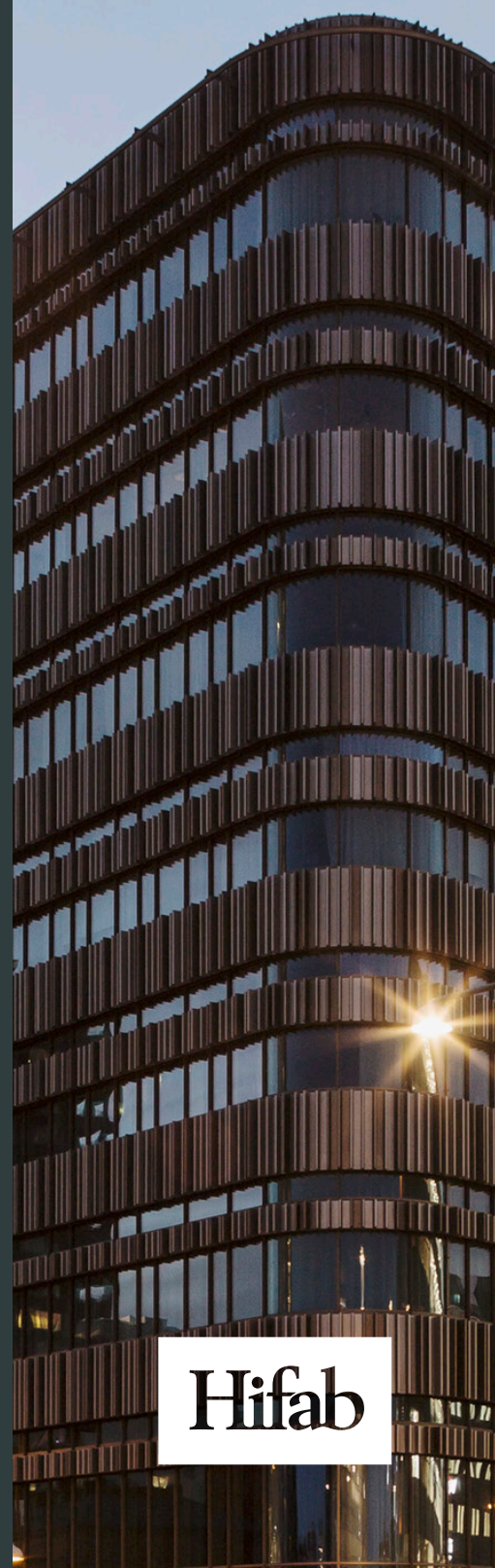

Samhällsbyggnad i omställning

Åtta skiften som präglar
svensk fastighets- och
samhällsbyggnadssektor
under 2023



Hifab

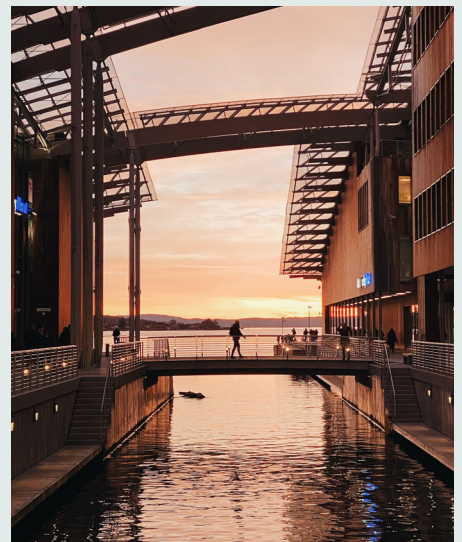
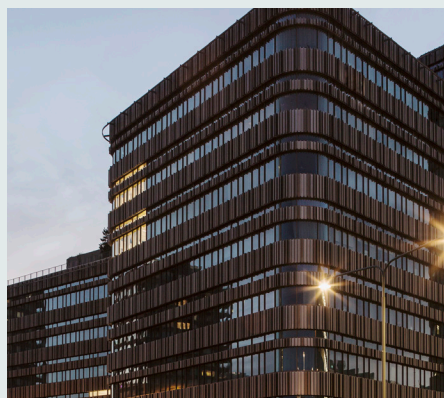
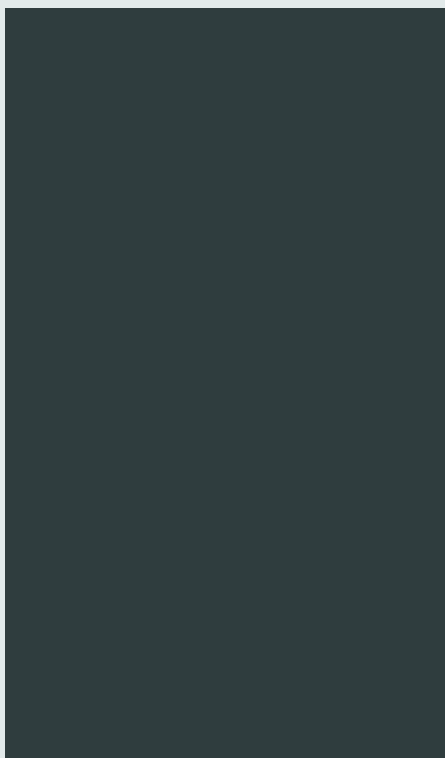
Innehåll

Inledning

Förord: Ett år präglat av osäkerhet – och tydliga framsteg	3
Hifabs roll i den pågående omställningen	4
Om rapportförfattarna	5
Summering	6

Åtta skiften som präglar svensk samhällsbyggnadssektor 2023

Energiarbete är obligatoriskt, energisystemet är komplext	7
CSRD befäster hållbarhetsfrågornas plats i styrelserummen	9
Kostnaden för klimatskador ökar, vem ska betala?	11
Kompetensförsörjningen är en flaskhals i den pågående digitaliseringen	13
Socialt hållbar stadsutveckling mäts och följs upp	15
Trovärdiga vägar mot klimatneutralitet är under utformning	17
Återbruk blir mer genomförbart i en turbulent omvärld	19
Träbyggnad har blivit ett reellt alternativ	21



Ett år präglat av osäkerhet – och tydliga framsteg

2023 präglas av oro och osäkerhet i olika former. Samtidigt är det ett år som fört med sig innovation och förändring – inte minst kopplat till hållbarhet och teknikutveckling. I den här rapporten har vi samlat våra insikter kring åtta av de tydliga skiften som präglar svensk fastighets- och samhällsbyggnadssektor under året.

Som rådgivare och projektledare inom fastigheter och samhällsbyggnad har vi stora möjligheter att vara med och göra skillnad. För våra kunder, för branschen – och i förlängningen för samhället i stort. I vår vardag hjälper vi våra uppdragsgivare att möta och hantera de frågor som omställningen för med sig, vilket ger oss en unik inblick i vad som bubblar inom den svenska fastighets- och samhällsbyggnadssektorn.

Vi är i ett skede där omställningen tar fart i praktiken och det skapar både utmaningar och möjligheter. Det ständiga förändringstrycket, drivet av bland annat nya regelverk, rådande konjunktur och marknadsläge ställer höga krav på oss alla. Som kunskapsbolag är det ett av våra uttalade mål att dela med oss av våra insikter och därigenom skapa förutsättningar för fler aktörer att leda i förändring. I denna rapport har vi samlat de skiften som sker på flera håll inom branschen – nya frågeställningar kopplat till energi, hållbarhetsstyrning, klimat, digitalisering, social hållbarhet och material.

Trevlig läsning!

Amanda Tevell
Strategi- och Hållbarhetschef
Hifab Group AB









Vår omvärld och våra städer förändras - vi är med och leder utvecklingen

Hifab är med och leder utvecklingen av våra städer och samhällen. Som oberoende rådgivare och projektledare inom fastigheter och samhällsbyggnad ligger vår väsentliga påverkan i de uppdrag vi genomför med våra kunder.

Vi har identifierat sex prioriterade hållbarhetsområden där omställningen sker som snabbast. Områdena har sin utgångspunkt i de globala målen och de faktiska utmaningar som branschen står inför. Vi har vävt in hållbarhet som en del i vår affärsstrategi. Det innebär att vi antagit gemensamma mål, där styrning, affäretik, kompetens, arbetsmiljö, jämställdhet och miljö beaktas ur ett holistiskt perspektiv. Dessa är indelade i områden där vi gör skillnad och områden där vi tar ansvar.

Vi mäter bland annat hur vår uppdragsportfölj utvecklas, hur vi bygger expertkompetens och hur vi kunskapsdelar inom våra prioriterade hållbarhetsområden. Denna insiktsrapport är en del av det arbetet.

Hållbarhetsområden där vi kan påverka mest och hur det påverkar de Globala Målen

<p>1. Klimat Projekt som väsentligt bidrar till att minska CO₂-utsläppen samt arbete med åtgärder för klimatanpassning.</p>	<p>13. Vidta omedelbara åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna och dess konsekvenser 13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar 13.1 Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer 13.B Främja mekanismer för att höja förmågan till klimatrelaterad planering och förvaltning</p>	
<p>2. Energi Arbete med energieffektivisering: från strategi till drift av anläggningar. Här omfattas även projekt som bidrar till förnybar energi.</p>	<p>7.2 Öka andelen förnybar energi i världen 7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet 7.A Tillgängliggör forskning och teknik samt investera i ren energi</p>	
<p>3. Material Projekt inom återbruk, implementering av nya, hållbara material samt att skapa förutsättningar för en cirkulär ekonomi.</p>	<p>12.2 Hållbar förvaltning och användning av naturresurser 12.4 Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall</p>	
<p>4. Förorenade områden Projekt som utreder och förbättrar miljön i mark och vatten.</p>	<p>14.1 Minska föroreningarna i haven 14.3 Minska havsförsurningen 15.5 Skydda den biologiska mångfalden och naturliga livsmiljöer 15.4 Bevara bergsekosystem</p>	 
<p>5. Byggprocess Projekt som tillämpar ny teknik och metodik för att arbeta smart, effektivt och hållbart samtidigt som vi säkerställer en trygg och säker miljö.</p>	<p>8.1 Hållbar ekonomisk tillväxt 8.4 Förbättra resurseffektiviteten i konsumtion och produktion 8.8 Skydda arbetstagares rättigheter och främja trygg och säker arbetsmiljö för alla</p>	
<p>6. Samhälle Projekt med betydande social påverkan - som bidrar till att skapa hållbara städer och samhällen.</p>	<p>11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering 11.6 Minska städernas miljöpåverkan 11.2 Tillgängliggör hållbara transportsystem för alla 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad</p>	

Om rapportförfattarna

Årets rapportförfattare har bidragit med sin analys av pågående omställningstrender de möter i branschen och i sin vardag som konsulter.



Anna Larsson

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



Malin Tomasson

Leder Hifabs affärsenhet Hus & Miljö i Göteborg och är en engagerad projektledare med erfarenhet av flera lyckade återbruksprojekt.



Amanda Tevell

Leder Hifab Advisory och är Strategi- och Hållbarhetschef på Hifab. Är expert på bolagsstyrning i förändring och samhällsbyggnadssektorns hållbarhetsomställning.



Per Kaijser

Senior strategikonstult inom Hifab Advisory och leder uppdrag inom risk- och hållbarhetsstrategi, med fokus på klimatriskanalys, hållbarhetsramverk, rapportering och klimatberäkningar.



Darian Hassan

Leder Hifabs affärsenhet Hus & Besiktning i Stockholm. Projektledare och fastighetsutvecklare som bevakar branschens förändringar, och har ett extra öga på utvecklingen kring träbyggnad.



Linda Högbäcka

Strategikonstult inom Hifab Advisory med fokus på hållbarhetsrapportering och investor relations. Bevakar frågor relaterade till social hållbarhet i stadsutvecklingen.



Linda Wäppling

Etablerar Hifab Advisory i Göteborg. Strategikonstult inom hållbarhet och digitalisering, med fokus på hållbarhetsramverk, förändringsledning, samt energi- och klimatfrågor.



Amanda Midhamre

Strategikonstult med hållbarhetsfokus. Leder uppdrag inom hållbarhetsstrategi med fokus på förändringsledning, strategier och rapportering inom EU:s taxonomi för hållbara investeringar.



Moa Ribjer

Projektledare med fokus på cirkulärt byggande. Besitter kunskap inom fastighets- och stadsutvecklingsfrågor med fokus på digitalisering som verktyg för att bidra till klimatnytta.



Axel Simonsson

Har ett kombinerat hållbarhets- och digitaliseringsperspektiv i sina uppdrag med fokus på att nyttja digital förmåga och lösningar för att lösa komplexa utmaningar.

Summering

8 skiften som präglar svensk fastighets- och samhällsbyggnadssektor under 2023

Energiarbete är obligatoriskt, energisystemet är komplext

Ett strukturerat energiarbete är idag ett baskrav. Samtidigt börjar energisystemets komplexitet göra sig påmint, både ekonomiskt och tekniskt. Det räcker inte längre att bara spara kilowattimmar och branschens arbete täcker helt enkelt inte in det nya energilandskapets komplexitet.



CSRD befäster hållbarhetsfrågornas plats i styrelserummen

När EU:s nya direktiv för hållbarhetsredovisningar börjar tillämpas går bolagsrapporteringen in i en ny era. Samtidigt som hållbarhet fästs på styrelsens dagordning definierar också CSRD vilka aspekter som ingår i begreppet.



Kostnaden för klimatskador ökar, vem ska betala?

Med fler extremväder i ett varmare klimat ökar även kostnaderna för klimatrelaterade skador, vilket inte minst visat sig efter de senaste årens översvämningar. En trolig stridsfråga framåt är vem som ska stå för kostnaderna; samhället, försäkringsbolagen eller enskilda fastighetsägare.



Socialt hållbar stadsutveckling mäts och följs upp

Ett ökat fokus på social hållbarhet bidrar till nya behov av mätning och uppföljning. I avsaknad av standardiserade mätmetoder tar aktörer egna initiativ, men utmaningen är att hitta metoder som balanserar komplexitet och enkelhet.



Trovärdiga vägar mot klimatneutralitet är under utformning

När många aktörer satt skarpa klimatmål kommer efterföljande arbete med att formulera en färdplan. Arbetet sätter fingret på många viktiga följdfrågor kring vad som egentligen menas med netto noll, och vem som ska göra vad i klimatomställningen.



Återbruk blir mer genomförbart i en turbulent omvärld

Återbruk och omställningen mot mer cirkulära materialflöden är nödvändigt för att bygg- och fastighetsbranschen ska möta kraven på klimatneutralitet. Här pågår nu en utveckling där ekonomiska och praktiska hinder delvis börjar lösas.



Träbyggnad har blivit ett reellt alternativ

Trä gör en resa som konstruktionsmaterial och finns idag med som ett reellt alternativ att överväga. Det gäller även i situationer där materialet tidigare aldrig hade kommit på tal, så som logistikbyggnader, dagligvaruhandel och vindkrafttorn.



Kompetensförsörjning är en flaskhals i den pågående digitaliseringen

Fastighets- och samhällsbyggnadsbranschen möter en paradox: Trots teknologiska framsteg för hållbara och smarta byggnader har branschen svårt att locka och behålla rätt kompetens för att driva utvecklingen. Hanteringen av detta skifte kan bli avgörande för branschens framgång i framtiden.



Energiarbete är obligatoriskt, energisystemet är komplext

Samhällsbyggnadssektorn förväntas bidra med smart energieffektivisering och ny energiproduktion, därmed blir ett aktivt energiarbete i allt större utsträckning ett baskrav. Samtidigt börjar energisystemets komplexitet göra sig påmint, både ekonomiskt och tekniskt, och att räkna och spara kilowattimmar är en allt för enkel modell. Branschens arbete täcker helt enkelt inte in det nya energilandskapets komplexitet.

Anna Larsson

Vad har hänt i närtid?

- Liggande förslag på ny EU-reglering (Energy Performance in Buildings Directive) innehåller **minimikrav på energiprestanda i befintligt bestånd** där sämsta energiklasserna måste revideras.
- Ett **negativt spotpris** på el inträffade för första gången i Sverige 2020. Negativa elpriser har fortsatt vara ett återkommande inslag på marknaden, trots att genomsnittspriserna ökat markant sen 2020.
- H2 Green Steel såkrade sommaren 2023 både malm och finansiering till stålproduktion i Boden. Realisering av planerna bidrar kraftigt till att **Norrland beräknas gå från exportör till importör** av el, och ritar om svenska energikartan i grunden.

I hållbarhetsomställningen är energifrågan central, och energi har även fördelen att vara mätbart. I takt med att banker och investerare kämpar med att hitta ett trovärdigt datadrivet sätt att följa upp bolags hållbarhetsarbete har årlig energianvändning setts som ett tryggt mätetal att återvända till. Även i de regelverk som påverkar samhällsbyggnadssektorn har olika varianter av mätetalet "energianvändning per år" en stark ställning. Detta gäller Boverkets byggregler, miljöcertifieringar och den del av EU:s Taxonomi som påverkar fastighetsägare och byggare.

Att sätta likhetstecken mellan en hållbar byggnad och en energieffektiv byggnad är att förenkla för mycket, men det stora fokuset på att minska energibehovet i det byggda samhället har goda anledningar.

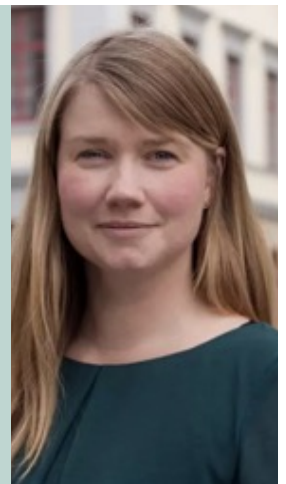
I samhällsövergripande analyser faller bygg och fastighet ofta ut som en sektor där det finns stor möjlighet till lönsam energieffektivisering och lågt hängande frukter.

Däremot är energisystemet alltmer komplext och det räcker inte att bara minimera kilowattimmar på årsbasis. Systemets komplexitet har blivit uppenbart för en ny åhörarskara under det senaste året. Flertalet lokala flexibilitetsmarknader är i sin linda, Svenska Kraftnätets marknader för nätstödsteringar har attraherat investerare och deltagare, en varierande prisbild på spotmarknaden med höga toppar och djupa dalar har dominerat debatten, och många projekt inom både fastighetsutveckling och energiproduktion hanterar långa väntetider och brist på möjlighet för nätanslutningar. Samtidigt diskuteras fjärrvärmens roll och framtidsplaner.

”

Fastigheter kommer att bli en viktig tillgång i framtidens elsystem. Vi behöver prata lika mycket om flexibilitet som om elproduktion och energianvändning. När i tid en kWh förbrukas spelar roll, inte bara hur många kWh. Här måste vi våga tänka nytt.

Johanna Lakso, VD Power Circle



Elektrifiering av fordonsflottan driver en snabb utbyggnad av laddinfrastrukturen, där elfordon skapar nya systembehov med höga effekter, men samtidigt kan bli en tillgång med utveckling av vehicle-to-grid-lösningar.

Stort behov av kompetensutveckling

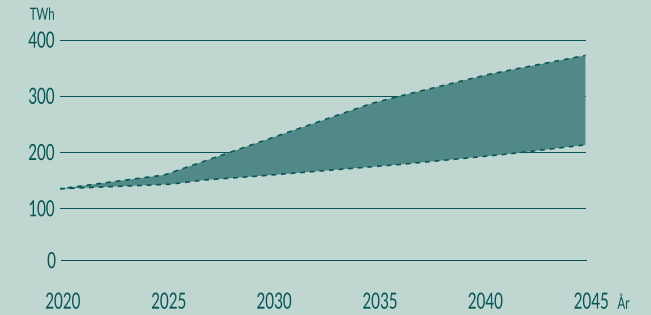
76%

Av respondenterna i fastighetsbranschens kompetensbehovsundersökning 2023 anger Energieffektivisering som en av de kompetenser där befintliga medarbetare har störst utvecklingsbehov de närmsta två åren (jmf 66% 2022).

Källa: Fastighetsbranschens kompetensbehovsundersökning 2023.

Under året har arbete och samhällsdebatt kring de mer komplexa delarna av energisystemets utveckling tagit fart. Däremot är de stora samhällsbyggnadsaktörernas, bankernas och investerarnas fokus på frågan fortfarande tungt centrerad kring att följa upp energi på årsbasis.

Beräknat elbehov i Sverige: Elbehovet kan ha dubblats redan 2035



Källa: Myndighetsgemensam uppföljning av samhällets elektrifiering, Energimyndigheten och Svenska kraftnät 2023.

Samhällsbyggnadssektorn är mitt uppe i ett pågående skifte där allt fler aktörer håller på att tänka kring sin roll i den nya energimarknaden. Däremot har få inom bygg och fastighet nått fram till ett arbetssätt där den nya energimarknadens komplexitet samt risker och möjligheter för affären är fullt integrerade.

Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

1.

Kan din organisation faktiskt följa sin **verksamhets energiprestanda** på årsbasis? Inte bara hur mycket energi som köps, utan även följa vad som används, vidaredebiteras och adderas av andra?

2.

Är din organisation **tillräckligt insatt** i hur energimarknaden förändras? Finns förståelse för begrepp som frekvenshandel, lokala flexmarknader och effektbehov?

3.

Har din organisation en uppfattning om hur elektrifieringen kan komma att påverka era tillgångar, och en uppfattning om var eventuella **flaskhalsar** finns?

4.

Sitter din organisation på någon **dold tillgång**, exempelvis stora flexibla energianvändare eller stora nätanslutningar? Mark lämpad för solpark? Vet du hur ni bäst drar nytta av tillgången?

5.

Hur aktiv behöver din organisation vara i att anpassa affären till den nya energimarknaden? Vill ni vara tidigt ute eller vänta in best practice?

6.

Vet du var ni har era verkliga **energirisiker**? Handlar det om effektanslutningar, känslighet för energikostnader, byggnader med för låg energiprestanda eller annat?

CSRD befäster hållbarhetsfrågornas plats i styrelserummen

När CSRD, EU:s nya direktiv för hållbarhetsredovisningar, börjar tillämpas går bolagsrapporteringen in i en ny era. Förutom att fler bolag omfattas av rapporteringskrav så stärks även hållbarhetsrapportens status, där fler funktioner inom bolag blir involverade och styrelsen blir ytterst ansvarig för att innehållet är korrekt. Samtidigt som hållbarhet fästs på styrelsens dagordning definierar också CSRD vilka aspekter som ingår i begreppet.

Amanda Tevell & Per Kaijser

Vad har hänt i närtid?

- EU:s nya direktiv för hållbarhetsrapportering CSRD, Corporate Sustainability Reporting Directive, **godkändes i EU-parlamentet i juni 2023** och kommer att stegvis träda i kraft från och med 2024.
- De **gemensamma standarderna** för hållbarhetsrapportering inom EU, ESRS, antogs av EU-kommissionen i juli 2023, sektorspecifika standarder väntas under 2024/2025.

CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) innebär ett paradigmskifte för hållbarhetsredovisning, men på många sätt även för bolagsrapportering i stort. Vissa experter menar till och med att CSRD och tillhörande standarderna ESRS innebär den största förändringen inom redovisning sedan 1400-talet. I sammanhanget ska man dessutom komma ihåg att hållbarhetsredovisning är ett relativt nytt fenomen. De första hållbarhetsrapporterna från större bolag släpptes för drygt 30 år sedan och det var först runt millennieskiftet, när standardiserade rapporteringsramverk började komma, som hållbarhetsrapportering blev vanligt.

De kommande åren kommer över 50 000 bolag inom EU att omfattas av kravet på att publicera en hållbarhetsredovisning, en femdubbling jämfört med idag. Hållbarhetsredovisningen blir dessutom mer standardiserad, med tydliga rapporteringskrav kring hela ESG-agendan. Bolagen får också ett större ansvar för hela sin värdekedja och ska tydligt

redovisa hur hållbarhet integreras i styrning, strategi och riskhantering. Genom dubbel väsentlighetsanalys ska bolagen identifiera sin utgående hållbarhetspåverkan och även finansiella risker och möjligheter som olika hållbarhetsaspekter innebär för verksamheten.



”

Vi är på väg in i en ny era där investerare och andra intressenter får både förmåga och affärsmässiga incitament att bedöma och värdera bolag utifrån dess hållbarhetsprestanda. Nu krävs att bolagsstyrelser förstår både CSRD och den omställningskraft som nya politiska styrmedel skapar. Det blir en strategisk utmaning att navigera på den nya spelplanen för näringslivet.

Mikael Salo, leder initiativet CSRD implementation Task Force, fd Chefredaktör för Aktuell Hållbarhet

När hållbarhetsredovisningen flyttar in i årsredovisningens förvaltningsberättelse omfattas den dessutom av krav på tredjepartsgranskning från revisorer där styrelsen blir ytterst ansvarig för att informationen i hållbarhetsredovisningen är korrekt. Det gör hållbarhetsredovisningen mer jämställd den finansiella rapporteringen, med syftet att göra hållbarhetsprestanda marknadspåverkande i större utsträckning.



Det innebär också ett ökat behov av tydlig ansvarsfördelning, nya arbetsprocesser och systemstöd för att säkerställa kvaliteten och spårbarheten på hållbarhetsdata. Ägarskapet för hållbarhetsredovisningen breddas till fler funktioner inom bolagen, där ekonomiavdelningen och hållbarhetsfunktionen i många fall kommer att behöva integreras tydligare.

Den nya utökade hållbarhetsrapporteringen kommer att kräva mer resurser, men kan också ses som en möjlighet att utveckla affären. Med tydligare jämförbarhet ökar incitamenten för ett bra hållbarhetsarbete då det blir tydligare vilka bolag inom branschen som kommit långt.

I ett första skede i implementeringen inbjuder CSRD till ett rapporteringstekniskt fokus, men i ett större perspektiv öppnar direktivet upp strategiska frågor kring bolagsstyrning. Styrelser och ledningsgrupper måste prioritera och positionera bolagets arbete i en marknad där hållbarhet inte längre är en kommunikationsfråga som kan formas efter eget tycke. Kommer transparensen och den tydligare definitionen av hållbarhet som CSRD innebär att accelerera omställningen ytterligare?

De nya rapporteringskraven är omfattande

12

Standarder inom kategorierna övergripande principer, miljö, socialt och bolagsstyrning.

84

Upplysningskrav med ca 1 100 datapunkter inom de gemensamma rapporteringsstandarderna.

Källa: ESRS – European Sustainability Reporting Standards.

Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

1.

Hur ser **gapet** mellan din organisations nuvarande hållbarhetsredovisning och kraven enligt CSRD/ESRS ut?

2.

Finns det några **hållbarhetsaspekter** som är väsentliga för verksamheten, men som ni inte arbetar aktivt med idag?

3.

Hur ser **kunskapsnivån** kring hållbarhet ut inom styrelse, ledning och affärskritiska funktioner?

4.

Hur kan det utökade rapporteringsarbetet användas för att **göra en strategisk förflyttning i verksamheten**? Hur ser ni till att rapporteringen inte tar kraft från faktisk förändring?

5.

Vilka delar av din organisation **är involverade** i hållbarhetsfrågorna i dagsläget och vilka kommer att behöva involveras framåt? Hur säkerställs **styrning** och **processer** för arbetet?

6.

Vilka **systemstöd** har ni idag till hållbarhetsrapporteringen och vad sker manuellt? Lever de manuella processerna upp till **önskemålen på spårbarhet**?

Kostnaden för klimatskador ökar, vem ska betala?

I ett varmare klimat ökar samhällets utsatthet för klimatrelaterade risker. Faktum är att de negativa effekterna av exempelvis stigande havsnivåer, kraftigare skyfall och fler skogsbränder inte bara utgör ett hot mot människor utan också mot tillgångar i riskområden, med höga samhällskostnader som följd. De senaste åren har det blivit tydligt att kostnaderna nu är här, och det måste avgöras hur notan fördelas.

Per Kaijser

Vad har hänt i närtid?

- I en ny rapport från IMF bedöms den svenska banksektorn ha **en relativt hög exponering** för klimatrelaterade risker, bland annat på grund av **hög utlåning till fastighetssektorn**.
- Flera extremväder under de senaste åren har ökat fokuset på kostnaden för klimatskador. Försäkringsbolagen har **nyligen krävt Gävle kommun på 1,2 miljarder kronor** på grund av eftersatt underhåll i avloppsnätet som förvärrade skadorna vid skyfallen år 2021.
- Att bedöma klimatrelaterade risker krävs för att en byggnad ska **klassas som hållbar enligt EU:s Taxonomi**. Det har under de senaste åren även införts som krav i de vanligaste miljöcertifieringarna.

Att den stigande globala temperaturen innebär högre risker för klimatrelaterade skador på vår byggda miljö har knappast undgått någon. Under de senaste åren har klimatrisker och behovet av klimatanpassning fått stort fokus i nyhetsmedierna och vi har fått uppleva fler extremväder både i Sverige och runt om i världen. I USA går det nu i snitt 18 dagar mellan varje storskalig naturkatastrof som kostar mer än 1 miljard dollar. Motsvarande intervall på 1980-talet var 75 dagar. När den amerikanska regeringen under förra året beräknade framtida federala kostnader till följd av klimatförändringarna landade summan på 2 biljoner dollar per år vid år 2100, en summa mer än tre gånger så hög som Sveriges totala BNP.

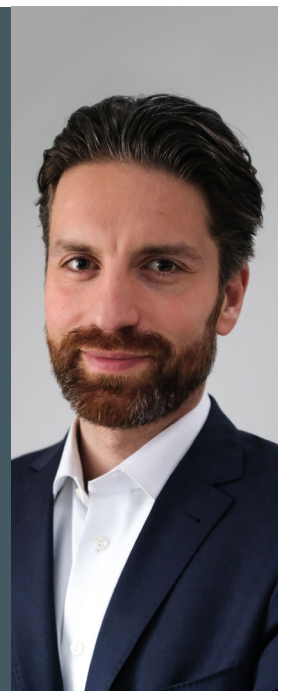
De klimatrelaterade skadorna blir en allt större belastning för försäkringsbolagen, som lägger mer och mer resurser på att kartlägga sina klimatrelaterade risker. Runt om i världen har det lett till att försäkringsbolag i vissa fall har slutat erbjuda försäkringar i riskutsatta områden. I Sverige har försäkringsbranschen hittills inte agerat lika tydligt, och företrädare för försäkringsbolagen svarar ofta undvikande på frågan om de planerar att se över sina försäkringsavtal i riskområden.

Även banksektorn är exponerad för klimatrisker och har, jämfört med försäkringsbolag, en längre tidshorisont i sina avtal vilket ökar sårbarheten. Enligt en rapport från IMF från våren 2023 har svenska banker en relativt hög exponering för klimatrisker, vilket till stor del förklaras med utlåning till branscher med omställningsrisker men även med fysiska klimatrisker inom fastighetssektorn.

”

Att investera i klimatanpassning handlar inte bara om att undvika framtida skador och kostnader. Det finns stora möjligheter med klimatanpassning som marknaden successivt blir bättre på att prissätta. Inte minst tack vare ökade rapporteringskrav, bland annat SFDR, EU-Taxonomi och kommande CSRD, som gör att fler företag, banker och försäkringsbolag redovisar sin exponering för klimatrelaterade risker. Det bidrar till att kapital styrs om från riskfyllda tillgångar till verksamheter som är bättre på klimatanpassning.

Gregor Vulturius, PhD, ledamot Nationella expertrådet för klimatanpassning

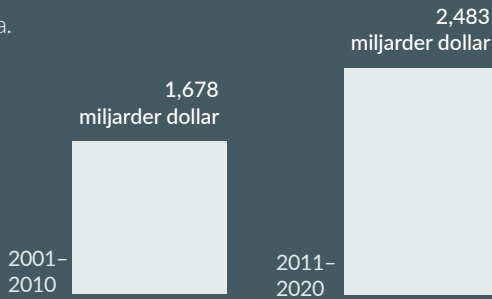


Rapporten framhåller därför att Sverige behöver stärka sin anpassningskapacitet.

I Sverige ligger i dagsläget nästan allt ansvar för klimatanpassning på kommuner och enskilda fastighetsägare. Detta trots att klimatanpassningsarbetet i många fall är komplext, driver höga kostnader och kräver mycket samordning mellan olika aktörer. Vilka typer av klimatanpassningar som behövs skiljer sig mycket mellan

Kostnaderna för klimatskador har ökat kraftigt

Kostnaden för klimatskador runt om i världen steg med 48% från 2000-talets första decennium till det andra.



Källa: World Economic Forum, Climate change - This is the impact of extreme weather events on the economy, 2021.

Stora tillgångsvolymer är riskutsatta

272

 miljarder SEK

Så högt bedöms det samlade värdet av de fastigheter i Sverige som är riskutsatta för kusterosion. Fram till år 2100 bedöms kostnaderna för klimatanpassning uppgå till 137–205 miljarder SEK enligt Klimatanpassningsutredningen.

Källa: Boverket, Klimatanpassning – kostnader och Finansiering, 2021.

olika kommuner och på många håll saknas både kompetens och resurser. Att VA-nätet dessutom är eftersatt, med en underhållsskuld på över 500 miljarder kronor, innebär både högre risk för fastighetsägare och att VA-taxan sannolikt kan stiga kraftigt på många håll.

Exakt hur notan kommer att fördelas mellan fastighetsägare, försäkringsbolag, kommuner, regioner och staten är inte klarlagt, men det är tydligt att kostnaden blir lägre för den som agerar före snarare än efter stormen.

Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

1.

Är din organisation medveten om vilka tillgångar som ligger **inom riskområden** för översvämningar, jordskred, ras och erosion?

2.

Finns uppdaterad kunskap kring hur **klimatanpassningsarbetet drivs i de kommuner** och områden där din organisation är verksam? Vilka situationer tar det allmänna ansvar för och vilka förväntas ni själva lösa?

3.

Finns tillgångar som är så riskutsatta att de riskerar att bli **stranded assets**, eller att inte kunna försäkras? Är finansiella konsekvenser bedömda?

4.

Finns verksamheter som ni behöver ta hänsyn till som är **särskilt sårbara** vid extremväder?

5.

Hur påverkas er finansiella stabilitet om **försäkringsbolagen höjer riskpremien** i vissa områden?

6.

Vem i **organisationen har ansvar** för de enkla löpande åtgärderna? Vem har ansvar för mer långsiktiga åtgärdsplaner?

Kompetensförsörjningen är en flaskhals i den pågående digitaliseringen

Nuläget inom fastighets- och samhällsbyggnadsbranschen visar på en utmanande paradox. Teknologiska framsteg erbjuder innovativa lösningar för att bygga hållbara och smarta byggnader, och tekniken mognar och implementeras allt mer. Samtidigt står branschen inför utmaningen att attrahera och behålla teknisk kompetens. Hur väl branschens aktörer lyckas hantera detta skifte kan bli en avgörande konkurrensfaktor i framtiden.

Linda Wäppling & Axel Simonsson

Vad har hänt i närtid?

- Bygg- och fastighetsbranschen står inför en lågkonjunktur med avstannad projektverksamhet och varsel – **branschen riskerar tappa kompetens till andra sektorer**, likt under 90-talskrisen.
- 30% av de som arbetar i svensk fastighetsbransch **kommer att gå i pension inom 10 år**. Ny kompetens och erfarenhetsåterföring blir allt viktigare.
- IT blir funktionskritiskt och IT-attacker är ett ökande problem. Under **2023 rapporterade två större fastighetsbolag att de utsatts för dataintrång** i Sverige, och det finns troligtvis ett mörkertal.

Byggnader har traditionellt betraktats som fasta konstruktioner av betong, trä, tegel och stål. I takt med teknikutvecklingen blir det byggda samhället allt mer likt en digital och teknisk produkt, där ökade krav ställs på driftsorganisationernas förmåga att hantera data och drifva tekniska system. Det kräver en ny sorts kompetens som kan sammanföra traditionell byggteknik med digitalisering. Samtidigt som kravet på teknikkompetens ökar kämpar branschen just nu med att attrahera och behålla expertisen.

Lågkonjunkturen tvingar fram tuffa beslut och organisationer riskerar att förlora kompetens som byggts upp – kompetens som kanske lämnar branschen och inte återvänder. Situationen kan bli ett hinder för framtida innovation och hållbar utveckling. Den tekniska höjden är inte bara en lyx utan även en nödvändighet för en framgångsrik

Klimat- och energiomställning. Det byggda samhället spelar en avgörande roll, där intelligentare styrning och större responsivitet förväntas av våra byggnader. Utöver vanlig energieffektivisering kommer fastighetsägarna förväntas hantera samverkan med laddinfrastruktur, ett ökat behov av flexibilitet i energisystemet och en allt närmre anpassning till användningsmönster och behov.

”

Fastighetsbranschen har haft lägre utvecklingstakt än andra branscher på grund av längre affärszykler och mindre kundomsättning, än exempelvis retail. Digitaliseringen är här, men omställningen är utmanande där övergången från decennielångt perspektiv till halvårsvis är jättesvår. För att nå framgång krävs kompetens från andra branscher och förändring i organisation- och rekryteringssätt.

Regina Rasmanis, Ansvarig Strategisk IT & Informationssäkerhet, Hufvudstaden



I en alltmer digitaliserad värld blir fastigheter också måltavlor för kostsamma IT-attacker. Att branschen behöver förstärkas med kompetens inom IT-säkerhet är tydligt, och blir extra viktigt i ett nytt säkerhets- och omvärldsläge.

Samtidigt kämpar samhällsbyggnadsbranschen med sin attraktivitet, speciellt hos IT-kompetensen. Under 2010-talets tech-boom har det digitala näringslivet tävlat om att rekrytera den vassaste kompetensen och lockat med en stark framtidstro och ett högt tempo. Bygg- och fastighetsbranschen har inte kunnat matcha erbjudandet och har haft svårt att passa in digitaliseringens logik i

Samhällsbyggnad knappt representerad bland de mest attraktiva arbetsgivarna hos unga

4 %

av bolagen på studenter / young professionals ranking över **mest attraktiva arbetsgivare** är relaterade till fastighet och samhällsbyggnad (Universum, 2022 och 2023).

Källa: Universums Student- och Young professionalranking 2023 resp 2022.

Fastighetsbranschen upplever ett behov av kompetensutveckling inom IT

50 %

av respondenterna i fastighetsbranschen kompetensbehovsundersökning 2023 anger "Avancerade IT-kunskaper" som en av de kompetenser där **befintliga medarbetare har störst utvecklingsbehov** de närmsta två åren. IT rankades högre än både fastighetsekonomi (25%) och fastighetsjuridik (22%).

Källa: Kompetensbehovsundersökning 2023, Fastighetsbranschen Utbildningsnämnd.

organisationerna, som ofta jobbar med långa tidplaner och lägre förändringstakt. En ljuspunkt för branschen är dock att satsningar på grön teknik för fastigheter fått uppmärksamhet i techbranschen som helhet, exempelvis utsågs Jonas Tannerstad på Örebrobostäder till årets AI-Svensk 2022. För en verkligt digitaliserad fastighetsbransch behövs kompetens på alla nivåer, både spetskompetens och en bredare kunskap kring den teknik som omger oss i våra byggnader idag och framöver. För att nå dit kan synen på vad fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling är komma att behöva uppdateras i grunden.

Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

1.

Om din organisation måste göra tuffa prioriteringar i marknadsläget, vägs **risken i att tappa teknisk kompetens** in i besluten?

2.

Hur motiveras **IT-talanger** att stanna kvar i din organisation och i branschen?

3.

Kan ett medvetet arbete med **mångfald i rekryteringen** ge din organisation tillgång till kompetens som förbises idag?

4.

Vilken roll spelar digital utveckling i din organisations **långsiktiga affärs- och hållbarhetsmål**? Arbetas det aktivt på att skaffa kompetens som möjliggör detta?

5.

Har din organisation beredskap för **IT-attacker**? Finns en handlingsplan i krisläge?

6.

Tas frågan om IT-säkerhet på **allvar genom hela organisationen**, från ledning till drifttekniker?

Socialt hållbar stadsutveckling mäts och följs upp

Ett ökat fokus på social hållbarhet bidrar till nya behov av mätning och uppföljning. I avsaknad av standardiserade mätmetoder tar aktörer egna initiativ. Mätbarhet är en förutsättning för att lyfta social hållbarhet i närmiljön till en strategisk fråga, men utmaningen är att hitta metoder som balanserar komplexitet och enkelhet.

Amanda Tevell & Linda Högbäcka

Vad har hänt i närtid?

- **Obligationer eller lån länkade till sociala KPI:er med fokus på närmiljön** har i närtid lanserats av flera fastighetsbolag, exempelvis Hemmaplan, Atrium Ljungberg och Trianon.
- Swedbank var under 2023 första bank i Norden att **emittera en social obligation**.
- När nya direktivet för hållbarhetsrapportering, CSRD, implementeras från och med 2024 ställs utökade krav på rapportering, vilket inkluderar **påverkan på samhället och slutanvändare**.

I en omvärld kantad av samhällsutmaningar ökar fokuset på social hållbarhet. I centrum står staden, där den byggda miljön blir skådeplats och ett verktyg för att arbeta med sociala utmaningar som ökad ekonomisk ojämlikhet, hemlöshet, boendesegregation och otrygghet. Den senaste tidens utveckling bidrar till att fler aktörer vill vidta åtgärder och sätta upp mätbara mål.

Social hållbarhet i staden är ett komplext och kontextberoende begrepp, vilket skapar utmaningar med att mäta och följa upp effekter av insatser som genomförs. Utmaningen är att hitta mätmetoder som balanserar behovet av enkelhet med att faktiskt fånga något meningsfullt.

Även om vi inte ännu ser några standardmetoder finns initiativ på flera håll. Enskilda fastighetsbolag utvecklar egna mål och mätningar, exempelvis genom sociala platsindex där flera parametrar vägs in, så som trygghet, inkludering och dialog. Samtidigt har branschorganisationen Fastighetsägarna under året utkommit med en vägledning kring social hållbarhet som försöker tydliggöra begreppet.



”

Genom vårt verktyg 'Vår Stad-index' kan vår organisation följa upp och mäta socialt hållbar stadsutveckling på ett systematiskt och strukturerat sätt. Det är ett effektivt verktyg som får hela vår verksamhet att förstå och arbeta med social hållbarhet. Sen vi lanserade indexet har dialogen kring social hållbarhet fått ordentligt fäste, delvis inom vår egen verksamhet, men det är också märkbart generellt i hela branschen. Därför jobbar vi nu med att utveckla verktyget ytterligare och låta social hållbarhet genomsyra vår stadsutveckling ännu mer.

Elin Rambäck,
Projektledare Hållbarhet Atrium Ljungberg



I utvecklingen av hållbara finansieringslösningar finns nu också många exempel på obligationer och lån som helt eller delvis är länkade till sociala resultat, vilket ytterligare driver på viljan och behovet av att mäta.

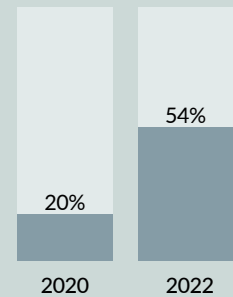


* 22 största fastighetsägarna sett till omsättning, hämtad från årsredovisning 2022.

Utöver finansieringssidans behov av att mäta kommer också kraven från kommande rapporteringsstandarder. I och med att CSRD implementeras behöver de bolag som omfattas utvärdera sin påverkan på samhället och slutanvändare.

Hållbarhetslänkade lån inkluderar i allt större utsträckning sociala KPIer

Andel av hållbarhetslänkade lån med minst ett mätbart mål inom social hållbarhet:



Källa: Beyond Climate – sustainability linked loans embrace diverse targets, Nordea.

När arbetet med social hållbarhet börjar mätas på stads-, kvarters- och byggnadsnivå möjliggörs diskussion och strategiskt beslutsfattande. Även om existerande mätmetoder inte är perfekta är det en förutsättning för att social hållbarhet ska utvecklas från att enbart handla om enstaka initiativ och projekt till att bli ett mer övergripande och värdeskapande arbete.

Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

1.

Arbetar din organisation med något **initiativ** som främjar social hållbarhet i närmiljön? Kan ni **mäta/utvärdera** ett sådant initiativ och **skala upp** initiativet?

2.

Är styrelse och ledning förberedda på **kommande rapporteringskrav** gällande sociala faktorer som hanterar närmiljön och slutanvändare?

3.

Har din organisation identifierat vilka **risker** som finns och vilken **finansiell påverkan** dessa har?

4.

Har din organisation **mål inom social hållbarhet** kopplat till människan, byggnaden, kvarteret, staden eller samhället? Är dessa definierade och mätbara?

5.

Är arbetet med social hållbarhet **integrerat i er affärsmodell eller strategi**?

6.

Om din organisation har kommunicerat mätbara mål externt, finns **processer och en plan** för hur ni kan uppnå målet?

Trovärdiga vägar mot klimatneutralitet är under utformning

De senaste åren har många aktörer i samhällsbyggnadssektorn, såväl privata och offentliga fastighetsägare som kommuner och byggtreprenörer, satt ambitiösa klimatmål. Nu befinner sig allt fler i branschen i det efterföljande steget där en färdplan utformas. Vägen mot netto noll ska stakas ut på ett tydligare sätt, vilket kastar ljus på många viktiga följdfrågor kring vad som egentligen menas med netto noll, och vem som ska göra vad i klimatomställningen.

Anna Larsson & Amanda Midhamre



Vad har hänt i närtid?

- Allt fler kommuner har antagit olika typer av klimatfärdplaner, exempelvis Umeå och Uppsala.
- Flertalet fastighetsägare har i närtid valt att **publicera sin färdplan publikt**, exempelvis Akademiska hus, Jernhusen, Sveafastigheter, Vacse och Svenska kyrkan.
- Klimatfärdplan är en upplysning som innefattas i CSRD, det kommande ramverket för hållbarhetsrapportering, där mekanismerna för att nå satta klimatmål rekommenderas vara siffersatta.

Klimatmål har blivit nästintill en hygienfaktor i många delar av samhällsbyggnadssektorn, men en publik klimatfärdplan kopplad till målet är ännu inte en självklarhet. Vi befinner oss dock i ett skifte när det blir allt mer vanligt förekommande.

De klimatfärdplaner som finns har inte en enhetlig utformning och ett enhetligt innehåll. Vissa är intentionsdokument och kommunikationsmaterial att samlas kring, med fokus på samverkan. Andra exempel har enbart fokus på siffersatta åtgärder i verksamheten och målbanor för utsläppen kommande år, och liknar mer en klimatbudget.

De mer övergripande färdplanerna som har för avsikt att vara samlade och skapa samverkan har fyllt en stor funktion i branschen. Bland dessa märks till exempel Fossilfritt Sveriges färdplan för bygg- och anläggningssektorn och Lokal Färdplan

för bygg- och anläggningssektorn i Malmö (LFM30). Dessa och andra branschövergripande samverkansforum har varit centrala i att bygga förmågan att beräkna, redovisa och målsätta.



”

Att vara trovärdig inom klimatområdet kräver mod. Mod att ifrågasätta sin affärsmodell och mod att vara öppen med sina klimatutsläpp. Vårt recept för att lyckas är att sätta mål enligt vetenskapen, göra en handlingsplan för de största utsläppen, skapa en CO₂-budget med prognosfunktion likt en ekonomisk budget och styra verksamheten på både ekonomi och klimat. Ingen är perfekt, våga göra fel och justera. Transparent is the new black.

Erik Florman, hållbarhetschef Akademiska Hus

Vi befinner oss dock i ett skifte där färdplaner för enskilda organisationer och bolag förväntas bli mer konkreta. Förväntan kommer från omvärlden i form av investerare och i viss utsträckning även värderingsinstituten. Drivet kommer även inifrån bolagen, där klimatmålen ska omsättas i åtgärder, nya ansvarsområden och utveckling. Arbetet kräver att målen tydligare bryts ner i delar och tidsetapper och när färdplanerna konkretiseras behandlas många frågor som är både komplexa och viktiga.

För att veta vilka åtgärder den egna organisationen ska vidta, och vilket klimatresultat de kan förväntas ha under en konkret tidsperiod, så måste även leverantörernas förväntade klimatarbete bedömas. I den processen ställs viktiga frågor till både energileverantörer och materialproducenter.

Majoriteten av de största svenska fastighetsbolagen siktar mot klimatneutralitet

69 %

Andel av Sveriges största fastighetsägare* som antagit någon form av mål om klimatneutralitet/netto-noll

* 22 största fastighetsägarna sett till omsättning, hämtad från årsredovisning 2022.

En minst lika viktig övning uppstår när en organisation tittar nedströms på sina kunder eller brukare. Ofta krävs nytänkande kring deras krav, behov och roll. Här närmar sig arbetet intressanta framtidsfrågor kring hur användandet av våra städer och byggnader förändras.

Att utforma och publicera en mer konkret klimatfärdplan mot netto-noll kommer även med kravet att tydligt definiera vad klimatneutralitet och netto-noll innebär. Standarder och branschpraxis är under utformning, men fortfarande finns flera parallella synsätt.

Begreppen saknar bred förankring

20 %

Av svenskarna anser sig veta vad netto-noll klimatutsläpp betyder.

34 %

Av svenskarna anser sig veta vad klimatneutral betyder.

Källa: Sustainable Brand Index, 2022.

Ett väl genomfört arbete med en konkret klimatfärdplan banar vägen för klimatomställningens integration i affären. Samtidigt är arbetet en kreativ framtidsövning där flera beslutsfattare i en organisation måste samlas och se sin verksamhet framför sig i en förändrad framtid.

Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

1.

Har du koll på var era största klimatutsläpp genereras i **värdekedjan**? Vilka har du **stor makt att påverka**, och vilka kräver omställning av kunder och leverantörer?

2.

Vilka **syften** har er klimatfärdplan; är den till för extern kommunikation eller ska det visa vägen för vår egna organisation kommande år?

3.

Har ni tillåtit er att **vara kreativa och ifrågasätta** hur er verksamhet ser ut 2030 och 2045?

4.

Kopplas övergripande målsättningar med **delmål och ansvariga** för att uppfylla dessa?

5.

Finns det ett tydligt och förståeligt samband mellan er **klimatfärdplan och affärsplan**?

6.

Är er klimatfärdplan testad utifrån olika **scenarier och riskanalyser**, där ni har funderat över hur den står sig om utvecklingen inte sker som ni tänkt?

Återbruk blir mer genomförbart i en turbulent omvärld

Att återbruk och omställning mot mer cirkulära materialflöden är nödvändigt för att bygg- och fastighetsbranschen ska möta kraven på klimatneutralitet på sikt har konstaterats av många. Hittills har utvecklingen delvis bromsats av ekonomiska och praktiska hinder, men den senaste tidens händelser med materialbrist och förlängda leveranstider har dock öppnat upp för intresset att nyttja befintliga resurser i allt högre grad.

Malin Tomasson & Moa Ribjer

Vad har hänt i närtid?

- Wallenstam köpte 2022 den temporära byggnaden som inrymt **saluhallen på Östermalm**, demonterade den och omarbetade den till sporthall i Göteborg.
- Pågående utveckling av **Varvstaden i Malmö** har återbruksfokus och en egen **materialbank** med tillhörande databas har inrättats.
- EU-taxonomin fick i Juni 2023 en ny delegerad akt på miljöområdet där **cirkularitet belyses som en ny väg att taxonomi-linjera** sin verksamhet.
- Proptech-bolaget Palats stänger runda via AGV Invest på 13 miljoner – fortsätter **tillväxtresan att digitalisera återbruksprocessen** i branschen.

Trots att en ökande andel av energiförsörjningen i Sverige numera kommer från koldioxidsnåla källor och att omfattande åtgärder vidtas för att minska utsläpp av fossil koldioxid, är Sverige bland de länder i världen med högst materialanvändning och råvaruutvinning.

Nyligen publicerades rapporten *Circularity Gap Report Sweden* (2022) med bland annat RISE som avsändare, vilka granskat hur Sverige använder olika resurser för att möta landets behov, så som metallmalmer, mineraler, biomassa och fossila bränslen. Resultatet visar att resursanvändningen ligger på låga 3,4% cirkularitet, vilket innebär att över 95% av resurserna

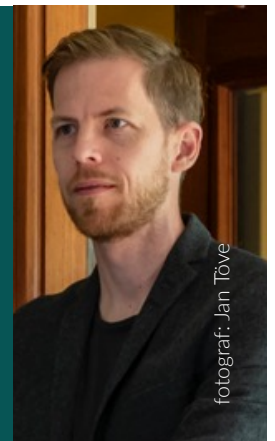
kommer från jungfruliga material. Nästan hälften av landets konsumtionsfotavtryck består dessutom av råvaror som utvinns utomlands och fraktas till Sverige, ett system som behöver förändras för att nå klimatmålen. Bygg- och fastighetsbranschen pekas ut som den bransch med störst potential att bidra till ökad cirkularitet i Sverige. Den tidigare affärsmodellen att riva och bygga nytt är ifrågasatt, men trots ökad vilja och nyfikenhet bland aktörer i branschen upplevs fortsatt stora utmaningar med att ställa om mot en cirkulär ekonomi.

Incitamenten förväntas öka efter att EU-taxonomin i juni 2023 kompletterades med en ny delegerad akt på miljöområdet, där cirkularitet tas upp som en väg att taxonomi-linjera verksamheten. De tekniska granskningskriterierna ställer krav på att inte använda jungfruliga material. När de nya gränsvärdena för klimatpåverkan vid nybyggnation dessutom införs enligt Boverkets plan 2025, kan ambitionsnivån höjas ytterligare. Återbruk är därmed alltmer aktuellt att implementera storskaligt.

”

Under 2023 tog cirkulärt byggande i kommersiella ROT-projekt steget från experiment till genomförande i stor skala. Under 2024 hoppas vi på en liknande utveckling för återbruk i nyproduktion, samt för bostad, skola, vård och omsorg.

Joakim Kaminsky, grundare och arkitekt på Kaminsky Arkitektur

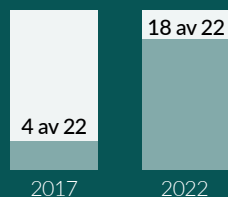


fotograf: Jan Töve

Men vägen är inte rak och branschen behöver förbättrade processer kring hur logistiken ska gå till, särskilt i storskaliga nybyggnadsprojekt. Ytterligare ett behov, som bland annat lyfts i projektet Varvsstaden i Malmö, är detaljplaner som tillåter flexibla val av exempelvis fasadmateriäl – istället för att tidigt begränsa valet bör möjligheten öppnas upp att bestämma fasad utifrån tillgängliga material, i senare skede.

De största svenska fastighetsbolagen har fört in återbruk och cirkularitet i arbete och kommunikation

Andel av Sveriges största* fastighetsägare som behandlade "återbruk" och/eller "cirkulära materialflöden" i sin års- & hållbarhetsredovisning:



* 22 största fastighetsägarna sett till omsättning, hämtad från årsredovisning 2022.

Samhällsbyggnadssektorn har ett stort materialuttag

32 % Av Sveriges totala materialkonsumtion står bygg- och fastighetsbranschen för.

Källa: Circularity Gap Report Sweden 2022.

I takt med att antalet återbruksprojekt ökar förutspås även konkurrens om sekundära material. Ökad efterfrågan på brukbart material kombinerat med en ny vilja att leta alternativ till rivning kan medföra att materialutbudet blir mindre än efterfrågan. Den senaste tiden har dock medfört en ny fördel för arbetssätt som involverar återbruk. I en närtid som präglats av en turbulent omvärld med fördröjda leveranser och haltande logistikkedjor har alternativet att bygga med material som redan finns på plats fått en liten extra skjuts. Även om få önskar en turbulent omvärld så är det möjligt att pågående omställningar i världsekonomin tidvis kommer att medföra oro i de globala leveranskedjorna och att återbruk inte i alla lägen framstår som det krångligare alternativet.

Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

1.

Om din organisation vill öka möjligheterna för återbruk, skapas förutsättningarna **tillräckligt tidigt i processerna?**

2.

Hur bra koll har ni i er organisation på **de material ni förfogar över idag** som har ett återbruksvärde framöver?

3.

Tar ni aktiva beslut för att **öka nyttjandegraden** av den redan byggda miljön?

4.

Om din organisation hanterar **klimatmål i nyproduktion** – vet ni vilken roll återbruk kommer att ha i er klimatomställning?

5.

Vilka **risker, och möjligheter, står er organisation inför** när cirkularitet och materialåtervinning tar större plats i lagar och regelverk?

6.

Hur ser **kunskapsnivån ut i er organisation** gällande återbruk och cirkularitet? Var hämtar ni kunskap idag?

Träbyggnad har blivit ett reellt alternativ

Trä som byggmaterial har en lång tradition i Sverige, men av flera skäl har stadsbild och nyproduktion dominerats av andra material. De senaste tio åren har träet dock gjort en återkomst. Trästomme och trä som huvudsakligt uttryck finns idag med som ett reellt alternativ att överväga. Det gäller även i situationer där materialet tidigare aldrig hade kommit på tal, så som logistikbyggnader, dagligvaruhandel och vindkrafttorn.

Anna Larsson & Darian Hassan

Vad har hänt i närtid?

- **Sara Kulturhus** i Skellefteå färdigställdes 2021 och markerade med sina 20 våningar en ny syn på trä i branschen.
- Den pågående om- och tillbyggnaden av **Terminal 5 och Pir G på Arlanda** genomförs med trä som huvudsakligt och synligt stommaterial.
- **Stockholm Wood City** Sickla är ett projekt om 250 000 BTA som planeras av Atrium Ljungberg. Med start 2025 blir det ett av världens största träbyggnadsprojekt.
- Ett **logistikcenter** i Jönköping uppförs av Catena för Eligiganten med inflytt 2024. Stommen utförs i limträ.

Sedan millennieskiftet har det industriella träbyggandet gjort ett långsamt men stadigt intåg på den svenska marknaden, med stöd av en kulturell och historisk koppling och påhejat av inhemska industri. Implementation och uppskalning av tekniska lösningar så som limträ och KL-trä har satt trä som material i en ny position där det kan väljas som konstruktionsmaterial och ersätta eller komplettera stål och betong, även i större och mer komplexa projekt. Det industriella träbyggandet har också kommit med ett nytt sätt att organisera byggprocessen kring trä som material. Nya förutsättningar finns för effektivitet, kvalitetskontroll, minskat spill och förbättrad cirkularitet. När samhällsbyggnadssektorn ställer om har alla våra huvudsakliga byggmaterial en resa framför sig.

Träindustrin är inte fri från utmaningar, men kommer med ett stort klimatmässigt försprång gentemot stål och betong. Graden av försprång har diskuterats de senaste åren, men i takt med att klimatberäkningar standardiseras och nu har införts som lagkrav har klimatfördelarna med träbyggnad siffersatts av branschen.

Att det finns planer på att framställa fossilfritt stål har undgått få. Det är också tydligt att projektet medför att lansera en ny vätgas-ekonomi och att göra djupgående förändringar i elsystemet. Betongindustrin har inte lika tydligt presenterat investeringar för att ligga i linje med parisavtalet, men rent tekniskt är det troligt att det rör sig om omfattande utbyggnad av CCS-teknik.

”

Det moderna träbyggandet tar sig an klimatagendan, men har sina rötter i tidig svensk industritradition. Det industriella möjliggör större skala på träbyggandet, men också arbete med hållbarhetsfrågor som materialeffektivitet och cirkularitet.

Lars Sten, Professor
Luleå Tekniska Universitet

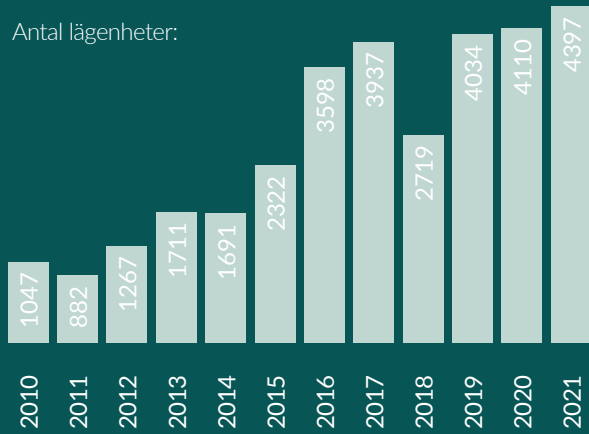


Däremot finns ett antal frågor att hantera för träbyggandet framöver. Balansen mellan att skydda biologisk mångfald och att skapa hög produktion har aktualiserats i den intensiva debatten kring EU:s taxonomi. En besläktad diskussion förs kring skogens roll i klimatomställningen.

Ska skogen tillskapa climateffektivt råmaterial till byggsektor, fjärrvärme och kemiindustri? Eller ska den vara en kolsänka i sig med hjälp av nettotillväxt? Det är också tydligt i de flesta bedömningar att även i scenarier med högt produktionsfokus så tycks inte tillgänglig biomassa räcka till alla omställningsplaner där biomassa ingår. Det är rimligt att anta att detta kan påverka prisbilden framöver.

Produktionen av flerbostadshus i trä har ökat stadigt

Antal lägenheter:



Källa: SCB/Trä och möbelföretagen 2022.

En femtedel av den svenska lägenhetsproduktionen utförs med trästomme

18%

av totalt antal producerade lägenheter uppfördes med trästomme 2021

Källa: SCB/Trä och möbelföretagen 2022.

Allt sammantaget är det tydligt att trä som byggmaterial är mitt i ett skifte, där träbyggnad nu är ett reellt alternativ att överväga i allt fler situationer. I takt med att kunskapen ökar och erfarenheter görs så tycks allt fler byggnadstyper och användningsområden vara möjliga. De stora arkitektkontoren och teknikkonsulterna har träspecialister. Och i tidiga diskussioner om stomval lyfts trä som ett reellt alternativ, på ett sätt som inte skett tidigare. Det gäller även i projekt där hållbarhet inte är den drivande motivationen och den slutgiltiga profilen. Sara Kulturhus, som har hållbarhetsprofil ända fram till frukostjuicen, har nu sällskap av logistikbyggnader och flygterminaler.

Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

1.

Finns **tillräcklig och uppdaterad kunskap** kring träbyggnad i din organisation?

2.

Om ökat träbyggande är önskvärt, **skapas förutsättningarna?** Ofta sätts ramar som försvårar eller underlättar i tidigt skede.

3.

Görs avvägda val kring var **skogsråvaran** kommer ifrån? Det räcker inte längre att bara säga "trä är hållbart!"

4.

Om din organisation hanterar **klimatmål i nyproduktion** – vet ni vilken roll träbyggnad kommer att ha i er klimatomställning?

5.

Om träbyggnad är en viktig pusselbit i din organisations klimatomställning – hur påverkar olika scenarier kring **marknaden för biomassa?**

6.

Om din organisation ska kommunicera kring träbyggande, är **budskap** kring kolinlagring, biodiversitet och klimat **genomtänkta?**

Hifab är en oberoende rådgivare och projektledare inom fastigheter och samhällsbyggnad. Vi erbjuder specialiserad kompetens och unik erfarenhet till våra kunder som äger, utvecklar och förvaltar mark, byggnader, lokaler och infrastruktur. Hifab grundades 1947, omsätter 300 miljoner och finns representerade över hela Sverige. **Läs mer på [hifab.se](https://www.hifab.se)**

The Hifab logo consists of the word "Hifab" in a white, bold, serif font, centered within a white rectangular box.