

Framtidens Boende

Delstudie till SABOs framtidsprogram Allmännyttan mot år 2030

Juni 2016





Välkommen till 2030!

År 2030 har Sverige förändrats en hel del jämfört med i dag. Kanske mer än vad du känner dig bekväm med och tycker verkar realistiskt? Det är ju bara 15 år bort kanske du tänker.

Förändringstakten i samhället har aldrig varit så hög som den är i dag, och samtidigt kommer den aldrig mer att vara så långsam som den är just nu. Förändringstakten ökar alltså och därför är vi övertygade om att du kommer att se stora förändringar under de närmaste decennierna när du blickar ut över din stad eller ditt sammanhang år 2030.

När du som ansvarig för ett allmännyttigt bostadsföretag läser det här önskar vi att du vill och vågar tänka utanför dagens verklighet - hur kommer din bransch att se ut om 20 år? Vilka kommer att vara dina konkurrenter? Dina kunder? Vilka oväntade allianser kommer du att ha ingått? På vilket sätt har din affärsmodell och ditt erbjudande utvecklats?

I den här rapporten beskriver vi vad vi tror att du kan förvänta dig av framtiden. Vi ser en spännande framtid med massor av nya möjligheter och vi hoppas att du som ledare inom Allmännyttan väljer att agera utifrån megatrenderna och proaktivt utveckla framtidens boende. Att du kommer att vara en av dem som modigt leder dina medarbetare, dina politikerkollegor och dina hyresgäster in i det vi kallar framtidens boende.

“Ett enskilt land kan [...] välja om man vill tillhöra dem som tidigt anammar förändringen och uppdaterar lagstiftningen eller så långt som möjligt försöker skydda existerande strukturer. För Sverige borde valet vara enkelt”
Peter Wolodarski DN, Ledare 2016- 03 13; Än en gång slår teknologin politiken

Den här rapporten är resultatet av många personers bidrag, engagemang och kunskap. Vi vill passa på att rikta ett stort tack till alla er som bidragit. Och ett särskilt tack till Troed Troedsson som ihärdigt har stöttat och utmanat oss under processens gång.

Jonas Hansson, Helsingborgshem
 Charlotte Albertsson, Helsingborgshem
 Katarina Boberg, Helsingborgshem
 Kristin Nilsson, Helsingborgshem
 Pia Leden, SABO

Kapitel 1 Metod, syfte, uppdrag

På SABOs kongress 2015 beslutades att ta fram ett framtidsprogram som tar sikte på 2030. Syftet är att diskutera Allmännyttans roll och uppgift i ett långsiktigt perspektiv. Programmet ska utgöra en inspirationskälla för medlemsföretagens strategiska planering och ett stöd i dialogen med ägaren. Som ett första steg i arbetet genomförs sju delstudier. Denna delstudie behandlar Framtidens Boende.

Målet med delstudien har varit att via ett prövande och resonerande förhållningssätt diskutera hur människor vill leva och bo i framtiden och hur Allmännyttan kan utveckla prisvärda erbjudanden som tillgodoser framtida önskemål. I vårt uppdrag har funnits en tydlig uppmaning och förväntan att diskutera framtidens boende utan hänsyn till dagens samhälleliga struktur och lagstiftning.

I arbetet har vi utgått från megatrenderna i samhället och människors drivkrafter, drömmar, val och värderingar. Därutöver har Allmännyttans roll och exempel på specifika lösningar diskuterats. Vi har fokuserat på boendet ur ett vidare perspektiv, där bostaden, huset, området och staden skapar en helhet.

Inom ramen för vårt arbete har vi läst artiklar och böcker, lyssnat på radio och TV- intervjuer, varit på seminarier, genomfört intervjuer och arrangerat två workshoppar. Resultaten från workshoparna utgör tillsammans med forskning, litteratur och övriga källor kunskapsplattformen för de slutsatser vi drar i rapporten. Alla källor (och en del inspirerande läsning) anges sist i rapporten.

Kapitel 2 Ett samhälle på väg mot 2030

Megatrender är genomgripande skiften som påverkar vårt samhälle och oss som medborgare under lång tid. Vi har alltså inte möjlighet att påverka ATT det händer, däremot bestämmer vi som individer, företag och samhälle HUR vi välkomnar och förhåller oss till dem. I det här kapitlet beskriver vi det som vi ser som ett troligt framtidsscenario baserat på dessa trender.

“Change doesn't care whether you like it or not - it doesn't need your permission.”

Anders Sorman-Nilsson, grundare till Thinque.

Vi ser nationsgränser som suddas ut, kapital och människor förflyttar sig fysiskt och digitalt runt vår glob som en konsekvens av globaliseringen. Redan idag har människor i världens stora megastäder mer gemensamt med varandra än sina landsmän på landsbygden. Såväl befolkningens sammansättning, arbetsmarknaden som bostadsmarknaden kommer att påverkas av globaliseringen. Också mjuka parametrar som språk, kultur och värderingar fortsätter att utvecklas i takt med att “Sverige finns i hela världen och hela världen finns i Sverige”.

“Globaliseringen har gjort oss till världsmedborgare[...]vi tittar inte på vilket land vi ska bo i, vi tittar på vilken inspirerande miljö vi vill verka i.”

Lisa Renander, Grundare, vd Tech Farm & Hus24. Leder IVAs arbete kring Smart urbant boende

I takt med att urbaniseringen fortsätter kommer de allra flesta att bo, eller vilja bo, i städer eller stadsnära, alltså på pendlingsavstånd från köpcenter, arbetsplatser, fritidsanläggningar och offentlig service 2030. Människor kommer att ta för givet att allt de behöver finns lätt tillgängligt och i stort utbud. Det kommer dessutom att bo betydligt fler människor i Sverige än i dag, vilket innebär att ytor blir den stora bristvaran i städer och stadsnära lägen.

Allt som kan digitaliseras kommer att digitaliseras, vilket kommer att utmana många branscher och förändra synen på vad ett arbete är. Fram till nu har den tekniska utvecklingen, sett ur ett sysselsättningsperspektiv, framförallt inneburit att höglönejobben, med högre utbildningskrav, har stärkt sin ställning på arbetsmarknaden. I takt med maskininlärning och artificiell intelligens kommer tekniken att ersätta fler jobb även i dessa segment. Yrken kommer att försvinna medan nya tillkommer precis som tjänster och produkter försvinner och tillkommer. Kraven på gemensamt språk, kultur, erfarenhet eller utbildning sjunker eftersom en digital infrastruktur kompenserar för människors bristande kunskaps- eller erfarenhetsinnehav.

“Ingen har egentligen en agenda för modernisering [...] Det är förbjudet att skyffla data mellan tex äldreomsorg och sjukvård, så du kan inte göra en digital koordinering, och det leder till att folk hamnar mellan stolarna. Så i dagsläget har vi möjligheter att göra saker effektivare, bättre och värdigare och med högre kvalitet för folk, men i huvudsak har vi förbjudet det eftersom vi har en lagstiftning som bygger på 70-talets skräck för maskinerna.

Vi har tom en myndighet som stänger ner bra forskning eller fiffig användning av data, nämligen Datainspektionen. Så staten är verkligen ihärdig i sin vilja att ha världen kvar i 70-talet på något sätt.”

Anders Ekholm, vVD Institutet för framtidsstudier

I framtiden blir arbetet något man gör, inte en plats man går till. De resurser vi behöver för att utföra vårt arbete kommer inte att finns på ett kontor, de kommer att vara mobila och individuella vilket medför att vi kan utföra vårt arbete var vi än befinner oss.

Framtidens kontor kommer att ha rollen av bärare av företagets kultur och relationskapande nav snarare än en plats där arbete utförs.

Skillnaden mellan att ha ett arbete och att inte ha ett arbete kommer att suddas ut. Någoting som kan liknas vid "samhällslön" kommer att utgöra hela eller delar av människors ersättning i längre eller kortare perioder. Redan idag är många människor beroende av samhället för sin försörjning via stöd som etableringsstöd, försörjningsstöd, pension och studiemedel.

Den tekniska utvecklingen gör att kompetens snabbt blir föråldrad. Vi kommer att se mer av det livslånga lärandet och strukturer som stödjer och ger förutsättningar för den enskilde att kontinuerligt kompetensutveckla sig. Även utbildningssystemet för barn och unga kommer att påverkas. Framtidens skola blir i högre utsträckning global, individualiserad och digital. Vår föreställning om vad det innebär att "gå i skolan" kommer att utmanas.

Samhällets olika strukturer, som hittills varit traditionellt "en till många" förändras snabbt. 2030 är det allt vanligare med "många till många" relationer. Det stora företaget vars fördelar byggts upp under många årtionden av stabil och stationär verksamhet ersätts i framtiden av tillfälliga kluster, skapade i början av veckan och upplösta på fredag eftermiddag.

Sådana kluster kanske liknar den gamla bygemenskapen men är egentligen något helt annat eftersom människorna i de nya klustren aktivt valt, och valt bort, sina nätverk. I några avseenden samverkar man med grannar, i andra med människor som har liknande intressen och i ytterligare andra med de som delar min politiska uppfattning. Den största skillnaden är att den gamla bygemenskapen var stabil, det varken tillkom eller försvann särskilt många människor. År 2030 kommer det nya invånare hela tiden och en ort som i och för sig har ungefär samma invånarantal i trettio år har kanske inte alls samma invånare vid periodens slut som vid dess början.

Rörlighet för individer, kapital och kompetens blir alltså den nya vardagen vilket ställer stora krav på lärande och förmåga till omställning och interaktion. Det här betyder också att människors sociala kapital blir allt mer betydelsefullt. Min förmåga att snabbt etablera nya relationer och att skapa ömsesidigt värde i dessa relationer blir avgörande för hur väl jag kan bidra till, och dra nytta av, samhället år 2030.

Den som förstår logiken bakom framgångsrika samarbeten har förstått den nya tidens viktigaste konkurrensfaktor. Vi kommer att se samarbeten och allianser över geografiska gränser och tidszoner såväl som mellan konkurrenter för att säkerställa resultat. Samtidigt kommer samarbetet att kräva tillit eftersom det kommer att bli i stort sett omöjligt att dölja något i vårt framtida globala, digitala och transparenta samhälle.

År 2030 har det uppstått olika varianter av delningsekonomi och människor betraktar allt oftare fordon, verktyg, lokaler och till och med bostadsytor som gemensamma resurser. Man betalar sin del och använder det man behöver. Man delar också med sig av kunskap, kompetens och arbete, både professionellt och privat. Att dela ger oss möjlighet att skaffa sådant vi behöver på andra sätt än genom monetär betalning; vi behöver inte äga, vi får mer tid att göra det vi tycker om, vi sparar pengar, vi sparar förvaringsutrymme.

"Barnkalas i förskolans lokaler, föreningsmötens i skolans. Det finns många möjligheter för att utnyttja lokalerna mer effektivt. I dag kan vi inte ens på förvaltningen smidigt boka möteslokal i skolan bredvid, trots att det finns tomma lokaler och trots att vi egentligen är samma organisation."

Linnea Uppsäll, Miljöförvaltningen Malmö. Ur boken Ägodela.

Hållbarhet i olika former kommer att bli allt viktigare, vilket resursbesparingen inom delaeconomien kan ses som ett uttryck för. Fler och fler människor, företag och hela samhällen gör aktiva val med hållbarheten i fokus, och hållbarhetsarbete går från att vara en kostnad i resultaträkningen till att bli en tillgång både för varumärket och i balansräkningen.

Vi ser också ett samhälle växa fram där den sociala hållbarheten förstärks genom att fler och fler människor arbetar ideellt för att vara en "god människa" både för miljö och medmänniskor.

Individualismen står sig fortfarande stark år 2030 men mer i termer av "jag i ett sammanhang", vilket ytterligare förstärker trenden kring samarbete och samverkan i kluster, baserade på människor jag aktivt valt att koppla mig samman med.

"Den digitaliserade staden knuffar oss från en miljö i hög grad präglad av egoism mot ett slags social-ekologisk tillvaro. Vi rör oss från ego till eko. Vi blir mer beroende av varandra än någonsin. Specialiseringen ökar och transparensen tilltar"

Per Schlingmann och Kjell A Nordström. Ur boken Urban express

Slutligen används, år 2030, en allt större del av människors resurser för att få upplevelser, intryck och positiva känslor. Framtidens konsumenter köper i mindre utsträckning en produkt utan snarare den livsstil, identitet eller känsla de förknippar med produkten eller tjänsten. Det upplevs som rimligt att betala riktigt mycket för att se Messi spela på Camp Nou men för att se samma match på Youtube är vi inte beredda att betala alls.

Framtiden är redan här!

År 2030 har inte bara Uber utan även automatiska drönare utmanat transportsektorn genom att leverera paket till beställare utan någon förare. Och kanske är det en robot som tar vårt blodprov på sjukhuslabbet eller i hemmet? Förmodligen kommer vi, när vi har vant oss, att tycka att roboten är både skickligare och snabbare än den, ibland, fumlige labbassistent som vi träffar i dag.

Men vi vågar påstå att framtiden redan är här. På flera håll ser vi företag och samhällen utmana traditionella affärsmodeller och inarbetade tankemönster med hjälp av ny teknik, kreativa samarbeten eller genom att vända upp och ner på invanda föreställningar.

Ett solcellsdrivet flygplan tar sig runt jordklotet, i Nevada testas en så kallad "Hyperloop" som ska transportera människor i 1 000 km/timme via en tub med extremt lågt lufttryck. Apple förlitar sig på sin konkurrent Samsung för tillverkningen av sina processorer och Amazon bjuder in sina kunder att delta i utvecklingen av sin nya digitala marknadsplats. Roboten i form av gräsklippare och dammsugare har gjort sitt intåg i våra hem och den självkörande bilen testas snart i Göteborg.

Runt om i världen finns exempel på hur man från politiskt håll proaktivt möter den växande urbana stadens utmaningar. I Seoul har man t ex öppnat upp närmare 800 lokaler i offentliga byggnader när de annars skulle stått tomma. Lokalerna har sedan starten använts vid 22.000 tillfällen av stadens invånare för möten och aktiviteter. I Amsterdam vill kommunledningen göra staden mer inkluderande och har skapat tjänsten WeHelpen som möjliggör för grannar att komma i kontakt med varandra och hjälpas åt. I såväl Finland som Holland startas försöksverksamheter med medborgarlön, bland annat med syfte att minimera byråkrati och skapa ett flexiblare samhälle med mer tid för omvårdnad, frivilligarbete och studier.

"Världens största taxibolag, Uber, äger inga bilar.

Världens mest populära medieföretag, Facebook, skapar inget innehåll.

Världens mest värdefulla butik, Alibaba, har inget eget lager.

Världens största hotellföretag, AirBnB, äger inga fastigheter.

Något väldigt intressant är på väg att hända."

Tom Goodwin 2015, senior vice president of strategy and innovation, Havas Media

Kapitel 3 Att leva år 2030

I kapitel 2 har vi beskrivit megatrendernas påverkan på samhället och livet i Sverige år 2030. Men vad innebär det för individen? Med hjälp av ett antal "avatarer" beskriver vi i detta kapitel hur människors vardag skulle kunna se ut år 2030.

Gustav, 72 år

Gustav är pensionär, bor i en mindre stad och har en blygsam pension. För att få lite mer pengar har Gustav kvalificerat sig som frilansande husvärd och tar uppdrag från kommunen. Det betyder att han, när han får lust, loggar in på kommunens plattform och hanterar anmälda fel från hyresgäster i grannskapet. Han lägger in reservdelsbeställningar och får grejerna levererade till sin hemadress av en drönare. Därefter besöker Gustav hyresgästerna och åtgärdar felen på plats. Extraknäcket ger inte bara en förstärkning av kassan utan fyller också en social funktion för Gustav, som bor själv. Hans närmsta släkting, Kim, bor i storstaden tillsammans med en massa kompisar. Kims liv i storstaden känns fullständigt främmande för Gustav, nästan som en dokusåpa, men Gustav tycker också det är spännande och ser fram emot deras regelbundna skypesamtal.

Maria, 25 år

Maria har snart lyckats få ihop tillräckligt många poäng för att kvalificera sig till en liten lägenhet i samma klusterboende som Kim. Det faktum att Maria har flyttat många gånger har ökat poängskörden och gjort att hon nu har mycket större valmöjligheter på bostadsmarknaden. De sista poängen fixar hon förmodligen genom att ta några extra nattpass i bostadsområdets servicecenter. Hon ser fram emot att få bo tillsammans med andra som delar hennes största hobby, bergsklättring. Eller hobby förresten, Maria har börjat undervisa nybörjarklättrare i Mexiko via Skype ett par gånger i veckan, så vad som är jobb och vad som är fritid är inte solklart. Marias intresse för bergsklättring har tagit henne till många spännande platser, Kilimanjaro är en favorit som inspirerat henne att lära sig swahili på nätet. Maria tänker ibland på sin kompis Tilde och undrar hur det ska gå för henne. Tilde har svårt för alla de här snabba omställningarna och orkar inte vara så social.

Tilde, 32 år

Tilde skulle hålla med Maria om att hon inte gillar snabba omställningar eller är särskilt social för den delen. Hon förstår mycket väl att jobbet som analog revisor inte kommer att hålla livet ut. Men Tilde har en plan. Hon vill bort från storstaden och letar efter ett litet hus på en mindre ort för henne och de två barnen. Hon vill för allt i världen inte hamna i något klusterboende utan längtar efter lugn och ro, natur utanför fönstret och barnens fria lek. Hon kan också tänka sig att jobba på en förskola, där riktiga människor fortfarande är hårdvaluta. Lite tråkigt blir det att lämna extraknäcket som ledare i kursen för fysisk beröring men hon tänker att det måste gå att hitta kursdeltagare även på mindre orter. Hon har hört att man är minst lika digital i sitt umgänge där som i storstan.

Alex 15 år:

Alex går i skolan och oftast loggar hen in på skolan hemifrån eller från en mindre lokal gemensamt med några få andra personer. Hens skola är individuellt anpassad utifrån hens intresse och kunskapsnivå. Vill man ändra inriktning så görs det lika enkelt som att anmäla sig till en extra stödlektion inför ett kommande prov. Alex föräldrar insisterar på att barn behöver träna fysisk beröring och analogt socialt umgänge och Alex har inget emot den där extra skoltimman varje vecka. Gruppen är kanon och ledaren, Tilde, är grym.

Anette, 57 år

Anette arbetar som hårfrisörska och erbjuder klippnader 7/24. Anette ingår i ett kluster av frisörer som kan täcka upp för henne när hon är på resa. Klippningen erbjuds i hemmet alternativt på en salong som hon har tillgång till. Salongen är mer som ett SPA för dem som har klippningen som en lyxstund med specialkaffe, samtal och massage med mera. Precis som de flesta bostäder är Anettes lägenhet helt anpassad efter hennes fysiska behov. Den har lärt känna hennes livsmönster vilket betyder att värme, friskluft, el, ljus mm är helt automatiserat. Dessutom har Anette installerat en digital hälsocoach i lägenheten som håller koll på hennes hälsa. En gång i veckan tar roboten ett blodprov och därefter får hon klara besked om sina värden och hur hon bör planera sin kost, sin motion och sin stressnivå.

Avic, 35 år

Avic har ett stort nätverk av kompisar som kan fixa allt möjligt vid behov och själv nappar han på olika korta uppdrag för att dryga ut lönen. Han är en hygglig person som ställer upp för sina vänner när det behövs. Han bor med sin familj i en stor hyreslägenhet som ägs av kommunen och han är en flitig användare av kommunens app för korttidsuthyrning. Hans tre barn bor i tvåveckorsperioder hos honom och därför hyr han ut några rum då och då. Varje månad brukar Avic unna sig en halvdag på Anettes hårsalong och spa. Där njuter han av smalltalk och avslappning.

Abbe, 19 år

Abbe umgås med andra människor, med samma intressen, genom digitala medier. Som motvikt till sitt digitala liv är avkoppling i naturen viktig för Abbe. Han är med i en låne- pool i området där han bor. Via låne-poolens app kan han låna sportcykel, kajak och andra friluftsprylar när han känner ett behov av att komma ut i naturen. Eftersom så mycket av vardagen sker digitalt och utan fysiska möten, har Abbe ett behov av att träffa människor "live". De fysiska mötena planerar han noga. Precis som många andra jobbar Abbe med solenergiteknik, en energikälla som nu helt dominerar världen och har fått världens energipriser att rasa och hans ursprungsstad, Dar Es Salaam, att blomstra.

Kim, 28

Kim kollar apparna det första hen gör på morgonen för att se om det är några jobb som passar eller några intressanta personer som hen kan rekrytera till sina projekt. Om någon månad kommer Maria. Hon ska flytta in i Kims klusterboende tillsammans med de andra bergsklättringsnördarna. Kim hoppas att hon kan tänka sig att jobba i något av de projekt som gruppen i klusterboendet har startat. Det är hård konkurrens om bra arbetskraft men den här gången tror Kim att de har gjort ett kap. Hen har fått veta att Maria snackar flytande swahili och tänker att Abbe kommer att gilla det. Abbe är från Dar Es Salaam och flyttade in i klustret för ett halvår sedan.

Kapitel 4 Bostaden och närområdet

Platsens roll och betydelse förändras

Alla trender pekar mot att boendet fyller fler nya funktioner i framtiden. Det är här vi ska (kunna) sova, äta, sköta vår hygien, koppla av, vårdas, arbeta, umgås, utvecklas, roas, leka, spela, motionera, vara kreativa, inspireras mm. Det är här vi ska känna trygghet och tillhörighet. Det är här vår identitet ska bli tydlig, bekräftad och ges möjlighet att utvecklas. Samtidigt förväntas yta bli en bristvara i den täta och urbaniserade staden med bostäder som antingen är små enskilda lägenheter eller små egna utrymmen i en större lägenhetsgemenskap.

Parallellt förändras våra sociala vanor och behov. I en nätverkande, rörlig och fragmenterad vardagssituation, som till stor del pågår digitalt, blir behovet av fysiska möten och interaktion stort – möten som är trygga, med människor vi tycker om att umgås med fysiskt. Sammantaget ställer det här helt nya krav på närmiljön runt vår bostad. Begränsad yta i själva bostaden i kombination med ett ökat behov av trygghet och fysisk gemenskap driver utvecklingen mot att bostadsområdets betydelse växer i den urbana staden.

Fler av de funktioner vi idag ser som bostadens huvuduppgift flyttar ut i gemensamma utrymmen och miljöer. Här möter man en begränsad krets människor man känner samhörighet med och som alla valt sitt boende i första hand efter de möjligheter, de upplevelser och den trygghet närmiljön erbjuder. Att skapa den här typen av närmiljöer i den urbana staden anpassade för olika intressegemenskaper kan komma att bli ett viktigt konkurrensmedel för en stads attraktionskraft.

”Stadens byggda miljö och arkitektur har blivit alltmer betydelsefull för människors identitet och sociala förankring. Staden är inte längre bara en plats där man bor och jobbar, den fyller fler funktioner än så. Staden är en plats att mötas på, att uppleva, att berätta och blogga eller twittra om. Ju större staden blir, desto större blir kanske också behovet av en egen plats i staden. Ett område som säger något om vem man är och vilka val man gjort”.

BoTrender 2012, Tyréns

Med platsens ökade betydelse följer också ett större intresse för platsens estetiska värden där medborgarna fungerar som en motpol till kommersiella aktörer. Kraven på delaktighet i stadsutveckling ökar och precis som i andra branscher kan man tänka sig en utveckling där de boende blir medproducenter till den arkitektur och närmiljö man ska bo i. Arkitektens och stadsplanerarens expertroller och normer utmanas, en utveckling som redan startat med ”Arkitekturupproret”. Arkitekturupproret är ett nätverk av privatpersoner och professionella som protesterar mot rådande arkitekturnormer som de menar skapar likriktade och tråkiga byggnader. De vill visa Sveriges byggnadsnämnder att det *”fortfarande går att bygga vackert till ett bra pris”*.

”Vi formar våra byggnader och sedan formar de oss”

Winston Churchill 1943

Explosion av boendialternativ

År 2030 är det troligt att vi ser en större variation i bostadsutbudet. Variationen tar sin utgångspunkt i de olika behov av boendelösningar som förändrade familjesammansättningar, livsmönster och värderingar ger upphov till. Singelhushållet och "stjärnfamiljen" ersätter kärnfamiljen som modell när vi designar bostäder. Fler människor spenderar mer tid hemma och hemmet fyller flera olika syften och funktioner som tex arbete, e-handel, vård och skola, vilket också påverkar kraven på bostadens utformning.

"Jag är skeptisk till att låta ingenjörerna göra allt för mycket i framtidens boende. Kompetenser som beteendevetare, filosofer är väldigt viktigt när man utformar framtidens boende".

Jonas Anund, Projektledare KTH:s Live-In Lab

Trenderna visar också att fler gemensamhetsytor och delningsytor efterfrågas i framtiden, men också fler tjänster. Ett vardagsrum i bottenplan för fastighetens hyresgäster men som också kan hyras ut och fungera som mötesplats för människor i hela stadsdelen; fikastund för kvarterets äldre kvarboende, matlagning för SFI-studenter, kommunens medborgarservice eller en kulturaktivitet. Kanske kan jag till och med välja bort mitt kök och istället använda det gemensamma köket där jag kan tillaga och äta tillsammans med andra eller beställa hem mat från husets köksservice.

Vi kommer att se lägenhetshotell för personer som är "mellan lägenheter" och lägenheter med full hotellstandard som tex "Continental apartments" i centrala Stockholm. Det internationella nätverket ROAM ger medlemmarna möjlighet att teckna ett hyresavtal i en boendeform med likasinnade runt om i världen. Vilket både ger möjlighet att bilda nya vänskaper och affärskontakter och en frihet och flexibilitet genom veckovis eller månadsvis leasing.

Regelverken kring hur en bostad måste se ut förändras i takt med att fler bor tätt och på mindre yta. Samtidigt driver delningsekonomin oss i en riktning där fler människor väljer att dela på fler funktioner än tvättstugan. Behöver alla ett eget städskåp, egen fryn och eget sovrum?

"Gamla regler bestämmer hur vi utformar kök tex. Regler som är baserade på att man ska minimera stegmängd. Och i dagsläget har vi ett jättestort problem med stillasittande [...] så då kanske man ska utforma ett kök som [...] uppmanar till rörelse. Jag tror att vi bör göra en riktig genomgång av alla regler och ifrågasätter varför vi har de, vad de baseras på. Kan ny teknik skapa möjligheter till att omforma den här regeln, och pröva en annan väg? Om vi inte gör det tror jag inte vi kan skapa framtidens boende för alla de som behöver någonstans att bo..."

Jonas Anund, Projektledare KTH:s Live-In Lab

Klusterboenden skapar trygghet

Bostadsmiljöerna blir mer öppna i den meningen att fler personer rör sig i dem i takt med att hemmets roll förändras. Med en ökad öppenhet ökar också behovet av tillit, man vill ha koll på vem som rör sig i både huset och i närområdet. Vilket leder till homogenera boendemiljöer, baserade på intressekluster och olika gemenskaper där man litar på varandra. Man skapar hela sin sociala trygghet i fastigheten och bostadsområdet med sitt kluster av människor i fokus.

I Hamburg finns det redan idag olika typer av bygggemenskaper, (Baugemeinschafts) som baseras på att ett kluster av människor själva bygger och administrerar sina flerbostadshus. Ett exempel är en grupp musiker och filharmoniker som gått samman i en urban bygggemenskap för att skapa sitt klusterboende. I gatuplanet planerar man övningsrum, en liten konsertsal och även utrymme att förvara stora instrument.

Likt antagningen till högskolan kan man tänka sig ett framtida kösystem med olika "boendekvoter" eller ett system där köpoängen samlas genom olika typer av engagemang. Redan idag finns det boendegemenskaper som använder intervjuer, snarare än ekonomisk utvärdering, som antagning, oftast för att säkerställa att den nya hyresgästen delar intresse och livsstil. Hus 24 i Stockholm är ett sådant exempel, Springpostgrändens Kollektivhus i Helsingborg ett annat.

Delningsekonomi skapar nya affärsmodeller - och bidrar till social hållbarhet

I framtiden tror vi att de som bor tillsammans i kluster byter tjänster med varandra eller delar till exempel olika hushållsmaskiner eller robotar som utför hushållsarbete. Istället för att betala med reda pengar lägger hyresgästen in tid, kompetens, anställning eller konsumtion som motprestation.

På ett äldreboende i Nederländerna låter man idag ett antal studenter bo hyresfritt som ett led i att minska isoleringen för de gamla mot att studenterna tillbringar minst 30 timmar i månaden tillsammans med de äldre.

I ett italienskt initiativ erbjuds nyanlända 9-månaders kontrakt och unga Italienare 3-års kontrakt i en hyresfastighet. De unga får sitt kontrakt med syftet att hjälpa flyktingarna i integrationsprocessen och betalar endast 10 procent av hyran. Och här hittar vi också en idé om vägen framåt för ekonomiskt och socialt resurssvaga; via "sociala kontrakt" kan olika intressekluster jobba med inkludering och välkomna utsatta personer.

Digitaliseringen skapar nya möjligheter

Behovet av flexibla kontrakt och snabbare lösningar tillsammans med digitaliseringens möjligheter gör det möjligt att både söka, kvalificera sig och skriva kontrakt på helt nya sätt och via helt nya aktörer. Airbnb förmedlar redan idag tillfälliga boenden och Spotify har köpt egna fastigheter och startat en egen bostadskö för sina anställda.

Teknikutvecklingen öppnar även för tjänster som livestreamade bostadsvisningar. Med hjälp av tjänsten kan intresserade följa visningen i realtid och ställa frågor till den som sköter visningen.

Matleveransen stannar inte utanför lägenhetsdörren, utan matkassarna lämnas direkt i kylskåpet – utan att du själv behöver vara hemma.

De boendes engagemang blir avgörande för en hållbar livsstil

Enligt FN är stadsodling helt avgörande för att vi ska klara världens livsmedelsförsörjning. Utvecklingen av hyresgästers balkongodlingar såväl som bostadsföretagens initiativ med ätbara grödor i stadsrummet lär fortsätta.

Konsumenterna fortsätter höja sina förväntningar på företagens insatser inom miljöområdet och vi får se fler projekt som Uppsalahems "Klimaträtt" i framtiden. Där har man inspirerat sina kunder att minska sin klimatpåverkan samtidigt som bostadsbolaget kan motivera projektet ur ett affärsperspektiv. Tillsammans har man skapat ett klimateffektivt boende vilket har lett till att hyresgästerna minskat sitt samlade klimatavtryck med 31%. Projektet har genomförts med hjälp av samarbeten med aktörer som ICA, WWF och forskare från Chalmers.

"Det är lätt att gömma sig bakom att det är företagen eller politikerna som ska göra något åt växthuseffekten. Men alla kan vara med och rädda världen genom hur vi väljer att leva och konsumera"

Katarina Olsson hyresgäst hos Uppsalahem

Det smarta hemmet behöver smart byggande

Utvecklingen av det smarta hemmet är i sin linda. Sensorer i badrummet som skannar av din hälsa varje morgon, digitala tapeter där du kan välja färg och mönster efter humör och nanomaterial som gör att köksbänken också är spis och matbord är något av det framtidens teknik kan erbjuda oss. Att bostaden vet hur varmt jag vill ha det i sovrummet är en självklarhet precis som att det nyckelfria låssystemet har ersatt all nyckelhantering.

Framtidens bostäder behöver bli mer flexibla, och det börjar med fastigheten. Kanske kommer alla innerväggar att vara flyttbara? Med ny teknik, som skapar expanderbara tätskikt, kan även våtrumsväggarna bli flexibla.

Framtidens byggnader [...] blir så pass avancerade att den lär sig [...] dina preferenser. Kanske får man initialt svara på vissa frågor sedan anpassar byggnaden sig efter det mest resurseffektiva sättet att drifta och leverera tjänster till just dig. En viss temperatur i ett visst rum ett visst klockslag till exempel.

Jonas Anund, Projektledare KTH:s Live-In Lab

Kapitel 5 Landsbygdens roll

I vår rapport har vi fokuserat på staden eftersom urbaniseringen är en så stark och tydlig trend. Men är det "kört" för landsbygden? Kommer hela Sverige att leva även efter 2030?

Vi vet att urbaniseringen är en stark trend där framtidskarriär och boendekonkurrens får avgörande betydelse för framtidens flyttynamik. Idag tappar 82% av Sveriges kommuner sina unga invånare till förmån för större orter och storstadsregionerna.

Det som påverkar valet av plats att bosätta sig på, är bland annat att platsen upplevs som öppen och tolerant, har utrymme för en mångfald av människor och livsstilar och erbjuder ett brett utbud av varor och upplevelser. Platsens närhet till en stor ekonomisk motor samt befolkningstäthet och befolkningsstorlek påverkar också förutsättningarna för att bli en attraktiv plats.

"Det är en brist på förståelse för vad som håller på att hända. Att de stora städerna attraherar de unga, inte för att det är brist på jobb eller statliga myndigheter på landsbygden, utan för att de stora städerna har mycket mer att erbjuda många unga."

Charlotta Mellander, professor i nationalekonomi, i expressens ledarredaktions podcast.

Förutsättningarna är olika i olika delar av landet och vi ser att lösningen ligger i att dels försöka förstå vad det är som lockar med den större staden och dels att våga gå utanför dagens ramar och skapa nya samarbeten över såväl geografiska som mentala gränser. Mindre orter kan på olika vis koppla sig till större orter för att på så vis upplevas som del av en storstadsregion.

Det kommer alltid att finnas människor som vill bo på mindre orter. Genom digitaliseringen och teknikutvecklingen skapas förutsättningar för att fler ska uppleva att ett visst avstånd i kilometer ändå är tillräckligt "nära" för att man ska välja att bosätta sig på den platsen. Distansarbete och service som till exempel en obemannad dygnet-runt öppen närbutik, där access till butiken samt betalning sker med hjälp av kundens Mobila Bank ID, är exempel på hur tekniken kan vara en möjliggörare för landsbygden.

Kapitel 6 Allmännyttans roll 2030

Behoven år 2030 kommer att vara annorlunda än dagens behov. Digitaliseringen påverkar såväl fastighetsägare som de boende och trenden att dela hellre än att äga liksom den ökade rörligheten i samhället, talar för hyresrätten som boendeform.

Allmännyttans roll har alltid varit att stödja samhällsutvecklingen genom att erbjuda bra bostäder för alla, i takt med tiden. I detta kapitel pekar vi på några viktiga positioner att ta för den framtida Allmännyttan. Att fortsätta vara till allmän nytta helt enkelt.

“Gamla kunskaper räcker helt enkelt inte längre till i en helt ny affärslogik. När gamla affärsmodeller utmanas av en ny affärslogik, när säljkåren utmanas av digitala köpprocesser, när affärsutvecklingen styrs fullt ut av kunderna och när traditionellt silosindelad ledarskap ersätts av ett delegerat och tvärfunktionellt arbetssätt så krävs det ett stort mått av insikter och mod i ledningsgrupper och styrelser”

Håkan Sträng, VD IHM Business School

Fokus på stads- och stadsdelsutveckling

Platsen ökar i betydelse och många aktörer vill vara med och bygga staden. Allmännyttans konkurrenter eller möjliga samarbetspartners kommer från oväntat håll när detaljhandlare som Inter Ikea, Tesco och Mujji köper mark och bygger städer runt om i världen.

Genom att lyfta blicken från fastigheterna, analysera trendernas konsekvenser på människors behov och tänka hållbar stad och attraktiva stadsdelar kan Allmännyttan bidra aktivt i debatten om vilken stad och vilken typ av stadsdelar vi vill skapa.

Nya krav och behov behöver nya lösningar

Kraven på ett flexibla boende med fler funktioner som möter människors behov av rörlighet, där kontrakten erbjuder andra hyres- och betalningsformer kommer få sin lösning på ena eller andra sättet. Här kan Allmännyttan spela en stor och viktig roll genom att uppmärksamma förändringsbehovet och ställa sig på kundens, hyresgästens, sida.

Med dagens obalans mellan utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden riskerar vi att endast fokuserar på hur snabbt och hur billigt vi kan åtgärda den obalansen. Men snabbt och billigt måste kombineras med en förståelse för de stora förändringar i levnadsmönster som samhället står inför och som vi har presenterat här. Vilket i sin tur kräver att Allmännyttan redan idag vågar tänka innovativt och utanför boxen när nya bostäder och stadsdelar utvecklas.

“Den stora utmaningen i att utveckla framtidens boende tror jag är en mentalitet kring byggbranschen. Att man bygger väldigt traditionella boenden, och eftersom det är sådan bostadsbrist, så säljs allt, eller allt blir uthyr, men det är egentligen inte det som människorna vill ha.”

Lisa Renander, Grundare, vd Tech Farm & Hus24. Leder IVAs arbete kring Smart urbant boende

Digitaliseringen driver kompetensutveckling

Utvecklingen av tekniken förändrar också behovet av kompetens inom bostadsföretagen. Vi är många som har robotdammsugare hemma, när får vi den första trappstädarroboten? Blir det fler digitala strateger och IT-tekniker på lönelistorna när hemmen blir smartare och fastigheternas teknikersystem mer komplexa och autonoma?

När nycklar blir digitala och kontrakt skrivs under med hjälp av digitala signaturer kommer kundservicerollen förändras och behovet av nya typer av relationsbyggande arenor att växa fram.



Kapitel 7 Sammanfattning

Delstudien Framtidens Boende är ett samarbete mellan Helsingborgshem och SABO och är en del av allmännyttans framtidsarbete med sikte på 2030. Förutom rapporten ingår även filmen "Framtidens Boende" i leveransen och den finns att hämta här:

Rapporten tar sin utgångspunkt i hur de stora globala megatrenderna tillsammans med människors drömmar, val och värderingar formar framtidens boende, närmiljöer och städer.

Vi drar slutsatsen att Sveriges bostadsmarknad inklusive Allmännyttan står inför stora utmanande förändringar. Förändringar som drivs av globala megatrender som i grunden omformar vårt samhälle. Den ökande urbaniseringen och digitaliseringen är de trender vi menar får störst påverkan på framtidens boende och därmed på Allmännyttans arbete.

Många forskare hävdar att vi inte kommit halvvägs i den förändringspotential som ryms i digitaliseringen. Alla företag måste stärka sin beredskap för att ta sina affärsmodeller in i det digitala landskapet. I jämförelse med andra branscher kan vi konstatera att bostadsbranschen som helhet har en låg digitaliseringsgrad.

Som den andra stora utmaningen ser vi allmännyttans bidrag till en hållbar urbanisering. Yta, rent vatten och hantering av avfall blir framtida utmaningar att fokusera på. I en tät stad, behövs fler men också annorlunda bostäder. Regelverken kring hur en bostad måste se ut behöver förändras i takt med att fler bor tätt och på mindre yta.

Fler människor kommer att dela på betydligt fler funktioner än tvättstugan i framtiden. Delningsekonomin driver oss i en riktning där vi har ett annat förhållningssätt till individuell och kollektiv yta och därmed skapas förutsättningar för fler gemensamma rum i staden.

Alla trender pekar mot att boendet fyller fler nya funktioner i framtiden. Parallellt förändras våra sociala vanor och behov. Sammantaget ställer det här helt nya krav på närmiljön runt vår bostad. Vi kommer att se homogenera boendemiljöer, baserade på intressekluster och olika gemenskaper där man litar på varandra. Man skapar hela sin sociala trygghet i fastigheten och bostadsområdet med sitt kluster av människor i fokus. År 2030 är det troligt att vi ser en betydligt större variation i bostadsutbudet. Variationen tar sin utgångspunkt i de olika behov av boendelösningar som förändrade familjesammansättningar, livsmönster och värderingar ger upphov till. Behovet av flexibla kontrakt och snabbare lösningar ökar och med hjälp av digitaliseringens möjligheter blir det möjligt att både söka, kvalificera sig och skriva kontrakt på helt nya sätt och via helt nya aktörer. Och istället för att betala med reda pengar kan hyresgästen lägga in tid, kompetens, anställning eller konsumtion som motprestation.

Det närmaste decenniet innebär sannolikt mer genomgripande förändringar än vad någon av oss tidigare upplevt. Framtidens hyresgäst är en individ vars behov och önskemål förändras snabbt. Framtidens hyresgäst är en person som förväntar sig att kunna påverka varje del av sitt liv - även boendet. Med sin storlek och ursprungliga vision har Allmännyttan en fantastisk potential att bejaka utvecklingen och vara den möjliggörare som framtidens hyresgäster och Sverige behöver.

Kapitel 8 Källhänvisning

Rapporter, böcker, artiklar och reportage:

Bofast, nummer 7, 2015
 BoTrender 2012, En studie om Framtidens boende, Tyréns
 Boverket, Rapport 2015:23, Att bygga för en ökad jämställdhet – exempelsamling om jämställdhet i den byggda miljön
 Bryt normerna, Allt du lärt dig om arbetslivet är fel, Peter Siljerud
 Changes of Tomorrow, Hyper island, 2016
 Charlotta Melander, Jönköpings universitet, #bästattbo -index
 Expressen, Landsbygden räddas inte av önsketänkande, 2016-04-01
 Dagens Industri, Spotify startar Bostadsförmedling, 2015-03-14
 Dagens Nyheter, Vreden på Östermalm, 2016-03-20
 Dagens Nyheter Spana in framtiden 2016-04-01
 Dagens Nyheter, Än en gång slår teknologin politiken, 2016-03-13 Dagens Nyheter, Inkomstgapet mellan barnen i Sverige växer 2016-04-14
 Dagens Nyheter, Bostadsbristen är det som unga oroar sig mest över 2016-03-27
 Dagens Nyheter, Automatisk drönare flög paket till rätt adress 2016-03-25
 Dagens Nyheter, I Hamburg får man bygga gemensamt 2013-09-26
 Dagens Nyheter, Livet är mer än ett kontor och en säng 2016-02-10
 Dagens Nyheter, Peter Wolodarski, Ännu en gång slår teknologin politiken, 2016-03-11
 Dagens Nyheter, Nederländerna prövar att införa medborgarlön, 2015-07-01
 Dagens Nyheter, Medborgarlön prövas i Finland, 2015-12-08
 Det individualiserade samhället, Zygmunt Bauman
 Fastighetsnytt, Nödvändigheten av en social bostadspolitik, krönika av Göran Cars, 2016- 04-05
 Forskning och framsteg, Vad händer när datorerna blir smartare än vi 2014-07-30
 Hem och hyra, Öbo inför fler förturer och KBAB satsar på dynamisk kö, 2016-04-04
 Högskolan i Borås, Världens första spelande bordsduk, 2016-02-09
 ICA, Tidningen Buffé, nr 4, 2016
 Independent, Home Swede home: A new 'village' on the 2012 Olympics site is to be designed by Ikea, 2010-07-10
 Jakten på möjligheter i en ny tid -huvudrapport för projektet stora flytt- och boendestudien 2015, Kairos Future
 Ny Teknik, Här byggs en hyperloop, 2016-01-11 Omvärldsanalys - bostadsmarknaden, 2016, Tyréns
 Robotnyheter.se, Veebot – roboten som tar blodprov, 2013-08-06
 Snack om Turism, Göteborg & co, Nu kan du äta hemmamiddagar med AirDine i hela Sverige 2016-02-18
 Scenarioplanering, Länken mellan framtid och strategi, Mats Lindgren och Hans Bandhold
 Storytelling, Marknadsföring i upplevelseindustrin, Lena Mossberg och Erik Nissen Johansen
 Svenska Dagbladet, Filterbubblan sluter sig allt tätare om oss, 2015-03-15
 Sverige Radio, Vetandets värld, 2016-03-29
 Sydsvenskan, 8 till 5, Uber utmanar inte bara taxibranschen, 2016-03-12
 Synteism. Att skapa Gud i internetåldern. Alexander Bard och Jan Söderqvist, 2014
 Time Magazine, 10 Ideas That Will Change the World, 2011-03-17
 TV4 nyhetsmorgon, Alexander Bard spår om nätets framtid, 2016-02-21
 Upplevelser är vägen till framtiden i rese- och turistindustrin, Gösta Fernström
 Urban express, Per Schillingmann och Kjell A Nordström
 Uber utmanar inte bara taxibranschen, Thomas Frostberg,
 Ägodela, Köp mindre - få tillgång till mer. Naturskyddsföreningen 2015
 100 trender, Din guide till framtiden, Peter Siljerud

Intervjuer, seminarier, föredrag och studiebesök:

Anders Ekholm, vVD Institutet för framtidsstudier
 Jonas Anund, Projektledare KTH:s Live-In Lab
 Lisa Renander, Grundare, vd Tech Farm & Hus24. Leder IVAs arbete kring Smart urbant boende
 Karsten Deppert, entreprenör, bl.a. engagerad i Rescued Fruits AB, E-commerce Park of Sweden och Contentor
 SABOs Finansdagar 2015, föredrag av Per Schlingmann
 SABO Professional Tour i Hamburg den 25-27 september 2013
 SABO Trainee, Avslutningsföreläsning 2013, Diana Uppman, Framtidens boendemönster och platsens attraktion
 SABO, Ung Nyttä - Allmännyttans Framtidsspanare 2015,, Föreläsning av Peter Siljerud
 UR Samtiden, Arkitektur skapar identitet, Föredrag av Diana Uppman, 2013.

Deltagare i våra workshoppar om framtidens boende:**Helsingborg 4 februari 2016:**

Camilla Hending chefredaktör och ansvarig utgivare för Gränsbrytning
 Caroline Troedsson dokumentärfilmare
 Charlotta Elgh range Strategist, Global eCommerce, IKEA of Sweden
 Charlotta Rydholm management-konsult och social entreprenör
 Dragana Curovic, bosocial samordning på Helsingborgshem
 Gunnar Blomé forskare som arbetar på Helsingborgshem med stadsdelsutveckling
 Hans Nelson entreprenör som driver kommunikationsbyrån Addemotion
 Håkan Andersson affärsutvecklingschef student och senior, MKB
 Jenni Wehrman bygglovschef i Helsingborg
 Johan Braw VD Sölversborgshem
 Jonas Hansson VD Helsingborgshem
 Kenji Miyazu arkitekt, VD och delägare i Jaenecke arkitekter
 Kerstin Thulin grundare och verksamhetsledare i Stiftelsen Ester
 Magnus Cederberg fastighetsutvecklingschef AF-bostäder
 Mickey Magnusson styrelseledamot Helsingborgshem
 Ola Thufvesson universitetslektor vid Lunds Universitet inom Service Management Per Fredrik Von Platen arkitekt och ägare Skånemark
 Axel Swanstein kulturentreprenör som har startat Kulturhotellet i Helsingborg
 Sophia Nevalainen styrelseledamot Helsingborgshem
 Stefan Sandor Manager Product Introduction Management och Product Mgr User Interfaces på Axis
 Thomas de Souza affärsutvecklingschef Sydsvenskan/HD
 Ulrika Nordström marknadschef Väla Centrum

Stockholm 9 februari 2016

Anders Ekholm, vice VD, Institutet för framtidsstudier
Anna Frankzen Starrin, Kulturanthropolog och framtidsspanare
Bo Strömvall, Säkerhetssamordnare, Svenska Bostäder
Bonnie Winnberg, Masterstudent inom samhällsbyggnad,
KTH Cecilia Holmström, Arkitekt Tengboms
Claus Popp Larsen, Projektledare Acreo SwedishICT
Dan Engberg, Arkitekt White
Diana Uppman, CEO & Partner, BVD
Eva Eiderström, Avdelningschef handla Miljövänligt, Naturskyddsföreningen
Gisela Jönsson, Doktorand Industriell Arbetsvetenskap, KTH
Helen Larsson, Kommunikatör Svenska Bostäder
Håkan Johnsson, Landskapsarkitekt, Topia
Inga Britt Werner, Senior Researcher och Professor emerita,
KTH Jonas Anund, Projektledare KTH:s Live-In Lab
Lisa Renander, Grundare, vd Tech Farm & Hus24. Leder IVAs arbete kring Smart
urbant boende
Mikael Ottosson, Lektor i arbetsvetenskap, Arbetsmiljöhögskolan
Mikael Söderberg, Affärs- och fastighetsutvecklingschef Mimer
Mona Kjellberg, Bostadsanalytiker och grundare av Juni strategi och analys
Per Nilsjö, Affärs- och verksamhetsutvecklare, Telge Bostäder
Sara Westberg, Fastighetsstrateg Uppsalahem
Simone Heller, Masterstudent inom samhällsbyggnad, KTH
Tomas Lindroth, Forskare i informatik, Chalmers
Vilhelm Meyer, VD och samhällsplanerare, Urban Utveckling

Övrigt

<http://www.roam.com>

www.continentalapartments.se

<http://malmo.se/Kommun--politik/Vart-Malmo/Vart-Malmo-artiklar/2015-03-26-De-ger-medborgarna---ett-eget-varldagsrum.html>

www.vimeo.com/129676392, Open-Source Building: Alastair Parvin

Skatteregler-for-bostadsrattsforeningar-och-deras-medlemmar-
skv378-utg11 The School of Life: How to make an attractive city

<https://www.youtube.com/watch?v=Hy4QjmKzF1c>

<http://www.arkitekturupproret.se>

<http://www.ihm.se/blogg/ihm-business-school/mission-possible>
