska stimulera till interaktion och trivsel. Enligt Bahlenberg (2024b) är det många företag och organisationer som planerar på detta sätt, det vill säga att omforma och inte minska sin yta.

4.2 Tjänstemän i och runt städerna distansarbetar

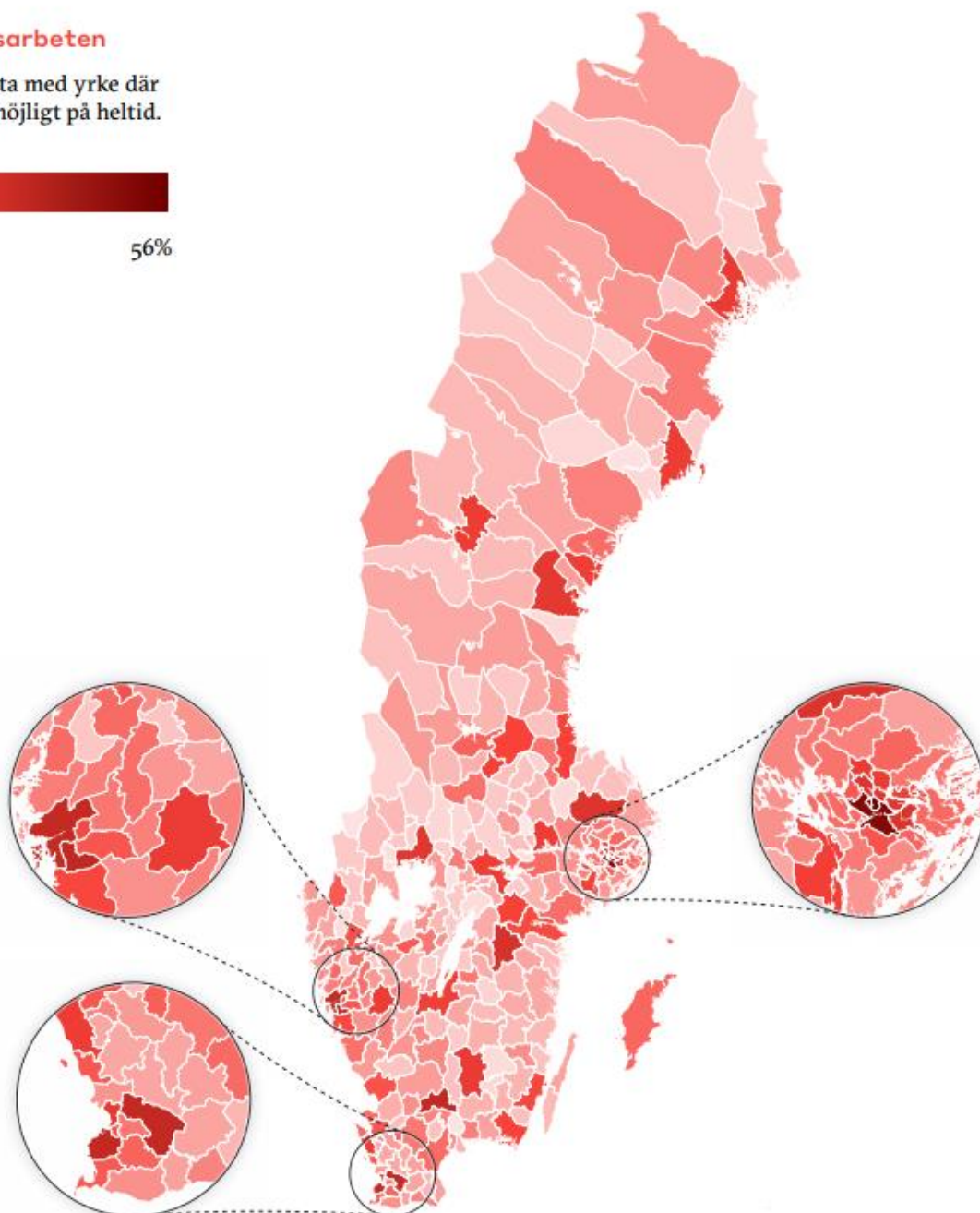
Bergström et al. (2021) konstaterar att vi troligen kan förvänta oss distansarbete hos de cirka 1,3 miljoner arbetstagare i Sverige som bedöms ha denna möjlighet (av totalt ca 4,6 miljoner). Merparten av dessa 1,3 miljoner är tjänstemän som har sin kontorsarbetsplats i städer, och då primärt i storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö inklusive pendlingskommuner samt övriga större städer (se tabell och karta nedan).

Kommun-grupp	Kommungrupp namn	Sysselsatta	Antal distans	Andel distans	Andel av distans i riket
A1	Storstäder	1 183 665	509 449	46 %	38 %
A2	Pendlingskommun nära storstad	678 451	195 533	31 %	15 %
B3	Större stad	1 195 001	332 776	29 %	25 %
B4	Pendlingskommun nära större stad	259 942	45 357	18 %	3 %
B5	Lågpendlingskommun nära större stad	235 215	40 297	18 %	3 %
C6	Mindre stad/tätort	559 036	112 789	21 %	8 %
C7	Pendlingskommun till mindre tätort	215 417	36 182	18 %	3 %
C8	Landsbygdskommun, ej nära större stad	195 294	31 700	17 %	2 %
C9	Landsbygdskommun med besöksnäring	56 304	9 605	18 %	1 %
Sverige		4 584 843	1 341 763	31 %	100 %

Andel av arbetstagarna, uppdelat per kommuntyp, som har möjlighet att distansarbete (kopierad från Bergström et al., 2021).

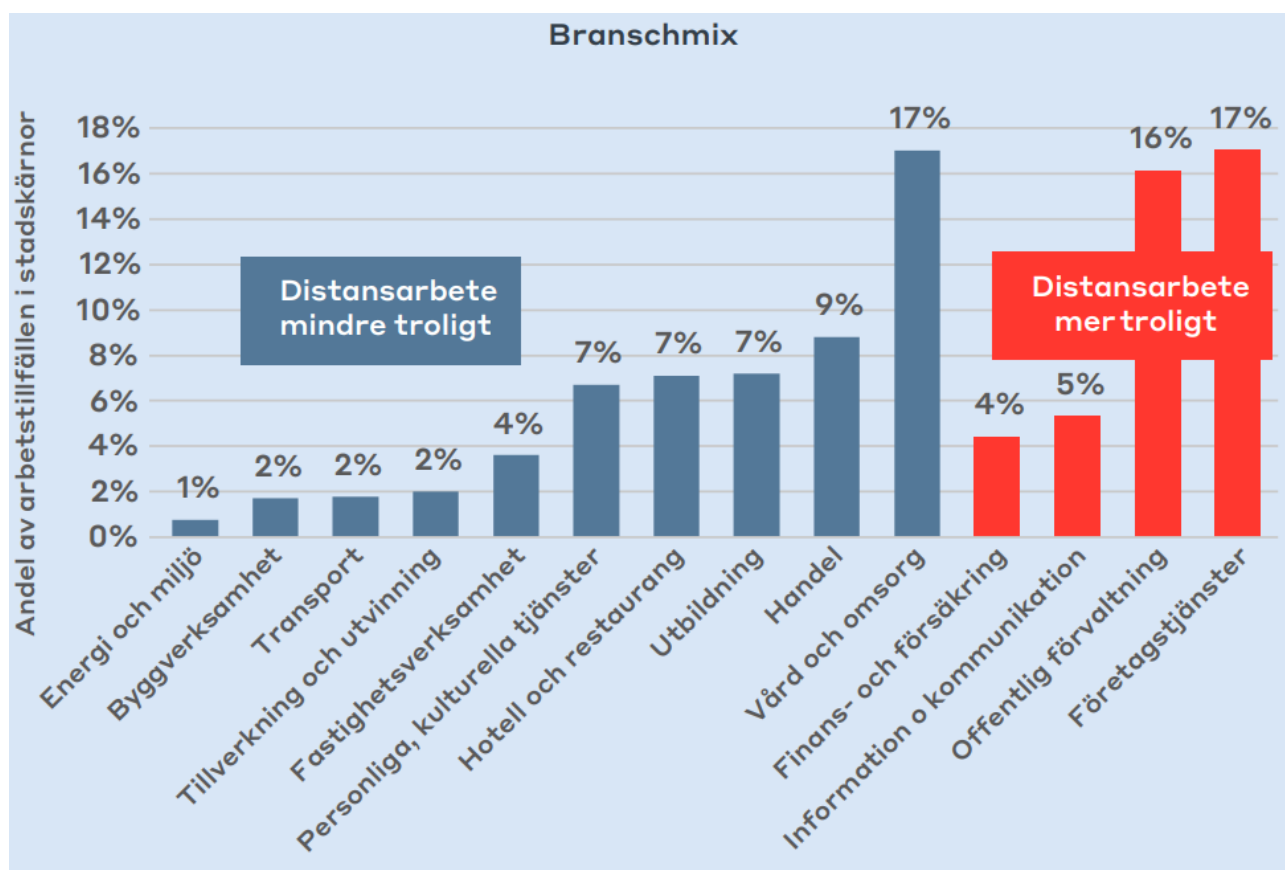
Möjliga distansarbeten

Andelen sysselsatta med yrke där distansarbete är möjligt på heltid.



Andel av arbetstagarna, uppdelat per kommun, som har möjlighet att distansarbete (kopierad från Bergström et al., 2021).

För städer och stadskärnorna kan distansarbete ha stor effekt. Bergström et al. (2021) konstaterar att ca 40% av arbetstillfällena i mellanstora till stora städernas stadskärnor är sådana som kan utföras på distans. I de tre storstadsregionerna är bilden ännu tydligare med 54% av arbetstillfällena som kan utföras på distans, med Stockholm i spetsen. Bergström et al. anger vidare att, lågt räknat, i Stockholms stadskärna finns minst 250.000 arbetstillfällen med möjlighet till distansarbete, medan i det i Göteborg är 110.000 arbetstillfällen och i Malmö ca 70.000. Delar av övriga arbetstillfällen, som till exempel serveringspersonal på restauranger och andra typer av serviceyrken, är i sin tur beroende av förnämnda.



Andel av arbetstillfällen i mellanstora städernas stadskärnor, uppdelat per bransch (kopierad från Bergström et al., 2021).

Om distansarbete förblir på en hög nivå kommer det ha flera konsekvenser. Flera företag och myndigheter rapporteras ha minskat sina centrala kontorsytor (Bahlenberg 2024) och många – om än inte alla – har för avsikt att göra det när deras hyreskontrakt ska förnyas (Bodin Danielsson 2024). Bergström et al. (2021) tar det ett steg längre och summerar sin analys med möjliga konsekvenser på storstäder, centralorter och pendlingskommuner (se tabell nedan). Grundresonemanget är att flera företag kommer krympa sina kontorsytor när det blir möjligt och att det möjliggör flyttkedjor mot dels storstäder (city) och dels mot pendelkommuner. Liknande slutsatser dras i andra sammanhang (JLL 2024).

	Kontorsmarknad	Bostadsmarknad	Handel och Service
Centralort	-	-	-
Pendlingskommun till centralort	0	+	+
Storstad, city	-/+	-	-/+
Pendlingskommun till storstad	+/-	+	+/-

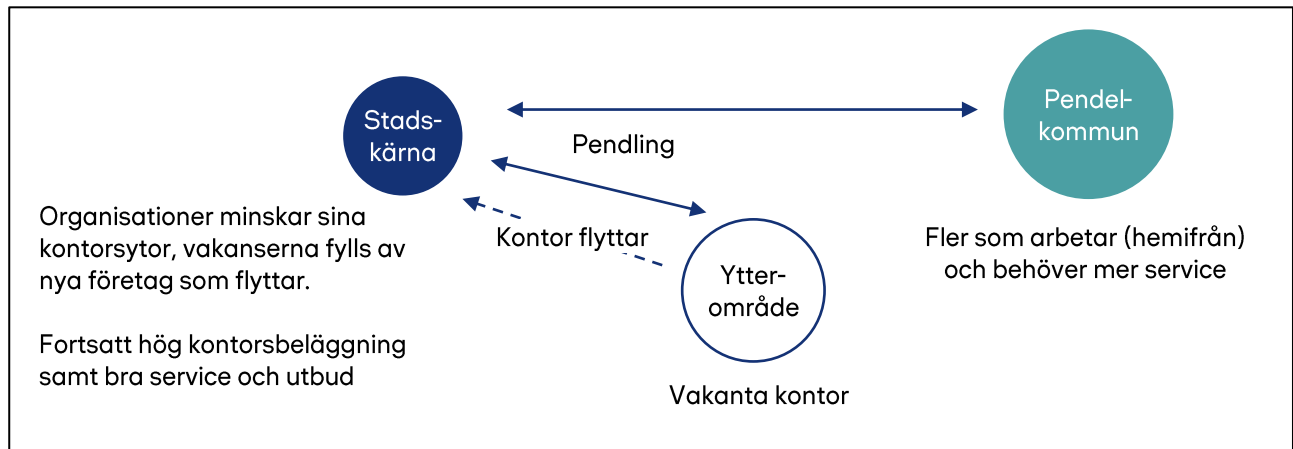
Anm: (-), (+) betyder troligt negativ respektive positiv effekt. (0) betyder troligt obefintlig effekt

Möjliga effekter vid en hög andel hemarbete (kopierad från Bergström et al. 2021).

4.3 Sammanfattning och möjliga konsekvenser för bostadisering

Enkelt uttryckt verkar det som att effekterna av pandemin nu klingat av – i termer av andel hemarbete. Vi verkar dock fortfarande vara inne i förändringar på kontorsmarknaden i form av att företag komprimerar ytor och söker sig till moderna och centralt belägna kontor allteftersom deras nuvarande hyreskontrakt går ut. Det finns därmed fortsatt en bas för livskraftiga stadskärnor med hög nivå på service och nöjen.

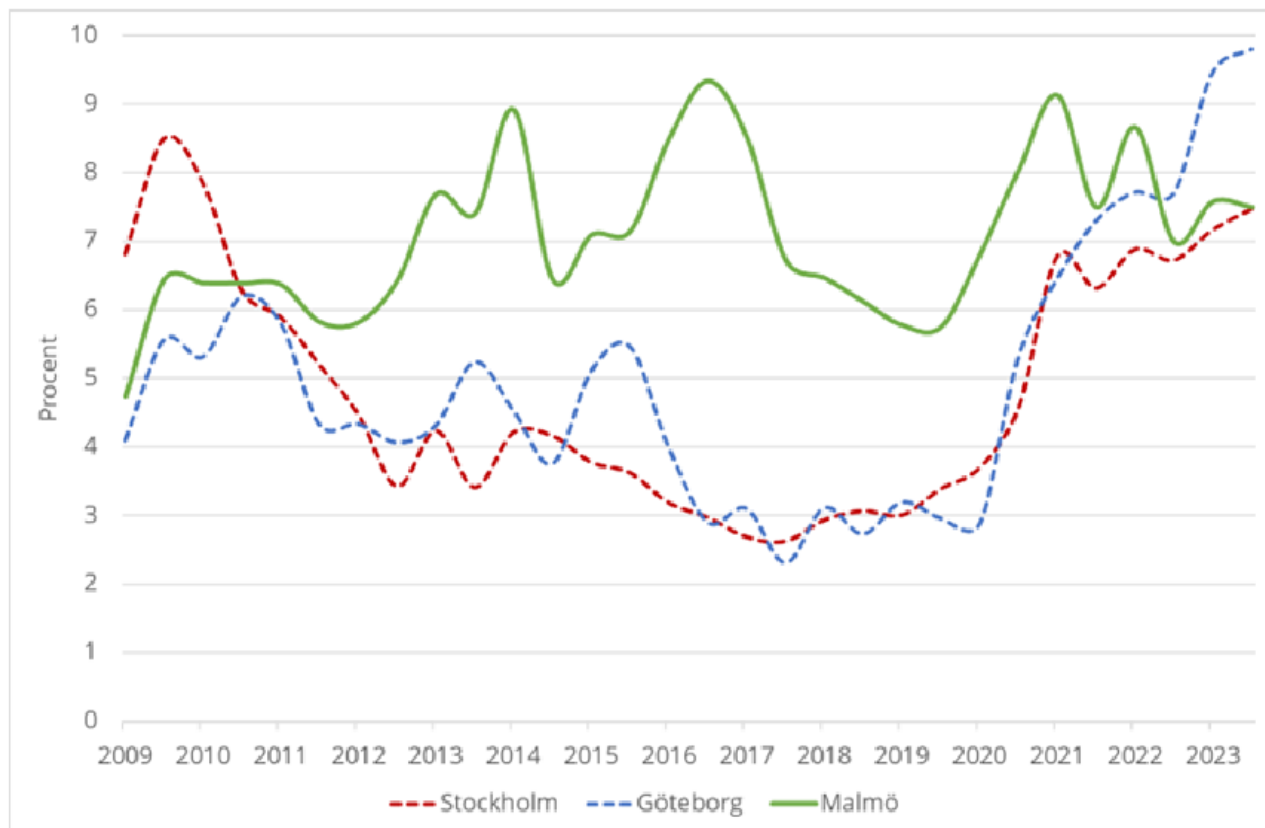
Med ökande distansarbete blir den dagliga närvaron i pendlingskommuner högre, och därmed kan det uppstå behov av mer service och till med kontorsplatser (till exempel coworking). Stads-kärnor och pendlingskommuner blir enligt detta resonemang mer attraktiva, medan städernas ytterområden blir mindre attraktiva för kontorsarbetsplatser.



Möjliga effekter om hemarbete ligger på fortsatt hög nivå.

Bilaga E: Kontorsvakanser

Sedan pandemin och i den efterföljande lågkonjunkturen har kontorsvakanserna ökat i Sverige (Ernhagen 2023). Detta har varit mycket tydligt i framförallt Stockholm och Göteborg. Det framgår av diagrammet nedan som är taget från Förvaltarforum (2023) och baserat på Citymarks analys. Vakanserna ligger nu på en hög nivå.



Vakansgrader för kontorslokaler i Centrala Malmö, Göteborg och Stockholm, 2009-2023 (kopierat från Förvaltarforum, 2023)

Det finns också indikationer på att vakansgraden kan fortsätta att öka något när fler organisationer minskar sina ytor när deras hyreskontrakt löper ut. Höjer et al. (2017) resonerar kring möjligheter att effektivisera och bättre använda befintliga ytor. En studie av stora internationella företag med kontor i Stockholm visar att deras kontorsnärvaro ligger runt 50% och att hälften av dem har för avsikt att krympa ytor (Bodin Danielsson 2024). Bahlenberg (2024a) rapporterar också att flera företag planerar att krympa ytor. Det är dock stor skillnad inom och mellan städer, vilket är tydligt för våra tre storstadsområden.

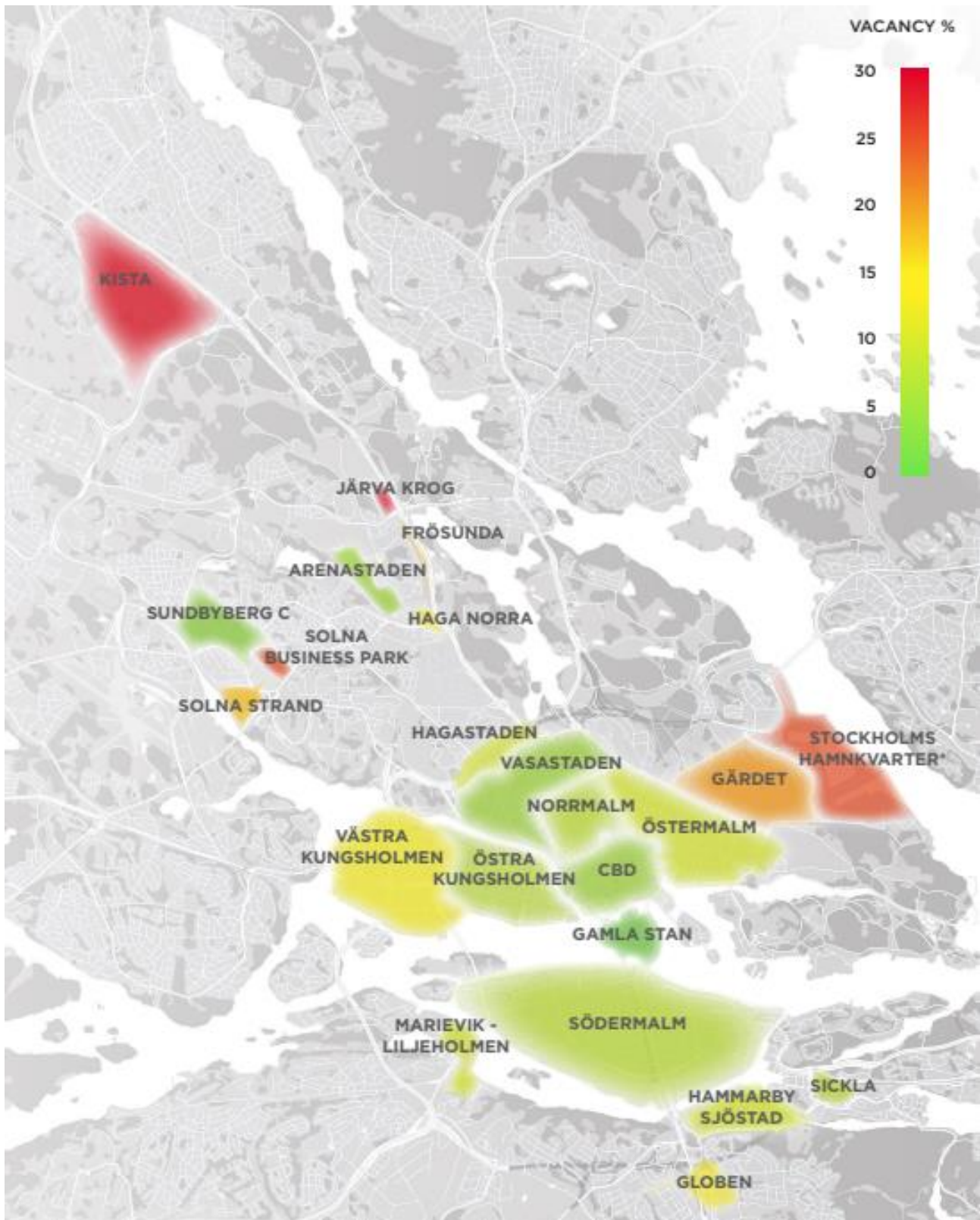
Stockholm

Under 2023 ökade vakanserna i både Stockholms ytterområden och i innerstaden. Det var dock stora skillnader mellan olika områden. Det framgår av tabellen nedan som visar vakansgrad i Q4 2023 och kortsiktig prognospil för vakansnivån framöver (tabellen är tagen från JLL 2024). En förklaring som lyfts fram till högre vakansgrad är att företag minskat sin kontorsytor på grund av ökat distansarbete samt att man flyttat och troligen kommer flytta från ytterområden till mer centralt belägna lägen och nyare kontor samt i någon mån söka sig till pendelkommuner (Johansson 2024, JLL 2024, Newsec 2024b). Även i sin rapport lyfter JLL fram att marknaden och även de centrala delarna kan fortsatt stöta på utmaningar under året, särskilt i samband med omförhandlingar.

CBD	Övriga innerstan	Hagastaden	Närliggande förorter	Kista	Solna / Sundbyberg
5,7% →	10,2% →	13,5% ↘	11,9% ↗	27,4% ↗	12,6% →

Liknande data och resonemang återfinns i Cushman & Wakefields rapport från 2024. De visualiserar skillnaderna i vakansgrader mellan olika kontorstäta områden i Stockholm, se figur nedan. De ser en tendens

att hyresgäster, generellt, omförhandlar och minskar sina ytor när de kan och samtidigt söker sig till moderna och nya kontor. Centrala stan med närhet till kommunikationer och sitt stora utbud av restauranger med mera står sig starkt, medan ytterområden med mer renodlade kontorsområden verkar ha större utmaningar. Ett liknande resonemang förs av Lindqvist (2024).



Vakanser i kontorstäta områden i Stockholm. Kopierad från Cushman & Wakefield (2024).

Göteborg

I Göteborg fortsatte vakanserna att öka under 2023, vilket ses bäst i grafen ovan, och nådde nivåer enligt tabellen. Den visar vakansgrad i Q4 2023 och kortsiktig prognospil för vakansnivån (tabellen är tagen från JLL, 2024). JLL förklarar vakansökningen under 2023 främst med den stora mängden nyproducerade kontorsytor, bland annat i centrum, som tillkom under 2022. Utöver att volymen ökade kan dessa nya kontorsytor skapa en förflyttning på marknaden, genom att företag som idag sitter i något äldre fastigheter flyttar in i de nya. Enligt Cushman & Wakefield (2024) påverkade denna förflyttning både CBD och kontor i ytterområden.

CBD	Övriga innerstan	Norra Älvstranden	Mölndal	Övriga Hisingen	Östra Göteborg	Västra Göteborg
12,6% ↘	9,5% ↗	9,1% →	11,2% ↗	5,5% ↗	16,8% →	18,0% →

Malmö/Lund

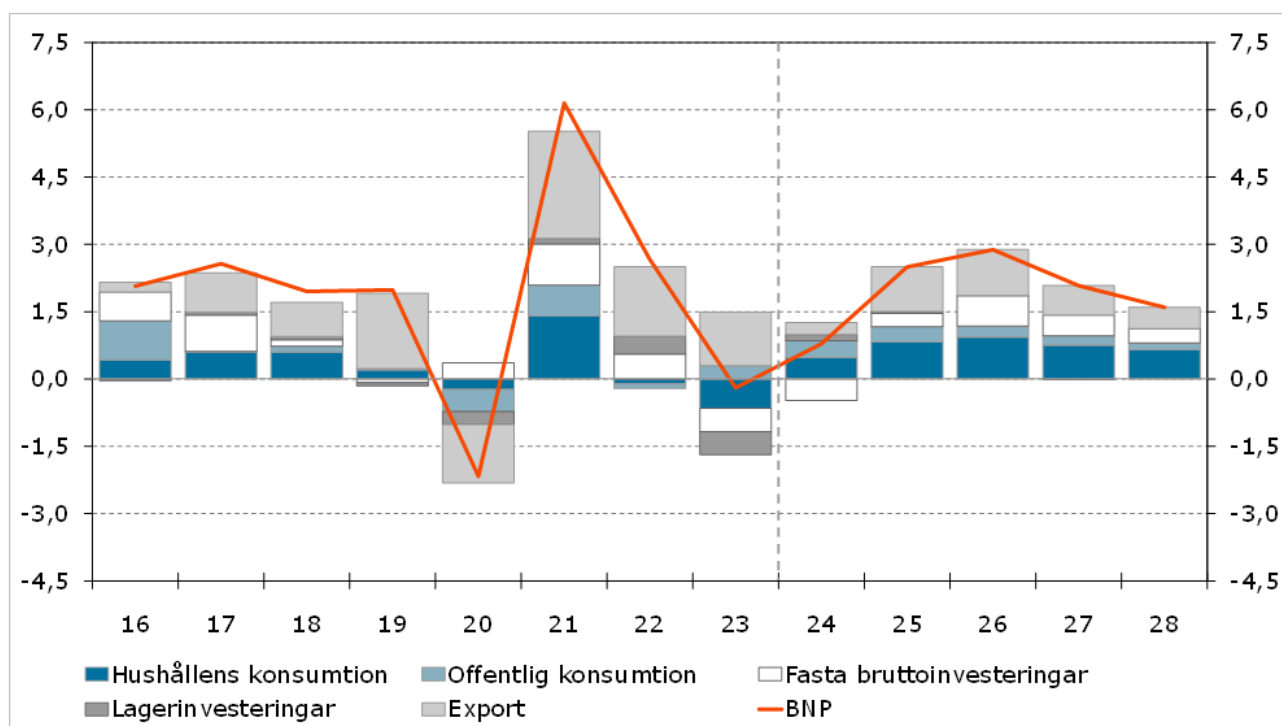
Även i Malmö har det tillkommit mycket kontorsytor under senare år – både i Hyllie och i Västra hamnen. Vakansgraderna har dock förblivit stabila, vilket visar att marknaden fortfarande är attraktiv för företag enligt JLL (2024). Även i Malmö/Lund är det relativt stora skillnader mellan olika områden. Det framgår av tabellen nedan som visar vakansgrad i Q4 2023 och kortsiktig prognospil för vakansnivån (tabellen är tagen från JLL, 2024). JLL bedömer att den svaga kronkursen potentiellt kan stärka hyresmarknaden då det kan locka fler företag från närliggande utländska marknader som Danmark.

CBD	Övriga innerstan	Västra Hamnen	Närliggande förorter	Hyllie	Lund
9,5% →	11,7% →	6,1% ↗	18,5% →	8,5% →	7,6% ↗

Utifrån siffrorna och resonemangen, som bara sammanfattas här, ser JLL (2024) mönstret att företag minskar kontorsytor och i första hand väljer moderna kontor i centrala lägen, samt i viss mån i orter med bra pendelförbindelser till stan.

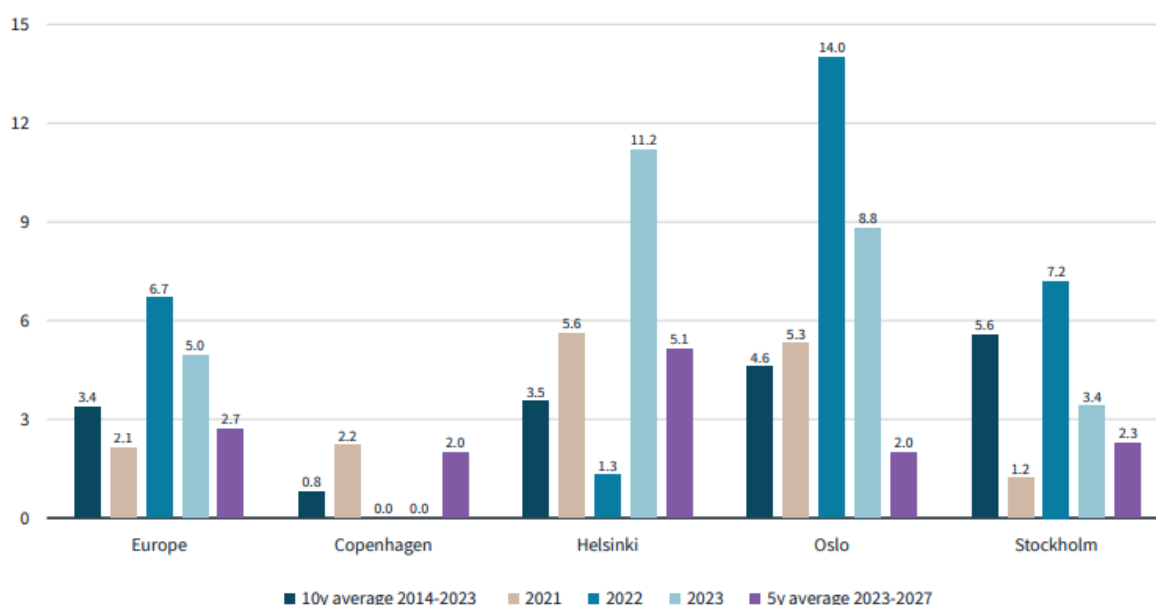
Framtida konjunktur, behov av arbetsplatser och vakanser

Det är rimligt att tro att fler kontorsarbetstillfällen kommer tillkomma med en bättre konjunktur. Utifrån dagens läge pekar de flesta prognoser på att konjunkturen successivt kommer förbättras de närmaste åren. I Konjunkturinstitutets senaste långtidsprognos (gjord mars 2004) förutspås BNP växa med mellan 1,5 och 3% de närmaste åren (se diagrammet nedan).



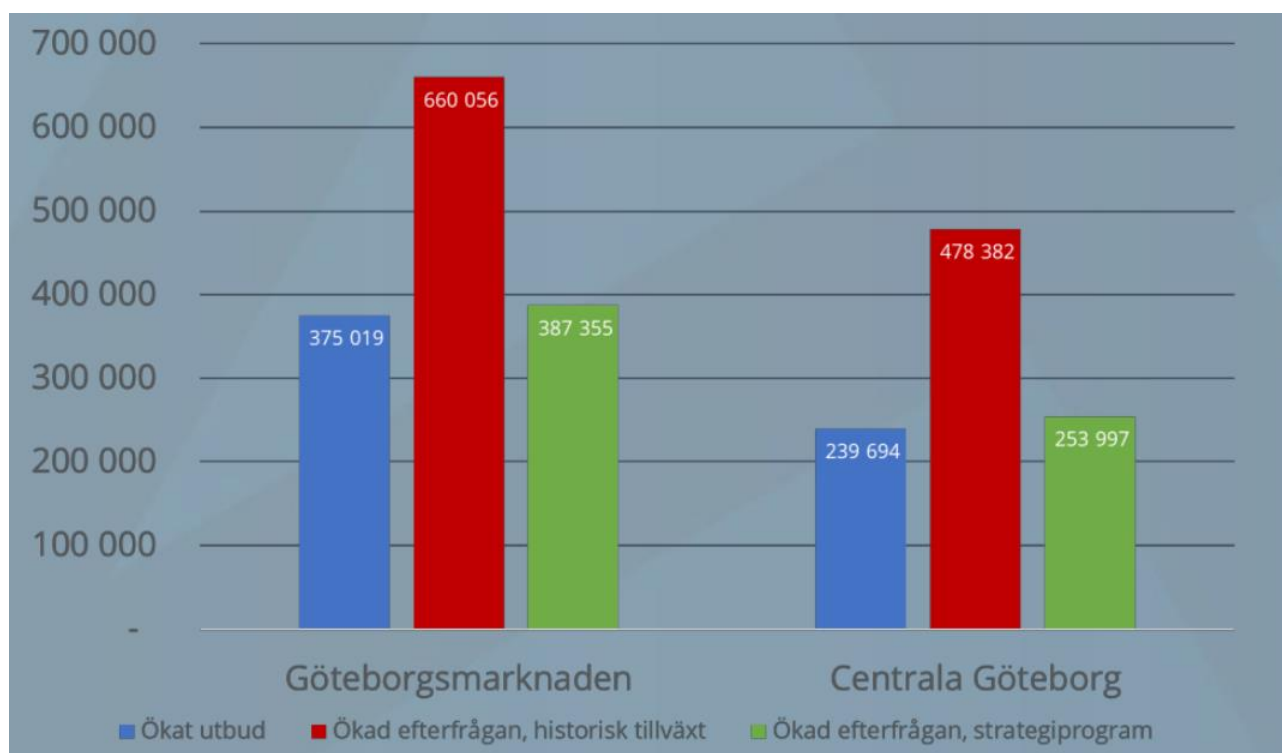
Konjunkturinstitutets prognos för BNP-tillväxt 2024-2028, gjord mars 2024 (bild kopierad från Konjunkturinstitutet 2024).

Liknande prognoser görs av flera analysfirmor som dessutom bedömer att kontorsmarknaden sakta återhämtar sig (Newsec 2024, Newsec 2024b, Fastighetstidningen 2024, JLL 2024). Detta generellt i Sverige, och då främst i storstadsområdena och i de städer som växer. Diagrammet nedan är kopierad från JLLs senaste fastighetsprognos (2024) för några ledande städer i Europa, inklusive Stockholm.



Årlig tillväxttakt i kontorshyresmarknaden, historisk och prognosticerad (kopierad från JLL 2024).

I Göteborg och Västsverige förutspås en stark tillväxt med både ökat utbud och behov av kontorsarbetsplatser (Borg 2023). Hamnen, fordonsindustrin, raffinaderierna och Life Science, med alla kringverksamheter och investeringar, är de stora dragloken i staden och regionen (Trouvé 2024). Diagrammet nedan är kopierat från Citymarks rapport med prognosticerad kontorstillväxt 2022-2032, se Borg (2023). Det planerade utbudet i den blå stapeln är inte tillräckligt för att möta det ökade behovet som representeras av de röda staplarna om historisk tillväxt fortsätter eller en mer försiktig prognos som representeras av de gröna staplarna utifrån regionens näringslivsstrategiska program (Göteborgs stads näringslivsstrategiska program, 2023). Detta beaktat vakanser, yteffektiviseringar och distansarbete.



Prognos för utbud och efterfrågan på kontorsyta (kvm) i Göteborg 2022-2032 (bild kopierad från Borg 2023).

Även i Malmö-regionen räknar man med god tillväxt framåt och därmed behov av fler kontorsarbetplatser. Mellan 2020 och 2035 räknar man med att 30000 fler arbetsplatser ska skapas. Detta bland annat som en effekt av en kraftigt utökad arbetsmarknadsregion som följer med investeringar på och till bland annat Kastrup och tunneln Fehmarn-Belt som beräknas vara klar 2029 (Bergman et al. 2024).

Sammantaget är alltså förväntan i våra tre storstadsområden att det kommer ske en tillväxt och att behovet av kontorsarbetplatser kan öka och att vakanserna kan minska. För Göteborg finns en tydlig beräkning gjord som visar på en möjlig brist, medan nettot är oklart i Stockholm och Malmö.

Butikslokaler

Även butikslokaler är relevant att kommentera eftersom en delmängd av dem skulle kunna bli föremål för bostadisering.

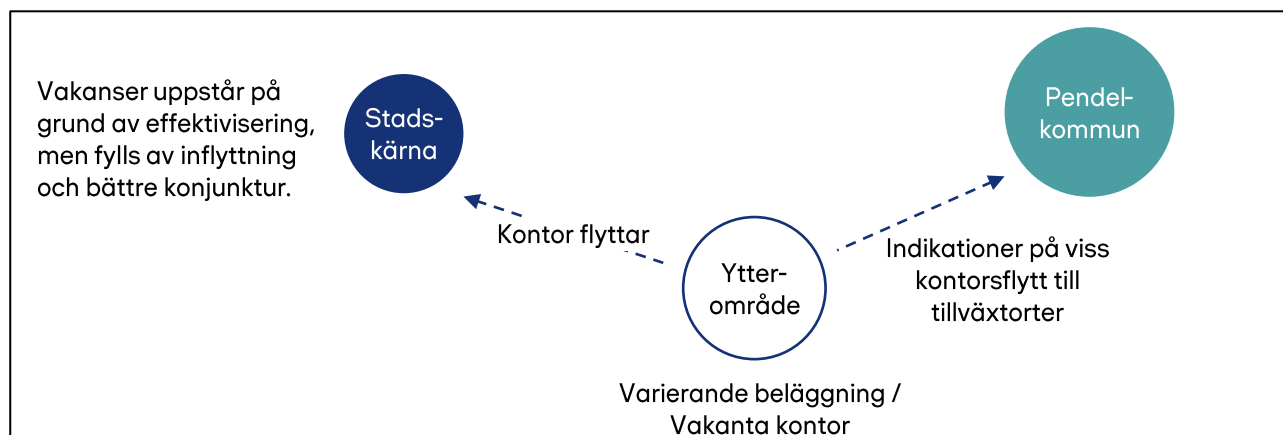
Den under många år ökande e-handeln har inneburit utmaningar för fysiska butiker, detta i stadskärnor, köpcentrum och i handelsparker i städernas utkanter. Under pandemin, med en mycket hög grad av distansarbete och betydligt mer hemmavaror hos konsumenterna, blev detta som tydligast. Många fastighetsägare rapporterade och befarade butiksvakanser (Starkman Ahlstedt 2021, Fastighetsägarna 2022). En eventuell kvarvarande hög grad av distansarbete, med mindre folkliv i stadskärnor nära butiker, riskerar också att påverka butikernas försäljning negativt och därmed att öka vakanser på sikt (Bergström et al. 2021).

Många butiker, shoppingcentra och även handelsparker har dock ändrat karaktär och utvecklats mot att vara showroom som kompletterar e-handel samt erbjuda upplevelse med till exempel bio och restaurang än enbart renodlad shopping (Ernhagen 2023). Dessa ändringar kan vara en orsak till att butiksvakanser i primärt centrala lägen i städerna är fortsatt på relativt låga nivåer och att handelsparker i städernas utkanter bedöms fortsätta att utvecklas framöver (JLL 2024) samt att även shoppingcentra, med flera butiker under ett tak, verkar dock ha utmaningar.

4.4 Sammanfattning och möjliga konsekvenser för bostadisering

Bilden är inte entydig och inte helt enkel att tolka för framtiden. Det verkar dock som att kontorsvakanser som uppstår i stadskärnorna när företag komprimerar ytor och flyttar till moderna kontor, fylls av företag som lämnar mindre attraktiva kontor och lägen i ytterområden. Det finns också en rörelse från gamla kontor till nya och moderna. Man skulle även kunna se en tendens att pendelkommuner drar till sig kontor, inte minst kopplat

till de lokala serviceverksamheterna och möjligen för coworking, på bekostnad av ytterområden och stadskärnor. Dessutom är det rimligt att tro att de städer som växer, på grund av inflyttning och skapandet av fler arbetstillfällen, kommer utvecklas i takt med att konjunkturen blir bättre.



Tolkning av tendenser på kontorsmarknaden.

Källor

- Allstrin, S., Grafström, J., Stern, C., Weidenstedt, L. (2021) *12 punkter om distansarbete efter Covid-19*, Ratio Nr 20, <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1607310/FULLTEXT01.pdf>.
- Avfall och resurs (2024) Nya Nobel Center byggs med fossilfri betong från Norge, Publicerad 14 februari, <https://avfall2resurs.se/2024/02/14/nya-nobel-center-byggs-med-fossilfri-betong-fran-norge/>
- Axelsson, S. et al. (2024) *Fossilfritt Sverige*, Bygg och anläggningssektorns färdplan, Daterad 2024-02-21. <https://fossilfritt Sverige.se/roadmap/bygg-och-anlaggningssektorn/>
- Bahlenberg, J. (2024a) *Sju aktörer som minskat ytorna*, Fastighetsnytt, Daterad 4 september 2024. <https://www.fastighetsnytt.se/fastighetsmarknad/kontor/sju-aktorer-som-minskat-ytorna/>
- Bahlenberg, J. (2024b) *Här är Stockholms nya kontorslandskap*, Fastighetsnytt 4 september. [Stockholms kontorsmarknad under press – ökade vakanser - Fastighetsnytt](https://www.fastighetsnytt.se/stockholm/kontor/har-ar-stockholms-nya-kontorslandskap/)
- Bennewitz, E. (2024) *Krisen cementerar tudelad arbetsmarknad – utländska byggarbetare tränger undan de svenska*, Artikel i Byggindustrin publicerad 5 mars 2024. <https://www.byggindustrin.se/affarer-och-samhalle/konjunktur/krisen-cementerar-tudelad-arbetsmarknad-utlandska-byggarbetare-tranger-undan-de-svenska/>
- Berghauser Pont, M., Hannula, N., Isemo, S. (2022) *Förtätning av stationsnära områden för god tillgänglighet*, Urban Futures rapport 2022, <https://goteborgsregionen.se/projekt/2020-01-01-urbana-stationssamhallen--fortatning-for-god-tillganglighet>
- Bergman, S., Edgren J., Ekberg, C. (2024) *Malmöläget, Statistik och fakta om näringslivet i Malmö - En sammanställning från Malmö stad 2024*. <https://malmo.se/Naringsliv/MalmoLaget.html>
- Bergström, F., Franklin, J., Lindell, O. (2021) *Ökat distansarbete – så påverkas svenska städer och kommuner En risk/möjlighetsanalys*, WSP rapport, <https://www.wsp.com/sv-se/insikter/okat-distansarbete-sa-paverkas-svenska-stader-och-kommuner>
- Blixt, A-M. (2024) BOSTADISERING - cirkulärt, hållbart, levande. AP2. Inventering av lediga kontorsytor i Göteborgsregionen, I samarbete med: Skanska och Lunds Tekniska Högskola.
- Bonvoisin, J. och Rossi, A. (2021) *Design education for a circular economy: Emerging paradigms and challenges*, International Journal of Design, 15(2), 25-38.
- Borg, T. (2023) *Marknaden för kontorslokaler i Göteborg om tio år*, Citymark analys, <https://www.vastsvenskahandelskammaren.se/globalassets/formular/stadsutveckling/rapporter/2023-goteborgs-kontorsmarknad-om-tio-ar-.pdf>
- Boverket (2024). *Läget på bostadsmarknaden i riket*. Hämtad 2024-09-09. <https://www.boverket.se/sv/samhallspanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/rikt/>.
- Carpenter, G. (2024) Hur många arbetar på distans? B2B Reviews, Uppdaterad 6 mars 2024. https://www.b2breviews-com.translate.goog/remote-work-statistics/?_x_tr_sl=en&_x_tr_tl=sv&_x_tr_hl=sv&_x_tr_pto=rq
- Castellum (2024) *Framtidens arbetsliv – en årlig rapport om kontorstrender*. <https://www.castellum.se/radgivning/framtidens-arbetsliv/rapport-2024/>
- Dahlstrand, A, Forsemalm, J, Palmås, K. (2013) *Det urbana stationssamhället Forsknings- och praktikeröversikt*, Chalmers Mistra Urban Futures (2013), Rapport 2013:3, https://www.mistraurbanfutures.org/sites/mistraurbanfutures.org/files/det_urbana_stationssamhallen_-_forsknings-och-praktikeroversikt_urbana_stationssamhallen.pdf
- Eliasson, K. (2023) *Work from home and big city out-migration before and after the pandemic*, Myndigheten för tillväxtpolitiska utvärderingar och analyser, Dnr: 2022/132. https://www.tillvaxtanalys.se/download/18.50008ca118c63645f0abf0a/1702649113871/WP_2023_05_%20Work%20from%20home%20and%20big%20city%20out-migration%20before%20and%20after%20the%20pandemic.pdf
- Ernhagen, T. (2022) *Sverigebarometern*, Fastighetsägarna.

<https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/rapporter/2022/sverigebarometern-2022.pdf?bustCache=1675073053013>

Ernhagen, T. (2023) *Sverigebarometern*, Fastighetsägarna.

https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/rapporter/fran-sveriges-webb/sverigebarometern2023_februari.pdf?bustCache=1726053681497

Fastighetstidningen (2024) *Vakansgrad kontor: Göteborg slår Stockholm*, 27 augusti 2024.

<https://fastighetstidningen.se/vakansgrad-kontor-goteborg-slar-stockholm/>

Förvaltarforum (2023) *Malmös kontorsmarknad klarar sig bättre än andra*, Källa Citymark,

<https://forvaltarforum.se/2023/11/17/malmos-kontorsmarknad-klarar-sig-battre-an-andra/>

Grundel, I. (2022) *Regioner och regional utveckling i en föränderlig tid*. Svenska Sällskapet för Antropologi och Geografi.

Göteborgs stads näringslivsstrategiska program 2023-2035.

https://goteborg.se/wps/PA_Pabolagshandlingar/file?id=45529

Höjer, M., Mjörnell, K., Andersson, O., Kallstenius, Å., Lennebo, R., Minoz, Å., Renander, L. (2017) *Här är fyra smarta alternativ till att bygga nytt*, Dagens Samhälle, Opinion.

<https://www.dagenssamhalle.se/samhalle-och-valfard/stadsbyggnad/har-ar-fyra-smarta-alternativ-till-att-bygga-nytt/>

Jansson, U., Blixt, A-M., Kyrö, R., Fredriksson, P. (2024) *Hinder och möjligheter för bostadisering ur ett entreprenörsperspektiv*, Avdelningen för installationsteknik, Institutionen för bygg- och miljöteknologi Lunds Tekniska Högskola, Lunds universitet, Rapport TVIT—24/7131

JLL (2024) *JLL Nordic Outlook Focus: Re-industrialisation*, Februari.

<https://www.jllsweden.se/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/sweden/en/jll-nordic-outlook-spring-2024-digital-use.pdf>

Johansson, J. (2024) *Stockholms kontorskris – vakanserna skjuter i höjden*, Realtid, 2024-09-09.

<https://www.realtid.se/stockholms-kontorskris-vakanserna-skjuter-i-hojden/>

Kirchherr, J., Reike, D., och Hekkert, M. (2017) *Conceptualizing the circular economy: An analysis of 114 definitions*, Resources, Conservation and Recycling, 127, 221-232.

Konjunkturinstitutet (2024) Publikationer > Konjunkturläget > Diagram och data.

<https://www.konj.se/publikationer/konjunkturlaget/diagram-och-data.html>

Lindqvist, A. (2024) *Tillväxten för kontor sker i Stockholms centrala delar*, Fastighetstidningen 30 september.

[Tillväxten för kontor sker i Stockholms centrala delar – Fastighetstidningen](https://www.fastighetstidningen.se/tillvaxten-for-kontor-sker-i-stockholms-centrala-delar/)

Linrin, T. (2024) *Analys av flyttmönster inom Umeås arbetsmarknadsregion*, Kandidat-uppsats, Umeå universitet/Institutionen för geografi.

<https://umu.diva-portal.org/smash/get/diva2:1865406/FULLTEXT01.pdf>

Mischke, J. et al. (2023) *Empty spaces and hybrid places: The pandemic's lasting impact on real estate*,

McKinsey Global Institute, <https://www.mckinsey.com/mgi/our-research/empty-spaces-and-hybrid-places>

Mjörnell K., (2023) *Efficient use and adaptive reuse of buildings*, Konferenspresentation 2023-10-24, Rakennusfysiikka.

https://research.tuni.fi/uploads/2023/11/e625e286-keynote2_mjornell.pdf

Mjörnell, K. och Gunér, B. (2023) *Hållbar renovering och konvertering av lokaler till bostäder*, Husbyggaren Nr 4,

<https://www.husbyggaren.se/hallbar-renovering-och-konvertering-av-lokaler-till-bostader/>

Murray, A., Skene, K., och Haynes, K. (2017) *The circular economy: An interdisciplinary exploration of the concept and application in a global context*, Journal of Business Ethics, 140(3), 369-380.

Newsec (2024) *Newsec Property Outlook*, Våren 2024.

<https://www.newsec.se/insights/reports/newsec-property-outlook-var-2024>

Nilsson, P., Johansson, E., Larsson, J.P., Naldi, L., Westlund, H. (2024) *Commuting longer to reach the workplace: evidence from pandemic lockdowns*, CESIS Electronic Working Paper Series. Paper No. 498.

<https://static.sys.kth.se/itm/wp/cesis/cesiswp498.pdf>

Nordlöf, G., Seth, K. (2020) *Städer och landsbygder*, Tillväxtverkets rapport, Daterad 2020-12-15.
<https://tillvaxtverket.se/download/18.6855bfcf184896002ffb7/1668765848016/Rapport%20St%C3%A4der%20och%20landsbygder%20December%202020.pdf>

Ny Teknik (2024) SSAB miljardsatsar – bygger ett nytt stålverk för fossilfritt stål, Publicerad 2 april,
<https://www.nyteknik.se/hallbar-industri/ssab-miljardsatsar-bygger-ett-nytt-stalverk-for-fossilfritt-stal/4249023>

Starkman Ahlstedt, K. (2021) *Ökande butiksvakanser för var tredje fastighetsägare*, Fastighetstidningen, Publicerat 1 mars 2021.
<https://fastighetstidningen.se/okande-butiksvakanser-for-var-tredje-fastighetsagare/>

SCB (2022a) *Tätorter i Sverige*, Hämtad 2024-09-26,
<https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/miljo/tatorter-i-sverige/>

SCB (2022b) *Hemarbete under coronapandemin*, Arbetskraftsundersökningarna Januari 2021 till maj 2022.
https://www.scb.se/contentassets/bb224a1c3cc9472eb1a12f731fbfc2c7/am0401_2022a01_br_am110sm2201.pdf

SCB (2024a) *Sveriges framtida befolkning 2024-2070*. Daterad april 2024.
https://www.scb.se/contentassets/548afb898d0a46419ec6f01189811cc2/be0401_2024i70_br_be51br2401.pdf

SCB (2024b) Befolkningsprognosen för kommunerna är tagen från SCB Statistikdatabas 2024-09-09:
https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0401_BE0401A/BefProgRegFakN/

SCB (2024c) *Sysselsatta efter arbete hemifrån*, Arbetskraftsundersökningarna 2022-2024.
https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_AM_AM0401_AM0401I/NAKUHEmAlderM/table/tableViewLayout1/

SCB (2024d) *Boendeutgift per hushåll 2015-2021*, Hämtad 2024-09-10.
https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_HE_HE0202/HE0202T01/

SCB (2024e) *Boende, byggande och bebyggelse*, Hämtad 2024-11-01.
https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO/

Siljevall, A. (2023) *Kompetensförsörjning i krisen: "Orolig att många väljer att lämna byggbranschen"*, Byggindustrin, Publicerad 24 augusti.
[Så ser byggcheferna på krisen och hur kompetensen ska behållas i byggbranschen - Byggindustrin](https://www.byggindustrin.se/nyheter/kompetensforsorjning-i-krisen-orolig-att-manga-valjer-att-lamna-byggbranschen)

Thrysin, Å., Görman, F., Wallander, A. (2022) *Klimatpåverkan från renoverings- och ombyggnadsprojekt, Rapport från Offentliga fastigheter*.
<https://www.offentligafastigheter.se/download/18.72b6d529184b917b26321f6e/1669899399093/Klimatp%C3%A5verkan%20renoverings-%20och%20ombyggnadsprojekt.pdf>

Trouvé, J (2024) *Konkurrenskraftsrapporten 2024 – Västsverige är det starka locket i svensk ekonomi*.
<https://www.vastsvenskahandelskammaren.se/contentassets/2c8babce39204302b4f2c5c39d0f4eb7/vhk-konkurrenskraftsrapporten-2024-1.pdf>

Viable Cities (2024) *Tillsammans för klimatneutrala städer*,
<https://viablecities.se/>

Öljemark, J. (2024), *Bostadspriser*, Ekonomifakta, Hämtad 2024-09-10.
https://www.ekonomifakta.se/sakomraden/makroekonomi/bostader/bostadspriser_1208975.html