



## Fastighetsbranschen har ett stort rekryteringsbehov - en analys av Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd

Att behovet av kompetens är stort i en bransch där byggandet är uppe på de högsta nivåerna på många år är knappast en nyhet. Enligt Boverket behövs 710 000 nya bostäder till 2025, vilket blir en stor utmaning för fastighetsbranschen att drifva och förvalta.

Kompetensförsörjningen har diskuterats mycket de senaste åren, så även inom fastighetsbranschen. Redan undersökningen KUB som gjordes 2014 visade på ett rekryteringsbehov av ungefär 11 000 personer under en 10 års period. Några år senare ska vi räkna in den byggboom som pågår vilket ger ett ännu större rekryteringsbehov. Det föreligger ett rekryteringsbehov av minst 2000 personer om året.

Branschens behov syns sällan i statistiken och inte heller i AFs prognoser. För att genomföra analyser av branscherna definieras yrkeskategorierna enligt Standarden för svensk yrkesklassificering (SSYK). SSYKs klassificeringar motsvarar inte branschens yrkeskategorier då exempelvis SSYK 5152, som innefattar fastighetsskötare, fastighetstekniker och fastighetsvärdar har blivit en samlingskod för åtskilliga andra yrkesroller som inte har den kompetens som arbetsgivarna efterfrågar. Prognoserna visar därför på ett stort antal tillgänglig kompetens medan den faktiska numerären av anställningsbara personer är mycket låg.

En annan anledning till att fastighetsbranschens efterfrågade kompetens är osynlig är sammanblandningen med byggbranschen. Det är olyckligt då det är mycket diversifierade branscher och yrkeskategorierna inom fastighetsbranschen sällan är representerade i byggbranschens analyser. Ytterligare en anledning till svårigheten att kommunicera bristen av yrkeskategorierna är att arbetsgivarna har många olika benämningar på samma yrkesroll. En utmaning som Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd försöker samla branschföretagen runt.

### Vilka övergripande omvärldsfaktorer kan komma att påverka fastighetsbranschen på fem års sikt och hur skulle det påverka branschen?

Vad gäller konjunkturväxlingarna är fastighetsbranschen ganska stabil. Fastigheterna och därmed arbetstillfällen på de uppförda byggnaderna kvarstår oavsett konjunktur. Branschen påverkas dock av det till volymen stora byggandet. Alla bostäder och kommersiella lokaler som tillkommer innebär en ökad efterfrågan av branschens samtliga yrkeskategorier. Boverkets målsättning om 710 000 nya bostäder fram till 2025 är ett politiskt beslut som påverkar fastighetsbranschen i mycket stor utsträckning.

Vad gäller klimat och miljö så innebär Sveriges energimål att ett stort fokus måste ligga på fastigheternas energieffektivisering. Det visar också arbetsgivarnas efterfrågan på ökad kompetens inom styr- och reglerteknik.

Andra framväxande trender är förståelsen för kulturella skillnader både hos de boende likväl som hos medarbetare. Fastighetsbranschen utvecklas också från ett förvaltningsperspektiv till ett kundperspektiv vilket innebär att kundbemötande står i fokus. Den tekniska utvecklingen av fastigheterna går fort och avancerad styr- och reglerteknik, automation och digitalisering blir alltmer förekommande.



Men det är tydligt att branschen behöver rekrytera på alla nivåer. Pensionsavgångarna är ännu betydande liksom nyrekryteringarna.

#### Rekryteringsbehovet på 5 års sikt, 2017- 2022

Yrkesroll	Antal anställda *	Rekryteringsbehov totalt**	Pensionsavgångar	Nyrekrytering
Fastighetsskötare	12 956	2 770	2 341	429
Fastighetsvärd	3 996	977	603	374
Fastighetstekniker	5 041	1 706	707	999
Fastighetsingenjör	1 905	869	229	640
Fastighetsförvaltare	4 024	1 554	531	1023
Totalt	27 922	7 876	4 411	3 465

\* enl. KUB 2014 , FUs kompetensbehovsanalys

\*\* enl. FUs kompetensbehovsanalys 2017, baserat på 262 svarande företag.

Fastighetsbranschen blir alltmer kunskapsintensiv och man ser en förskjutning i yrkesrollerna från fastighetsskötare till tekniker. Branschen har därför ett omställningsbehov mot avancerat tekniskt kunnande.

I tillväxtregionerna finns ett stort rekryteringsbehov och då kompetensen är svår att finna sker den främsta rekryteringen från andra arbetsgivare. En rekryteringssnurra uppstår men det numerära behovet av kompetenta medarbetare kvarstår för branschen.

#### Arbetsgivarnas rekryteringsväg under det senaste året \*

Rekryteringsväg	Procent
Annat företag i branschen	53
Gymnasium, komvux, yrkesvux	24
Yrkehögskola	24
Universitet och högskola	16
Annan bransch	13
Arbetsförmedlingen	8
Arbetsmarknadsutbildning	6

\*enl. FUs kompetensbehovsanalys 2017, baserat på 252 svarande företag.



Arbetsgivarna anger att man har ökade krav på tekniskt kunnande, kundbemötande och softskills. Fastighetsbranschen håller på att utvecklas från ett förvaltningsperspektiv till ett kundperspektiv.

### Arbetsgivarnas bedömning av bristkompetenser/bristegenskaper inom fem år \*

Kompetens, egenskap	Procent
Avancerad styr- och reglerteknik/automation	48
Energieffektivisering	39
Digital teknik	22
Kundbemötande	21
Hållbarhetsfrågor	18
Förståelse för kulturella skillnader	17
Social kompetens	16
Avancerad IT-teknik	16
Socialt ansvarstagande	11
Utomhusmiljö	10
Språkkunskaper	8
Juridik	7
Ekonomi	6

\*enl. FUs kompetensbehovsanalys 2017, baserat på 252 svarande företag.

## Utbildningssystemet täcker endast 20 % av branschens behov

Utbildningssystemet är otillräckligt och levererar inte rätt kompetens och inte heller rätt antal utbildningsplatser.

VVS -och Fastighetsprogrammet är ett av gymnasieskolans minsta yrkesprogram och antalet studerande som väljer fastighetsprogrammet är mycket få.

Källan till tabellen nedan: Skolverket

### Antal examinerade elever på VVS- och Fastighetsprogrammet på ungdomsgymnasiet med Fastighetsinriktning

År	2013	2014	2015	2016	2 017
Antal elever	29	56	102	60	66



Universitet och högskola har ca 500 platser per år med inriktning mot fastighetsbranschen. Tidigare fanns betydligt fler program bland annat till fastighetsingenjör. Dessa har i stor utsträckning lagts ner till förmån för andra högskoleinriktningar med större söktryck. Fastighetsbranschen måste därför bli bättre på att kommunicera både efterfrågan av kompetens likväl som yrkesrollernas karriärmöjligheter.

Högskola/Universitet	Program	Högskole-poäng	Antal utb.plats HT16	FUR
Högskolan i Halmstad	Bygg- och fastighetsekonomprogrammet Påbyggnadsutbildning med fastighetsmäklarriktning	180 hp 60 hp	70 20	Väst
Karlstads universitet	Fastighetsekonomi	180 hp	50	Mellan
Kungliga tekniska högskolan, KTH (Stockholm)	Högskoleutbildning: Byggt teknik och fastighetsförmedling	120 hp	150	Sthlm
	Kandidatprogram i Fastighet och Finans	180 hp	30	
	Kandidatprogram i Fastighetsutveckling med fastighetsförmedling	180 hp	30	
	Masterprogram i mark- och fastighetsjuridik	120 hp 120 hp		
Malmö högskola	Fastighetsföretagande	180 hp	60	Syd
	Fastighetsförmedling	180 hp	100	
	Fastighetsvetenskap: Magisterprogram	60 hp		

Antalet utbildningar och platser på bland annat yrkeshögskolan svarar inte upp mot branschens efterfrågan på eftergymnasial kompetens.

Beviljade utbildningsplatser inom Yrkehögskolan med slutår fram till 2020 enligt MYH			
Län	Fastighetstekniker	Fastighetsingenjör	Fastighetsförvaltare
Östergötland	35		
Dalarna	65		
Skåne	70		
Uppsala	95		
Örebro	60		60
Jönköping	20	100	60
Västra Götaland	130	140	140
Stockholm	350	200	312
Västernorrland		20	
Totalt	825	460	572

Många arbetsgivare uttrycker att det är svårast att rekrytera tekniker/ingenjörer och fastighetsförvaltare.





Trots att efterfrågan på yrkeshögskoleplatserna är större än tillgången är det utbildningar som inte fyller platserna. Tabellen nedan visar att fastighetsförvaltare fyller platserna medans utbildningar till fastighetstekniker har betydligt större svårigheter. Noteras skall att det finns stora regionala avvikelser och en av anledningarna till svårigheter att fylla platserna kan vara att de sökande inte uppfyller behörighetskraven.

<b>Andel (%) outnyttjade platser inom yrkeshögskolan vid start 2013-2016 enligt MYH</b>				
<b>Yrkesroll</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Fastighetstekniker	25	11	43	48
Fastighetsingenjör	9	24	33	32
Fastighetsförvaltare	0	0	0	2

Myndigheten för yrkeshögskolan har bett Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd att konkretisera efterfrågan på utbildning inom yrkeshögskolan och då både på utbildningsplatser och utbudet regionalt.

I dag finns de flesta yrkeshögskoleutbildningar i storstadsregionerna, förutom i Skåne. Vi ser det mycket angeläget med en större geografisk spridning av de kommande utbildningar.

<b>Fastighetsförvaltare</b>					
Antal anställda	Rekryteringsbehov	Procent	Behov platser på 5års	Platser idag 5 år	Bedömning
4 024	1 489	37	1 489	572	1 000 platser saknas
<b>Fastighetsingenjör</b>					
Antal anställda	Rekryteringsbehov	Procent	Behov platser på 5års	Platser idag 4 år	Bedömning
1 905	857	45	857	460	400 platser saknas
<b>Fastighetstekniker</b>					
Antal anställda	Rekryteringsbehov	Procent	Behov platser på 5års	Platser idag 4 år	Bedömning
5 041	1 563	31	1563	825	400 platser saknas

\*Antal anställda och rekryteringsbehov avser fastighetstekniker med utbildningsnivå gymnasieskola och yrkeshögskola. Antalet avser m a o inte enbart kompetens från yrkeshögskolan vilket gör behovet svårbedömt.



En översyn av fastighetsinriktningen inom gymnasieskolan pågår. Önskemål finns att utbildningen får en mer teknisk inriktning och då till yrkesrollen fastighetstekniker. Det skulle innebära att fler blir anställningsbara efter gymnasiet och att yrkeshögskoleutbildningen på sikt skulle få en förskjutning mot fastighetsingenjör/drift- och fastighetsingenjör.

## **Saknas utbildning helt idag till någon kompetens som borde finnas inom yrkeshögskolan?**

Efterfrågan på kompetens liksom arbetsuppgifter och ansvarsområden inom respektive yrkesroll har en stark regional skillnad. I Västra Götaland och bland medlemsföretagen i FABUR finns en yrkesroll till Fastighetsvärd som ej motsvarar utbildningen inom gymnasieskolan. Yrkesrollen som fastighetsvärd i Västra Götaland är en tekniker med egen budget, kundansvar mm. Fastighetsvärden ska vara väl insatt i de arbetsprocesser som möjliggör en effektiv förvaltning, drift och skötsel av fastighetsbestånd samt att på egen hand kunna utföra tekniska tjänster alternativt upphandla dessa.

Utbildning kan därför behövas i form av en "utökad fastighetsteknikerutbildning" med inriktning fastighetsvärd på yrkeshögskolenivå.