

# Fastighetskötarrollens utveckling 2025



FASTIGHETS  
BRANSCHENS  
UTBILDNINGS  
NÄMND



# Så utvecklas fastighetsskötarrollen

FUs uppdrag är att följa utvecklingen av branschens yrkesroller och därmed bidra till att utbildningssystemet speglar behovet av kompetens för yrkesrollerna.

Branschen har ett stort behov av fastighetsskötare och behöver rekrytera ca 3 200 st fram till 2030, enligt FUs kompetensbehovsundersökning 2025. Det gör att vi behöver attrahera många nya medarbetare och i det ingår att öka fastighetsskötarrollens kännedom och attraktivitet och förstå yrkesrollens utveckling framåt.

Idag finns ett gap mellan allmänhetens bild av fastighetsskötarrollen och verkligheten där många unga uppfattar yrkesrollen som tråkig (Ungdomsbarometerns "Unga om fastighetsbranschen 2025").

När vi på FU frågade medarbetare på fastighetsföretag hur roligt de tycker det är att jobba i branschen blev fastighetsskötarnas betyg hela 4,50 på en femgradig skala. Resultaten indikerar att ungas känslor kring fastighetsskötarrollen inte överensstämmer med hur faktiska fastighetsskötare känner inför sitt jobb.

Fastighetsskötarna har under lång tid varit en central funktion i fastighetsförvaltningen, med ansvar för allt från snöröjning och gräsklippning till enklare reparationer och boendekontakter. Rollen har ofta beskrivits som bred och praktiskt orienterad – en generalist som kan lite av allt. Men de senaste åren har vi fått indikationer från branschen att förutsättningarna håller på att förändras.

För att få bättre insikt i hur fastighetsskötarrollen kommer att utvecklas har FU genomfört två olika undersökningar under våren och hösten 2025. Den första undersökningen bestod av djupintervjuer med fem utvalda fastighetsföretag om fastighetsskötarrollens utveckling på respektive företag. Företagen har haft olika storlekar, ägarstrukturer och geografiska placeringar. Tillsammans har företagen haft ca 600 anställda fastighetsskötare.

FU har också skickat ut en kort anonym undersökning som gått ut till fastighetsföretag över hela landet. Undersökningen inkluderade frågor om arbetsfördelningen bland företagens fastighetsskötare och totalt svarade 58 företag.

---

***"Digitaliseringen innebär stora möjligheter för fastighetsskötarrollen. Vi ser hur en ny typ av fastighetsskötare träder fram som är nyfiken på teknik, trygg i att fatta egna beslut och som har förmågan att möta människor i vardagen. Lyckas vi som bransch kommunicera den här utvecklingen kan vi göra fastighetsskötaryrket till en ännu mer attraktiv och framtidssäker karriärmöjlighet."***

Therese Malmgren  
Utvecklingsledare



***"Vår analys visar att utbildningarna till fastighetsskötare behöver stärka kopplingen mellan teori och praktik. Samtidigt är det viktigt att vara uppmärksam på den snabba digitala utvecklingen som också behöver speglas i utbildningarna. Vi hoppas att den här rapporten kan vara ett stöd till utbildningsanordnare i det arbetet."***

Carina Lundström  
Expert kompetensförsörjning



# Fem Trender

I vår analys av resultaten kan vi se fem trender för fastighetsskötarrollens utveckling:

- **Fastighetsskötaren är ansiktet utåt men har mer fokus inåt**
- **Rollen förflyttar sig från manuell hantering till fler digitala moment**
- **Självledarskap med proaktivitet blir viktigare egenskaper**
- **Digital mognad och kommunikationsförmåga är efterfrågade kompetenser**
- **Kompetensöverföringen mellan yngre och äldre medarbetare är central**

## Ett ansikte utåt men mer fokus inåt

Fastighetsskötarna kommer fortsatt ha både yttre och inre skötsel i sina rollbeskrivningar. Dock ser vi en trend att den inre skötseln kommer att öka för fastighetsskötarna på företagen.

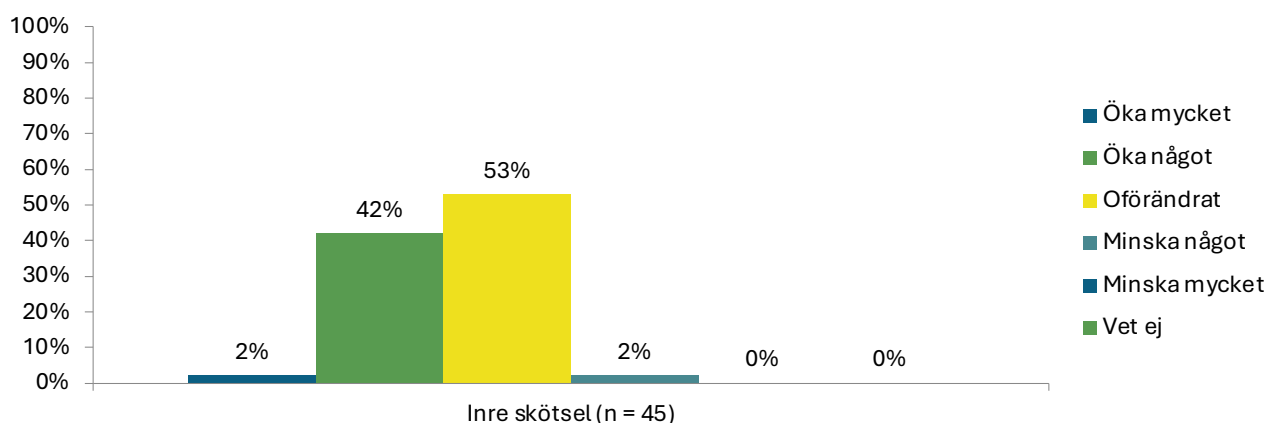
I den bredare undersökningen med 58 svarande fastighetsföretag uppger närmare åtta av tio att deras fastighetsskötare idag arbetar både med inre och yttre skötsel. Vidare säger 44% att den inre skötseln bland fastighetsskötarna kommer att öka framöver.

Samtidigt visar både djupintervjuerna och den bredare undersökningen att det sker en förskjutning av de yttre arbetsuppgifterna. Gräsklippning, snöröjning och liknande sysslor läggs i större utsträckning ut på entreprenad, jämfört mot inre skötsel. Sex av tio företag i den bredare undersökningen köper in yttre skötsel jämfört med knappt tre av tio som köper in inre skötsel.

Motiveringarna till denna förändring är att den yttre skötseln effektiveras med hjälp av ny teknik, med t ex robotgräsklippare eller drönare. Fastighetsskötarens arbete koncentreras alltmer till den tekniska och sociala närvaron inne i fastigheterna. Den inre skötseln är inte minst viktig ur trygghetssynpunkt. Fastighetsbolagen vill att hyresgästerna ska känna sig trygga i sina hem och därför vill man gärna ha just den kompetensen i den egna organisationen.

Men oavsett om fastighetsskötarnas fokus är på inne- eller utemiljö så lyfts fastighetsskötaren fram som den som ofta står närmast hyresgästen – och därmed fungerar som företagets ansikte utåt. Det kräver mer än bara tekniska och praktiska färdigheter – det kräver närvaro, lyhördhet, god servicekänsla och ett ökat kundfokus.

**Hur tror du att arbetsfördelningen av den inre skötseln kommer att utvecklas för era fastighetsskötare de närmsta åren?**



# Från manuell hantering till fler digitala moment

Även om fastighetsföretagen och deras fastighetsskötare organiserar sig på olika sätt och verkar i olika delar av landet så kan vi se en gemensam utveckling: fastighetsskötaren blir en alltmer komplex yrkesroll där tekniska färdigheter och digital mognad blir allt viktigare.

Digitaliseringen driver på utvecklingen. App-baserade arbetsordersystem och robotiserade hjälpmedel är exempel på verktyg som blir allt vanligare och som förändrar fastighetsskötseln i grunden. Till exempel har fastighetsföretag anställt medarbetare med särskilt ansvar för företagets robotgräsklippare. Utvalda fastighetsskötare har utbildats till drönpiloter som med drönare kan kontrollera och besiktiga tak och hängrännor på fastigheterna.

Trenden mot ökad specialisering syns framförallt i större organisationer. I FUs bredare undersökning uppger majoriteten av företagen med över 100 anställda att den inre skötseln kommer öka bland fastighetsskötarna (55%). Bland de mindre bolagen med under 50 anställda säger istället närmare sju av tio att fördelningen mellan inre och yttre skötsel kommer vara oförändrad (67%). Det indikerar att generalistrollen kommer vara kvar i de mindre företagen där en och samma fastighetsskötare kan hantera allt från ogrärensning till el-säkerhet och maskinservice.

---

## Självledarskap och proaktivitet blir viktigare egenskaper

Digitaliseringen och energieffektiviseringen får även andra effekter på fastighetsskötarnas arbete. Text berättar flera av bolagen i djupintervjuerna att antalet ronderingar för fastighetsskötarna minskar, bland annat i samband med att gammal belysning byts ut mot mer modern och smart belysning. Det innebär att fastighetsskötarna kan lägga mer fokus på proaktiva avhjälpande åtgärder.

Fastighetsskötarna förväntas inte längre enbart utföra givna arbetsuppgifter utan rollen utvecklas mot att i högre grad omfatta planering och själv-

ständiga beslut. Självledarskap, initiativförmåga och stresstålighet blir därmed lika viktiga som rent praktiska färdigheter. Det förekommer att fastighetsföretag utbildar sina fastighetsskötare i just självledarskap då de upplever att det blir allt viktigare för att klara arbetet.

En annan viktig egenskap är affärstänk - att ha kunskap om företagets erbjudande och tjänster som kan vara relevanta för kunden.

**“Om fastighetsskötarna har kunskap om vad vi har för tjänster så är det toppenbra, för de träffar kunderna varje dag.”**

*Citat från intervjuat fastighetsföretag*

# Nya efterfrågade kompetenser

Djupintervjuerna pekar ut flera kärnkompetenser som kommer att präglade fastighetsskötarrollen:

- **Digital mognad** – att kunna navigera i appar, styrsystem och digitala verktyg
- **Teknisk nyfikenhet** – vilja att lära nytt, särskilt inom energi och klimat
- **Självständighet och ansvarstagande** – förmåga att fatta beslut och prioritera på plats
- **Servicefokus och social kompetens** – att möta boende, hantera konflikter, skapa förtroende och ha ett affärstänk

Utöver detta framhåller vissa företag en växande betydelse av kunskap inom biologisk mångfald och hållbar skötsel av utemiljöer – exempelvis odlingsytor och klimatanpassade växtval.

---

## Kompetensöverföringen mellan yngre och äldre är central

***“De yngre har lättare att ta åt sig av det praktiska än vad de äldre har att ta åt sig av det digitala.”***

*Citat från intervjuat fastighetsföretag*

En utmaning som flera företag lyfter i djupintervjuerna är generationsskiftets inverkan på kompetensförsörjningen. En stor andel fastighets-skötare närmar sig pensionsåldern. Äldre medarbetare bidrar med lång erfarenhet och praktiska färdigheter, medan yngre kollegor ofta har högre digital mognad men mindre praktisk kunskap.

Flera företag påpekar samtidigt att moderniseringen av deras fastigheter går i olika takt där vissa fastigheter kommer leva kvar i en mindre modern tappning medan andra kommer moderniseras. Därför är det viktigt att man säkerställer att man har medarbetare som både kan hantera äldre och nyare komponenter i fastigheter.

Det är tydligt att de praktiska färdigheterna fortsatt kommer att vara en central del för fastighets-skötaryrket, tillsammans med de nya tekniska färdigheterna.

Företag nämner också att det förekommer att äldre medarbetare vill fortsätta jobba trots att arbetet bitvis blivit för tungt. Det innebär att organisationen kan behöva jobba mer med arbetsmiljöfrågor och omfördela arbetsuppgifter utifrån fysisk förmåga.

# Anpassningar inom utbildning

Idag utbildas fastighetsskötare främst inom yrkesvux och på arbetsmarknadsutbildning (AUB) hos arbetsförmedlingen. AUB och utbildningar inom yrkesvux har sin utgångspunkt i Skolverkets beslutade yrkespaket som är framtagna av branschexperter. AUB genererar idag flest utbildade fastighetsskötare och under februari 2025 var ca 300 deltagare inskrivna på utbildningsinsats runt om i landet.

Enligt Arbetsförmedlingens (AF) statistik är ca 38 % av AFs deltagare i jobb tre månader efter avslutad utbildning inom fastighet. I FUs djupintervjuer har vi noterat önskemål från arbetsgivare om ökat praktiskt innehåll och hands-on träning i utbildningarna i syfte att stärka elever och deltagare. Detta då eleverna som går ut ibland saknar praktiska färdigheter för yrket och dessutom gör det i större utsträckning än tidigare generationer.

Med små korrigeringar är vi övertygade om att arbetsmarknadsutbildningen inom Arbetsförmedlingen kommer få en ännu högre grad av etablering av de deltagare som fått genomgå aktuell utbildningsinsats mot fastighetsskötarrollen.

Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd önskar att komplettera arbetsmarknadsutbildningen hos Arbetsförmedlingen med branschens valideringsverktyg FAVAL. Genom FAVAL kommer deltagaren snabbare kunna etablera sig på arbetsmarknaden inom det givna yrket.

Den relativt nya utbildningsformen Nationell yrkesutbildning (NY) har många delar av det branschen efterfrågar. Utbildningsupplägget är flexibelt och har en bred förankring bland fastighetsföretagen. Branschens direkta engagemang sker genom att erbjuda praktikplatser, sitta med i ledningsgrupper och i framtagandet av kursinnehåll.

***“Jag vet att jag hängde upp mig på det här när vi hade praktikanter inne. När de läser el får de kunskap om vad man får och inte får göra rent teoretiskt. Men de får inte lära sig hur man byter armaturer och de olika funktionerna beroende på hur gamla de är. För oss är det fortfarande kranen, toaletten och belysningen som man behöver kunna byta.”***

*Citat från intervjuat fastighetsföretag*

***“En viktig del för att bibehålla attraktionskraften inom yrkesrollen är att få utvecklas och ha tillit från sina chefer. För det krävs fortsatt möjlighet att få kompetensutvecklas.”***

Emil Bood  
Verksamhetsledare



# Sammanfattning

FUs analys visar att fastighetsskötarrollen håller på att förflyttas från att vara en bred, praktiskt orienterad generalistroll till en mer tekniskt specialiserad yrkesroll. Samtidigt kvarstår variationen – särskilt i mindre bolag där generalisten fortfarande är central.

För branschen innebär utvecklingen nya krav på utbildning där utbildningarna både behöver vara agila och inkludera fler praktiska moment parallellt med utbildningsinsatser inom digital kompetens och kommunikationsträning.

Fastighetsskötaren blir fortsatt en nyckelperson i våra bostadsområden. Rollen rymmer stora möjligheter med intressant innehåll som är viktigt att kommunicera för att locka framtidens nya medarbetare.

---

Denna rapport är framtagen av Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd. Vi vill rikta ett stort tack till de som har deltagit i undersökningen som ligger till grund för denna rapport.

Fastighetsbranschens Utbildningsnämnd bidrar till att fler har den kompetens som fastighetsbranschen behöver, för att möta dagens och morgondagens behov och vi finansieras av fastighetsbranschens parter.

Du hittar alla våra rapporter och undersökningar samt kontaktuppgifter till oss på [fastun.se](https://fastun.se).

