

Digital teknik ger våra fastigheter nya förmågor och utlovar möjlighet till effektivisering och automation. Samtidigt som tekniken adderas ser många fastighetsägare att ett nytt arbetssätt måste till för att faktiskt få ut den önskade nyttan. I skiftet testas nya roller som innovationsledare, produktägare och digitaliseringschefer. Dessa har en funktion att fylla, men för att den adderade tekniken ska skapa en helhet tillsammans med den byggda miljön måste den integreras i fastighetsförvaltningen.

Matilda Linse

Vad har hänt i närtid?

- Den generella teknikutvecklingen medför att **mängden tekniska lösningar på marknaden ökar**. Enligt en rapport från IDC omsatte PropTech-marknaden i Europa cirka 40 miljarder kronor år 2022 och ett flertal källor förespår en årlig tillväxt om ca 12-17% fram till 2032.
- Det uppdaterade EU-direktivet EPBD (Energy performance in buildings directive) implementeras nu i Svensk lagstiftning. Direktivet innehåller energikrav på befintligt bestånd, som den **renoveringsvåg som förutspås** kommer att innehålla digitalisering som ett av verktygen.
- EPBD innehåller även delar där **vissa tekniska installationer blir ett grundkrav**, exempelvis möjlighet till distansövervakning, styrning och automation samt krav på solceller och laddinfrastruktur där detta är relevant.

Förvaltningsorganisationerna formar nya arbetssätt kring digital teknik i fastigheterna

Den generella teknikutvecklingen i samhället når även in i fastigheterna och från att länge ha varit en analog bransch fylls våra fastigheter gradvis av tekniska installationer och digitala produkter. Parallellt med att teknikintensiteten i nyproduktion ökar så lyfts även tekniknivån i det befintliga beståndet. Det märks bland annat i att fastighetsteknikbolagens samlade omsättning ökar stadigt.

I en traditionell fastighetsförvaltning utgör mediakostnader (energi och vatten) och personalkostnader stora delar av de totala driftskostnaderna, bortsett från avskrivningar och räntekostnader. Den adderade tekniken har i många fall som syfte att se till att de resurserna används effektivare. Detta syns i proptech-marknadens fokus på styrning och övervakning av media och smarta lösningar för förvaltningsorganisationen, så som ärendehanteringssystem, distansövervakning, smart hantering av lås/access och digital hantering av ritningar och myndighetskrav.

Det uppdaterade EU-direktivet EPBD (Energy Performance in Buildings Directive) implementeras nu i svensk lagstiftning. Som en av flera komponenter innehåller direktivet ett krav på en miniminivå av energieffektivitet även i befintligt bestånd. Syftet är att tvinga fram en energirenoveringsvåg där de 26% sämsta lokalbyggnaderna effektiviseras till 2033. Bland de 26% sämsta lokalbyggnaderna är sannolikt fastigheter som fortfarande är analoga överrepresenterade, och att addera smarta tekniska installationer för att klara kraven kommer att vara en del av åtgärdsapaketen som genomförs.

Vi befinner oss i ett skifte där teknikintensiteten ökar, men där många fastighetsägare ännu inte upplever att den utlovade nyttan realiserar fullt ut. Samtidigt adderar tekniken också en arbetsbörda, där den upplevda nyttan måste vara stor nog att kompensera för arbetet det innebär att också förvalta den nya tekniken. Även om ett tekniskt system sparar energi eller



Teknikutvecklingen vi ser idag innebär ett skifte för fastighetsbranschen – där vi går mot en digitaliserad vardag där tekniska installationer och smarta lösningar kommer bli en självklar del av fastighetsförvaltningen. Denna utveckling kräver investeringar i nya lösningar, både vad gäller system och kompetens hos driftpersonal. Samtidigt är det avgörande att vi inte enbart fokuserar på ny teknik, utan på hur och när den kan integreras i organisationen för att verkligen skapa värde och för att vi ska nå våra hållbarhetsmål.

Monica Fallenius, VD,
Annhem Fastigheter

ronderingskörningar för driftteknikerna så måste de nya lösningarna också felsökas, dokumenteras, underhållas och hållas uppdaterade. ▶

I skiftet testar fastighetsbolag delar av IT-sektorns arbetssätt med produktägare och dataägare. För att se till att rätt förändringsprojekt väljs och nyttan faktiskt realiserats testas även roller som digitaliseringschefer, innovationsledare och liknande. Specialistrollerna kan bidra till kloka strategiska beslut och ett uthålligt förändringsarbete, men kan inte ensamma bära förändringen. För att lyckas krävs att hela fastighetsförvaltningen utvecklas, så att IT-kompetens, drift och förvaltning vävs samman till nya förmågor, som kan stärka både driftnettot och nå hållbarhetsmål.



Av de 20 största noterade fastighetsbolagen har 12 stycken en utsedd person som är ansvarig för digitalisering, oftast som digitaliseringsansvarig eller chef.

Källa: Sveriges största fastighetsbolag baserat på omsättning i årsredovisningen 2023.

Det är tydligt att teknikintensiteten i fastighetsbranschen inte kommer att minska. Utvecklingen måste gå mot att tekniken blir en del av förvaltningsorganisationernas nya vardag, och att tekniklösningar, arbetsuppgifter, roller och kompetenser måste utvecklas tillsammans så att helheten passar ihop. ■

240%

förväntas den globala PropTech-marknaden öka med mellan 2024-2030

Källa: Precedence Research (PropTech Market Size).

Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

1.

Finns en plan för hur arbetsuppgifter i organisationen förändras när teknik adderas? Är förändringen förankrad hos de som berörs?

2.

Vem har ansvaret för att underhålla och handha den löpande funktionen hos valda tekniska lösningar?

3.

När en driftsorganisation går från att arbeta i huvudsak analogt till att arbeta mer och mer digitalt, följer kompetensutvecklingen med?

4.

Görs en bedömning av eventuella säkerhetsrisker kring tillkommande teknik och datahantering?

5.

Utvärderas leverantörer tillräckligt väl avseende långsiktighet, funktionsgaranti och skalbarhet?

6.

Har organisationen tillräcklig omvärldsbevakning för att inte halka efter i den snabba utvecklingen?