



# STADSLIV PÅ HEMMAPLAN

# INNEHÅLL

---

Förord .....2

**INLEDNING 3**

**STADSLIVSPOTENTIAL UNDER PANDEMIN 5**

Vilka kan arbeta hemma? .....6

Förändrad befolkningstäthet under pandemin.....9

Hur har distansarbete påverkat stadslivet? .....13

**FRAMTIDSSCENARIER 18**

Scenarier för olika grad av distansarbete.....19

**SLUTSATSER OCH DISKUSSION 22**

## MEDVERKANDE KONSULTER

Helena Lundin Kleberg, Uppdragsansvarig Spacescape

Thomas Sandberg, Evidens

Joel Hernbäck, Spacescape

## BESTÄLLARE

Helena Olsson, Chef stadsutveckling,

Fastighetsägarna Stockholm

STOCKHOLM 220405

Foto på framsidan: Holger Ellgaard

Övriga foton: Spacescape, om inget annat anges

# FÖRORD

---

Det ökade distansarbetet som blev en följd av restriktionerna kopplade till Covidpandemin har konkurrensutsatt kontoren som arbetsplats och rest frågetecken kring hur detta påverkar marknadsunderlaget för det kommersiella utbudet i våra stadskärnor, lokala centrum och gatuplan runt om i staden.

Vi är många som har våra teorier om vilka effekter pandemin har fått och kommer att få för hur vi rör oss i staden. Många av dessa baseras naturligtvis på egna erfarenheter, både hur vi själva agerat och vad vi sett i områden där vi rör oss.

Vi ville ta reda på vad som faktiskt hänt. Därför har vi låtit konsultföretagen Spacescape och Evidens undersöka hur distansarbete har påverkat förutsättningarna för stadsliv i olika delar av staden.

Rapporten bjuder på många spännande insikter som kan komma till nytta för platsutvecklingen i olika stadsdelar framöver.

Med hopp om spännande läsning!

Helena Olsson

*Chef stadsutveckling*

*Fastighetsägarna Stockholm*



# INLEDNING

Den mest grundläggande egenskapen hos städer handlar om att erbjuda närhet till många andra människor. När många människor samlas i en stad eller stadsregion uppstår möjligheter för ekonomiskt och socialt utbyte. I en lokal kontext innebär en koncentration av många människor en grundläggande potential för stadsliv, det vill säga möjligheterna att se och synas bland andra människor och att ta del av stadens utbud. Under pandemin har lägena för stadsliv förändrats – stadsdelar där många vanligtvis arbetar har tömts på människor som istället befunnit sig i sin hemstadsdel. Hur har detta påverkat det lokala stadslivet?

## BAKGRUND

Under coronapandemin har många livsstil radikalt förändrats, och påbudet om att arbeta hemma om man kan är kanske det som haft störst effekt. 30 - 40 procent av svenskar med förvärvsarbete uppger att de arbetat hemma under pandemin (SCB, AKU). Det lokala stadslivet är beroende av hur många människor som finns i närområdet, och då handlar det framför allt om de som bor och arbetar lokalt. Under pandemin har alltså mer än en tredjedel av den arbetande befolkningen bytt plats under dagtid. Istället för att befinna sig på sin arbetsplats befann man sig i sin hemstadsdel. Många städer präglas av funktionsseparering och socioekonomisk segregation: bostäder och arbetsplatser finns i olika stadsdelar, och möjligheten att arbeta hemma hänger nära samman med socioekonomi. Distansarbetet borde därmed påverka olika mycket i olika delar av staden.

## SYFTE

Syftet med denna studie är att undersöka hur distansarbete påverkar förutsättningar för stadsliv i olika stadsdelar, samt hur olika grad av fortsatt distansarbete kan påverka planering och stadsutveckling i olika typer av områden.

## METOD

Studien genomförs med hjälp av GIS-baserade modeller för det vi här kallar *tillgänglig befolkning*, det vill säga hur många personer - både boende och arbetande - man når inom 500 m. Modeller för olika grad av distansarbete tas fram, och jämförs med situationen före pandemin. Förändringen i tillgänglig befolkning jämförs sedan med uppmätta förändringar i gångflöden samt omsättning för restauranger.

Genom att studera olika grader av distansarbete analyseras hur fortsatt distansarbete skulle kunna påverka olika stadsdelar. Slutligen förs en diskussion om hur stadsutvecklingen kan dra nytta av de positiva förändringar som eventuellt fortsatt distansarbete kan bidra till, och avhjälpa de negativa konsekvenserna.

Analyserna genomförs på Stockholmsregionen. De kartor som visas i rapporten fokuserar på regionens centrala delar där förändringar i tillgänglig befolkning har varit som störst.





# STADSLIVSPOTENTIAL UNDER PANDEMIN

# VILKA KAN ARBETA HEMMA?

## Stora variationer i hemarbete mellan olika yrkesgrupper

Under pandemin har mellan 30 och 40 procent av personer med förvärvsarbete arbetat hemma åtminstone någon gång i veckan. Andelen distansarbetare varierar mellan både olika regioner och olika yrken. Stockholmsregionen har högst andel hemarbetare: här har 56 procent av de förvärvsarbetande arbetat hemma medan motsvarande siffra för Dalarna är 27 procent. I den yrkesgrupp med flest hemarbetare, Information och kommunikation, hade 88 procent arbetat hemma medan 11 procent inom Hotell och restaurang arbetat hemma någon gång under veckan (SCB, AKU).

## 44 % I STOCKHOLMSREGIONEN KAN ARBETA PÅ DISTANS.

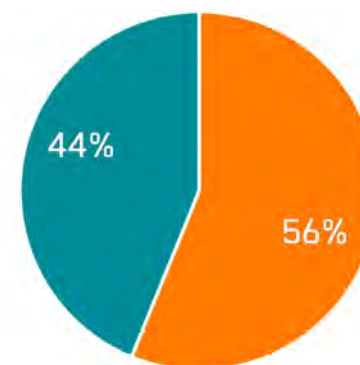
Siffrorna ovan baseras på enkätundersökningar och går inte att bryta ned på en finare geografisk eller tematisk nivå. För att förstå hur distansarbete påverkar stadslivet lokalt har istället registerdata över dag- och nattbefolkning uppdelat på olika yrken (SSYK) använts. I registret är den förvärvsarbetande befolkningen indelad i totalt 429 yrkesgrupper. En amerikansk studie<sup>1</sup> har identifierat vilka av dessa som har möjlighet att arbeta hemma, och kategoriseringen har sedan anpassats till svenska förhållanden av Region Skåne<sup>2</sup>. En närmare analys av dessa studiers kategorisering visar att gruppen

som kan distansarbeta innehåller yrkesgrupper som i varierande grad kan utföra sitt arbete på distans under en längre period. Kategoriseringen kan därmed sannolikt sägas fånga grupper som kan arbeta hemma i en krissituation. I denna studie har vi gjort vissa modifieringar av kategoriseringen för att också beskriva hur fortsatt mer valfritt distansarbete kan påverka stadslivet. I Stockholmsregionen kan utifrån denna modell 44 procent av den förvärvsarbetande befolkningen arbeta på distans (figur 1).

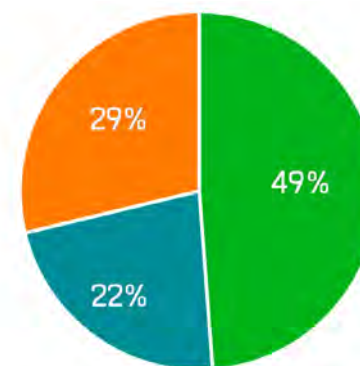
Ser vi till hela befolkningen, inte bara den del som har ett arbete, utgör potentiella distansarbetare en mindre del, 22 procent i Stockholmsregionen (figur 2).

## LOKALA SKILLNADER I MÖJLIGHETER ATT ARBETA PÅ DISTANS

Det finns stora lokala skillnader vad gäller möjligheter att utföra arbetet på distans. I kartan på sidan 7 beskrivs hur stor andel av den förvärvsarbetande befolkningen som kan arbeta på distans i olika stadsdelar. På delar av Östermalm kan 80 procent av de förvärvsarbetande utföra sitt arbete på distans medan under 10 procent i Rinkeby kan arbeta på distans. Tittar vi på var arbetena som kan utföras på distans är lokaliserade kan man också se en del lokala skillnader (Karta 2). Det är framförallt stadsdelar i innerstaden samt i kontorsområden i norra delarna av staden som har en hög andel av arbetsplatser med distansyrken.



FIGUR 1. FÖRVÄRVSARBETANDE BEFOLKNING I STOCKHOLMSREGIONEN UPPDELAD UTIFRÅN MÖJLIGHETER TILL DISTANSARBETE (SCB)



FIGUR 2. TOTALBEFOLKNING I STOCKHOLMSREGIONEN UPPDELAD UTIFRÅN MÖJLIGHETER TILL DISTANSARBETE (SCB)

- Kan arbeta på distans
- Kan inte arbeta på distans
- Ej förvärvsarbetande (ex. barn, pensionärer, studenter, arbetslösa)

1. Dingel & Neiman (2020). How many jobs can be done at home?, White paper, University of Chicago;

2. Bengtsson (2020). Hur många kan potentiellt arbeta på distans?, Skåneanalysen, Region Skåne.

## MODELL FÖR BEFOLKNINGSTÄTHET

För att beskriva hur tätheten förändras med ökat distansarbete studeras befolkningstäthet under dagtid på vardagar. Med befolkningstäthet menas här både de som bor och de som arbetar i området.

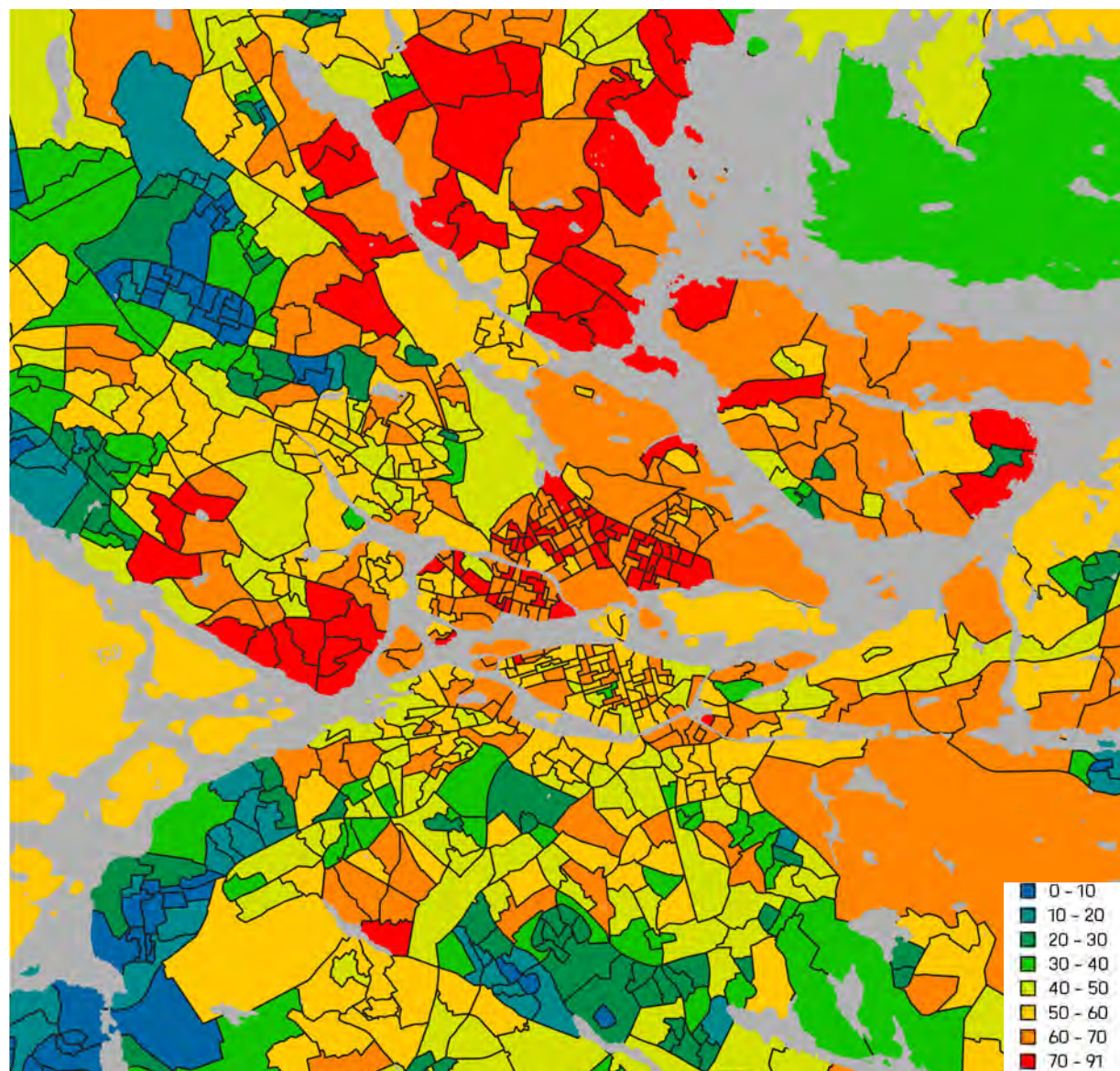
Som underlag för att studera befolkningstäthet används data från SCB på små geografiska områden (DeSO). Områdena innehåller data om yrkeskategorier för boende och arbetsplatser i områdena. Baserat på yrkeskategorier har boende respektive arbetsplatser (dagbefolkning) delats upp i fem grupper.:

1. *Boende med arbete som inte går att utföras på distans*
2. *Boende med arbete som går att utföra på distans*
3. *Boende utan förvärvsarbete.*
4. *Arbetsplatser för yrken som inte går att utföras på distans*
5. *Arbetsplatser för yrken som går att utföras på distans*

Dagtid vardagar antas områdena alltid befolkas av personer i grupp 3 och grupp 4. Grupp 2 och grupp 5 räknas in i befolkningstätheten i varierande grad, beroende på hur stor andel av arbetstiden som utförs på distans.

## DISTANSARBETE FÖRE PANDEMIN

Distansarbete förekom i viss utsträckning även före pandemin. SCB:s Arbetskraftsundersökningar (AKU 2019) visar att 5,9 procent av svenskarna arbetar hemifrån minst hälften av tiden och 31,3 procent ibland. Sverige var då det land i EU med högst andel hemarbete. För att jämföra tillgänglig befolkning under pandemin med situationen före pandemin tas hänsyn till detta genom att en mindre del av yrkes-



KARTA 1. ANDEL AV FÖRVÄRVSARBETANDE BEFOLKNING SOM KAN ARBETA PÅ DISTANS



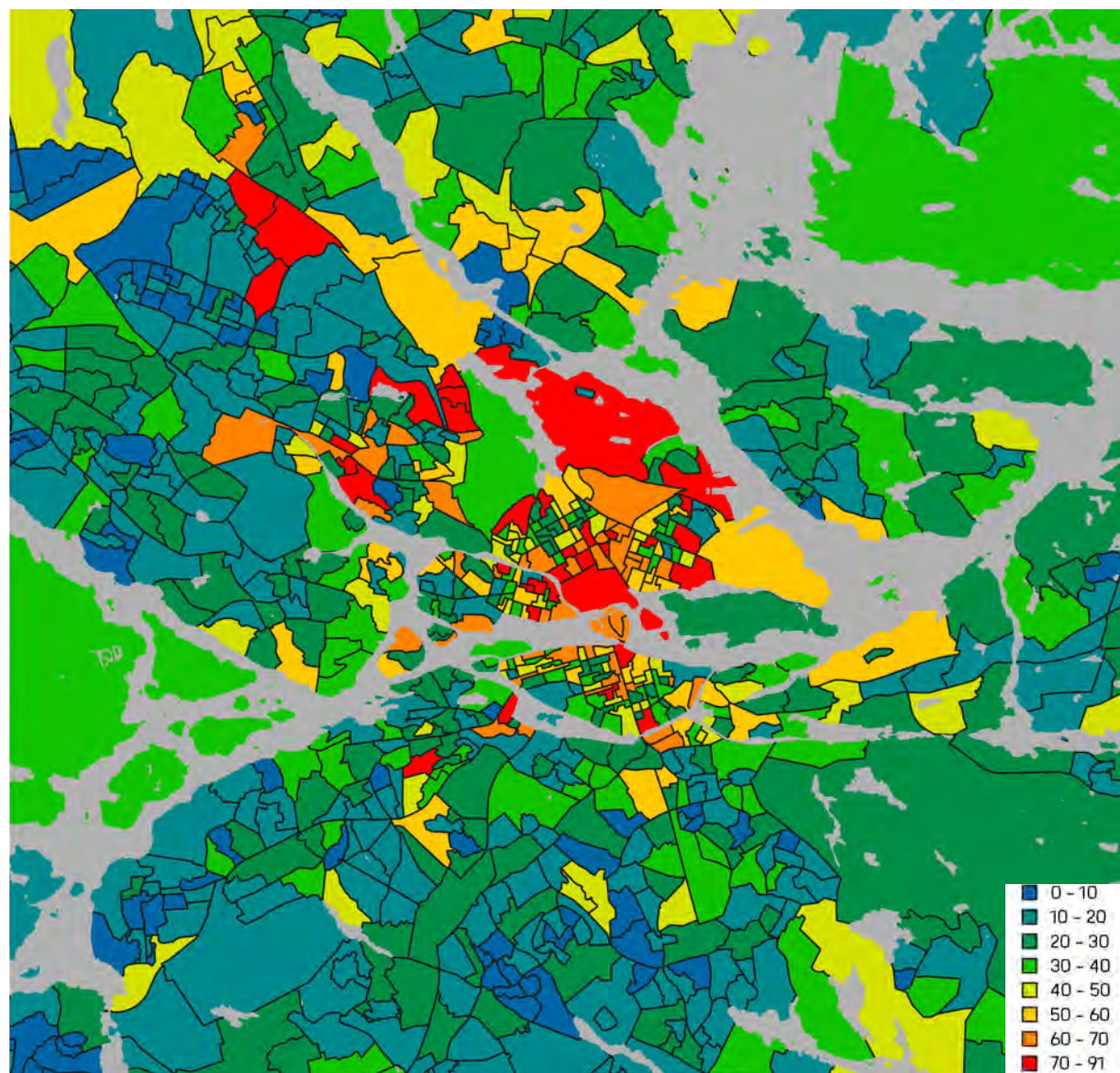
grupper med möjlighet att arbeta på distans antas ha gjort det redan före pandemin.

### FÅNGAR MODELLEN SAMTLIGA FÖRÄNDRINGAR UNDER PANDEMIN?

Modellen bygger på antaganden om olika yrkesgruppers möjligheter att arbeta på distans. Antaganden är underbyggda av tidigare forskning, men kan förstås innehålla felaktigheter. Inom samma yrkesgrupp kan det till exempel finnas en variation där vissa personer har kunnat arbeta hemma och andra inte beroende på arbetsuppgifter. Modellen har inte heller kunnat ta hänsyn till andra variabler som kan ha påverkat huruvida man har arbetat hemma som till exempel möjlighet att resa smittsäkert till arbetet, trångboddhet eller personliga preferenser.

Utöver rekommendationer om att arbeta hemma innebar pandemin också andra förändringar som påverkade människors belägenhet och resvanor, men som inte ingår i denna modell. Vissa grupper har till exempel tillbringat mer tid i fritidshus. I den gruppen ingår sannolikt både förvärvsarbetande med möjlighet till distansarbete och pensionärer. Personer som i olika grad har varit permitterade har sannolikt också haft andra resmönster än före pandemin.

Modellen tar inte heller hänsyn till hur restriktioner och smittspridning påverkar fritiden. Andra studier har till exempel visat att grönområden har haft fler besökare, vilket skulle kunna påverka stadslivet i de delar av staden med entréer till större naturområden. Å andra sidan har restriktioner för restauranger, kultur och klubbar sannolikt påverkat hur man rör sig och vistas framför allt i centrala delar av staden.



KARTA 2. ANDEL AV ARBETSPLATSERNA MED YRKEN SOM KAN UTFÖRAS PÅ DISTANS

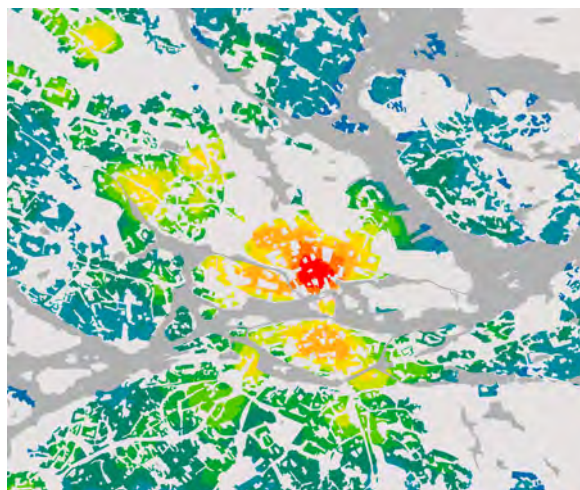
# FÖRÄNDRAD BEFOLKNINGSTÄTHET UNDER PANDEMIN

Kartorna på föregående sidor beskriver hur stor *andel* av boende respektive arbetande som kan arbeta på distans. Det ger en bild av hur stadsdelarna har förändrats under pandemin, men för att förstå påverkan på stadslivet behöver vi också titta på vilken koncentration av människor som finns i respektive stadsdel beroende på var människor befinner sig under arbetstid. Detta görs genom en så kallad tillgänglighetsanalys, där man tittar på hur många människor som nås inom en radie på 500 meter. I analysen tittar vi på var människor befinner sig under dagtid en vardag, före pandemin samt under pandemin. Utöver personer med arbete ingår också barn, äldre, studerande och arbetslösa som i modellen antas befinna sig i sin hemstadsdel.

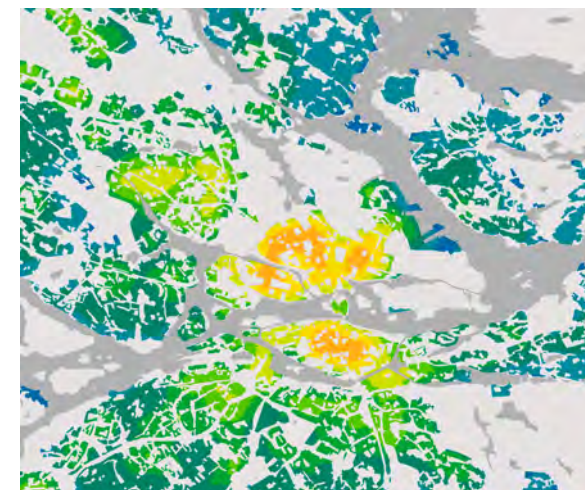
I kartan över Stockholm före pandemin finns en kraftig befolkningskoncentration i city. Här når man över 40 000 personer inom 500 meter. Utanför innerstaden finns också en högre koncentration i Sundbyberg, Solna och Kista vilket till stor del kan förklaras av en hög koncentration av arbetsplatser.

I bilden under pandemin, där samtliga personer inom yrkesgrupperna med möjlighet till distansarbete antas arbeta hemma är den tydligaste skillnaden att den höga koncentrationen i city och innerstaden raderas ut. Den tillgängliga befolkningen i city minskar med upp till 70 procent och liknar situationen i innerstadens utkanter före pandemin. På östra Kungsholmen och centrala Södermalm minskar den tillgängliga befolkningen med mellan 30 och 50

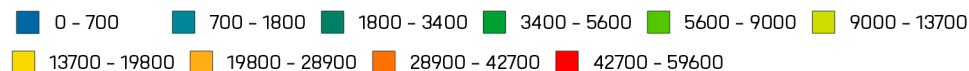
“Den tillgängliga befolkningen i city minskar med upp till 70 procent och liknar situationen i innerstadens utkanter före pandemin. På östra Kungsholmen och centrala Södermalm minskar den tillgängliga befolkningen med mellan 30 och 50 procent.”



KARTA 3.  
TILLGÄNGLIG BEFOLKNING DAGTID FÖRE PANDEMIN



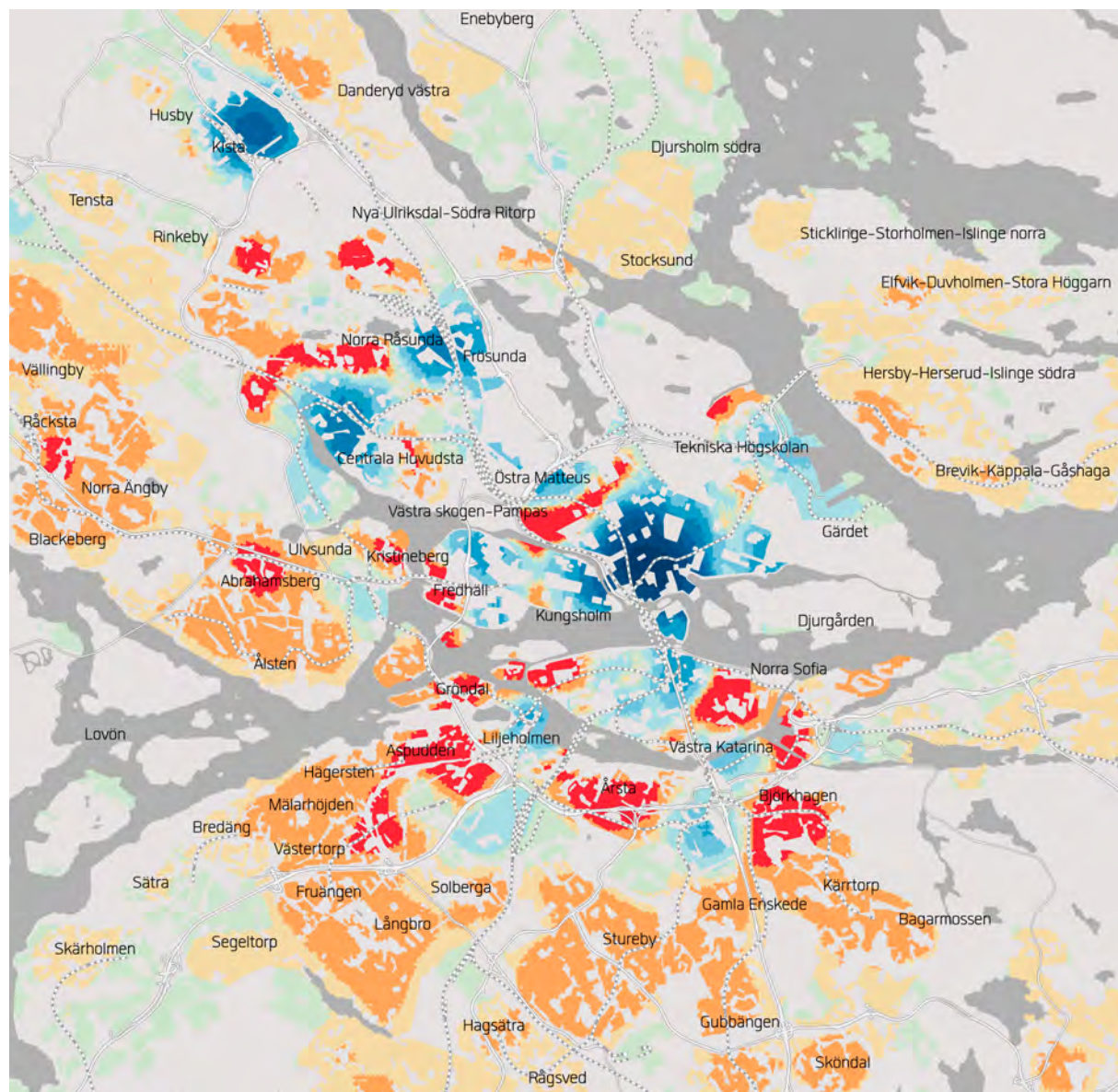
KARTA 4. TILLGÄNGLIG BEFOLKNING DAGTID UNDER PANDEMIN



procent. Var tar då dessa människor vägen? Inga nya områden med lika stor tillgänglig befolkning som innerstadens tillkommer, men man kan ana en ökning i vissa närförorter, framförallt i de södra delarna.

För att bättre förstå skillnaderna före och under pandemin behöver vi titta på en karta som visualiserar förändringar i tillgänglig befolkning (Karta 5). Här framträder tydligare vilka stadsdelar som har en ökning av tillgänglig befolkning. Det är framförallt förhållandevis täta och samtidigt bostadsdominerade områden i centrala lägen: utkanterna av innerstaden, närförorter samt delar av Solna och Sundbyberg. I villaområden, som generellt har en hög andel boende som kan arbeta hemma, har förändringen i tillgänglig befolkning ändå varit liten eftersom områdena i sig är glesa. De områden som minskar är dels stora delar av innerstaden samt arbetsplatsdominerade områden utanför innerstaden som Kista, Globen och delar av Solna och Sundbyberg (t.ex. Huvudsta och Norra Råsunda). Notera också att minskningen i arbetsplatsdominerade områden är betydligt högre än ökningen i bostadsdominerade områden. De områden som har ökat mest har en ökning på cirka 4000 personer inom 500 meter medan delar av city haft en minskning på över 30 000 personer. Den arbetande befolkningen sprids alltså ut i staden.

Förändring i tillgänglig befolkning (antal personer)



KARTA 5. SKILLNADER I TILLGÄNGLIG BEFOLKNING FÖRE OCH UNDER PANDEMIN

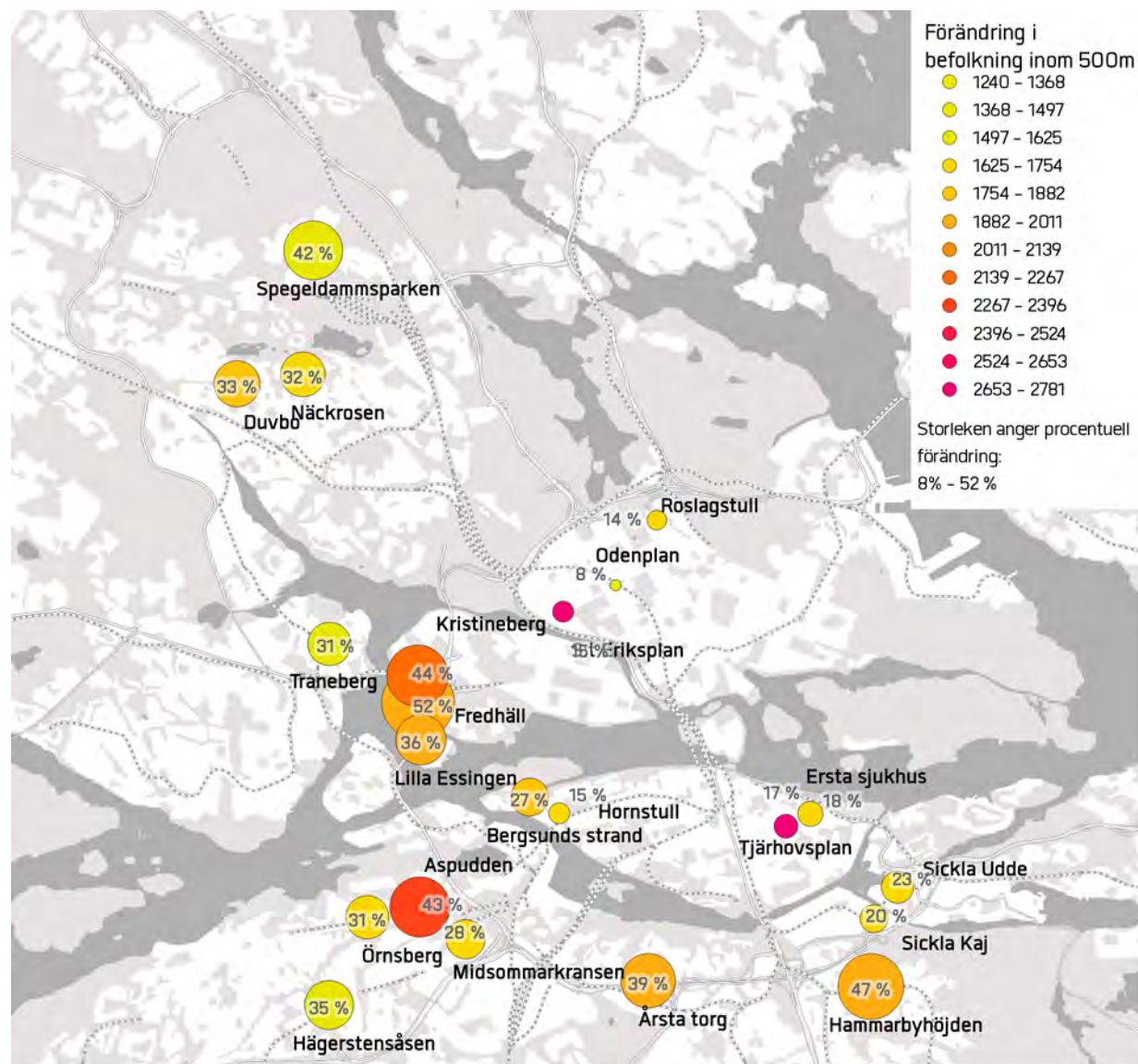
## PLATSER SOM ÖKAT

Kartan härintill visar platser med stor ökning av tillgänglig befolkning dagtid inom 500 meter.

Färgerna visar skillnader i antal personer. Cirklar-  
nas storlek samt siffror visar den procentuella skill-  
naden. Upplevelsen av förändringar i stadsliv och  
flöden kan sannolikt bäst fångas genom att studera  
den procentuella förändringen. Sankt Eriksplan och  
Tjärhovsplan är platser som har en stor ökning av  
personer i faktiska tal, men där ökningen utgör en li-  
ten procentuell ökning i redan mycket täta områden.  
I andra, något glesare områden, har den tillgängliga  
befolkningen ökat med upp till 50 procent, men från  
låga nivåer. Det är till exempel Hammarbyhöjden,  
Aspudden och Fredhäll.



Vid Årsta torg ökade den tillgängliga befolkningen med 39 procent.



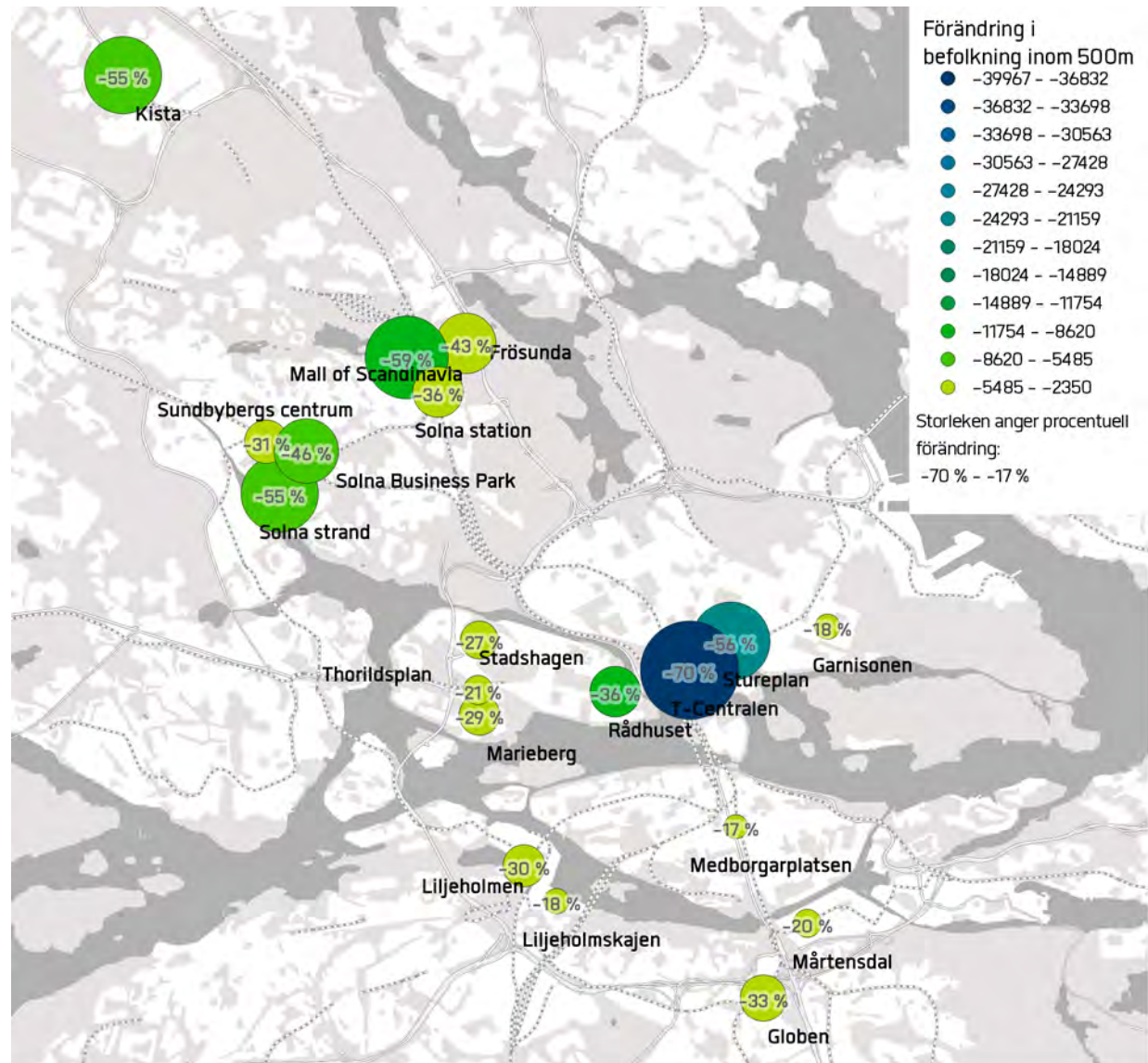
KARTA 6. PLATSER MED STÖRST ÖKNING AV TILLGÄNGLIG BEFOLKNING

## PLATSER SOM MINSKAT

Kartan härintill visar på motsvarande sätt platser med stor minskning av tillgänglig befolkning. Notera här att minskningen både i personer och procent är större än ökningen i föregående karta. Utöver city finns de platser som minskat mest i områden som domineras av kontor, som Solna, Sundbyberg, Arenastaden och även östra Kungsholmen, Globen och Liljeholmen. På flera platser har mer än hälften av den tillgängliga befolkningen dagtid försvunnit. I city är siffran 70 procent.



Solna strand är en plats där den tillgängliga befolkningen minskat.



KARTA 7. PLATSER MED STÖRST MINSKNING AV TILLGÄNGLIG BEFOLKNING

# HUR HAR DISTANSARBETE PÅVERKAT STADSLIVET?

**För att förstå hur stadslivet förändrades under pandemin använder vi framförallt omsättningsdata för restauranger. Även uppmätta gångflöden studeras.**

## DEN LOKALA TÄTHETEN PÅVERKAR FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR URBANA VERKSAMHETER

Figur 4 visar ett statistiskt samband mellan tillgänglig befolkning och tillgänglighet till butiker, restauranger och kulturverksamheter. Diagrammet visar situationen i Stockholmsregionen men sambandet gäller även för andra städer: möjligheter att bedriva restauranger och butiker lokalt är generellt bättre i lägen där många människor befinner sig. Därmed kan vi anta att förändringar i tillgänglig befolkning under pandemin också kan ha påverkat dessa verksamheter. Vi väljer att studera restauranger för att det är en typ av service som återfinns i många lokala sammanhang, både bostadsområden, kontorsområden och blandade stadsmiljöer.

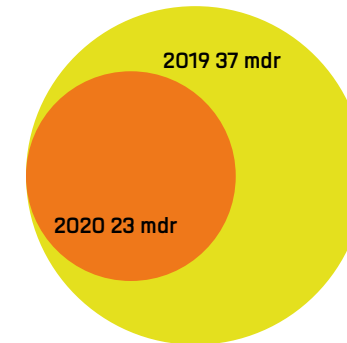
## FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR RESTAURANGER UNDER PANDEMIN

I analysen används omsättningsdata för åren 2019 och 2020 för Stockholms län.

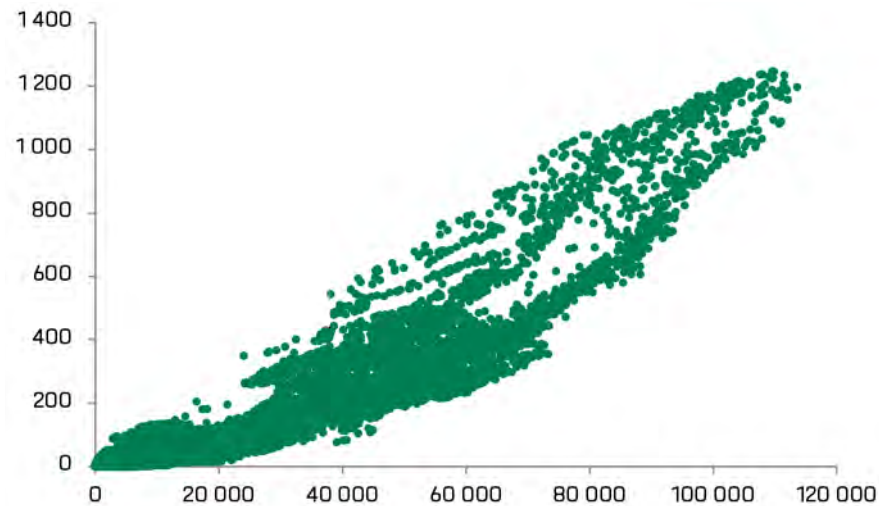
Omsättningsdata har studerats på stadsdelnivå (RegSO). Förändring i omsättning mellan 2019 och 2020 visas i Karta 8.

För att analysera vilka områden som har varit vinnare respektive förlorare på den förändring som ett ökat hemarbete har inneburit är det först på sin plats att studera hur den totala restaurangomsättningen har förändrats mellan 2019 och 2020.

Som figur 3 indikerar har restaurangomsättningen totalt sett i länet tagit en rejäl smäll av pandemin. Omsättningen under 2020 var nästan 40 procent lägre 2020 än 2019, vilket motsvarar ett omsättningstapp på 14 miljarder kronor.



**FIGUR 3.** Restaurangomsättning i Stockholms län 2019 och 2020 ex. moms. Källa SCB



**FIGUR 4.** Samband mellan tillgänglig befolkning och tillgänglighet till urbana verksamheter i Stockholm.

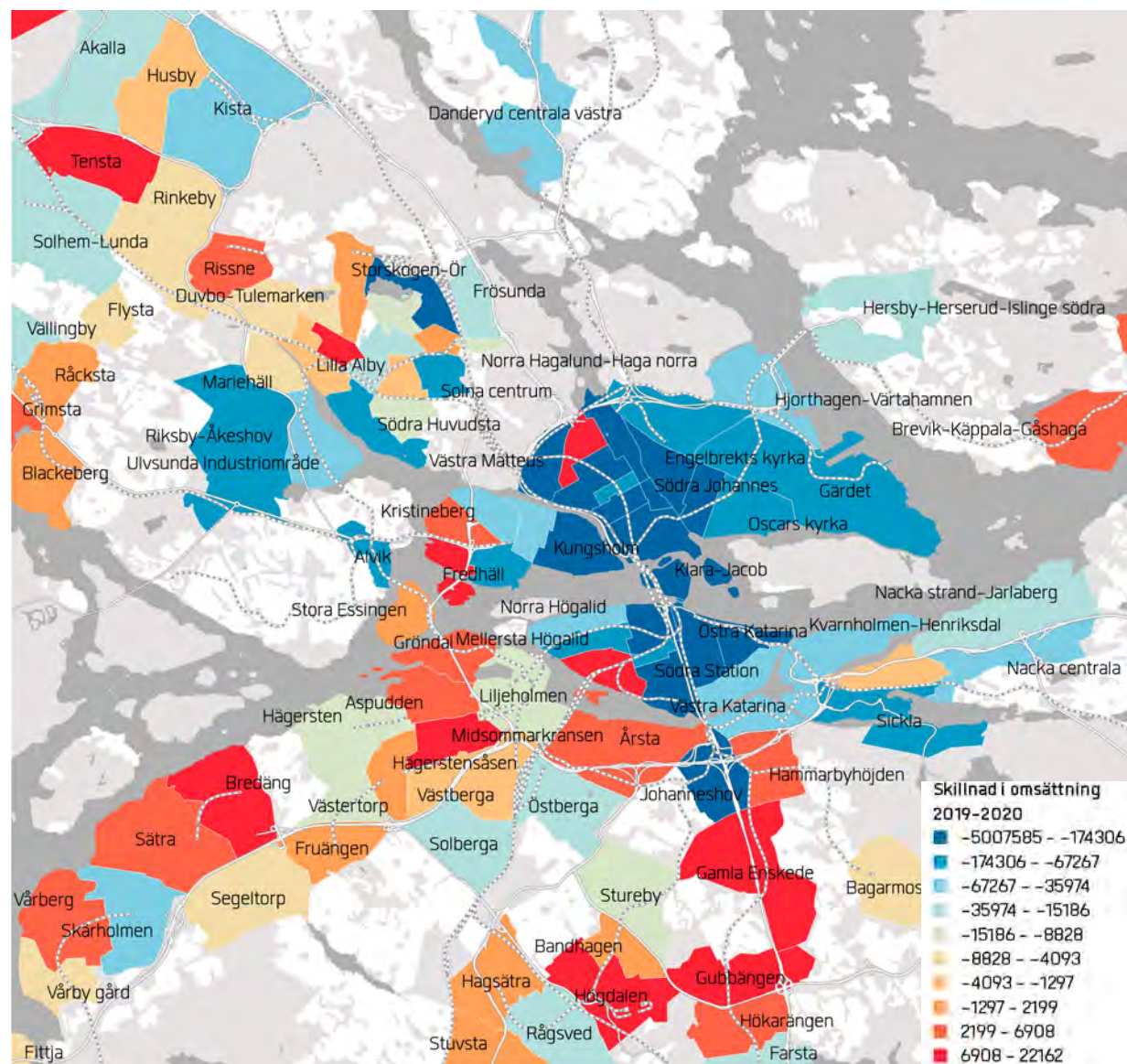
## DET STÖRSTA OMSÄTTNINGSTAPPET FINNS I OMRÅDEN SOM LEVER DYGNET RUNT

Karta 8 visar förändringar i omsättning för restauranger i de centrala delarna av Stockholmsregionen. Stora delar av innerstaden har minskat omsättningen. Utanför innerstaden återfinns områden med minskning i bland annat Solna, Sundbyberg, Globenområdet och Nacka. Områden som ökat finns framförallt i de södra och sydvästra förortererna, men även till exempel Tensta, Råcksta och Blackeberg.

Studerar alla stadsdelar i länet är det uppenbart att en stor del av tappet kan hänföras till ett fåtal områden med hög omsättning. Två tredjedelar av omsättningstappet står 15 områden för (av totalt 524) varav ett, Klara-Jacob (centrala Stockholm) står ensam för en tredjedel av omsättningstappet, se figur 5.

Omsättningstappet beror givetvis inte bara på att anställda har kunnat, varit tvungna eller velat arbeta hemma, utan en stor del av omsättningstappet kan också förklaras av inställda evenemang, minskat nattliv men även omsättningstapp i restaurangomsättning i områden som kan karaktäriseras som shoppingdestinationer.

Figur 5 indikerar tydligt att det inte bara är hemarbete som har haft störst effekt utan även inställda evenemang och dylikt. Exempelvis står minskningen i restaurangomsättning på Arlanda för en stor del av minskningen. Detta visar på svårigheterna att isolera effekten på restaurangomsättning av hemarbete. Däremot är det möjligt att studera de områden som har haft en positiv utveckling i restaurangomsättning och vad som karaktäriserar dessa områden, mer om detta längre fram.



KARTA 8. FÖRÄNDRING I OMSÄTTNING FÖR RESTAURANGER 2019-2020

Områden med fler än 10 restaurangverksamheter samt fler än 10 boende per hektar visas

## MÖNSTRET ÄR DETSAMMA NÄR INNERSTADEN EXKLUDERAS

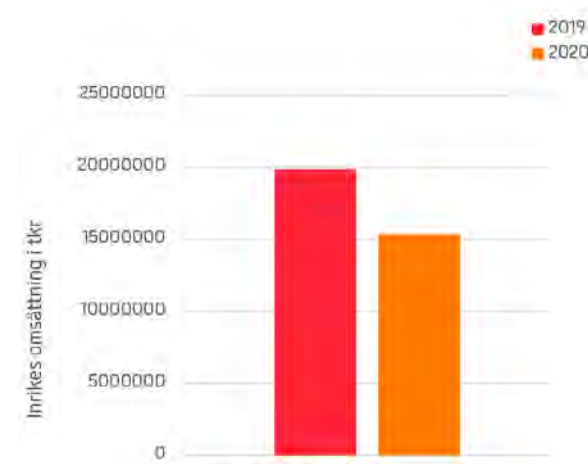
Att studera hela länet kan ju såklart vara missvisande med tanke på att innerstaden står för en så pass stor del av omsättningen i restaurangbranschen (73 procent 2019). Inställda evenemang och ett begränsat nattliv har främst haft effekter på innerstaden, med några givna undantag se figur 7. Därför är det intressant att studera utvecklingen när innerstaden exkluderas. Även här har omsättningen minskat tydligt men inte lika dramatiskt som när innerstaden inkluderas, minus 22 procent vilket redogörs för i figur 6.

Bilden blir dock lika tydlig som när hela länet studeras, det är ett fåtal områden som står för omsättningstappet och det är främst områden som inte kan karaktäriseras som rena kontorsområden utan snarare områden med antingen evenemang eller destinationshandel, se figur 7

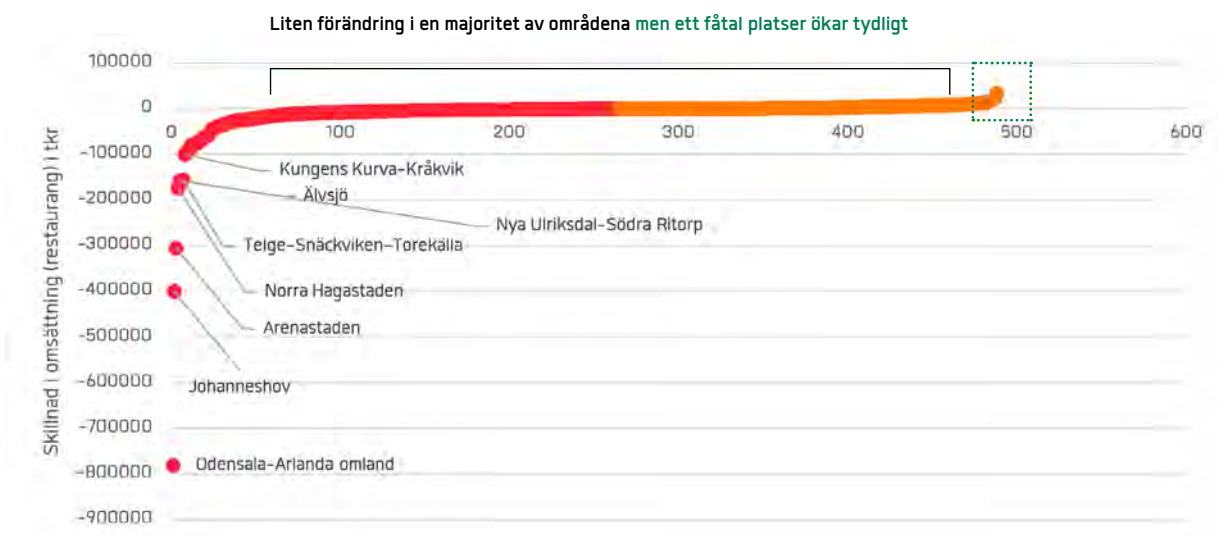
Figuren ger också en tydlig fingervisning om hur tufft restaurangnäringen har haft under denna period. De fåtal områden som ökar ska ställas i relation till den tydliga minskning som skett i andra områden. Områden som Johanneshov och Arenastaden drabbas dessutom tredubbelt när både evenemang, shopping och kontorsarbete ställs in eller skjuts upp.



**FIGUR 5.** Skillnad i restaurangomsättning mellan 2019 och 2020 ex. moms för de områden där omsättningen minskat mest. Källa SCB



**FIGUR 6.** Restaurangomsättning i Stockholms län 2019 och 2020 ex. moms när innerstaden exkluderas. Källa SCB



**FIGUR 7.** Skillnad i restaurangomsättning mellan 2019 och 2020 för områden i Stockholms län exklusive innerstaden ex. moms. Källa SCB

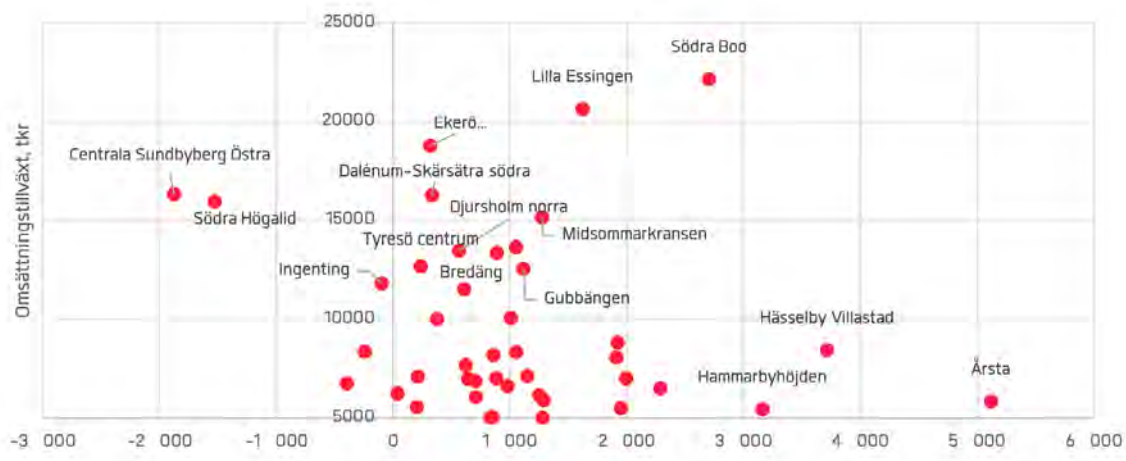


## ÖKAD TILLGÄNGLIG BEFOLKNING EN FÖRUTSÄTTNING FÖR ÖKAD OMSÄTTNING

Studeras de områden där vi kan observera en tydlig tillväxt i omsättning finns också ett samband mellan hur den tillgängliga tätheten har förändrats under pandemin. I de områden som har haft en tydlig omsättningsstillväxt i restaurangbranschen har också den tillgängliga tätheten ökat under pandemin, se figur 8.

I figur 8 redovisas de områden där omsättningen i restaurangbranschen växt med mer än fem miljoner under pandemin, vilket motsvarar de inringade områdena i figur 7. Det i princip samtliga områden har gemensamt med varandra är att den tillgängliga befolkningen i området också har ökat. Intressant att notera är dock avvikelserna i de täta miljöerna i kring Södra Högalid och centrala Sundbyberg. Trots minskad dagbefolkning har omsättningen i dessa miljöer ökat. I andra ändan av skalan kan det med intresse noteras att omsättningsökningen har varit relativt blygsam i både Årsta och Hammarbyhöjden trots en betydande ökning i tillgänglig dagbefolkning. Detta är områden som tydligt skulle kunna lyfta i framtiden. Mer om detta i avsnittet Framtids-scenarier.

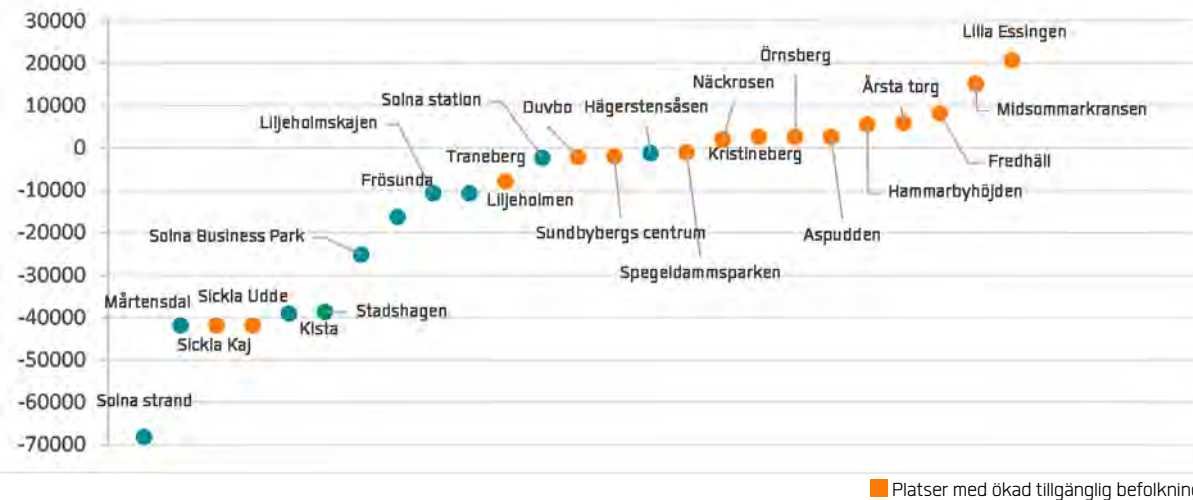
De 20-tal platser som ökat respektive minskat mest (sidan 11) har också jämförts med restaurangomsättning i platsernas omland, se figur 9. För att enbart studera skillnader som kan antas bero på skillnader i tillgänglig befolkning har platser i innerstaden samt platser som är tydliga destinationer lyfts ut. I stora delar av innerstaden antas restaurangnäringen drivas av kvällsverksamhet och ha ett



FIGUR 8.

Skillnad i restaurangomsättning ex. moms och tillgänglig befolkning mellan 2019 och 2020 för områden i Stockholms län. Källa SCB

Förändrad omsättning



■ Platser med ökad tillgänglig befolkning

■ Platser med minskad tillgänglig befolkning

FIGUR 9.

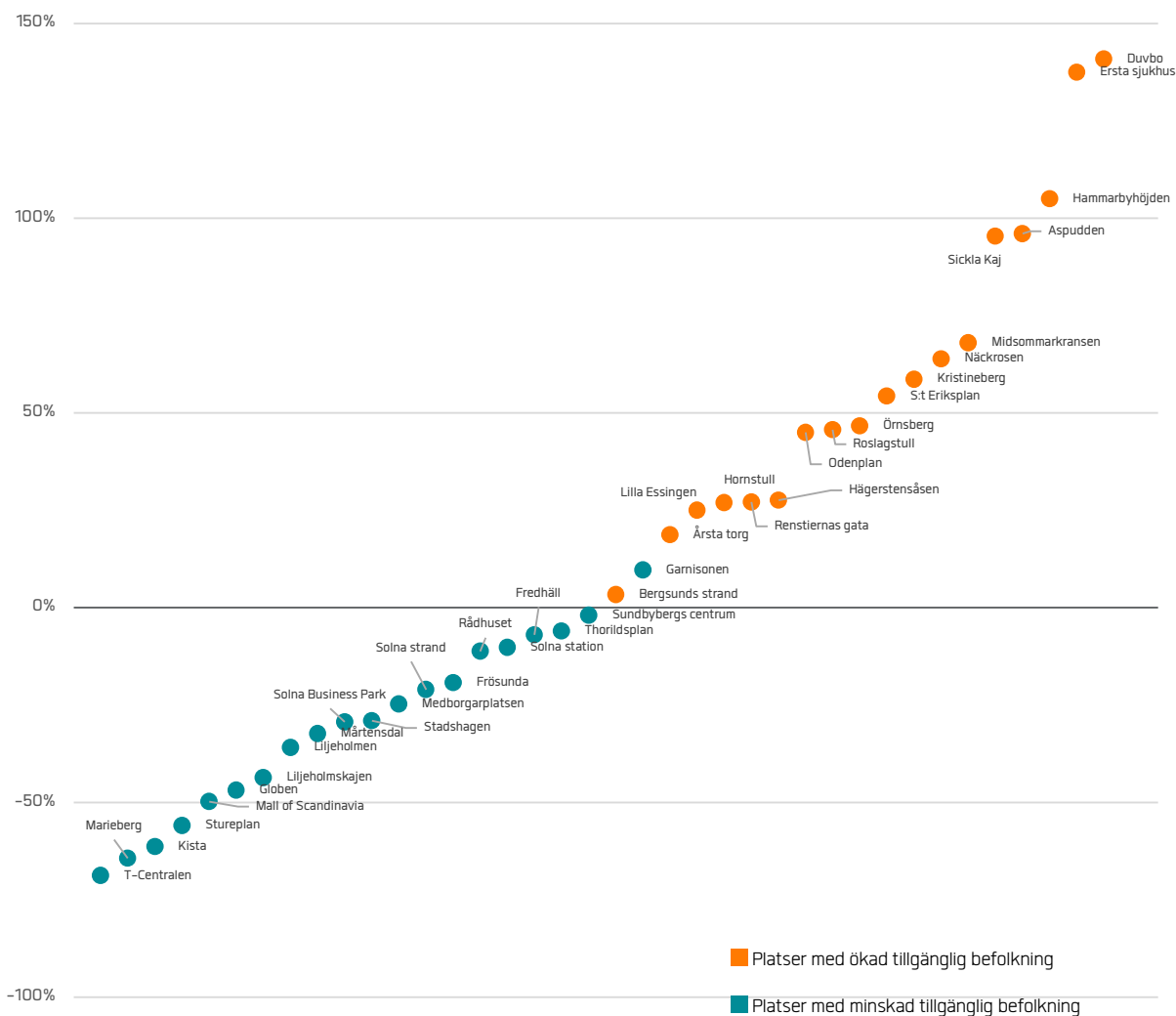
Förändring i omsättning för ett antal platser med stor ökning respektive minskning av tillgänglig befolkning.

betydligt större upptagningsområde än de närmsta 500 metrarna och för destinationer som stora shoppingcentrum och arenor är det andra restriktioner som påverkat. Figuren visar ett tydligt samband där merparten av platserna med en ökning i tillgänglig befolkning (orange i figuren) också har en ökning i omsättning. Undantagen här är platserna Sickla Udde och Sickla Kaj. Undantaget här kan sannolikt förklaras av att omsättningsdata hämtas på stadsdelsnivå (RegSO) och att denna stadsdel har en stor variation av användning, där de östra delarna är mer bostadsdominerade medan de västra domineras av kontor. Sannolikt kan tappet i omsättning återfinnas i de verksamheter som är beroende av kontorsarbetsplatserna i öster.

Platserna med minskad tillgänglig befolkning (turkos) har också en minskning i omsättning.

Värt att notera är dock att precis som i figur 7 och figur 8 så återfinns många områden kring en förändring nära nollstrecket.

På ett motsvarande sätt har gångflöden på de utvalda platserna studerats. Även här syns liknande mönster. Platser med en ökad tillgänglig befolkning har också en ökning av gångflöden i maj 2020 jämfört med maj 2019. På platser med minskad tillgänglig befolkning har också flödena minskat. Flödena gäller enskilda gatusnitt i platsens närhet.



FIGUR 10.

Förändring i vardagsflöden för ett antal platser med stor ökning respektive minskning av tillgänglig befolkning (Datscha).



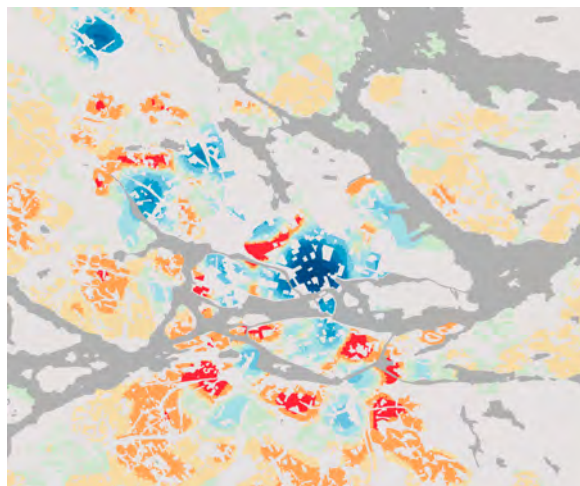
# FRAMTIDSSCENARIER

# SCENARIER FÖR OLIKA GRAD AV DISTANSARBETE

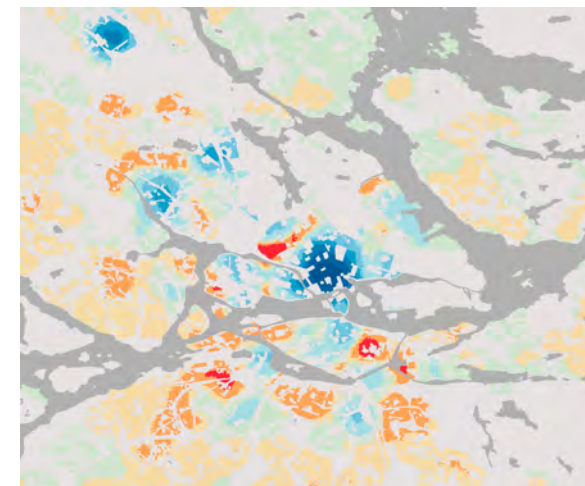
Är distansarbete det nya normala, eller kommer vi snart återgå till kontorsarbete ungefär som före pandemin? Frågan har diskuterats flitigt och åsikterna går isär om vad som kommer fungera bäst för både anställda och företag. För att förstå hur olika grad av fortsatt distansarbete skulle kunna påverka stadslivet har scenarier tagits fram. Scenarierna bygger på hypoteser om att gruppen möjliga distansarbetare jobbar hemma 1-4 dagar i veckan. Scenarierna tar inte hänsyn till andra förändringar som kan ske till följd av ökat distansarbete, till exempel att företag väljer att ha färre kontorsplatser eller väljer andra lägen i regionen. Enkelt kan man säga att scenarierna antar att kontorsplatser står tomma på liknande sätt som de gjort under pandemin, även om det sannolikt inte blir fallet.

Scenariemapparna visar skillnader mellan tillgänglig befolkning i scenarierna jämfört med en modell för hur man arbetade före pandemin. Även före pandemin arbetade vissa grupper hemma under delar av veckan.

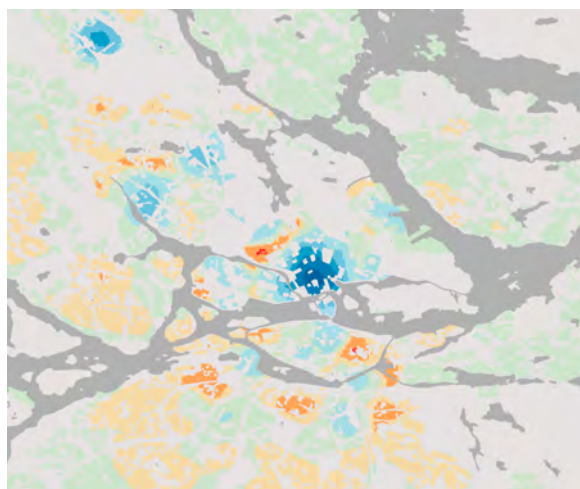
Förändring i tillgänglig befolkning dagtid (antal personer)



Scenario 4 dagar hemma



Scenario 3 dagar hemma



Scenario 2 dagar hemma



Scenario 1 dag hemma

Samma yrkesgrupper räknas som möjliga distansarbetare som i modellen för tillgänglig befolkning under pandemin. Antal dagar med distansarbete ska ses som snitt, och kan givetvis variera mellan individer. Två dagar i veckan med distansarbete kan alltså exempelvis innebära att vissa personer arbetar fler dagar och andra färre.

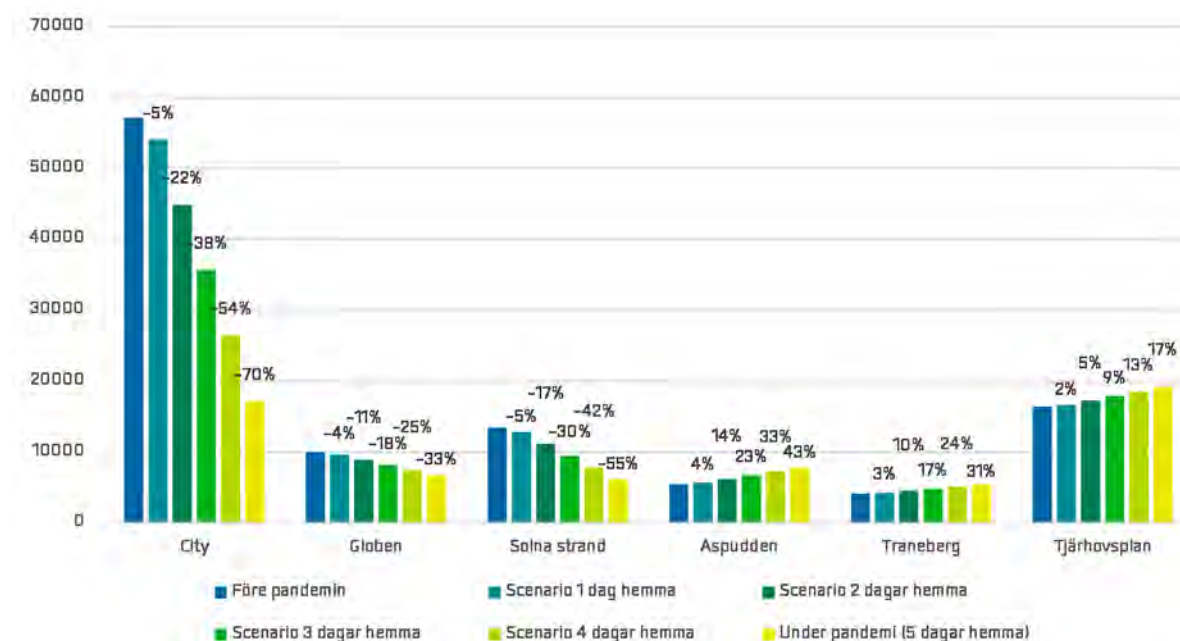
Ett antal exempelplatser har valts ut för att närmare studera hur de olika scenarierna påverkar den tillgängliga tätheten. Urvalet av platser syftar till att fånga olika typer av områden med både en minskning och en ökning av tillgänglig befolkning. I urvalet ingår tre platser som har en tydlig minskning av den tillgängliga tätheten (City, Globen, Solna strand) samt tre platser med en tydlig ökning (Aspudden, Traneberg, Tjärhovsplan). Platserna representerar olika typer av områden.

I city fanns den högsta tillgängliga tätheten före pandemin. Under pandemin minskade den med 70 procent. I ett framtidsscenario där de som har möjlighet arbetar hemma i snitt 3 dagar i veckan minskar den tillgängliga tätheten med nästan 40 procent. Två dagar hemma innebär att drygt en femtedel av den tillgängliga tätheten före pandemin "försvinner". Stadslivet i city skapas dock också av många andra målpunkter som butiker, restauranger och kultur, som lockar människor till området och bidrar till stadslivet. I andra mer renodlade kontorsområden kan sannolikt tappet av arbetsplatser få större påverkan. Här finns få andra anledningar att besöka områdena, och flöden och stadsliv är då mycket beroende av att människor varje dag reser till och från sitt arbete. Som exempel kan Solna strand nämnas. Här skulle ett scenario där man i snitt arbetar hem-

ma 3 dagar i veckan innebära att ungefär en tredjedel av den tillgängliga tätheten försvinner.

Ju fler dagar man i snitt arbetar hemma desto större förändring av den tillgängliga tätheten, och därmed potential för flöden, stadsliv och underlag för service. Scenarier där man i snitt arbetar hemma någon dag i veckan har sannolikt liten påverkan på stadslivet på dessa platser.

Bland de platser där den tillgängliga befolkningen skulle öka, är ökningen mindre. I Aspudden skulle ett scenario med 3 arbetsdagar hemma innebära att den tillgängliga befolkningen ökar med nästan en fjärdedel medan motsvarande scenario vid Tjärhovsplan bara skulle innebära en ökning med 9 pro-



FIGUR 11. FÖRÄNDRING I TILLGÄNGLIG BEFOLKNING I OLIKA SCENARIER

Staplarnas höjd beskriver tillgänglig befolkning och siffrorna procentuell förändring jämfört med före pandemin.

cent och i Traneberg med 17 procent. Det framstår som att mer bostadsdominerade områden som under pandemin sett en ökning av tillgänglig befolkning, sannolikt kommer förändras i liten grad om framtida distansarbete i snitt sker 1-2 dagar i veckan. Med högre grad av distansarbete kan förändringarna bli mer bestående.

Scenarierna beskrivs här enbart utifrån förändringar i tillgänglig befolkning. Vilken påverkan den tillgängliga befolkningen får på möjligheter för stadsliv, att driva restauranger och annan service etcetera, har givetvis också att göra med hur övriga beteenden förändras. Om vi i framtiden åker till kontoret några dagar i veckan för att träffa kollegor, kanske vi också i högre grad väljer att äta lunch ute än före pandemin. Ett sådant beteende skulle kunna kompensera för en minskning i tillgänglig befolkning. Om vi arbetar hemma kanske enkelheten i att snabbt äta lunch i det egna köket lockar mer än möjligheterna att använda restauranger i närområdet. Då får den ökade tillgängliga befolkningen mindre betydelse för stadslivet i området. Men den tillgängliga befolkningen i både bostadsdominerade- och arbetsplatsdominerade områden skapar en slags grundpotential för stadsliv. Att ta tillvara den potentialen blir viktigt i båda dessa typer av områden. Ska vi vilja använda mötesplatser utanför kontoret när vi åker dit för att träffa kollegor, behöver det finnas attraktiva mötesplatser i form av restauranger, caféer och offentliga platser. På motsvarande sätt kan hemarbetare lockas ut i närområdet om det finns intressanta och attraktiva målpunkter. I nästa avsnitt diskuteras vidare hur olika typer av områden kan ta tillvara på förändringar som distansarbetet skapar.

”I Aspudden skulle ett scenario med 3 arbetsdagar hemma innebära att den tillgängliga befolkningen ökar med nästan en fjärdedel medan motsvarande scenario vid Tjärhovsplan bara skulle innebära en ökning med 9 procent ”

”I ett framtidsscenario där anställda i city med möjlighet att arbeta hemma gör det i snitt 3 dagar i veckan minskar den tillgängliga tätheten med nästan 40 procent.”



# SLUTSATSER OCH DISKUSSION

## HEMARBETE ÄR EN AV FLERA ORSAKER SOM PÅVERKAT STADSLIVET UNDER PANDEMIN

Stadslivet har i allra högsta grad påverkats under pandemin, vilket vi i den här studien fångar framför allt genom att studera förändringar i restaurangers omsättning. Det finns vissa samband mellan förändringar i restaurangernas omsättning och förändringar i tillgänglig befolkning. Men förändringar i omsättning har också påverkats av andra faktorer, inte minst restriktioner kring resande, evenemang och kulturliv. Det framstår som att områden med destinationer med ett större upptagningsområde har drabbats hårdare än mer lokala stadsdelar. Det gäller både restaurangomsättningen i innerstaden och i evenemangsområden som Globen och Arenastaden

## HEMARBETE UNDER PANDEMIN HAR PÅVERKAT STADSLIVET I VISSA STADSDELAR

Yrkesgrupper med möjlighet att arbeta hemma är generellt mer höglönlade. Den här studien visar att det inte per automatik innebär att alla socioekonomiskt starka områden får bättre förutsättningar för service och stadsliv. Det krävs också en viss täthet. Glesa villaområden har i mindre grad förändrats under pandemin. Täta och blandade områden i delar av innerstaden har haft en mindre procentuell ökning av tillgänglig befolkning, eller till och med en minskning.

De stadsdelar som har en tydlig ökning av tillgänglig befolkning karaktäriseras av förhållandevis hög boendetäthet, få arbetsplatser och hög socioekonomi. Det är framför allt stadsdelar i innerstadens utkanter eller närförort, samt nybyggda stadsdelar. I dessa

”Yrkesgrupper med möjlighet att arbeta hemma är generellt mer höglönlade. Den här studien visar att det inte per automatik innebär att alla socioekonomiskt starka områden får bättre förutsättningar för service och stadsliv. Det krävs också en viss täthet. Glesa villaområden har i mindre grad förändrats under pandemin.”

områden kan man också se en mer positiv utveckling av omsättning för restauranger samt högre gångflöden än före pandemin.

De stadsdelar som har en tydlig minskning av tillgänglig befolkning varierar mer. Det är dels områden i city, men också mer blandade områden med förhållandevis stor andel arbetsplatser som östra Kungsholmen och centrala Södermalm. Ytterligare andra typer av områden är arbetsplatsdominerade områden utanför innerstaden som Kista, delar av Solna och Sundbyberg.

## FRÅN HEMARBETE TILL DISTANSARBETE - VAR ARBETAR VI NÄR VI KAN VÄLJA?

Pandemin har för många präglats av hemarbete, inte distansarbete. När pandemin är över finns sannolikt möjligheterna att arbeta på andra platser än konto-

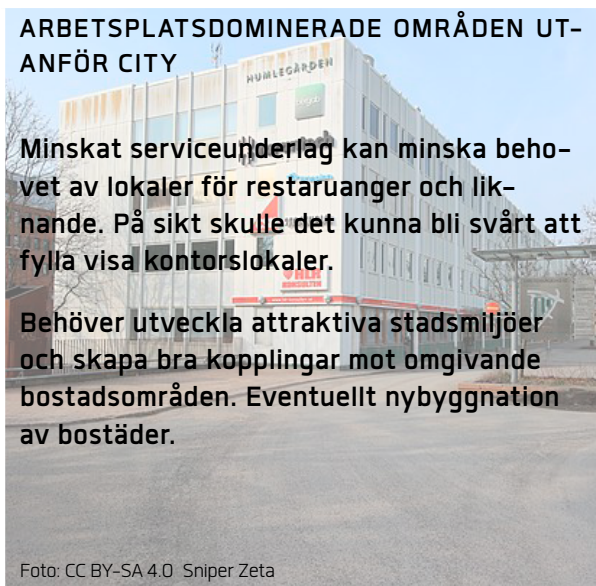
ret kvar, men utan krav på att arbeta hemifrån. Det öppnar upp för en stor valfrihet av arbetsplats, men också boendemiljöer. Vilka platser som blir vinnare och vilka som blir förlorare när 30 - 40 procent av Stockholmsregionens arbetstagare kan välja var de vill arbeta återstår att se. Tidigare studier har visat att stadsmiljön och läget är avgörande för attraktivitet både för boende- och kontorsmiljöer. Den här studien visar att olika typer av områden har olika möjligheter och utmaningar om man i högre grad väljer att arbeta hemma eller närmare hemmet. För att lyckas locka arbetstagare som vant sig vid hemarbete tillbaka till kontoret blir platsernas attraktivitet sannolikt ett viktigt verktyg. Och på motsvarande sätt kan bostadsdominerade områden dra nytta av den potential för ökat serviceunderlag som hemarbetarna utgör genom att utveckla attraktiva platser.



## MÖJLIGHETER FÖR TÄTARE OMRÅDEN MED GOD SOCIOEKONOMI

De områden som under pandemin har haft en ökning av tillgänglig befolkning, framför allt tätare områden i närförort, kan sannolikt förvänta sig ett något större serviceunderlag även i framtiden. Scenariestudierna visar dock att en lägre grad av fortsatt distansarbete, 1-2 dagar i veckan, innebär en förhållandevis blygsam ökning. Vissa av den här typen av områden har ett litet utbud av restauranger och service idag, och här kan det finnas utrymme för mer service. Dels i form av restauranger, men kanske också viss dagligvaruhandel. Det här är också områden som ofta har en stor andel mindre lägenheter. Här kan olika typer av delade kontorslösningar, co-working, hitta en målgrupp i personer som givet sitt arbete har möjligheter att arbeta på distans, men som kanske inte har plats att göra det hemma.

Blandade täta områden, som östra Kungsholmen och centrala Södermalm, har i studien visat sig få en minskning av tillgänglig befolkning. Detta beror på att många kontorsarbetsplatser har stått tomma under pandemin. Det är troligt att många företag – om distansarbete blir fortsatt frekvent – väljer att minska antalet platser i stället, och att lokalerna då hyrs ut till andra företag. På sikt kommer dessa områden då också få en ökning av tillgänglig befolkning, även om det innebär en liten procentuell ökning i ett redan tätt område. Det här är områden som redan har ett stort utbud av restauranger och service och möjligheten till mer service är sannolikt liten. Eventuellt kan delade kontor hitta en marknad här. Det här är dock områden som ofta ligger centralt och där många har en förhållandevis kort resa till sin



SAMMANSTÄLLNING AV HUR OLIKA OMRÅDESTYPER KAN KOMMA ATT PÅVERKAS AV FORTSATT DISTANSARBETE

arbetsplats. Incitamentet att välja en delad kontorsplats nära hemmet istället för att resa till sin vanliga arbetsplats är därför kanske mindre.

### **UTMANINGAR FÖR ARBETSPLATSDOMINERADE STADSDELAR MED LÅG ATTRAKTIVITET OCH UTAN ANDRA MÅLPUNKTER**

Den del av Stockholm som har haft störst förändring av både tillgänglig befolkning, omsättning och gångflöden är city. Under pandemin har många kontorsplatser stått tomma här. Men att city skulle bli folktomt i ett scenario med fortsatt stor andel distansarbete är inte sannolikt. Dels ökar antalet kontorssysselsatta i Stockholmsregionen ständigt, och har gjort så även under pandemin. Dels är city det mest attraktiva läget för kontor i regionen. En utveckling där befintliga hyresgäster ser ett minskat behov av lokalyta i city innebär sannolikt en omflyttning där lokalerna helt enkelt övertas av andra företag och den totala mängden dagbefolkning är ungefär densamma.

Utmaningen är därmed sannolikt större för kontorsområden som redan före pandemin hade mindre attraktiva lägen. Däremot är det tveksamt att tro att en pandemi drastiskt förändrar något som har pågått under många år, mindre attraktiva områden har under en lång period haft en sämre utveckling vad gäller vakanser och tillväxt i hyresnivåer.

För att fylla dessa områden i ett scenario med fortsatt högt distansarbete krävs sannolikt dels ett arbete med ökad attraktivitet i området i sig, så som ett större serviceutbud och bättre tillgänglighet. För att också dra nytta av den potential som en hemarbetande befolkning skapar kan det vara aktuellt att

utveckla fler bostäder i området. För områden som ligger nära befintliga bostadsdominerade områden kan en annan väg vara att bättre koppla samman området med grannstadsdelar för att på så vis dra nytta av de som arbetar hemma där.

**SPACESCAPE**

Spacescape AB / Östgötagatan 100 / Box 4700 / SE-116 92 Stockholm / Sweden  
Tel +46 8 452 97 67 / [www.spacescape.se](http://www.spacescape.se) / [info@spacescape.se](mailto:info@spacescape.se)