

Hållbarhet & Digitalisering i Fastighetssverige 2020



Fastighetssverige Pre COVID-19

Fastigheter står idag för ca 39% av de globala CO2 utsläppen och lika mycket av den samlade energiförbrukningen enligt FN.

För att möta framtidens utmaningar att minska sin energiförbrukning och sina CO2-utsläpp samtidigt som man kan garantera sina hyresgäster ett bra inomhusklimat måste fastighetsbranschen hitta nya lösningar för dagens fastighetsbestånd- och inte bara tänka att nyproduktion är svaret. Här är digitaliseringen ett viktig redskap.

Undersökningen är genomförd för att få en bild av hur de största fastighetsbolagen i Sverige ser på hållbarhet och digitaliseringen av fastigheter idag, och de närmaste åren framåt.

Undersökningen påbörjades i december 2019 och avslutades i januari 2020. Dvs. före det allmänna utbrottet av COVID-19. Vi kan därför anta att vissa av svaren kanske skulle sett annorlunda ut om undersökningen genomförts senare. Något vi kommer att få svar på när vi genomför nästa års studie.

Susanne Hedblom VD Nuuka Sverige



Sammanfattning

I denna undersökning frågade vi enbart beslutsfattare på Sveriges största fastighetsbolag. Vi fick en svarsfrekvens på ca 30% så därför kan vi inte säga att svaren är representativa för hela branschen. Istället kan svaren i undersökningen ses som en temperaturmätare på insikter och vägval i de stora bolagen. Något vi vet ofta sprider sig till resten av branschen.

Hållbarhet

Vi ser att hållbarhet och certifiering av fastigheter är en viktig och förankrad fråga hos de allra flesta. Hela 65 % uppger att hållbarhet är en viktig del av deras företagskultur och 47% räknar med att ha certifierat mer än hälften av portföljen inom tre år. Det är mer än en dubbling jämfört med de 20% som är certifierade idag.

Endast 6% svarar att man inte har några fastigheter certifierade idag. Tveksamheter kring ekonomiska fördelar eller personella resurser uppges som det största hindret idag. Tillsammans med att man uppger att byggnaderna helt enkelt är för gamla för att klara kraven.

Digitalisering

Fastighetsbranschen får ofta kritik för att vara långt efter när det gäller digitalisering. Samtidigt så kan vi se att insikten, om behovet, finns. Hela 56% tror att "smarta" uppkopplade byggnader kommer att vara normen inom fem år och 25% tror att det sker redan inom tre år.

Om man jämför med att endast 22% uppger att de kopplat upp mer än hälften av sin fastighetsportfölj idag, samtidigt som 56% räknar med att ha över hälften av sin portfölj uppkopplade inom tre år, så kan man anta att det kommer att ske kraftig satsning på digitalisering de närmaste åren. Endast 3% uppger att man inte har några planer alls.

Främsta anledningen till att man vill koppla upp sin portfölj är minskad energiförbrukning, effektivare drift samt möjligheten att kunna erbjuda bättre inomhusklimat & hälsa för brukarna av fastigheterna.

Hindren man upplever är främst relaterade till kunskap och kompetens; Man uppger att man inte känner sig säker på vilka bra lösningar som finns på marknaden, svårigheten att uppskatta lönsamheten eller avsaknaden av rätt kunskap i den egna organisationen.



Roller & Fastighetsbestånd

Roll på den som svarat

VD	31%
Hållbarhetschef	25%
Annat (Ex. Hållbarhetsspecialist, Fastighetsutvecklingschef, Digitaliseringsstrateg)	22%
Fastighetschef	11%
CDO / Digitaliseringschef	8%
Affärsutvecklare	3%

Fastighetsbestånd

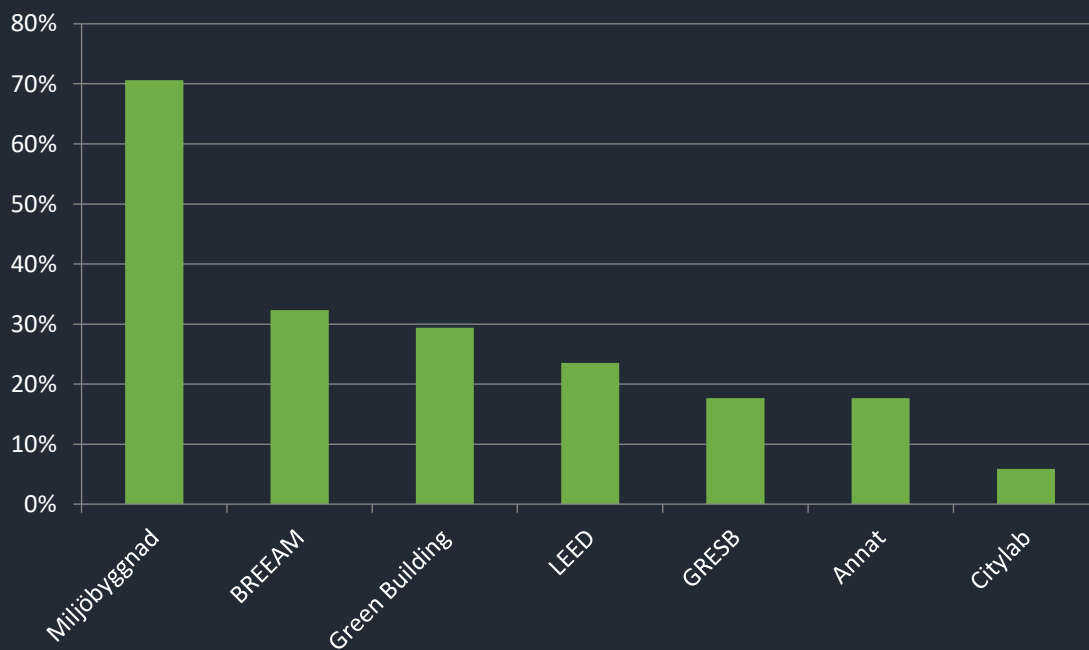
Bostäder	42%
Kommersiella fastigheter – Kontor	33%
Annat (Ex. Hyreslägenheter, Samhällsfastigheter)	8%
Industri, logistikfastigheter	



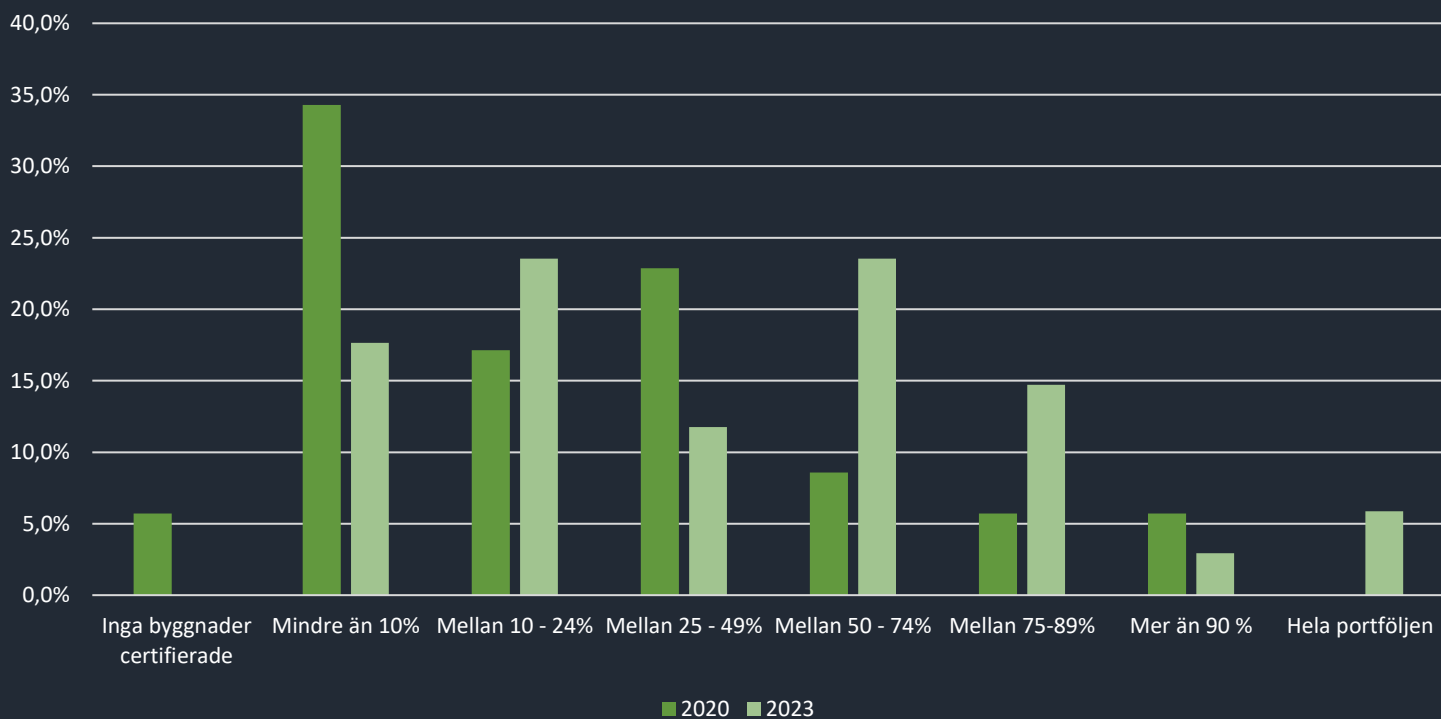
Hållbarhet



Idag finns ett flertal hållbarhets-certifieringar och rapporter tillgängliga. Vilken eller vilka använder ni för era fastigheter.
(Fler val möjliga)



Uppskatta hur stor del av er fastighetsportfölj som är hållbarhetscertifierad idag. Och om tre år



Vad är främsta anledningen till att ni valt att hållbarhetscertifiera era fastigheter, eller planerar att göra?

Hållbarhet är en viktig del av vår företagskultur	31%
Hållbara fastigheter är energieffektivare	25%
Hållbarhetscertifierade fastigheter värderas högre av fastighetsinvestorerare	22%
Annat (Ex. Samtliga alternativ, Vill minska vår miljöpåverkan)	11%



Vad är främsta anledningen till att ni valt att inte hållbarhetscertifiera era fastigheter?

Ser inte den ekonomiska fördelen 16%

Vi planerar att hållbarhetscertifiera våra fastigheter.
Vi har en plan och en budget men har inte påbörjat arbetet 13%

För resurskrävande i form av personella resurser 10%

Våra fastigheter är för omoderna för att uppfylla kraven 10%

Vi planerar att hållbarhetscertifiera våra fastigheter.
Men vi har ingen fastslagen plan eller budget än 6%

Annat 45%

(Ex. avvaktar intern manual, Ej tillämpligt för vårt bestånd, Vi tillämpar miljöbyggnad men har valt att inte alltid certifiera då vi inte har hyresgäster som är villiga att "betala", Det viktigaste för oss är att göra mindre fotavtryck på riktigt, inte att certifiera, Vi certifierar våra nya byggnader)

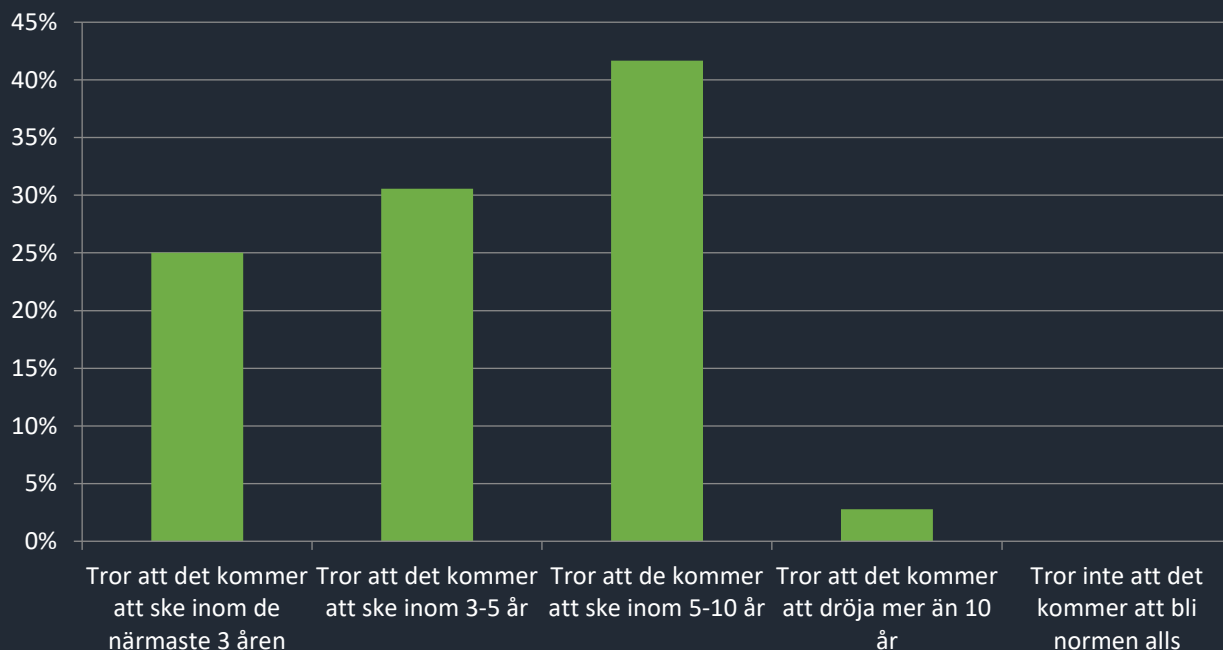


Digitalisering



I Deloitte's internationella studie, 2019 Commercial Real Estate Outlook, genomförd bland 750 chefer för kommersiella fastigheter, säger 44% av de svarande att Smarta byggnader* kommer att vara normen inom två år. Och ytterligare 31% svarar att det kommer att ske inom de kommande tre till fem åren.

Hur är din bild av situationen. När tror du att Smarta byggnader* blir norm på den svenska fastighetsmarknaden?



(*en byggnad som är uppkopplad så att teknisk fastighetsdata kan användas i realtid för faktabaserade beslut och datastyrning, t ex; angående fastighetens drift och underhåll, utnyttjandegrad, lönsamhet, avkastning på energiinvesteringar.)



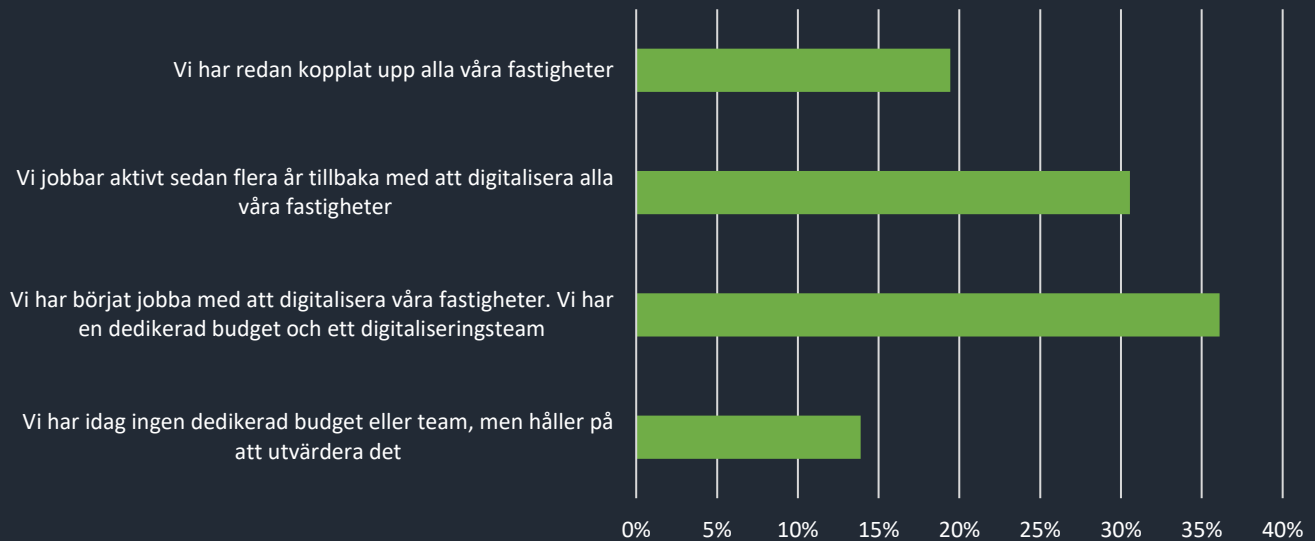
I rapporten anger svarspersonerna att de viktigaste anledningarna till att digitalisera fastigheterna är möjligheten att ge bättre kundupplevelse, bättre nyttjande av ytor samt effektivare drift.

Vilken eller vilka anledningar anser du vara viktigast?
(fler val möjliga)

Minskad energiförbrukning	67%
Bättre kundupplevelse	61%
Effektivare drift	56%
Bättre inomhusklimat & hälsa för brukarna av fastigheten	47%
Nya affärsmöjligheter genom nya tjänster	47%
Ökat fastighetsvärde	31%
Möjlighet till effektivare utnyttjande, och flexibblare uthyrning av ytor	28%
Ökat PR-Värde	3%



Hur smarta är era fastigheter idag; dvs hur långt har ni kommit med digitaliseringen och datastyrning av era fastigheter?



ORGANISATION

Vilket av följande påståenden stämmer bäst in för er?

Vi har satt ihop ett team av ansvariga för genomförandet av digitaliseringen, bestående av människor från alla inblandade avdelningar	39%
Vi har förankrat digitaliseringsarbetet i företaget. Från ledningsgruppen till alla inblandade avdelningar. Alla vet varför vi gör det	31%
Digitalisering, berör främst enskilda avdelningar; drift, hållbarhet etc. Det är inte en fråga för företagsledningen	14%
Vi har inte påbörjat arbetet med att digitalisera våra fastigheter ännu. Men planerar att göra det	11%
Vi har inga planer på att digitalisera våra fastigheter inom de närmaste åren	3%
Annat (Ex. Arbeta pågår, Varje byggnad bedöms separat utifrån respektive byggnads möjlighet)	3%



TILLGÅNG TILL ER FASTIGHETSDATA

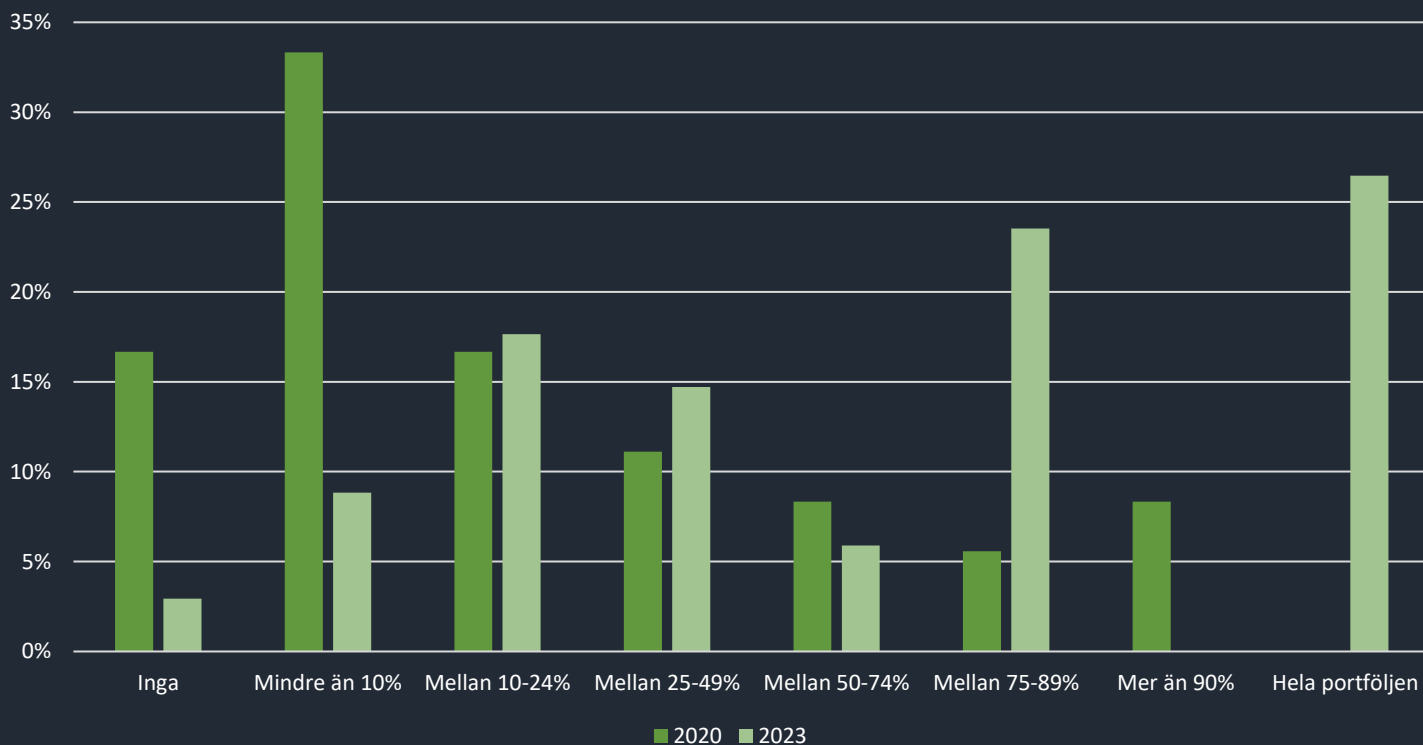
Vilket eller vilka av följande påståenden stämmer bäst in för er?

För att få detaljerad information över statusen för våra fastigheter måste vi gå till flera källor	56%
Experterna på vårt företag kan enkelt se detaljerad realtids-information om statusen för våra fastigheter	42%
Jag som företagsledare kan <u>inte</u> enkelt se samlad realtids-information över statusen för våra fastigheter	33%
Experterna på vårt företag kan <u>inte</u> se detaljerad realtids-information om statusen i för våra fastigheter	19%
Vi samlar in data manuellt, och får den presenterad i form av löpande rapporter	14%
Vi samlar in data på årsbasis, och får den presenterad i en rapport	11%
Jag som företagsledare kan enkelt se samlad realtids-information över statusen för våra fastigheter	11%



Hur stor andel av era fastigheter är idag uppkopplade till en "Smart building-plattform" där allt som händer i fastigheten kan följas i realtid/dagligen?

Och hur stor andel räknar ni med att ha kopplat upp inom tre år?



Vad ser du är den främsta utmaningen, eller hindret för att digitalisera ert fastighetsbestånd idag?

Tekniska lösningar - Finns för få bra lösningar på marknaden	39%
Organisatoriskt – har inte rätt kompetenser inom företaget	33%
Nyttan – svårt att uppskatta lönsamheten av digitaliseringen	15%
Prisbilden – svårt att förstå och uppskatta kostnaderna	19%



Nuuka

Nuuka är ett nordiskt PropTech företag med en vision att med digital, molnbaserad teknik göra fastigheter hälsosamma för människor, miljön och ekonomin. Våra tjänster är utformade för att hjälpa våra kunder att spara energi och sänka sina koldioxidutsläpp. Samt möjliggöra en effektivare drift och bästa möjliga inomhusklimat.

Vår hårdvaruoberoende plattform samlar in mätdata från våra kunders fastigheter, analyserar och styr dem. Nuuka Connect integrerar med alla traditionella fastighetssystem, IoT-sensorer eller molnlösningar på marknaden och är idag implementerad i 3000 byggnader i sex länder.

www.nuukasolutions.com

