

# Läge för digitalisering?

Så uppkopplad är den svenska fastighetssektorn  
(och därför har man inte kommit längre)



# Digitaliseringen – en prioriteringsfråga för fastighetsägarna

Fastighetsbranschen är mitt uppe i ett paradigmskifte för att bli mer modern, energieffektiv och klimatmässigt hållbar. Eller är den verkligen det?

Om du jobbar med it inom fastighetssektorn har du förmodligen stött på begreppet PropTech (Property Technologies, eller fastighetsteknik på svenska). Detta samlingsnamn omfattar allt som rör digitalisering av fastigheter och fastighetsförvaltning, som exempelvis uppkopplade system för att styra värme och belysning. Det är framför allt denna typ av teknik som ska möjliggöra skiftet mot en effektivare och mer hållbar förvaltning.

Precis som fastighetsägarna i vår undersökning ser vi på GlobalConnect en otrolig potential i digitaliseringen av landets fastighetsbestånd, såväl ekonomiskt som utsläppsmässigt. Och visst har det hänt mycket i branschen de senaste åren. Men jämfört med andra delar av samhället (se bara på den ökade näthandeln eller utvecklingen inom digital sjukvård) så tycks

fastighetssektorn halka efter. Vad beror det på?

Vi ville kolla det digitala läget i branschen – bortom trendande begrepp som PropTech. Därför lät vi genomföra en undersökning bland 300 fastighetsägare inom både den privata sektorn och allmännyttan (alltså kommunägda bolag). Hur ser de själva på digitaliseringens status ute i sina verksamheter?

Vi hoppas att rapporten ger dig nya intressanta perspektiv på din egen verksamhet, oavsett vilken roll just du har i denna spännande bransch.

Trevlig läsning!



## Vårt mål med undersökningen var att få svar på frågor som:

- Hur långt har bolagen kommit på vägen mot en digitaliserad fastighetsförvaltning?
- Vilka är de främsta drivkrafterna bakom deras digitaliseringsåtgärder?
- Om bolagen inte har lyckats nå sina mål – vilka är de största hindren?



## På de följande sidorna kan du djupdyka i tabeller och analyser av svaren. Men först några smakprov:

**88 %** av de allmännyttiga och

**47 %** av de privata fastighetsbolagen ser digitalisering som en viktig fråga.

**80 %** av fastighetsbolagen använder digitala affärssystem, medan

**43 %** har implementerat grundläggande infrastruktur för uppkopplade system.

**48 %** av bolagen uppger bristande budget som hinder för digitalisering.

# Om undersökningen

På uppdrag av GlobalConnect har Norstat genomfört en undersökning bland 300 personer som tillhör målgruppen "fastighetsägare" i Sverige.

## Hur gick undersökningen till?

Undersökningen gjordes med hjälp av CATI (Telephone Assisted Telephone Interviews), med telefonintervjuer enligt ett strukturerat frågeformulär. För urvalsprocessen stod en oberoende tredjepartsleverantör av paneler, Norstat Sverige AB. Intervjuerna genomfördes under juni 2023.

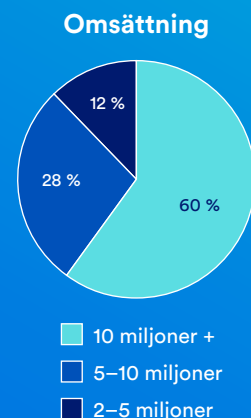
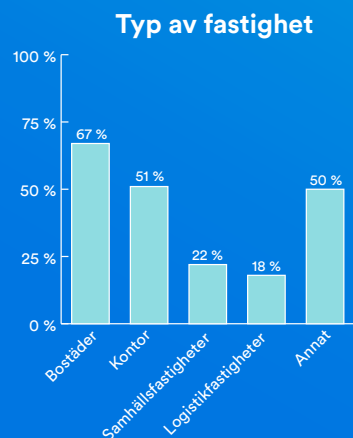
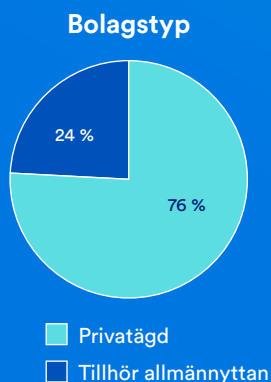
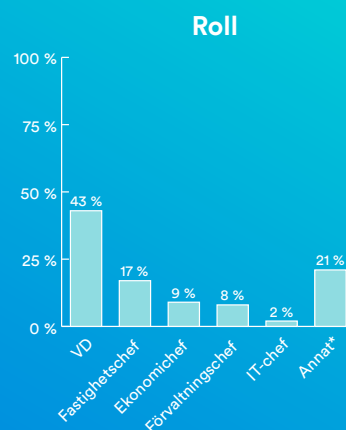
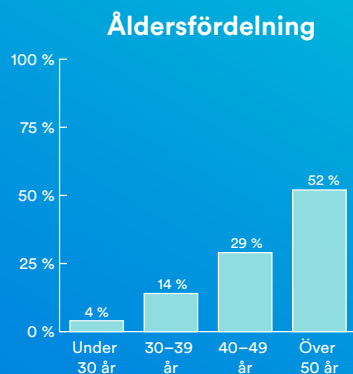
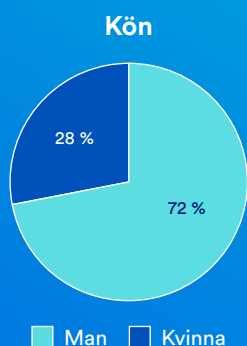
## Vilka deltog i undersökningen?

Majoriteten (76 %) av deltagarna verkar inom privatägda företag, medan resterande 24 % finns inom allmännyttan (det vill säga fastighetsbolag som ägs av kommuner).

Bolagen förvaltar framför allt bostäder och kontor, men även exempelvis butikslokaler och industrifastigheter (som faller in under svarsalternativ "annat" i undersökningen).

Den största gruppen utgörs av vd:ar (43 %). Två av tre deltagare är män. Detta överensstämmer ganska väl med rådande könsfördelning i branschen (se till exempel [Allbrihtrappporten 2022](#)).

Geografiskt fördelar deltagarna sig främst i storstadsregionerna.



\*Driftschef, Teknisk chef, Vice VD, Förvaltningssejör

# Innehåll

## Del 1 – Digitaliseringens drivkrafter

- > Allmännyttan prioriterar frågan högre än privata bolag
- > Fastighetsägarna ser möjligheter till effektivisering
- > Drivkraft i fokus: Effektiviseringar & kostnadsbesparingar
- > Drivkraft i fokus: Bättre översyn och kontroll
- > Drivkraft i fokus: Nöjdare hyresgäster
- > Drivkraft i fokus: Miljö & hållbarhet
- > Drivkraft i fokus: Säkerhet & trygghet

## Del 2 – Digitaliseringens hinder

- > Ingen är i mål – men allmännyttan har kommit längre
- > Vad står i vägen för önskade satsningar?
- > Privatägda och allmännyttiga bolag väljer bort satsningar av olika skäl
- > Digitaliseringens hinder: Röster från undersökningen

## Del 3 – Möjliga vägar framåt

- > Tips för att komma ur det låsta läget
- > Därför satsar Gavlegårdarna på PropTech



# Del 1

# Digitaliseringens drivkrafter >

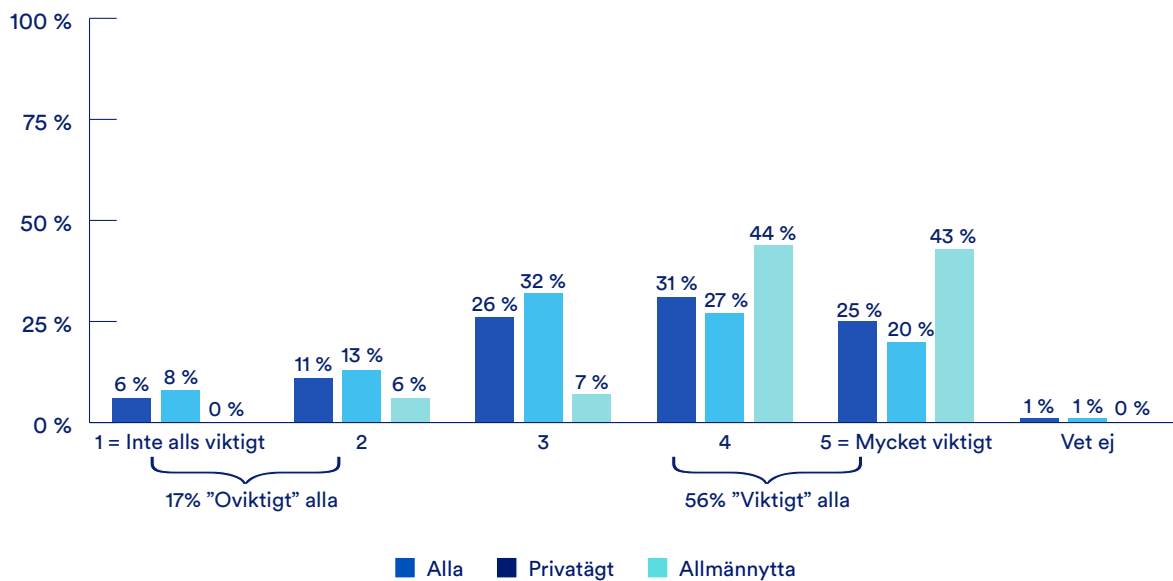
## Digitaliseringens drivkrafter

# Allmännyttan prioriterar frågan högre än privata bolag

En majoritet av fastighetsägarna (56 %) anser att digitalisering av fastigheter är en viktig fråga, jämfört med 17 % som ser den som oviktig.

Inställningen skiljer sig åt mellan privata och offentligt ägda bolag. Nästan 9 av 10 (88 %) av fastighetsägarna inom allmännytta värderar digitaliseringen som viktig eller mycket viktig, medan motsvarande andel bland privata bolag är 47 %.

### Hur viktigt är det att digitalisera era fastigheter?



**88 %** av fastighetsägarna inom allmännytta värderar digitaliseringen som viktig eller mycket viktig.

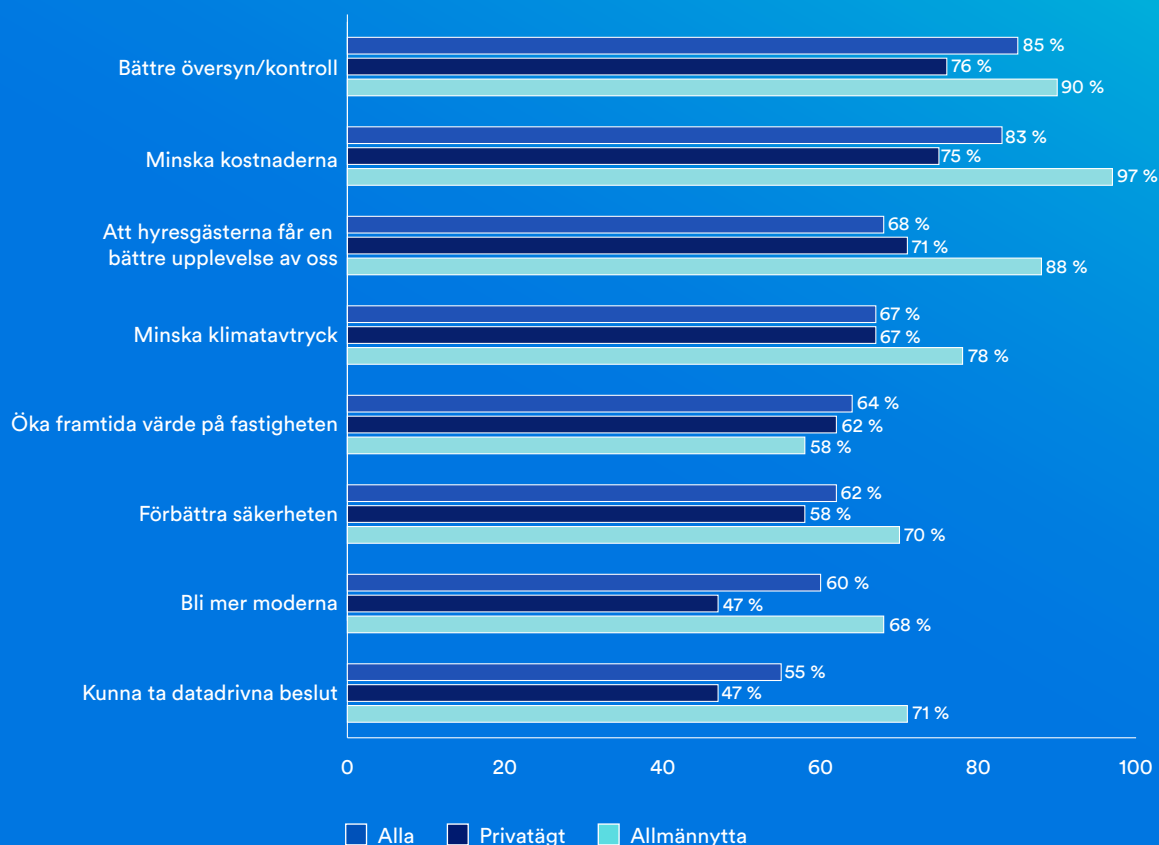
## Digitaliseringens drivkrafter

# Fastighetsägarna ser möjligheter till effektivisering

Bättre översyn och kontroll, tillsammans med effektiviseringar och kostnadsbesparingar, är de främsta drivkrafterna till att bolagen vill digitalisera sina fastigheter. Andra viktiga faktorer är att erbjuda hyresgäster en bra upplevelse, minska verksamhetens klimatpåverkan, liksom att öka säkerheten och tryggheten.

Allmännyttan prioriterar samtliga drivkrafter i undersökningen högre än de privatägda, förutom en. Att öka fastigheternas framtida värde anses något viktigare i den privata sektorn. Störst är glappet i synen på att digitalisera för att kunna ta datadrivna beslut. Medan 71 % inom allmännyttan ser det som en viktig drivkraft är motsvarande andel i privat sektor 47 %.

### Vilka av dessa drivkrafter stämmer in på digitaliseringen av fastigheter i din verksamhet?



## Digitaliseringens drivkrafter

# Effektiviseringar & kostnadsbesparingar

Räntehöjningar och stigande elpriser ger såväl privatägda som allmännyttiga fastighetsbolag snävare ekonomiska ramar. Med digitaliseringens hjälp hoppas man framför allt kunna få ner energikostnaderna,

exempelvis för uppvärmning av fastigheter. Flera deltagare lyfter också fram vikten av en god lönsamhet för att kunna göra andra önskade satsningar.

## Röster från undersökningen

"Vår organisation får mindre pengar in, vilket ger oss en minskad budget. Och som kommunalt bolag ska man alltid hushålla med skattemedel."

"Just nu skenar el- och uppvärmningspriser, så det är ganska viktigt att få ned kostnaderna."

"Vi ser stor potential i att minska energikostnaderna."

"Med ökad lönsamhet får vi mer pengar över till klimatarbetet."

"Med en bättre ekonomi kan vi hålla en bra standard för hyresgästerna."



## Digitaliseringens drivkrafter

# Bättre översyn och kontroll

I denna kategori ryms både inre och yttre drivkrafter. Fastighetsägarna vill få en bättre överblick över behov och brister i beståndet för att snabbare kunna vidta rätt åtgärder, liksom öka kunskapsdelningen internt för att minska individberoendet. Man vill också

förbättra rapporteringen som krävs för att följa olika regelverk. För att lyckas med allt detta behövs en strukturerad insamling och hantering av data, vilket i sin tur förutsätter en hög grad av digitalisering.

## Röster från undersökningen



"Vi behöver få bättre övergripande koll för att följa regler, lagar och myndighetskrav."

"Vi vill kunna göra bättre uppföljningar på hur vi jobbar med våra entreprenörer och leverantörer."

"Underhållsarbetet underlättas mycket om saker är granskade innan man ger sig ut."

"Vi vill undvika plötsliga händelser och ge våra hyresgäster möjlighet att driva sin verksamhet utan störningar."

"Idag ligger informationen och kunnandet på olika medarbetare. Genom att få in detta i ett digitalt system finns informationen kvar även om en medarbetare slutar."

## Digitaliseringens drivkrafter

# Nöjdare hyresgäster

Oavsett om bolagen erbjuder bostäder eller kommersiella lokaler så ser man nöjda hyresgäster som en förutsättning för en god

lönsamhet. Digitaliseringen – inklusive bra bredband – ses som ett viktigt verktyg för en bättre kundupplevelse.

## Röster från undersökningen

"Det är hyresgästerna som är våra kunder och vårt fokus. Utan dem har vi inget fastighetsbolag."

"Kan vi skapa en bättre kundupplevelse kan vi höja hyrorna. Då är det enklare att effektivisera inom hållbarhet."

"Det är viktigt att våra hyresgäster trivs med sitt boende och är nöjda med portkoder och bredband."

"Det kostar pengar att byta hyresgäster, så vi vill behålla dem så länge som möjligt."

"En nöjd kund är lika med ökad lönsamhet."



## Digitaliseringens drivkrafter

# Miljö & hållbarhet

Energieffektivisering är förstås en fråga som inte bara påverkar fastighetsägarnas kostnader, utan även deras klimatpåverkan. Några deltagare nämner specifikt skärpta lagkrav från EU som ett skäl att arbeta med

digitalisering utifrån ett miljöperspektiv. Frågan kommer sannolikt att fortsätta klättra på branschens agendan framöver, med mål som klimatneutrala byggnadsbestånd år 2050\*.

## Röster från undersökningen

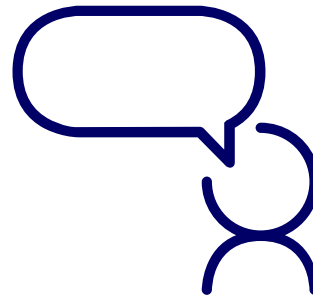
"Vi vill spara miljön och jobba med hållbarheten, samt följa de nya krav som kommer."

"Det är lagkrav inom EU:s ekonomi."

"Det ligger i tiden att alla tar sitt ansvar, både som privatpersoner och i en verksamhet."

"Byggbranschen är en av dem som släpper ut mest, så där behöver vi jobba på om vi ska klara klimatmålen."

"Vi har en ägare som är miljömedveten."



\* [www.europarl.europa.eu](http://www.europarl.europa.eu)

## Digitaliseringens drivkrafter

# Säkerhet & trygghet

För fastighetsägarna handlar säkerhet om att kunna förhindra såväl fysiska som digitala intrång, och därigenom öka sina kunders trygghet. Särskilt de som förvaltar industrifastigheter lyfter fram inbrott som ett konkret säkerhetshot. Digitalisering är

en förutsättning för flera trygghetsskapande åtgärder, såsom larm och kameraövervakning. Samtidigt kan ogenomtänkta satsningar inom området skapa nya attackytor för cyberbrottslingar.

## Röster från undersökningen



*"Både fysiska och digitala intrång skapar otrygghet hos oss och hyresgästerna."*

*"Det är viktigt med säkerhet för att undgå dataintrång och kunna se om det händer något med fastigheten."*

*"Hyresgästerna ska känna sig säkra, till exempel genom kameraövervakning över bilparkeringen."*

*"Vi har ett företagsklimat där det är mycket inbrott och liknande. Önskemål om trygghet kommer bara att växa."*

*"Har vi bra säkerhet får vi nöjda hyresgäster!"*

## Del 2

# Digitaliseringens hinder >

## Digitaliseringens hinder

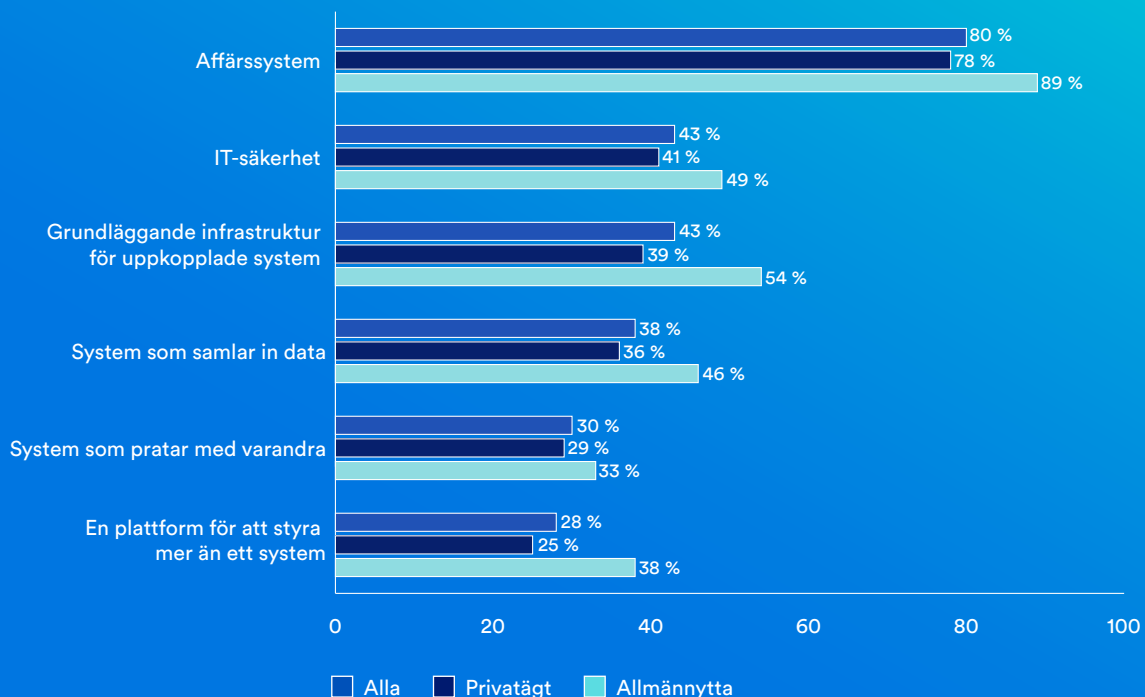
# Ingen är i mål – men allmännyttan har kommit längre

Nu när vi vet vad fastighetsägarna vill uppnå med digitaliseringen är det dags för en lägesbild av hur långt de har kommit på vägen dit. Den lösning som de allra flesta (80 %) har på plats är affärssystem. Hanteringen av ekonomi och andra breda företagsområden är alltså i hög grad digitaliserade idag.

När det gäller mer branschspecifika funktioner, som att koppla upp enheter i fastigheterna och samla in data för styrning och uppföljning, har man inte kommit lika långt. Knappt hälften (43 %) har lösningar kopplat till it-säkerhet och infrastruktur för uppkopplade system på plats, medan 38 % har implementerat system för datainsamling. Färre än en tredjedel säger sig använda system som pratar med varandra eller en plattform som styr fler än ett system.

Precis som när det gäller prioriteringen av den digitala omställningen finns skillnader mellan privat och offentlig sektor. Bolag inom allmännyttan uppger i betydligt högre grad än de privatägda att de har implementerat de olika digitala lösningar som tas upp i undersökningen.

### Vilka av följande har ni på plats idag?



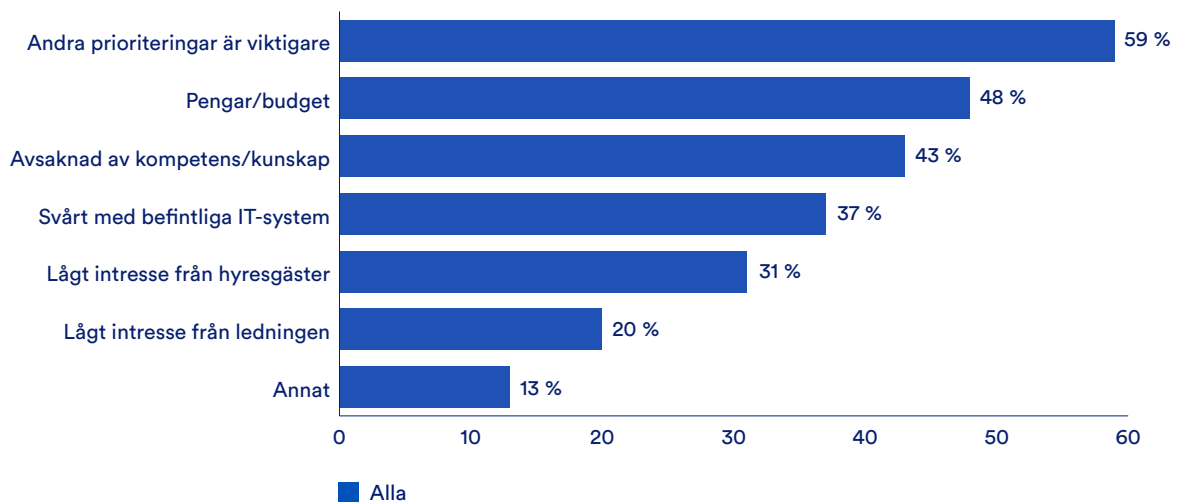
## Digitaliseringens hinder

# Vad står i vägen för önskade satsningar?

Undersökningen visar en paradox i fastighetsägarnas prioritering. För trots att digitaliseringen ses som ett viktigt redskap för att uppnå kostnadsbesparingar genom exempelvis energieffektivisering är det relativt få fastighetsägare som har implementerat lösningar som skulle möjliggöra detta. Vad är det som hindrar dem från att ta steget?

Det vanligaste svaret i undersökningen är att bolagen prioriterar ner digitala satsningar till förmån för annat som anses viktigare. Detta kan tänkas hänga ihop med att nästan hälften säger sig hindras av bristande budget, liksom att var femte upplever ett lågt intresse från ledningen. Kompetens- och kunskapsbrist är en annan viktig faktor, liksom svårigheter med befintliga it-system.

## Det finns faktorer som kan hindra en eventuell digitalisering, vilka av följande har du stött på i ert arbete med digitalisering av fastigheter?



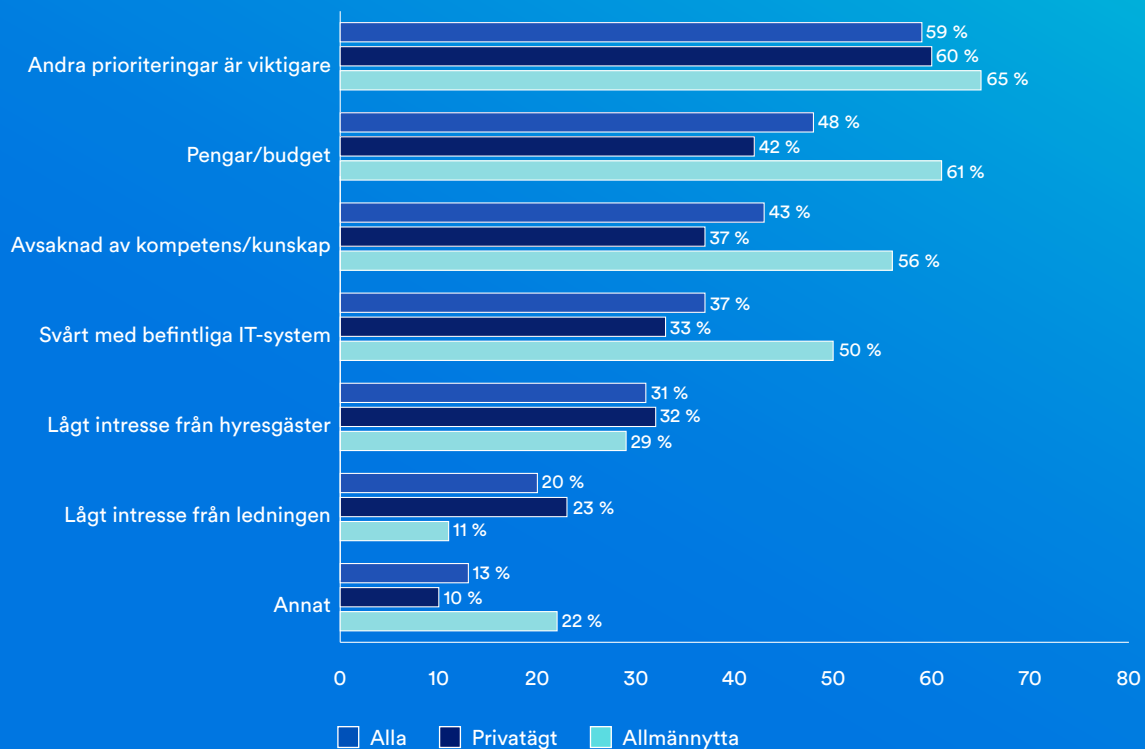
## Digitaliseringens hinder

# Privatägda och allmännyttiga bolag väljer bort satsningar av olika skäl

Budget- och kompetensbrist, liksom svårigheter med befintliga it-system, tycks vanligare inom allmännyttan än i den privata

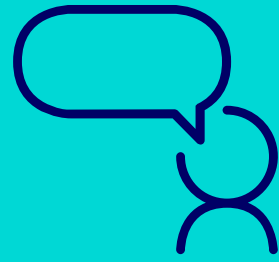
sektorn. Privatägda bolag å sin sida hindras oftare än de allmännyttiga av att de upplever ett lågt intresse från hyresgäster och ledning.

## Det finns faktorer som kan hindra en eventuell digitalisering, vilka av följande har du stött på i ert arbete med digitalisering av fastigheter?



## Digitaliseringens hinder

# Röster från undersökningen



"Det är svårt för anställda tidsmässigt att hinna med normal drift parallellt med att implementera nya system"

"Vi behöver få våra underleverantörer att samarbeta"

"Vi ser potentiella säkerhetsrisker"

"Bristande kompetens hos outsourcade partners"

"Tidsbrist"



## Del 3

# Möjliga vägar framåt >

## Möjliga vägar framåt

# Tips för att komma ur det låsta läget

Den samlade bilden som träder fram i undersökningen är att fastighetsägarna vill genomföra digitala satsningar för att effektivisera verksamheten på lång sikt, men hindras av att frågan prioriteras ner på kort sikt.

Du som läser kanske står inför liknande utmaningar i din organisation? I så fall vill vi skicka med två tips för att komma ur låsningen och få organisationen att sätta digitaliseringen högre på dagordningen:

### 1. Om hindret är bristande budget:

Visa att investeringen lönar sig.

Vad skulle organisationen kunna spara på sänkta energikostnader, minskad intern administration och nöjdare hyresgäster? Lyft fram vinsterna, gärna uppbackade med egna beräkningar och inspiration från andra aktörer (till exempel Örebrobostäder, eller Gavlegårdarna som du kan läsa om på nästa sida).

### 2. Om hindret är tid- och kompetensbrist:

Ta hjälp av en helhetspartner.

Det är fullt förståeligt att organisationen inte vill binda upp intern it-kompetens för att implementera och drifva de nätverks- och säkerhetslösningar som behövs för ett uppkopplat fastighetsbestånd. Eller för att administrera samarbeten med olika externa leverantörer, för den delen. Ett smart alternativ är att välja en samarbetspartner som kan erbjuda en helhetslösning – inte bara punktinsatser såsom enskilda installationer. Då slipper du dessutom bli beroende av specifika individer för att drifva lösningen över tid. Du får också bättre översikt över kostnaderna och en enda kontaktväg för support.



## Möjliga vägar framåt

# Därför satsar Gavlegårdarna på PropTech

Gavlegårdarna är ett av Sveriges största allmännyttiga fastighetsbolag – och ett av de mest uppkopplade. På lägenhetshusens digitala trapphustavlor uppdateras de boendes namn automatiskt när en ny person flyttar in, och sedan 2006 är alla nyproducerade fastigheter helt nyckelfria. Digitala passagesystem med taggar används för alla utrymmen, även till lägenhetsdörrarna.

"Fjärrvärme, ventilation, aggregat, passagesystem och kameraövervakning i garagen går via nätet. Det ger snabbare data in, vilket blir viktigare och viktigare i framtiden."

*Anne-Marie Wijker Andersson, systemförvaltare*



Gavlegårdarna har också satsat stort på PropTech, alltså uppkopplad fastighetsteknik, vilket innebär stora besparingsmöjligheter genom energieffektivisering:

"Vårt värmesystem bygger på att vi vet innetemperaturen i våra lägenheter. Vi har uppkopplade tempgivare i alla lägenheter för att hålla temperaturen på en lagom nivå, vilket sparar flera miljoner!"

*Ulf Gustafsson, systemansvarig för fastighets-it*

## Vilka är GlobalConnect?

Med 155 000 km fibernät, 35 000 km<sup>2</sup> datacenterutrymme och cirka 1 900 medarbetare är GlobalConnect en av norra Europas ledande leverantörer av digital infrastruktur och datakommunikation. Vi har lång erfarenhet av att hjälpa företag i olika branscher, som exempelvis privata och kommunala fastighetsbolag, med helhetslösningar inom it. Vi vet hur du som fastighetsägare kan dra nytta av PropTech och digitalisering, utan att kompromissa med cybersäkerheten. Läs mer om vad vi kan erbjuda på [vår hemsida](#).