

Samhällsbyggnad i omställning

Skiften som präglar svensk
samhällsbyggnadssektor

Hifab

Om Hifab

Hifab är ett konsultbolag inom fastigheter och samhällsbyggnad. Vi erbjuder oberoende rådgivning och ledning där vi hjälper våra kunder med strategi i förändring, ledning i projekt och tekniska tjänster i drift och förvaltning. Hifab är en del av Hultström Group, grundades 1947, omsätter 300 miljoner och finns representerade över hela Sverige.

Innehåll

Inledning

Förord: En utmanande period med stora möjligheter att skapa långsiktigt värde 4

Summering 5

Skiften som formar utvecklingen av svensk samhällsbyggnadssektor 2026

Låg AI-mognad i fastighetsbranschen med stor potential framåt 6

Hållbarhet tar plats i transaktionsprocessen 8

Demografisk utveckling, klimatmål och EPBD sätter fokus på befintligt bestånd 10

Social acceptans är en nyckel för hållbar råvaruförsörjning 12

Laddinfrastrukturen kräver systematisk förvaltning 14

Nya upphandlingsformer testas i kommande stora infrastrukturprojekt 16

Aktivt säkerhetsskyddsarbete krävs av fler aktörer inom samhällsbyggnad 18

En utmanande period med stora möjligheter att skapa långsiktigt värde

Samhällsbyggnadssektorn står inför stora förändringar. När vi blickar framåt mot 2026 ser vi att både samhälle och marknad kommer att förvänta sig nya saker från branschen. Samtidigt påverkar den snabba teknikutvecklingen och globala skiften hur arbetet formas. I årets rapport lyfts sju skiften som är viktiga att bevaka – där ledarskap i förändring blir en avgörande nyckel till att navigera rätt i en komplex omvärld.

Branschen befinner sig i ett dubbelt läge. Bygginvesteringarna är på den lägsta nivån sedan 2016, och konjunktur samt geopolitiska spänningar har påverkat investeringsviljan. Samtidigt har transaktionsmarknaden tagit fart och vissa segment har aviserat stora investeringsbehov framåt.

De skiften vi tar upp i årets rapport tecknar en bild av en omvärld som delvis ställer nya krav på branschen. Behovet av stora infrastrukturprojekt och försvarsinvesteringar ökar vilket drivs av både NATO och ett omfattande underhållsbehov. Parallellt skapar elektrifieringen av transportsektorn en ny infrastruktur att hantera och förvalta. Vi blickar mot en framtid där befolkningsökningen i Sverige och stora delar av världen stannar av och födelsetalen sjunker. Såväl demografi som klimatutmaningar pekar på ett allt större behov av att fokusera på det befintliga fastighetsbeståndet – och ge byggnader ett andra och tredje liv.

Sektorn påverkas också av den snabba teknikutvecklingen och allt fler perspektiv behöver vägas in. I år har vi på Hifab genomfört två branschundersökningar: om AI-mognaden bland fastighetsbolagen och hur hållbarhetsfrågor beaktas i transaktionsprocessen. Resultaten visar att förändringsarbetet är igång och det finns stor potential men flera viktiga frågor att hantera framöver.

Genom att belysa de skiften som nu tar form hoppas vi inspirera fler att leda i förändring, snarare än att reagera på den. I tider av komplexitet och omställning blir hela branschen utmanad – samtidigt som möjligheterna att skapa långsiktigt värde är som störst.

Trevlig läsning!

Amanda Tevell
Vice VD



Summering

Sju skiften som förväntas prägla svensk fastighets- och samhällsbyggnadssektor under 2026.

INFORMATIONSSÄKERHET

Aktivt säkerhetsskyddsarbete krävs av fler aktörer inom samhällsbyggnad

Samhällsbyggnad befinner sig i ett nytt säkerhetslandskap, där allt fler delar av samhället omfattas av ökade krav på beredskap och resiliens. Utvecklingen ställer för många aktörer nya krav på såväl IT-säkerhet och motståndskraft mot påverkansförsök som utökat arbete med säker informationshantering. För allt fler aktörer behöver arbetet bli en integrerad del av verksamhetsstyrning och kultur – det blir en förutsättning för långsiktigt förtroende och fortsatt funktion trots ökad risk för störningar.

TRANSAKTIONSMARKNADEN

Hållbarhet tar plats i transaktionsprocessen

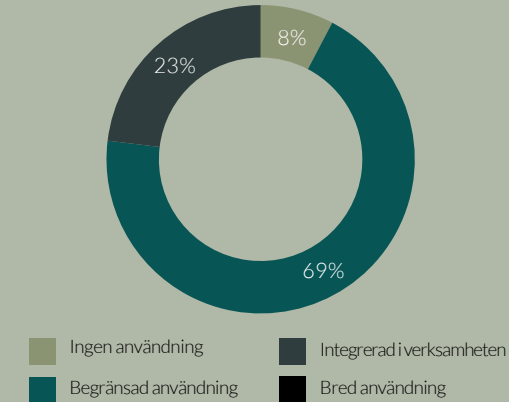
Efter en lång period med en avvaktande marknad har fastighetstransaktionerna börjat öka igen. Resultaten från Hifabs undersökning visar att en bredd av hållbarhetsfrågor beaktades vid de största transaktionerna under 2025 – en markant skillnad jämfört med ett par år sedan. Under 2026 förutspås transaktionsvolymerna fortsätta öka och hållbarhetsdata få en ännu större roll.

AI I FASTIGHETSBRANSCHEN

Låg AI-mognad i fastighetsbranschen med stor potential framåt

Trots att AI-användningen i Sverige har skjutit i höjden de senaste åren, befinner sig de flesta fastighetsbolag fortfarande i startgroparna när det gäller att ta tekniken vidare från enskilda verktyg och pilotprojekt till bredare affärsnytta. Hifabs undersökning visar att fastighetsbolagen ser stor potential i att använda AI – särskilt inom optimering av tekniska system, ärendehantering i drift och ekonomiprocesser. Samtidigt lyfts behovet av kompetensutveckling fram som det största hindret.

Fastighetsbolagens nuvarande användning av AI i verksamheten



RENOVERING & OMBYGGNAD

Demografisk utveckling, klimatmål och EPBD sätter fokus på befintligt bestånd

Många faktorer i omvärlden pekar mot ett större fokus på omfattande renovering och en lägre nybyggnadstakt. Sveriges befolkningsprognoser justeras nedåt, samtidigt som klimatomställningen och skärpt reglering kring energianvändning driver på behovet av att ta tillvara det befintliga beståndet. För att möta behovet krävs ökad kompetens och förmåga att genomföra omfattande ROT-projekt – där många perspektiv tas tillvara när byggnader ges ett andra liv.

ELEKTRIFIERING

Laddinfrastrukturen kräver systematisk förvaltning

Elektrifieringen av fordonsflottan har lett till en snabb utbyggnad av laddinfrastrukturen. Parallellt med teknisk utveckling och framtidsfrågor kommer även behovet av förvaltning. Utvecklingen gör att nya och ovana aktörer plötsligt ansvarar för avancerade elanläggningar, där frågor om drift, underhåll och lagkrav blir aktuella. Samtidigt som behovet av snabb utbyggnad kvarstår, blir det allt tydligare att laddinfrastrukturen inte längre är en nischad satsning – utan en kritisk del av samhällets ryggrad.

STORA INFRASTRUKTURSPROJEKT

Nya upphandlingsformer testas i kommande stora infrastrukturprojekt

Behovet av stora infrastrukturprojekt kommer att öka i Sverige under de kommande 10 åren. I takt med högre krav och ökad komplexitet testar branschen nya entreprenadformer för att undvika kostsamma förseningar. Nya modeller, inspirerade av våra nordiska grannar, lyfts fram som en möjlig väg mot mer effektiva och robusta projekt – där parterna i projektet har ett långtgående gemensamt ansvar.

SAMHÄLLSPÅVERKAN

Social acceptans är en nyckel för hållbar råvaruförsörjning

EU:s nya råvaruförordning syftar till att minska importberoendet och säkra tillgången till strategiska och kritiska mineraler. Sverige har flera av dessa i berggrunden, vilket ökar intresset för prospektering. Samtidigt ses en tendens till ökat motstånd mot att ha aktiv gruvverksamhet i sitt närområde. Variationen är stor bland gruvprojekten och de lokala förutsättningarna är viktiga. För att balansera den globala efterfrågan med lokala konsekvenser krävs en djupare förståelse för social acceptans samt ett arbetssätt som möter samhällets oro med respekt och skapar utrymme för meningsfull dialog.

Låg AI-mognad i fastighetsbranschen med stor potential framåt

Vad har hänt i närtid?

- Fastighetsbranschen är en av de minst mogna enligt SCB:s rapport Näringslivets användning av AI från 2024.
- Hifab har genomfört en undersökning om AI med 25 av de största fastighetsbolagen som visar att mognaden är låg och att det finns en stor potential framåt.
- EU AI Act tillämpas stegvis under 2025 och 2026. Företag behöver successivt stärka sin styrning, dokumentation och riskhantering vid användning av AI.



Amanda Tevell
VD, Hifab Advisory

Expert på strategi, bolagsstyrning och förändringsledning. Är en uppskattad föreläsare och moderator kring branschens omställning.



Niklas Wagner
Strategikonsult, Hifab Advisory

Driver innovation och effektivisering med fokus på verksamhetsanpassade AI-applikationer, strategisk inriktning och praktisk implementering i digitaliseringsinitiativ.

Trots att AI-användningen i Sverige har skjutit i höjden de senaste åren, befinner sig de flesta fastighetsbolag fortfarande i startgroparna när det gäller att ta tekniken vidare från enskilda verktyg och pilotprojekt till bredare affärsnytta. Hifabs undersökning visar att fastighetsbolagen ser stor potential i att använda AI – särskilt inom optimering av tekniska system, ärendehantering i drift och ekonomiprocesser. Samtidigt lyfts kompetensutveckling fram som det största hindret.

AI-användningen har ökat snabbt i Sverige de senaste åren. SCB:s statistik* visar att andelen företag som använder AI har stigit från ca 5% år 2019 till 35% år 2025. Dessa tendenser speglas i fastighetsbranschen, även om adoptionen av digitala tekniker generellt är lägre än i många andra sektorer. Både i den svenska statistiken och i internationella jämförelser är det tydligt att fastighetsbranschen fortfarande ligger efter när det gäller bredare implementering och tillämpning i verksamhetsprocesser. Den låga användningen förklaras framför allt av brist på kompetens och en generellt låg digitaliseringsgrad. Fastighetssektorn har historiskt haft svaga incitament för att effektivisera verksamheten med digital teknik, vilket gör att många fastighetsbolag idag saknar den grund i form av kompetens, datakvalitet och systemstruktur som krävs för att ta sig vidare.

Att fastighetsbranschen befinner sig i ett tidigt skede av sin AI-resa är något som bekräftas i Hifabs undersökning. Cirka 70% av fastighetsbolagen använder AI i begränsad utsträckning i sin verksamhet.

Behov hos fastighetsbolagen för att kunna använda AI mer i verksamheten



Användningsområdena handlar framför allt om personlig produktivitet, så som textredigering, analyser och planering, och i vissa fall om energioptimering.

Samtidigt är det 23% som redan idag använder AI brett i verksamheten. Konkreta exempel lyfts inom analys av mediaförbrukning, utveckling av kundtjänst, scenariosimuleringar i affärsutvecklingen, kontering av fakturor och effektivisering av administrativa processer. Bolagen använder både externa AI-verktyg och interna AI-assistenter med RAG funktioner, vilket innebär att AI:n kan använda företagets egna data. Gemensamt för de bolag som kommit längre är att de lagt tid på att samla och strukturera data kopplat till bland annat fastigheter, ekonomi och hyresgäster.

När beslutsfattarna får bedöma var AI har potential att skapa störst värde framöver pekar enkätsvaren tydligast på optimering av tekniska system, följt av ekonomihantering och ärendehantering i drift och förvaltning. Samtliga av dessa områden upplevs kunna ge direkt påverkan på kostnader, hållbarhet och arbetsbelastning. Personlig produktivitet bedöms också ha fortsatt hög potential, men kräver gemensamma ramverk för säkerhet och policy. ►

”

För att få bra effekt behöver vi kompetensutveckla oss och förstå möjligheterna. Viktigt är också att vi sätter en datastrategi så att vi tränar modellerna på relevant data.

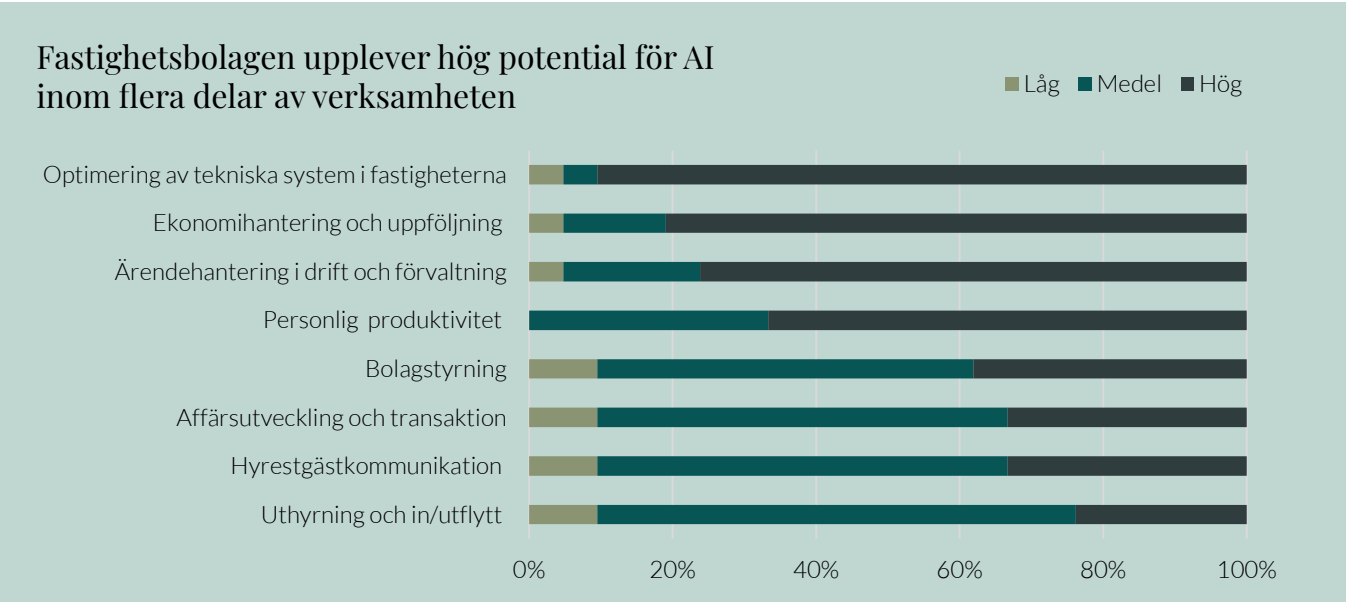
CIO på fastighetsbolag i Hifabs undersökning

Uthyrning, affärsutveckling och bolagsstyrning bedöms ligga längre fram i tiden, med behov av mer strukturerad data och tydligare affärslogik för att ge mätbar nytta.

Just nu präglas branschen av nyfikenhet och optimism, men när implementeringen av AI börjar påverka arbetsroller och verksamhetsprocesser krävs tydligt ledarskap där AI-frågan tar plats i bolagsstrategin. EU AI Act ställer dessutom krav på att företag säkerställer en ansvarsfull och kontrollerad användning av AI, vilket i praktiken innebär att bedöma risker och införa nödvändiga kontroller, ofta beskrivet i en AI-policy eller liknande ramverk. De bolag som redan nu investerar i lärande, struktur och data kommer att etablera ett försprång när tekniken och tillämpningarna möjliggör ännu större affärsvärde.

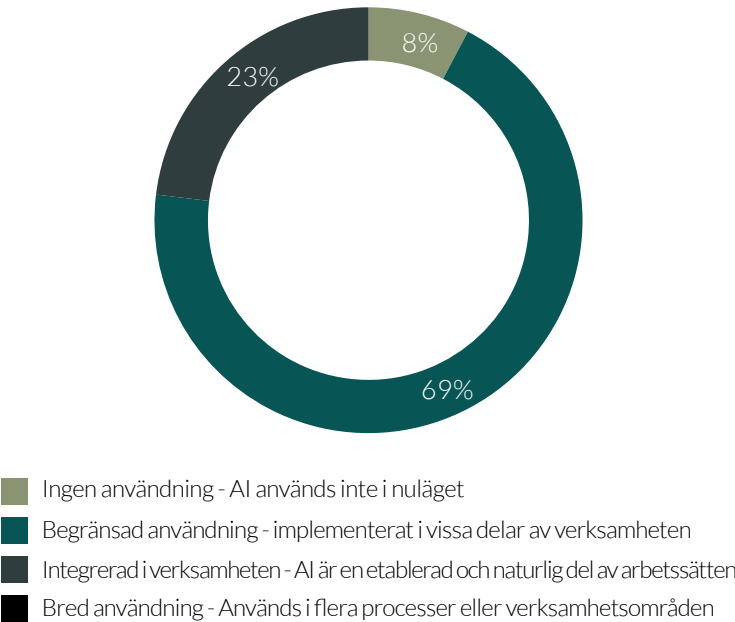
Samtidigt återstår att se hur AI-utvecklingen påverkar samhället i stort och vad det i sin tur innebär ur ett fastighetsmarknadsperspektiv. Hur stora är riskerna kopplat till de stora AI-bolagens värdering, och hur påverkas kapitalmarknaden i olika scenarier? Hur kommer AI att påverka jobben i tjänstesektorn och vad det betyder för de redan pressade kontorsvakanserna? Hur stort är egentligen behovet av datacenter i Norden och vilken påverkan får det på energi- och klimatmål? Trots frågor kring hur den bredare samhällsutvecklingen påverkar fastighetsbolagen är det tydligt att många ser en potential att ta nästa steg i AI-utvecklingen i den egna verksamheten och att hindren går att arbeta med redan idag.

*Näringslivets användning av AI, SCB



Källa: Hifab undersökning med 25 av de största fastighetsägarna i november 2025.

Fastighetsbolagens nuvarande användning av AI i verksamheten är begränsad



”

AI task force bildad internt med resurser från samtliga verksamhetsområden inom bolaget som ska leverera tydlig strategi för värdeskapande in AI med implementering under 2026.

Head of Asset Management på fastighetsbolag i Hifabs undersökning

Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

1.

I vilken grad använder vi AI i verksamheten idag och hur tar vi nästa steg?

2.

Vilket affärsproblem kan vi nyttja AI-teknik till för att lösa? Handlar det om att öka kvalitet, minska risker, stärka kundupplevelsen eller att effektivisera arbetsuppgifter?

3.

Har vi ordning och reda på vår data och våra system för att kunna implementera AI-lösningar?

4.

Vilken kompetens behöver vi utveckla internt för att förstå och använda AI effektivt och ansvarsfullt?

5.

Hur behöver vi organisera och styra vårt AI-arbete för att det ska bli hållbart över tid?

6.

Vilken position vill vi ta kring AI och digitalisering på sikt? På vilket sätt vill vi förhålla oss till AI-utvecklingen? Vilka förändringar ser vi ur ett marknadsperspektiv?

Hållbarhet tar plats i transaktionsprocessen

Vad har hänt i närtid?

- Fastighetstransaktionerna tar fart. I Q3 2025 ökade transaktionsvolymen med ca 60% jämfört med samma kvartal 2024 och för rullande 12 månader är motsvarande siffra ca 80%.
- Hifab har genomfört en undersökning med ansvariga för 10 av de största fastighetstransaktionerna under 2025 om vilken roll hållbarhet spelat i processen.



Darian Hassan
Affärschef Byggnad, Hifab

Projektledare och fastighetsutvecklare som bevakar branschens förändringar med extra fokus på hållbarhet inom stadsmiljöer och samhällsbyggnadsprojekt.



Matilda Linse
Affärschef Tech & Installation, Hifab

En uppskattad rådgivare och projektledare inom teknisk förvaltning, driftstyrning och förändrade arbetssätt inom drift och förvaltning.

Efter en lång period med en avvaktande marknad har fastighetstransaktionerna börjat öka igen. Resultaten från Hifabs undersökning visar att en bredd av hållbarhetsfrågor beaktades vid de största transaktionerna under 2025 – en markant skillnad jämfört med ett par år sedan. Under 2026 förutspås transaktionsvolymerna fortsätta öka och hållbarhetsdata få en ännu större roll.

Transaktionsvolymerna ökar rejält efter år av lägre aktivitet. Samtidigt fortsätter marknaden präglas av osäkerhet. Geopolitiska faktorer, förändrade finansieringsvillkor och nya regelverk påverkar investeringsbesluten. Flera aktörer är på en resa att optimera sina portföljer snarare än att expandera aggressivt, även om sådana inslag också syns i marknaden. I detta landskap spelar hållbarhetsdata en allt större roll – inte bara som ett kommunikationsverktyg, utan också som en integrerad del av den finansiella logiken och riskbedömningen. Hifabs undersökning visar att köparna i majoriteten av de största fastighetstransaktionerna under 2025 beaktade en bredd av hållbarhetsaspekter så som klimatrisker, miljörisker, energiprestanda, koldioxidutsläpp, sociala risker och möjligheter, EU-lagstiftning och taxonomilinjer. Detta kan jämföras med för 3-5 år sedan då majoriteten av samma aktörer endast beaktade energiprestanda och miljörisker i sina transaktioner.

Fastighetsägare med längre perspektiv vill förstå kostnadsbilden under fastighetens livslängd och där lyfts klimatrisker, låg energiprestanda och miljörisker som PFAS allt oftare som affärskritiska faktorer. EPBD-direktivet (EU:s Energiprestandadirektiv), som ställer krav på energieffektivisering även i befintligt bestånd, har skapat ett nytt tryck på fastighetsägare att förstå och hantera energiprestanda redan vid förvärv. Samtidigt anger aktörer med kortare ägarhorisonter, ofta fondbolag, att utvecklingen inom lagstiftningen är både snabbare och osäkrare än tidigare, vilket gör det till en affärsrisk att inte beakta hållbarhet vid förvärvstillfället. Dessa aktörer beaktar i sina transaktionsprocesser kommande EU-lagstiftning, framför allt EPBD samt applicerar internationellt erkända metoder för att mäta koldioxidutsläpp, så som CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). Framåt tros denna trend fortsätta samt att ännu större fokus kommer läggas på bedömning av sociala risker och möjligheter, EU-lagstiftning och EU-Taxonomin, samtidigt som övriga hållbarhetsaspekter

förväntas bli standard. I Hifabs undersökning lyfts att klimatperspektivet, särskilt koldioxidutsläpp och energifrågor, får en alltmer framträdande roll framåt jämfört med tidigare då miljöcertifieringar var i fokus. Det finns även indikationer på ökat intresse för relativa energiförbättringar – att lyfta en fastighet från energiklass F till D kan anses mer värdefullt än att gå från C till A, eftersom förbättringen per investerad krona blir större. Fler köpare är intresserade av att genomföra en förbättringsresa för fastigheten om förutsättningarna är rätt.

Underliggande drivkrafter handlar om att investerare ställer allt fler frågor kopplat till hållbarhet, särskilt i ljuset av EU:s krav på hållbar finansiering och branschstandarder för investeringsfonder. Flera fastighetsaktörer har också egna hållbarhetsmål och krav – ofta för att möjliggöra hållbara finansieringslösningar. Samtidigt har medvetenheten ökat kring riskerna att förvärva tillgångar som kan bli strandade. Hållbarhetsperspektiven som behöver omhändertas i transaktionsprocessen vävs ofta in i den tekniska DD:n, vilket bidrar till att såväl risker som möjligheter identifieras och kostnadsuppskattas tidigt i processen. Oavsett syfte är det tydligt att hållbarhetsfrågorna är på väg att bli en del av grundförutsättningarna i den nya transaktionsmarknaden.

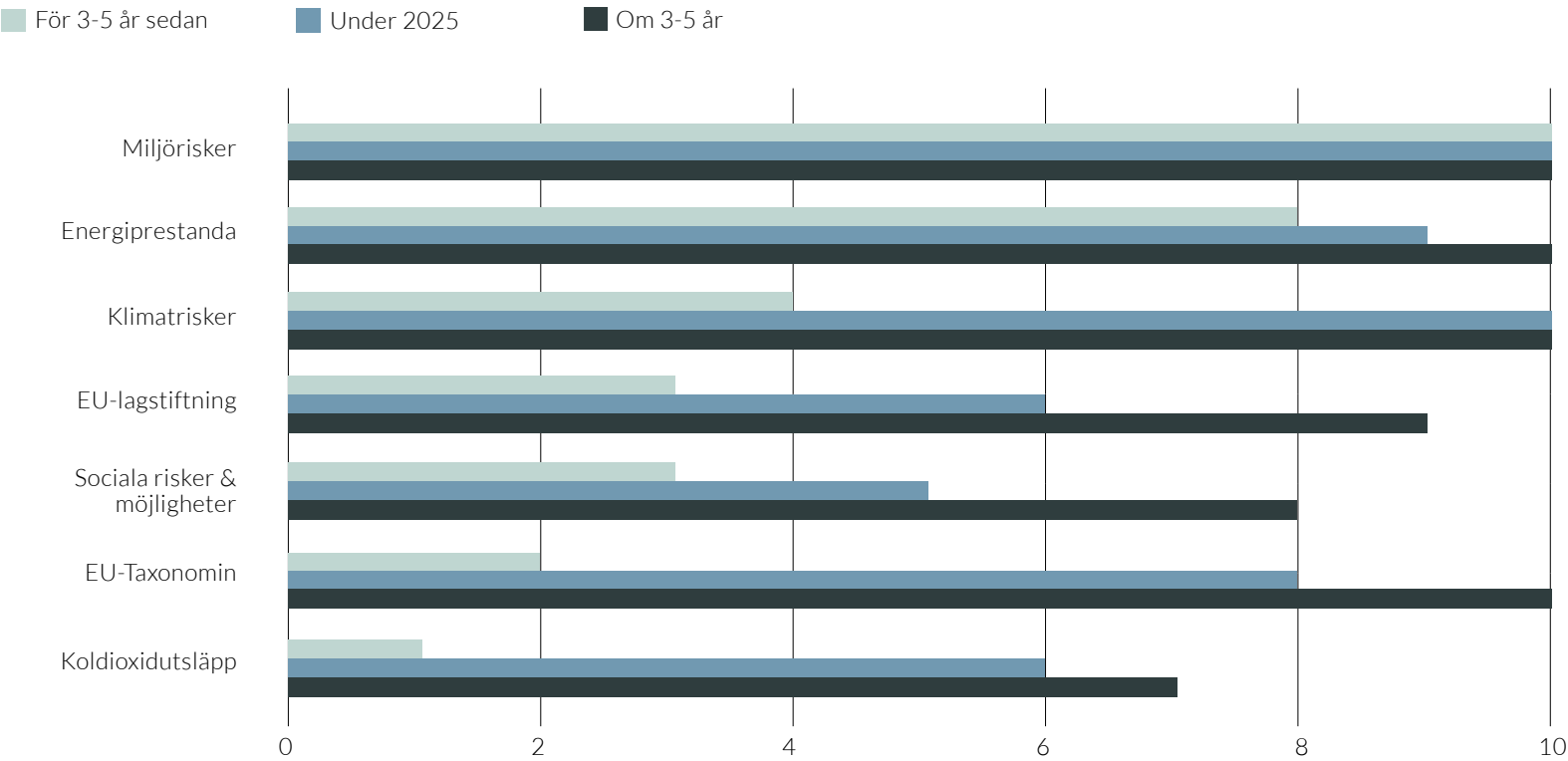
”

Klimat- och energianalyser har blivit en central del av vår due diligence-process och ger oss en tydlig bild av både risker och möjligheter vid varje fastighetsförvärv. Genom att integrera miljö- och hållbarhetsdata säkerställer vi att vi uppfyller både våra egna och våra samarbetspartners klimatmål, samtidigt som vi tillför nyans till vårt värdeskapande.

Felix Hallsten
Senior Associate Investmenst, Areim

Hållbarhetsperspektiv som beaktas i transaktionsprocessen

Undersökning genomförd av Hifab med transaktionsansvariga för de 10 största fastighetstransaktionerna under 2025, som fick svara på vilka hållbarhetsperspektiv som beaktas i transaktionsprocessen.



”

Jag tror att cirkularitet kommer beaktas mer framgent. Hittills har fokus mest legat på löpande förbrukning och inte så mycket livscykelanalys.

Head of Investment på fondbolag i Hifabs undersökning

”

Mer fokus på relativ förbättring. En förflyttning från energiklass F till D kan vara bättre än från C till A.

Transaktionsansvarig hos fastighetsägare i Hifabs undersökning

Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

1.

Har vi produkter med en säljagenda? Är dessa relevanta när marknaden granskar hållbarhetsdata noggrannare?

2.

Vilka hållbarhetsperspektiv beaktar vi vid ett fastighetsförvärv idag? Vilka krav ställer våra investerare i framtiden?

3.

Vad innefattar vår TEDD (Technical and Environmental Due Diligence) idag? Får vi med alla perspektiv?

4.

Vissa hållbarhetsområden har nyligen lyfts in som en del i TEDD, har vi tillräcklig kompetens för att bedöma de resultat vi får?

5.

Hur använder vi hållbarhetsdata i förhandlingsskedet i transaktionsprocessen?

6.

Hur kan vi använda insikterna i vår TEDD för att genomföra tänkt hållbarhets- och teknikförflyttning vid tillträde?

Demografisk utveckling, klimatmål och EPBD sätter fokus på befintligt bestånd

Vad har hänt i närtid?

- SCB har justerat ned sina långsiktiga befolkningsprognoser. 2015 bedömde SCB att Sveriges befolkning 2050 skulle vara ca 12,5 miljoner, idag är prognosen mer än 1 miljon invånare lägre.
- Akademiska Hus stoppade nyproduktionen av det planerade universitetsbiblioteket "Kunskapens Fyr" i Göteborg för att istället fokusera på att renovera befintliga byggnader. Klimatmål lyfts som bidragande faktor i beslutet.
- Ronnebyhus och Peab valde att skrinlägga planerna på att riva Flygarbostäderna i Ronneby, istället genomförs omfattande renovering. Beslutet motiverades bland annat av bättre ekonomi och lägre klimatpåverkan.



Jonas Rolffhamre
Affärschef Tech & Installation, Hifab

Affärschef och fastighetsutvecklare med fokus på fastighetstekniska frågor inom befintligt bestånd. Bevakar marknadsutvecklingen och stöttar fastighetsägare i att öka driftnetto i, samt värdet på, fastigheter.



Anna Larsson
Uppdragschef, Hifab Advisory

Leder uppdrag inom hållbarhetsstrategi. Är specialiserad på energiomställning och scenarieanalys. En uppskattad föreläsare kring branschens framtidsfrågor och redaktör för årets insiktsrapport.

Många faktorer i omvärlden pekar mot ett större fokus på omfattande renovering och en lägre nybyggnadstakt. Sveriges befolkningsprognoser justeras nedåt, samtidigt som klimatomställningen och skärpt reglering kring energianvändning driver på behovet av att ta tillvara det befintliga beståndet. För att möta behovet krävs ökad kompetens och förmåga att genomföra omfattande ROT-projekt – där många perspektiv tas tillvara när byggnader ges ett andra liv.

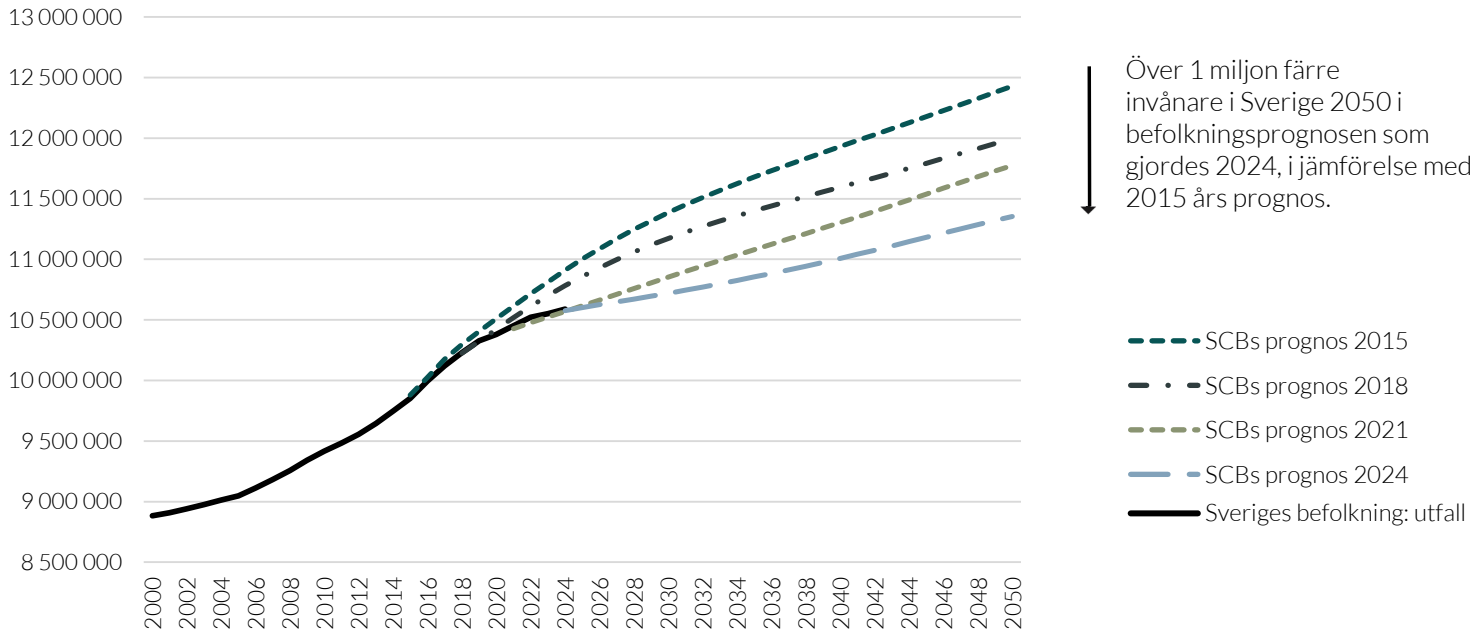
Låga födelsetal är ett fenomen som uppmärksammas i många delar av världen de senaste åren och Sverige är inget undantag. Enligt SCB sjönk antalet barn per kvinna till 1,43 under 2024, den lägsta nivån i modern tid. Befolkningen ökar fortfarande något, men i en betydligt långsammare takt än tidigare prognostiserat. Den begränsade befolkningsökning som sker idag drivs främst av nettoinvandring. Historiskt har befolkningstillväxten och nybyggnationstaken följt varandra. I en framtid där tillväxttakten stannar av, både i Sverige och globalt, blir det naturligt att fråga hur mycket nyproduktion som egentligen behövs. Istället ökar behovet av att anpassa,

utveckla och förnya det befintliga beståndet.

Det finns även andra anledningar att rikta blicken mot befintliga byggnader. Nyproduktion står för ett omfattande klimatavtryck, där tunga byggdelar som stomme och grundläggning står för en betydande del av utsläppen. Även projekt som är i gränslandet mellan renovering och nyproduktion – där byggnaden får ett andra liv och helt byter funktion, identitet och utseende – kan komma med stora klimatfördelar i jämförelse med vanlig nyproduktion. Det finns flera exempel på planerade nyproduktionsprojekt som styrs om till utveckling av befintliga fastigheter, där klimatavtryck och klimatmål är en bidragande del i beslutet. Ett exempel i närtid är Akademiska Hus beslut att avbryta det planerade universitetsbiblioteket "Kunskapens Fyr" i Göteborg.

De kommande kraven i EU:s energiprestandadirektiv (EPBD) har delvis som syfte att vara en stark drivkraft för energieffektivisering och renoveringar. Enligt direktivet ska de lägst presterande 16 procenten av det befintliga lokalbeståndet uppnå uppsatta minimikrav till 1 januari 2030 och de 26 procent lägst presterande till 2033. Det uttalade syftet från EU är att genomföra en "renoveringsvåg" och implementering i svensk lag pågår. ►

Sveriges befolkningsprognos har justerats ned



Även om direktivet har mött viss kritik har det inte berörts av det så kallade Omnibus-direktivet där vissa delar av EUs hållbarhetsagenda pausats. Om EPBD får avsedd effekt kommer efterfrågan på större energirenoveringsprojekt att öka dramatiskt, både i lokaler och bostäder.

Parallellt har kontorsvakanser ökat i storstäder och i större regionstäder, vilket driver behovet av att lyfta och anpassa lokaler för att göra dem uthyrbara. Därtill har kontorsytan per anställd minskat och inte återgått till liknande nivåer som före pandemin, vilket också pekar mot ett behov av att hantera de ytor som inte passar för de funktioner och arbetssätt som önskas.

De nya byggreglerna som trädde i kraft den 1 juli 2025 syftar till att underlätta nytänkande i branschen och öppna för en flexibilitet kring hur funktionskraven uppfylls. Omfattande renovering bedöms generellt utifrån samma reglering som nyproduktion, vilket ibland inneburit utmaningar gällande återanvändning och anpassning av befintliga strukturer. Beroende på hur branschen tar till sig den nya regleringen är det möjligt att innovativa projektteam och utvecklare hittar fler öppningar för återbruk.

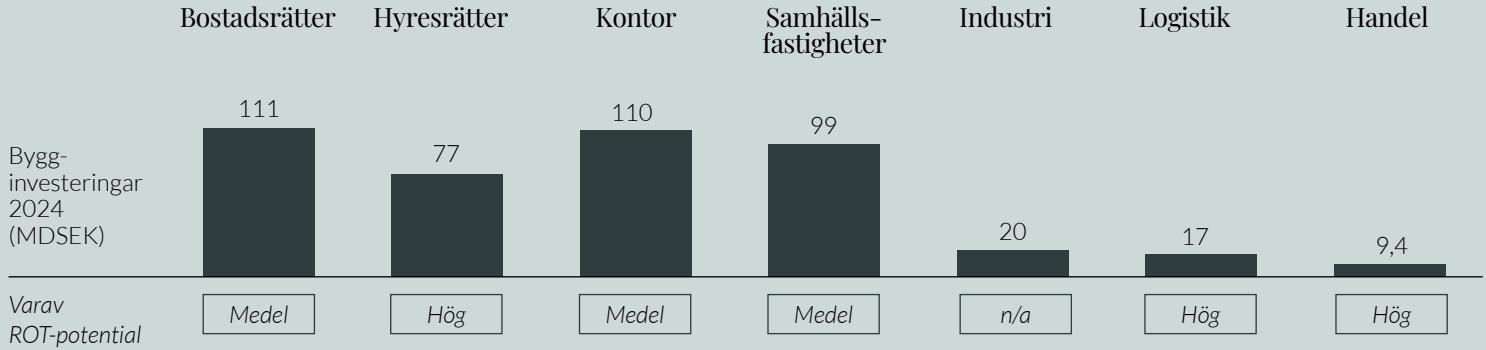
Sammanfattningsvis rör sig utvecklingen mot att ta bättre vara på det som redan finns och att värdeskapande flyttas från nyproduktion till utveckling av befintliga byggnader. Kompetens inom omfattande renovering skiljer sig delvis från nyproduktion och när behovet av stora ROT-projekt ökar behöver branschens kompetens och förmåga på området öka. Erfarenhet och helhetssyn kommer att bli viktigt och efterfrågat, så att alla olika perspektiv och behov hanteras när en byggnad får ett andra liv.

”

Fastighetsbranschen befinner sig i ett skifte där en stor del av värdeskapandet flyttas från nyproduktion till utveckling, modernisering och ombyggnad av det befintliga beståndet. När befolkningstillväxten avtar kommer behovet av nya kvadratmeter helt enkelt inte vara lika stort. Däremot kommer behovet av vissa typer av byggnader att öka. Jag är övertygad om att vinnarna är de som klarar av att tillfredsställa de nya behoven genom transformation av befintliga kvadratmeter, eftersom det både kan göras till en lägre kostnad och med lägre miljöpåverkan.

Anna Denell
Hållbarhetschef, Vasakronan

Prognosen för ROT inom olika segment är hög



Källa: Hifab studie.

Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

1.

Vad innebär den stagnerande befolkningstillväxten för vår verksamhet? Prognoserna skiljer sig lokalt, finns det skillnader i olika delmarknader och delsegment?

2.

Om fokus i marknaden förskjuts mer från nyproduktion mot omfattande renovering, har vår organisation tillräcklig kompetens för att möta utmaningarna?

3.

Kan de nya byggreglerna öppna för lösningar kring omfattande renovering av befintliga fastigheter som vi inte tidigare övervägt? När vi själva får bevisbördan kring att funktionskraven uppfylls, hanterar vi eventuella risker det medför på ett bra sätt?

4.

Är vi förberedda på att genomföra eventuella större energirenoveringsprojekt drivna av kommande minimikrav på energiprestanda i befintligt bestånd?

5.

När vi genomför större renoveringar, hur ser vi till att vi fångar synergierna mellan olika perspektiv?

6.

När större byggnadslyft planeras, har vår organisation ett bra sätt att bedöma vilka tillgångar som är värda och möjliga att bevara?

Social acceptans är en nyckel för hållbar råvaruförsörjning

Vad har hänt i närtid?

- I Maj 2024 beslutade EU-kommissionen om The Critical Raw Material Act (CRMA) som syftar till att säkerställa en säker och hållbar försörjning av kritiska råvaror, och minska importberoendet.
- 2024 beslutade Sveriges regering om ett tillskott på 70 miljoner kronor till SGU (Sveriges Geologiska Undersökning) för att myndigheten ska utveckla arbetet med att främja mineralutvinning i Sverige.
- Antalet undersökningstillstånd för mineralutvinning i Sverige ökade från 750 giltiga tillstånd 2023 till 810 år 2024. Bland sökande finns även många utländska gruv- och prospekteringsbolag.



Elin Mattsson
Affärschef Gävle, Hifab

Erfaren projektledare med fokus på sociala hållbarhetsfrågor. Djup kunskap kring social och socioekonomiska effekter på lokalsamhällen i samband med gruvetableringar.



Kadri Koppel
Projektledare, Hifab

Samhällsplanerare med expertis inom social hållbarhet som bevakar Grön omställning i Norrland med extra fokus på lokalsamhällspåverkan och livsmiljöfrågor.

EU:s nya råvaruförordning har som syfte att minska importberoendet och säkra tillgången till strategiska och kritiska mineraler. Sverige har flera av dessa i berggrunden, vilket ökar intresset för prospektering. Samtidigt ses en tendens till ökat motstånd mot att ha aktiv gruvverksamhet i sitt närområde. Variationen är stor bland gruvprojekten och de lokala förutsättningarna är viktiga. För att balansera den globala efterfrågan med lokala konsekvenser krävs en djupare förståelse för social acceptans samt ett arbetssätt som möter samhällets oro med respekt och skapar utrymme för meningsfull dialog och inflytande.

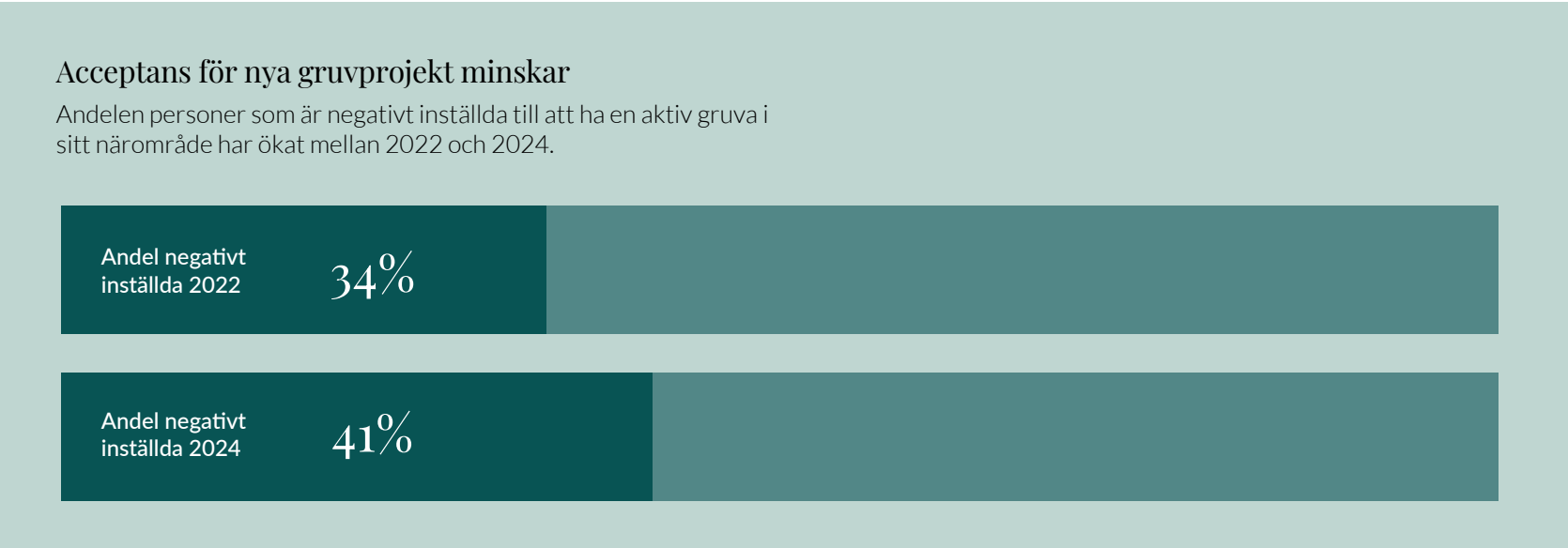
Europa konsumerar en fjärdedel av världens råvaror men producerar bara tre procent, vilket utgör den lägsta självförsörjningsgraden globalt.* Elektrifiering, digitalisering och utveckling av försvar och rymdteknik driver en ökad efterfrågan av kritiska råvaror, där utebliven tillgång skulle leda till stora hinder för ekonomi och utveckling.* Med ett stort beroende av Kina och ett generellt förändrat geopolitiskt läge syftar EU:s Critical Raw Materials Act (CRMA) till att öka självförsörjningsgraden för dessa metaller och mineraler. I Sverige finns potential att bryta flera av de material som identifieras som kritiska och strategiska i CRMA, vilket gör

framtida gruvetableringar mer sannolika. Som en del i CRMA ingår kravet att nya gruv- och förädlingsprojekt ska presentera en plan för lokal samhällsacceptans, och att miljömässiga och sociala risker ska utredas och beaktas. Samtidigt erbjuds möjligheten att ansöka om status som strategiskt projekt, vilket innebär krav på en snabbare hantering av tillståndprocesser. I Sverige finns redan en lagstadgad samrådsprocess där både sakägare och allmänheten ges möjlighet att yttra sig, och oro finns för att det strategiska snabbspåret kan stå i konflikt med väl genomförd lokal dialog.

Forskning kring samhällsacceptans (social licence to operate) vid gruvprojekt lyfter tre kritiska delar för att bygga acceptans i lokalsamhället.

1. **Processlegitimitet:** Tillit till miljöprövningen och dess förmåga att skydda nuvarande och framtida generationers livsmiljö.
2. **Värdekompatibilitet:** Om lokalsamhällets identitet och hållbarhetsvision harmonierar med gruvprojektets.
3. **Rättvis fördelning av nyttor:** Om ekonomiska vinster stärker lokalsamhället eller upplevs hamna på andra platser.

Goda exempel finns där gruvverksamheten har en hög lokal acceptans. Studier som Hifab har genomfört visar att acceptansen för aktiva ►



Källa: Novus 2024, på uppdrag av SGU.

gruvor i exempelvis Skelleftefältet är mycket hög. Gruvorna i området är möjliggörare för att bo och arbeta i glesbygd och har en långvarig närvaro som vävts samman med orternas identitet. Socioekonomiska hållbarhetsanalyser som har genomförts vid Bolidens gruvor visar att lokalsamhället ser gruvverksamheten som en regional näringslivsmotor som bidrar positivt till karriär- och arbetsmöjligheter.

Däremot finns en rad kända konfliktytor och en tendens kan ses att acceptansen för nya gruvprojekt minskar. När stora markarealer påverkas kan det ge negativ effekt på natur- och kulturvärden. Flera kommuner som berörs av gruvnäring och återindustrialisering i samband med grön omställning menar att lokalsamhället förväntas bära oproportionellt stora risker i samband med investeringar till infrastruktur, bostäder och samhällsservice.

Variationen är stor bland gruvprojekten och den sociala acceptansen beror i hög grad på lokala förutsättningar. För att



förstå dessa och ge möjlighet till meningsfull dialog och inflytande krävs strukturerat arbete med frågan. Trenden pekar mot ett ökat fokus på sociala konsekvenser där frågan blir ett helt eget strategiskt område istället för att, likt tidigare, behandlas som en del av miljöarbetet. I EU:s hållbarhetsrapporteringsramverk ESRS ses en liknande utveckling där kategorin ”påverkade samhällen” fått en egen del i hållbarhetsramverket.

Att förstå den lokala kontexten och skapa förutsättningar för dialog och acceptans är en viktig del i att skapa långsiktigt förtroende för gruvnäringen. Arbetet krävs för att balansera möjligheterna som Sveriges resurser innebär, lokalt, för Sverige och för Europa, med de intressekonflikter som uppstår i närmiljön.

*SGU

”

Metaller och mineral är avgörande både för den reella klimatomställningen och för att minska vårt beroende av auktoritära stater. Vi ser i våra undersökningar att allt fler inser detta. Men när produktionen av kritiska metaller och mineral nu behöver öka, behöver även den sociala acceptansen säkras långsiktigt. Tillsammans med våra medlemsbolag driver vi därför ett projekt för att stärka branschens arbete med frågor kopplat till social hållbarhet med målet om att öka mervärdet för det lokala samhället vid gruvetableringar.

Elin Sköldulf
Ansvarig Public Affairs, Svemin

Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

1.

Vilka är våra risker kopplat till de råvaror som identifierats som strategiska och kritiska i Critical Raw Material Act? Vilken typ av konsekvenser skulle begränsad tillgång få?

2.

Har vår verksamhet naturresurser i värdekedjan vars utvinning har stor påverkan på lokalsamhället? Hur säkerställer vi att leverantörerna tar socialt ansvar?

3.

Hur bör vår verksamhet hantera långsiktig lokal acceptans där vi verkar? Finns ett behov av att arbeta mer metodiskt med frågan?

4.

Hur utformar vi dialog med lokalsamhället så att vi når rätt personer, och får in ett bredare perspektiv? Pratar vi med direkta sakägare, eller också samhället i stort?

5.

Har lokalsamhället fått förutsättningarna att förstå vår verksamhet?

6.

Har vi tillräcklig kunskap om vilken påverkan vi faktiskt har?

Laddinfrastrukturen kräver systematisk förvaltning

Vad har hänt i närtid?

- Antalet tunga laddfordon (elbussar och el-lastbilar) bedöms ha fördubblats under 2025, enligt organisationen Power Circle. Flertalet transportaktörer utökar sitt arbete med elektrifiering av tyngre fordon, exempelvis PostNord, Nobina, Keolis och Bring.
- EU-förordningen om infrastruktur för alternativa drivmedel (AFIR) trädde i kraft den 13 april 2024 och ställer krav på bland annat utbyggnad, tillgänglighet och betallösningar för laddinfrastruktur.



Eric Berglund

Affärschef Power Solutions, Hifab DU-Teknik

Projektledare med en bakgrund i elnätsbranschen som de senaste 10 åren specialiserat sig på emobility och överlappet mellan grön omställning och praktiska elkraftsutmaningar.

Elektrifieringen av fordonsflottan har lett till en snabb utbyggnad av laddinfrastrukturen, inte bara för privatpersoner utan även för transportsektorn. Parallellt med teknisk utveckling och framtidsfrågor kommer även behovet av förvaltning. Utvecklingen gör att nya och ovana aktörer plötsligt ansvarar för avancerade elanläggningar, där frågor om drift, underhåll och lagkrav blir aktuella. Samtidigt som behovet av snabb utbyggnad kvarstår, blir det allt tydligare att laddinfrastrukturen inte längre är en nischad satsning – utan en kritisk del av samhällets ryggrad. Detta leder till ett ökat behov av ordning, dokumentation och nya samarbetsformer för att möta krav på effektiv och säker förvaltning.

Laddinfrastrukturen för elfordon fortsätter att utvecklas, och parallellt med ett stort behov av utbyggnad pågår även en mognadsprocess där befintliga installationer ska förvaltas och underhållas. Utbyggnad och utveckling har givit upphov till att många nya aktörer nu är förvaltande innehavare av starkströmsanläggningar, där lagar och föreskrifter behöver följas. Samtidigt ska underhåll och felavhjälpning av själva laddarna skötas, ett behov som ökar i takt med ökad användningsgrad och ålder.

På bara några få år har laddinfrastruktur gått från en kuriositet för de speciellt intresserade till att bli en samhällskritisk funktion. Branschen är ny och långsiktig drift och förvaltning av elinfrastruktur är inte

”

Vi har identifierat förvaltning av laddinfra som en nyckel för att få vår elektrifierade verksamhet att fungera.

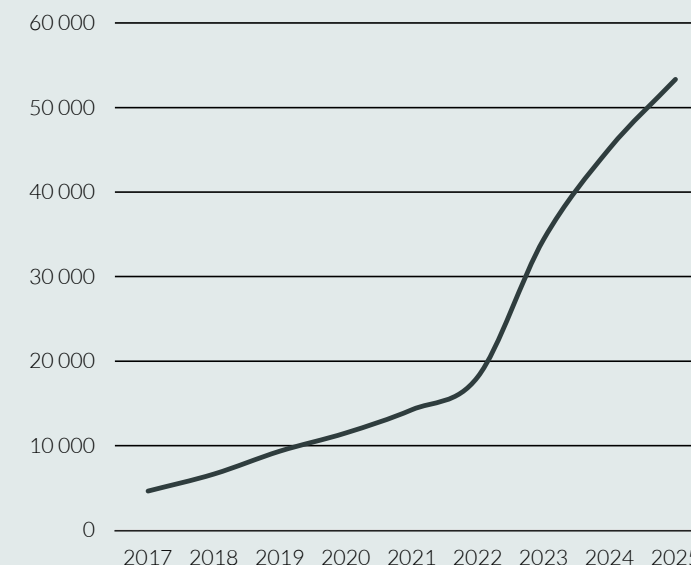
Gabriel Castillo, Teknikchef Transdev Sverige AB. Transdev är en kollektivtrafikoperatör som bland annat ansvarar för busstrafiken i flertalet svenska städer.

nödvändigtvis en erfarenhet som alla bolag som nu blivit innehavare av denna typ av anläggningar har. Bussoperatörer och åkerier är ett exempel på företag som får en ny roll när fordonsflottan elektrifieras. De har båda en huvudaffär och historisk expertis på områden som ligger långt ifrån att handha elanläggningar och elkraft, men måste nu hantera exempelvis innehavaransvar och elanläggningsansvar.

Även många renodlade laddinfrastrukturföretag (CPO:er) har utmaningar på detta område. Generellt har de fokus på själva laddarhårdvaran, där de har inhouse-kompetens och använder sig av partners för support och underhåll. Samtidigt saknas ofta detaljkunskaper och dokumentation när det gäller exempelvis nätstationer och elkraftskomponenter uppströms från laddarhårdvaran. ►

Snabb ökning av publika laddpunkter

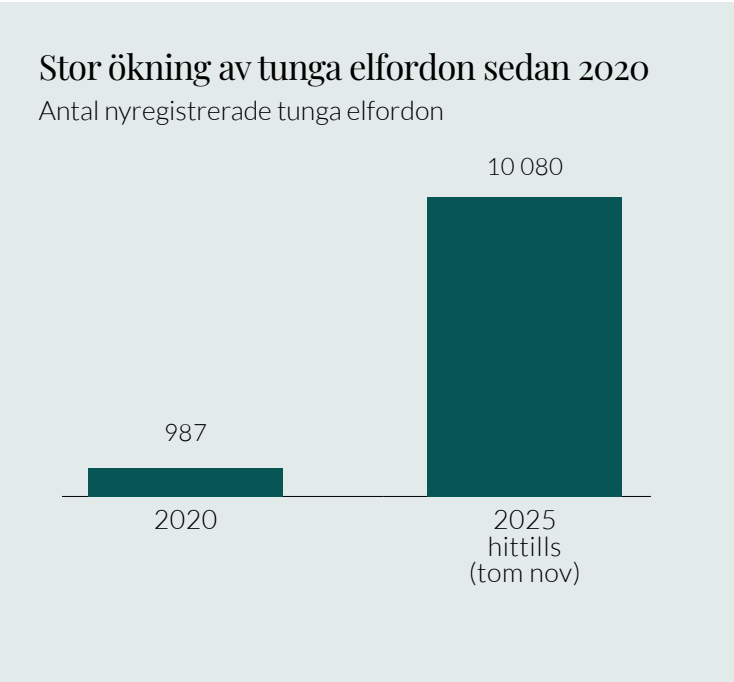
Antal publika laddpunkter



Källa: PowerCircle.

Ofta har uppförandet hanterats som totalentreprenader där beställaren inte alltid har erfarenhet av att kravställa med förvaltningsskedet i åtanke. I vissa fall har även beställarna varit präglade av en startup-kultur där en långsiktigt lönsam förvaltning inte varit prioriterat.

Utöver elanläggningarna finns även förvaltningsutmaningar kring själva laddarhårdvaran. För kommersiell trafik finns ett behov av felavhjälpning av garantiärenden och skador med snabb inställetid, något som laddarhårdvarutillverkare ofta har svårt att erbjuda med egen personal. Istället certifieras elinstallatörsföretag att utföra den typen av felavhjälpning, men elinstallatörerna kan inte alltid handha de högspänningsanläggningar som utgör nätanslutningen för anläggningarna. Här ställs krav på att beställaren har dokumentation i ordning och tydliga gränsdragningar på plats i de avtal som upprättas.



Källa: Mobility Swedens nyregistreringsdata, avser lätta och tunga lastbilar, samt bussar. Både elfordon och hybrider inkluderas.

Anläggningar där innehavaransvaret är tydligt hanterat, både juridiskt och praktiskt, är en förutsättning både för regelefterlevnad och för att tekniken ska fungera i praktiken. Därför blir god förvaltning även kritiskt för att få acceptans för en elektrifierad transportsektor, hos branschens aktörer och hos allmänheten. Elektrifieringen är en nyckel i klimatomställningen och att möta branschens behov av systematisk förvaltning blir därför inte bara byråkrati eller tekniskt finlir, utan effektivt klimatarbete i praktiken.

Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

1.

Är vi beroende av laddinfrastruktur med hög tillgänglighet och pålitlighet? Kan våra leverantörer tillgodose behovet?

2.

Har vi ökat våra laddpunkter kraftigt? Finns en plan för hur de ska förvaltas och hur arbetet ser ut när det uppstår behov av service och underhåll?

3.

Finns fullständig dokumentation på elanläggningarna din organisation ansvarar för, samt rutiner för att förvalta dokumentationen?

4.

Finns delegation på plats för de roller som tillser att kraven som ställs i elsäkerhetslagen uppfylls?

5.

Är gränsdragningarna tydliga mellan de olika ansvarsområden som berörs gällande drift och underhåll av elanläggningarna?

6.

Är det tydligt vem som tar beslut och sköter kommunikation med relevanta parter vid en akut driftstörning?

Nya upphandlingsformer testas i kommande stora infrastrukturprojekt

Vad har hänt i närtid?

- Trafikverket har introducerat Alliansmodellen, en ny affärsform som testas i syfte att förbättra genomförandet av stora infrastrukturprojekt. Avsikten är att skapa bättre förutsättningar för gemensamt ansvarstagande och minska risken för projektstop på grund av oenighet mellan parter. Modellen testas först i E22 Förbifart Söderköping.
- Även Svenska kraftnät testar nya modeller och använder sig av strategisk partnering för byggnation av luftledning, där man avser skapa djupare samarbeten i olika affärspaket kopplade till arbete på stamnätet.



Shabnam Tavakoli
Affärschef Anläggning, Hifab

Har gedigen bakgrund som projektledare med en djup förståelse för både de tekniska och organisatoriska aspekterna av komplexa projekt.

Behovet av stora infrastrukturprojekt kommer att öka i Sverige under de kommande 10 åren. I takt med högre krav och ökad komplexitet testar branschen nya entreprenadformer för att undvika kostsamma förseningar. Nya modeller, inspirerade av våra nordiska grannar, lyfts fram som en möjlig väg mot mer effektiva och robusta projekt – där parterna har ett långtgående gemensamt ansvar.

Många faktorer pekar mot ett ökat behov av stora komplexa infrastrukturprojekt i Sverige. Det geopolitiska läget och inträdet i NATO ställer krav på ökad resiliens och kapacitet, utöver befintliga behov kopplat till eftersatt underhåll och regionala utvecklingsplaner. Detta resulterar i ökade kostnader och högre komplexitet när renovering och nybyggnation behöver ske parallellt för att kunna hantera framtidens trafikflöden.

För detta krävs ökad kapacitet att upphandla, driva och genomföra projekten. Komplexa infrastrukturprojekt, som löper över lång tid och involverar många aktörer, kommer med utmaningar. Projektets omfattning kan vara svårt att bedöma i förväg och tillit mellan aktörerna är centralt för att inte landa i en situation där parterna är oense om ansvarsfördelningen. Konsekvenserna av projektsamarbeten som inte fungerar kan leda till totalstopp i entreprenaden, långa förseningar, höga projektkostnader och kostsamma omtag i upphandlingsprocessen.

Den förutspådda ökningen i projektvolym och kravet på internationell avisering enligt LOU driver också önskan att bättre anpassa projektstyrningen så att internationella aktörer fungerar väl i projekten. Modeller med ett större fokus på samverkan tros förbättra förutsättningarna, jämfört med exempelvis totalentreprenaden som är en konstruktion specifik för Sverige.

För att möta utmaningarna testas nu nya affärsformer som fokuserar på att alla inblandade aktörer ska ta ett större ansvar för projekten som helhet. Trafikverkets nya upphandlingsform, kallad Alliansmodellen, innefattar transparent riskdelning och att byggherre och entreprenör bildar en gemensam projektorganisation med ansvar för planering, projektering, genomförande och kostnadsstyrning. Modellen bygger på gemensamt ansvar, riskdelning och målsättning och ska bidra till att minska konflikter, öka flexibiliteten vid förändringar och höja effektiviteten mellan parterna genom kortare beslutsvägar.

Upphandlingsprocessen är anpassad för samverkan, där parterna ofta väljs genom kvalificeringsprocesser snarare än traditionella anbud.

Inspirationen till Alliansmodellen kommer bland annat från Norge och Finland där liknande upplägg har fått fotfäste och implementerats i flertalet stora samhällsbyggnadsprojekt som exempelvis Västra metron i Helsingfors och E39 Rogfast i Norge. Lärdomar visar att det krävs ett initialt arbete för att forma den nya organisationen och etablera en gemensam kultur. Det är också tydligt att modellen passar projekt med hög grad av komplexitet och innovation, jämfört med traditionella upphandlingsformer där innovationsförmågan kan hämmas av incitament att se till de egna projektmarginalerna. ►

ca 30%

Ökning av det totala investeringsbehovet i nationella infrastrukturplanen 2026–2037, i jämförelse med tidigare planperiod 2022–2033.

Källa: Trafikverket; Förslag till nationell plan för transportinfrastrukturen 2026–2037.

Utvecklingen är en del i sökandet efter lösningar för att förbereda den svenska samhällsbyggnadssektorn för en ökad mängd komplexa infrastrukturprojekt, där det också finns behov av innovation och där avbrott och omtag i upphandlingsprocessen måste undvikas. Eftersom syftet verkligen är att förändra incitamenten så behöver de aktörer som vill delta i projekt med liknade samverkansmodeller förbereda sig på att ändra både arbets- och tankesätt.

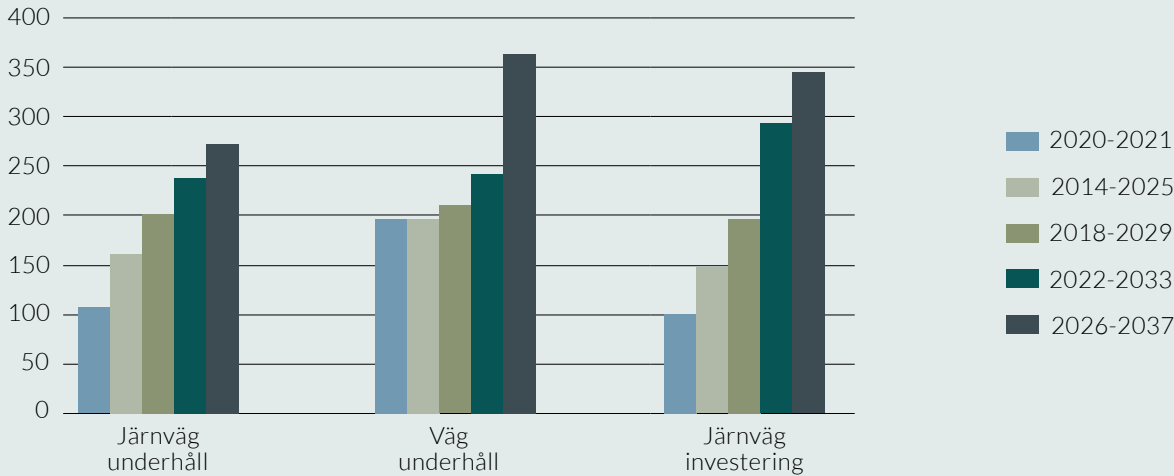
”

Valet av affärsform eller upphandlingsform blir allt viktigare för oss som beställare, framförallt i stora och komplexa projekten. Ett aktivt och medvetet val av affärsmodell är ett viktigt verktyg för att hantera den komplexitet som projektet står inför och ta tillvara på kostnadseffektiva lösningar och innovation, t.ex användandet av gröna maskiner i stor skala. Men valet av upphandlingsform innebär också olika utmaningar avseende transparens, affärsetik och hur vi kan skydda skattebetalarnas pengar. Det har vi sett våra kontroller och granskningar av entreprenad och konsultkontrakt. Därför är beställarens förmåga och leverantörernas transparens helt avgörande för ett effektivt genomförande med rätt kvalitet, till rätt kostnad och en rättvis konkurrens.

Patrick Guné
VO-chef Stora Projekt, Trafikverket

Planerade investeringar i infrastruktur har ökat

Planerade investeringar i miljarder kronor



Källa: Trafikverket; Förslag till nationell plan för transportinfrastrukturen 2026–2037.

Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

1.

Hur påverkas vår organisation av ökade infrastrukturinvesteringar i Sverige?

2.

Vad kan vi lära av tidigare genomförda projekt med nya samarbetsformer? Finns exempel från andra länder?

3.

Hur kan vi stärka öppenhet, förtroende och gemensam kultur i projektorganisationen, oavsett samarbetsform?

4.

Om vår organisation ska ingå som part i ett allianssamarbete, hur väl fungerar våra befintliga rutiner kring riskhantering, projektuppföljning och kommunikation?

5.

Saknar vi några kompetenser och roller som skulle behöva adderas i ett allianssamarbete, jämfört med klassisk entreprenad?

6.

När projekten löper över många år, hur ser vi till att inarbetat förtroende och gemensam projektorganisation fortlever på ett bra sätt när personer byts ut?

Aktivt säkerhetsskydds- arbete krävs av fler aktörer inom samhällsbyggnad

Vad har hänt i närtid?

- Antalet verksamhetsutövare och personer som deltar i säkerhetskänslig verksamhet ökar, bland annat genom uppbyggnaden av totalförsvaret och Sveriges Nato-inträde. Därmed omfattas allt fler av krav på säkerhetsprövning och säkerhetsskydd.
- NIS2-direktivet implementeras i svensk lagstiftning under 2025 och omfattar nu fler samhällsbyggnadsaktörer än tidigare, inklusive leverantörer och underkonsulter som hanterar kritiska funktioner.
- Cyberattacker mot svenska organisationer ökade med 20% i oktober 2025 jämfört med samma månad året innan. Angreppen riktas allt oftare mot verksamheter med kritiska system och dataflöden, vilket gör samhällsbyggnadssektorn särskilt utsatt när digitalisering och uppkopplade lösningar ökar.
- AI och automatisering skapar nya möjligheter men även nya risker – från dataläckor till manipulerade beslutsunderlag. Frågan om digital tillit växer snabbt i betydelse.



Joakim Håhl
CDO/CIO & Säkerhetschef

Expert på IT-strategi, digital transformation och säkerhet. Driver innovation och effektivisering med fokus på verksamhetsanpassade IT-system, säker datahantering och robusta säkerhetsstrategier.

Samhällsbyggnadssektorn befinner sig i ett nytt säkerhetslandskap, där allt fler delar av samhället omfattas av ökade krav på beredskap och resiliens. Utvecklingen ställer för många aktörer krav på såväl IT-säkerhet och motståndskraft mot påverkansförsök som utökat arbete med säker informationshantering. För allt fler aktörer behöver arbetet bli en integrerad del av verksamhetsstyrning och kultur – det blir en förutsättning för långsiktigt förtroende och fortsatt funktion trots ökad risk för störningar.

Arbete med säkerhet, informationsskydd och resiliens har gått från att vara en nischad expertfråga till att beröra allt fler. Under 2025 har flera aktörer uttryckt sig publikt kring sin bild av läget. Exempelvis tecknar MSB:s nationella risk- och sårbarhetsbedömning och Säkerhetspolisens lägesbild 2024-2025 en gemensam bild av ett hybridhot, där sårbarheter i samhället testas och där både offentliga och privata aktörer påverkas. Fler attacker sker med samhälle och infrastruktur som mål. Påverkansförsök riktas nu i högre grad än tidigare mot exempelvis energibranschen, transportsektorn, kommuner, fastighetsägare och konsultbolag. I takt med att omvärldsläget blir allvarigare får beredskapsarbetet ytterligare fokus. Ett exempel på skärpt inriktning är att Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB) byter namn till Myndigheten för Civilt Försvar från och med 1 januari 2026.

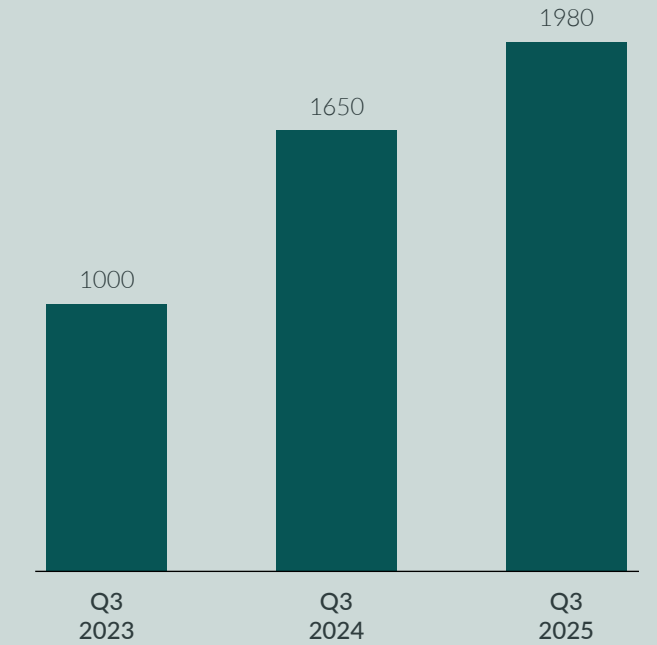
”

Säkerhet handlar inte bara om att skydda system – utan om att bygga förtroende och förmåga. För oss är det en strategisk fråga som måste vara integrerad i affärsplanering, styrning och riskhantering – inte något som läggs på i efterhand. När vi ser säkerhet som en investering i resiliens stärker vi både leveransförmåga, förtroende och konkurrenskraft över tid. De organisationer som tidigt väver in säkerhets- och beredskapsfrågor i sina beslut kommer också att stå starkare när regelverk skärps och omvärlden förändras snabbt.

Joakim Håhl, CIO/CDO & Säkerhetschef Hifab

Cyberattacker mot svenska organisationer ökar

Genomsnittligt antal cyberattacker per organisation och vecka i Sverige



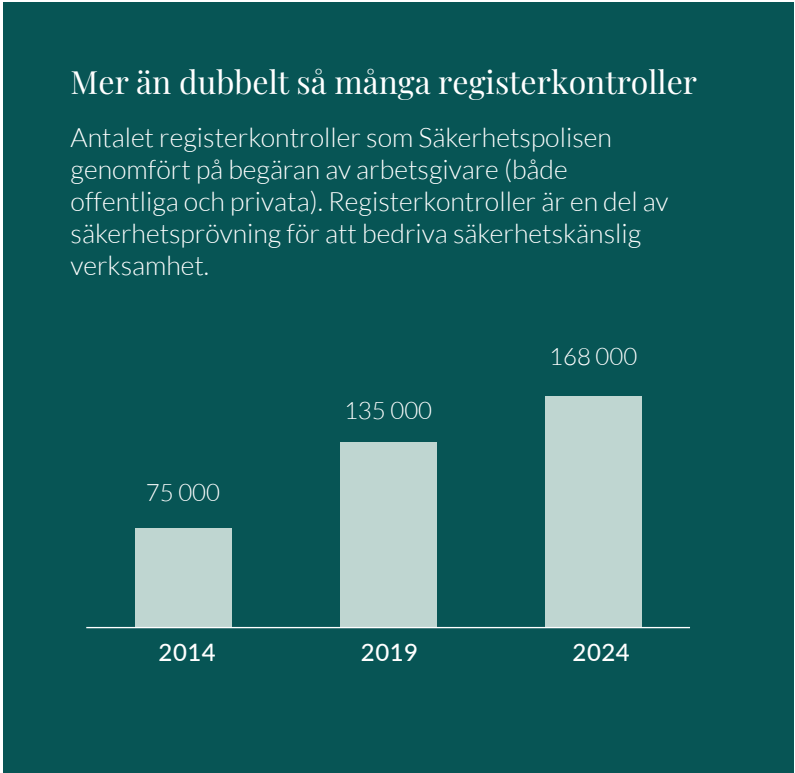
Källa: Check Point Research via Dagens Infrastruktur, 29 okt 2024.

I och med uppbyggnaden av totalförsvaret och Sveriges Nato-inträde ökar antalet verksamhetsutövare och personer som deltar i säkerhetskänslig verksamhet, även inom civila delar av sektorn. Allt fler konsulter, tekniska förvaltare och entreprenörer omfattas av krav på säkerhetsprövning och säkerhetsskyddsavtal. Detta syns bland annat i att antalet registerkontroller som SÄPO genomför ökar kraftigt.

Samtidigt blir den digitala miljön alltmer avancerad och intrång sker inte bara via hackade system, utan genom att nyttja social manipulation, otillräcklig åtkomstkontroll eller att rutiner glöms bort i vardagen. ►

Samhällsbyggnadssektorn behöver gemensamt öka sin förmåga att både hålla kritiska system igång och se till att känslig information inte hamnar i orätta händer. De nya regelverken, som NIS2 och uppdaterade krav inom säkerhetsskydd, gör att fler aktörer nu behöver bygga strukturer för riskanalys, incidentrapportering och kontroll. Det är tydligt att teknik inte räcker – det är människor, kultur och samverkan som avgör hur robust en organisation verkligen är.

För att hantera skyddsvärd information eller viktig infrastruktur krävs att hela kedjan, från ledning till leverantör, följer samma principer. Fler aktörer i samhällsbyggnadssektorn behöver bygga en högre förmåga att skydda viktiga verksamheter, upprätthålla drift även under störningar och agera ansvarsfullt i en komplex riskmiljö. De företag som lyckas bygga en stark säkerhetskultur, där medvetenhet, rutiner och samverkan är en del av vardagen, blir också mer resilienta mot såväl tekniska angrepp som mänskliga misstag.



Källa: Säkerhetspolisens lägesbild 2024/2025.

Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

1.

Har vi en uppdaterad strategi för att hantera de krav som följer av NIS2 och säkerhetsskyddslagstiftningen?

2.

Hur arbetar vi med att identifiera och skydda vår mest skyddsvärda information och infrastruktur?

3.

Finns det en tydlig ansvarsfördelning och kultur som stödjer säkerhetsmedvetet agerande i vardagen?

4.

Hur ser vi till att leverantörer och samarbetspartners uppfyller samma säkerhetskrav som vi själva?

5.

Har vi övat på att hantera en cyberincident eller informationsläcka och vet vi vem som gör vad?

6.

Ser vi säkerhetsarbetet som en kostnad eller som en investering i långsiktig resiliens och förtroende?

Hifab är ett konsultbolag inom fastigheter och samhällsbyggnad. Vi erbjuder oberoende rådgivning och ledning där vi hjälper våra kunder med strategi i förändring, ledning i projekt och tekniska tjänster i drift och förvaltning. Hifab är en del av Hultström Group, grundades 1947, omsätter 300 miljoner och finns representerade över hela Sverige. **Läs mer på hifab.se**

