

Hållbarhet i fastighetsbranschen

– nödvändigt ont eller
strategisk affärsnytta?



Innehållsförteckning

Introduktion	3
Inledning	3
Slutsatser	4
Resultat	7
Affärsnytta och hållbarhet	7
Drivkrafter	8
Fastighetsbolagens hållbarhetsarbete	8
Energi	9
Certifiering, grön finansiering och gröna hyror	11
Klimatanpassning	13
Cirkulär ekonomi	15
Social hållbarhet	17
Data och digitalisering	19
Om rapporten – och ett tack till er som bidragit	20

Introduktion

Inledning

Fastighetsbranschen befinner sig i en tid av snabb förändring där hållbarhetsfrågorna är mer affärskritiska än någonsin. Klimatförändringar, ökade regulatoriska krav, skärpta finansiella villkor och fluktuerande energipriser gör att hållbarhetsarbetet måste vara en del av affärsstrategin för att hantera risker, stärka konkurrenskraft och skapa långsiktiga värden.

Just nu råder ett tufft klimat för hållbarhetsfrågor. Pressade ekonomier, snabbt skiftande regelverk och en orolig omvärld gör att många aktörer tvingas ompröva sina prioriteringar. Samtidigt ökar förväntningarna från investerare, finansiärer, hyresgäster och samhället i stort. Symboliska insatser räcker inte längre. För att vara framgångsrik måste hållbarhetsarbetet leverera mätbara resultat och affärsnytta.

Denna rapport belyser hur hållbarhetsarbete inom fastighetssektorn kan skapa konkreta värden och affärsnytta. Fokusområden har varit hur fastighetsbolag genomför hållbarhetsarbetet i praktiken, vad som fungerar och vilka hinder som finns. Analysen bygger på intervjuer med nyckelpersoner hos ledande aktörer i branschen samt en granskning av hållbarhetsrapporter. Syftet är att ge en samlad bild av hur hållbarhetsarbetet bidrar till ökad lönsamhet på kort och lång sikt samt inspirera till lösningar som kombinerar klimatnytta, samhällsansvar och affärsvärde.

För att ge rapporten bredd har intervjuerna omfattat fastighetsbolag med varierande bestånd och storlek. Även ägarstrukturen skiljer sig åt mellan de medverkande, och inkluderar börsnoterade, privata och kommunala bolag samt pensionsbolag och fastighetsfonder.

Följande representanter för fastighetsbolag har intervjuats:

Alecta Fastigheter

Nickie Excellie, hållbarhetschef

AMF Fastigheter

Michael Eskils, klimatstrateg och Sarah Isaksson, hållbarhetschef

Areim

Helena Hagberg, hållbarhetschef

Balder

Klara Appelqvist, hållbarhetschef

Castellum

Filip Elland, hållbarhetschef

Eastnine

Lilia Kouzmina, hållbarhetschef

Fastighetsägarna

Rikard Silverfur, utveckling- och hållbarhetschef

Newsec

Katja Melnikova, senior associate

Platzer

Åsa Lindell, hållbarhetsansvarig

Regio

Simon Iaffa Nylén, hållbarhetschef

Stena Fastigheter

Anna Haraldson Jensen, hållbarhetsansvarig

Sveriges Allmännytta

Frida Hansson, projektledare inom fastighet och hållbarhet

Vasakronan

Anna Denell, hållbarhetschef

Väsbyhem

Azarina Bäckström, hållbarhetssamordnare

Åke Sundvall

Maria Uhrus, hållbarhetschef

Slutsatser



Fastighetsbolagens hållbarhetsarbete drivs av en kombination av krav från externa intressenter och inre faktorer. Insikterna och slutsatserna grundar sig på intervjuer och hållbarhetsrapporter från branschen.

I många fastighetsbolag finns interna ambitioner och engagemang från ledningen. Hållbarhetsarbetet är en viktig del av företagskulturen och företagets strategiska utveckling. Det leder till produktutveckling och ökad innovationstakt inom områden som cirkulär ekonomi, klimatanpassning och digitalisering, vilket stärker konkurrenskraften och möjliggör nya affärsmodeller.

En central extern intressent är finansiella aktörer som banker och investerare. Finansbranschen ställer allt högre krav för att minimera sin riskexponering. I det

sammanhanget är miljöcertifieringar avgörande verktyg som ger företag ökad tillgång till finansiering och möjlighet till lägre kostnader för denna.

Lagstiftning driver också på åtgärder inom bland annat energieffektivisering och cirkulär ekonomi. Höjda krav från fastighetsbolagens kunder, dvs hyresgästerna, spelar en viktig roll. Både kommersiella hyresgäster och boende efterfrågar hållbara, trygga och energieffektiva fastigheter.

Tillsammans har dessa drivkrafter bidragit till att branschen fokuserar på ett antal prioriterade områden, vilka nämns nedan. I rapportens resultatdel beskrivs dessa mer i detalj.



Energi

Energieffektivisering har länge varit en självklar del av fastighetsbranschens hållbarhetsarbete och används både för att sänka driftkostnader och möta skärpta lagkrav. Vinsterna är lätta att kvantifiera och efterfrågan på energieffektiva byggnader är hög. Eftersom många bolag redan arbetat systematiskt med detta under lång tid är den återstående potentialen för större besparingar begränsad. Många fastighetsbolag investerar i egen energiproduktion, vilket både fungerar som ekonomisk buffert och bidrar till att avlasta energisystemet. Effekttjämnning är däremot mindre etablerat och få aktörer har infört det i större skala.



Certifiering & finansiering

Miljöcertifiering är en självklarhet inom branschen och har blivit alltmer en förutsättning för att attrahera kapital, hyresgäster och köpare. Grön finansiering (dvs finansiering via gröna lån eller obligationer) ses främst som ett verktyg för riskminimering och ett sätt att bredda sin kapitalbas, snarare än en direkt kostnadsbesparing. En strukturell utmaning är att nybyggda energisnåla fastigheter premieras finansiellt framför upprustade ”bruna” fastigheter, trots att renovering ofta totalt sett ger större klimatnytta än nyproduktion.



Klimatanpassning

Branschen har börjat arbeta mer proaktivt för att hantera fysiska klimatrisker som översvämningar och värmeböljor. Affärsnyttan ligger i att långsiktigt säkra fastigheternas värde och undvika framtida kostnader, driftstörningar och höjda försäkringspremier. Flera aktörer efterlyser dock samordnade insatser på systemnivå, då många åtgärder ligger utanför den enskilda fastighetsägarens kontroll. Försäkringsfrågan, särskilt kopplat till om vissa klimathändelser fortsatt ska klassas som oförutsedda, lyfts även som en potentiell riskfaktor. Klimatanpassning behöver därför betraktas som en långsiktig investering i portföljens motståndskraft och attraktionskraft.



Cirkulär ekonomi

Återbruk väcker delade uppfattningar i branschen. Vissa ser höga kostnader, logistiska hinder och certifieringskrav, medan andra menar att det kan vara konkurrenskraftigt, särskilt med stigande materialpriser. Det finns framgångsexempel som visar på både kostnads- och klimatvinster samt ökat engagemang bland hantverkare. För bredare genomslag krävs branschgemensamt samarbete och logistiklösningar. Återvinning däremot upplevs som mer lättillgänglig och enklare. Det kan sänka kostnader och skapa nya intäkter, samtidigt som skärpta lagkrav gör strategiskt arbete inom området alltmer nödvändigt.



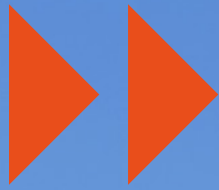
Social hållbarhet

Social hållbarhet i fastighetsbranschen handlar både om att ta ansvar för leverantörskedjan och att stärka trygghet och trivsel i lokalsamhället. Tydliga krav, nära samarbeten och få led i värdekedjan ökar kontrollen och minskar risker, samtidigt som långsiktiga relationer ger högre kvalitet. Insatser i bostads- och kontorsområden, som levande bottenvåningar och lokala aktiviteter, stärker områdets attraktionskraft och fastighetsvärden. Effekterna är ofta långsiktiga och bidrar över tid till ökat fastighetsvärde, stärkt varumärke och ökad trivsel bland boende och företag.



Data och digitalisering

Brist på tillförlitliga data är en av de största utmaningarna i hållbarhetsarbetet. Det finns därmed en betydande affärspotential för fastighetsbolag som systematiskt samlar in och analyserar data kopplad till sitt hållbarhetsarbete. De kan optimera driften, fatta bättre datadrivna beslut och utveckla nya affärsmodeller. Digitala verktyg såsom digitala tvillingar, möjliggör effektivare energianvändning och bättre förutsättningar för återbruk.



Sammanfattningsvis visar rapporten att fastighetsbranschen i dag tydligt ser affärsnytta i hållbarhetsarbetet. Diskussionen handlar inte längre om huruvida insatserna ger effekt, utan om vilka arbetssätt som bäst bidrar till konkret värdeskapande. Hållbarhet är därmed inte bara ett sätt att hantera risker eller uppfylla krav, utan ett avgörande verktyg för att skapa värde, säkra lönsamhet och bygga en verksamhet som är både motståndskraftig och långsiktigt konkurrenskraftig.



Resultat

Följande resultatdel inleds med övergripande insikter om fastighetsbolagens syn på hållbarhetsarbetets affärsnytta och de drivkrafter som ligger bakom arbetet. Därefter presenteras exempel och analyser inom sex huvudområden: energi, finansiering, klimat-anpassning, cirkulär ekonomi, social hållbarhet samt data och digitalisering. Fokus ligger framför allt på att belysa affärsnyttan som skapas och att lyfta strategier och lösningar som kan förena hållbarhet med långsiktig lönsamhet och minskad risk.

Affärsnytta och hållbarhet

Affärsnytta kan definieras på många olika sätt. I den här rapporten avses främst affärsnyttor i form av:

- ▶▶ Kostnadsbesparingar
- ▶▶ Utveckling av nya marknader och produkter
- ▶▶ Ökad möjlighet till finansiering
- ▶▶ Ökade fastighetsvärden
- ▶▶ Stärkt varumärke eller marknadsposition
- ▶▶ Förhöjt medarbetarengagemang
- ▶▶ Riskminimering och framtidssäkring

Den generella uppfattningen bland de intervjuade fastighetsbolagen är att hållbarhetsarbete i allt högre grad ses som en strategisk förutsättning för långsiktig affärsframgång. Det beskrivs inte längre som något separat från kärnverksamheten, utan som en alltmer integrerad del av affärsutveckling, riskhantering och varumärkesbyggnad. Flera bolag framhåller under intervjuer att hållbarhet i dag är en förutsättning för att få affärer, finansiering och partnerskap, snarare än ett frivilligt åtagande.



Med ett tuffare ekonomiskt klimat, har kraven på hållbarhetsarbetet förändrats. Under den tidigare eran där pengar var billigare, kunde även insatser utan omedelbar affärseffekt få gehör. Idag krävs det en tydligare koppling till affärsnytta som ökat kassaflöde och minskad risk.

Simon Iaffa Nylén, Hållbarhetschef, Regio

Areim beskriver hållbarhet som en drivande kraft i affärsutvecklingen, medan fastighetsbolaget Åke Sundvall betonar att utan ett aktivt hållbarhetsarbete går det inte att vara aktuell som samarbetspartner. Balder lyfter att kopplingen mellan hållbarhet och affärsstrategi har blivit tydligare genom arbetet med väsentlighetsanalyser, ESG-risker och kundkrav. Det är ett perspektiv som delas brett i branschen.

Regio menar att i dagens marknadsklimat har hållbarhet blivit alltmer ett grundkrav från investerare och i säljprocesser, där symboliska insatser inte längre räcker utan måste ersättas av initiativ som kan påvisa en direkt affärsnytta.

Under intervjuerna framkom att vissa fastighetsbolag genomför fler hållbarhetsinsatser än vad som redovisas offentligt. Skälet anges vara att publicerade åtgärder riskerar att mötas av kritik, och att det i vissa fall därför är enklare att avstå från att kommunicera



dem. Detta är en indikation på att hållbarhetsarbetet har ett värde bortom ”bra publicitet”, insatserna anses helt enkelt vara affärsmässigt motiverade även utan att lyftas fram i hållbarhetskommunikationen.

Drivkrafter

Drivkrafterna bakom hållbarhetsarbetet beskrivs något varierande men följer ett tydligt mönster bland de bolag som intervjuats. Finansiella aktörer, som banker, investerare och ägare, lyfts av flera som de mest inflytelserika katalysatorerna. De ställer krav för att minska sin egen riskexponering, exempelvis genom att undvika fastigheter som riskerar att bli strandade tillgångar. Även lagstiftning och kommande regelverk framförs som starka drivkrafter, där hållbarhet i dag handlar mer om regelefterlevnad än goodwill. Samtidigt pekar flera bolag på efterfrågan från kunder och kommersiella hyresgäster som en viktig faktor för att förbli attraktiva på marknaden. Interna faktorer som ledningsengagemang och företagskultur spelar också roll i mer eller mindre utsträckning. Sammantaget visar det att hållbarhetsarbetet drivs på både av yttre krav och interna ambitioner.

Fastighetsbolagens hållbarhetsarbete

De drivkrafter som beskrivits ovan har format hur fastighetsbolagen prioriterar och arbetar med hållbarhetsfrågor i praktiken. Fokusområdena varierar mellan olika aktörer beroende på affärsmodell, portfölj och geografisk kontext. Områden som återkommit mest frekvent i intervjuer och rapporter lyfts därför särskilt fram i syfte att ge en samlad och representativ bild av branschens huvudsakliga fokus.

Ett starkt och proaktivt hållbarhetsarbete är inte bara en insats för miljön, det är också ett sätt att minska framtida affärsrisker, poängteras under en intervju. Att integrera hållbarhetsfrågor i verksamhetsstrategin fungerar som en form av framtidssäkring. Det minskar osäkerheten inför kommande regleringar, stärker motståndskraften mot marknadsförändringar och minimerar risken för oväntade kostnader. Hållbarhet blir därmed inte en belastning, utan en konkurrensfördel, både ur ett ekonomiskt och regulatoriskt perspektiv.

Energi

Det är tydligt både i företagens hållbarhetsrapporter och i de intervjuer som genomförts att energieffektivisering är ett centralt fokusområde för många fastighetsbolag, både ur ett ekonomiskt och hållbarhetsrelaterat perspektiv. Redan innan hållbarhetsfrågorna fick genomslag var energieffektivisering ett naturligt verktyg för att sänka driftkostnaderna. Idag förstärks incitamenten ytterligare genom ökade krav på klimatprestanda och utsläppsminskningar. Genom att optimera energiflöden, standardisera tekniska system och ställa tydliga krav redan i projekteringsfasen kan energianvändningen minska avsevärt.

Energieffektivisering

Inom kort kommer EU:s direktiv om byggnaders energiprestanda (EPBD) att införlivas i svensk lagstiftning¹.

För företag som redan investerat i energieffektivisering och hållbara tekniska lösningar innebär detta inte en plötslig omställning, utan snarare en naturlig fortsättning på det arbete de redan gör. Genom att ligga i framkant kan fastighetsbolag undvika hastiga, kostsamma anpassningar när lagkraven skärps. Det minimerar inte bara risken för oväntade kostnader,

EPBD

Direktivet innebär att alla byggnader successivt ska nå nära nollutsläpp senast år 2050, en tvingande renoveringstakt för de minst energieffektiva fastigheterna, samt samt krav på installation av solceller och laddinfrastruktur i nya byggnader.

utan också att delar av fastighetsportföljen i framtiden tappar värde eller relevans.

Alla fastighetsbolag vars hållbarhetsrapporter har granskats, och/eller som intervjuats, rapporterar idag att de arbetar med energieffektivisering. En sammanställning av de analyserade fastighetsbolagens hållbarhetsrapporter visar på en genomsnittlig årlig minskning i energiintensitet på sex procent från 2023 till 2024. Ett tydligt exempel på de ekonomiska vinsterna med ett långsiktigt och strukturerat energieffektiviseringsarbete är Vasakronan, som mellan 2016 och 2025 har uppnått en ackumulerad energikostnadsbesparing på 179 miljoner kronor.

Många bolag har redan arbetat med energieffektivisering under lång tid och det ses som en självklarhet i branschen. Ett fastighetsbolag beskriver under en intervju att de mest betydande förbättringarna redan är genomförda, och den kvarvarande potentialen består främst av mindre optimeringar snarare än stora förändringar med omfattande besparingar.

Effektutjämning

Ett ämne som blivit alltmer omtalat är effektutjämning samt dess ekonomiska nytta. Senast i början av 2027 måste samtliga elnätsbolag i landet ha infört en modell med effektagifter på elnätet². Effektagiften införs gradvis och är ett lagkrav från Energimarknadsinspektionen (Ei). Det blir därmed allt viktigare att optimera energianvändning i fastigheter för att undvika effektoppar.

Precis som med energieffektivisering är ett proaktivt förhållningssätt en strategisk fördel. Intervjuerna visar på en varierande mognadsgrad i branschen, där ett flertal bolag har implementerat mindre åtgärder, men få har ännu gjort de större förändringar som krävs för att maximera effektutjämningen.

¹ Energy Performance of Buildings Directive

² Effektagift - Energimarknadsinspektionen

För de aktörer som tidigt integrerar effektstyrning i verksamheten finns en betydande möjlighet att undvika framtida kostnadsökningar. Dessutom bidrar ett effektivt utnyttjande av effekt till att avlasta elsystemet och skapa en mer stabil och hållbar elförsörjning, vilket är till nytta både för samhället och för det enskilda företaget.

Egen energiproduktion och grön energi

Under intervjuerna och i hållbarhetsrapporter framkom att många bolag satsar på egen energiproduktion, främst genom installation av solceller. Detta bidrar inte bara till lägre energikostnader, utan skapar också möjligheter till nya intäktsströmmar genom försäljning av överskottsenergi. Castellum producerar idag ungefär 25 % av sitt elbehov från egna solcellsanläggningar. Investeringen i dessa har dessutom visat sig vara lönsam med en marginalavkastning på 8–10 procent³. Egen energiproduktion minskar dessutom beroendet av externa energikällor, utjämnar effekten och ger ökad kontroll över energitillgången. I tider av osäkra energipriser eller störningar i elnätet, vid exempelvis extremväder, kan en viss grad av självförsörjning fungera som en buffert. Även om lokal solenergi inte är immun mot yttre faktorer,

bidrar den till att sprida riskerna och öka den långsiktiga försörjningstryggheten. På så vis blir energiproduktion i egen drift en viktig del i både hållbarhetsstrategin, den affärsmässiga riskhanteringen samt ur ett beredskapsperspektiv.

Ett alternativ för grön energi är att köpa den via externa marknader, exempelvis genom market-based ursprungsgarantier (Guarantee of Origin, GoO). Metoden har dock fått kritik för bristande effektivitet. Science Based Targets initiative har dessutom slutat rekommendera dess användning inom bygg- och fastighetssektorn. Att förlita sig på systemet kan därför innebära risk, om det inte längre accepteras kan företagen snabbt behöva vidta alternativa åtgärder för att minska sina utsläpp. Investeringar i egen energiproduktion kan därmed vara ett mindre riskfyllt alternativt för att minska utsläppen från energiförbrukning.

Ursprungsgarantier

Ursprungsgarantier (GoO) visar elens ursprung och möjliggör val av förnybar el. Genom att köpa certifikat per producerad MWh kan företag rapportera elanvändning som utsläppsfri enligt marknadsbaserad beräkningsmetod.



Energieffektivisering är viktigt både för att sänka driftskostnader och för att uppfylla ny lagstiftning. Många fastighetsägare har redan vidtagit de mest betydande åtgärderna. Istället börjar många fokusera på lösningar för att jämma ut effektuttaget ur fastigheter, samt installation av förnybar energi, framför allt solceller.

³ Från Hisingen till Brunna: Castellums imponerande solcellsprojekt | Media | Castellum

Certifiering, grön finansiering och gröna hyror

Certifiering

Alla de intervjuade fastighetsbolagen arbetar idag aktivt med att miljöcertifiera sina byggnader enligt system som till exempel Miljöbyggnad, BREEAM eller LEED.

Miljöcertifiering

Miljöcertifiering innebär att byggnadens miljöprestanda granskas och bedöms utifrån kriterier som energianvändning, inomhusklimat, materialval och resurseffektivitet.

Det är ett sätt att kvalitetssäkra hållbarhetsarbetet, skapa transparens gentemot hyresgäster och investerare, och inte minst att stärka möjligheten till grön finansiering. Många av de intervjuade fastighetsbolagen ser att hållbarhetscertifiering i allt högre grad blivit en förutsättning för att attrahera kapital, hyresgäster och köpare. Under intervjuer framkom att kommersiella fastigheterna utan certifiering riskerar att bli mindre eftertraktade, med ökade vakanser, behov att erbjuda rabatterade hyror eller svårigheter vid försäljning.

Grön finansiering

Grön finansiering har under senare år vuxit fram som en central komponent i fastighetsbolagens finansieringsstrategier. För att kvalificera sig för gröna lån krävs ofta att byggnaden är miljöcertifierad, vilket gör certifieringen till en nyckel för att över huvud taget kunna ta del av denna finansieringsmöjlighet. Företagen som intervjuats lyfter fram den affärs-

mässiga nyttan med grön finansiering. Gröna lån och obligationer erbjuder ofta något fördelaktigare villkor än traditionell finansiering, exempelvis genom ränterabatter eller prioriterad tillgång till kapital i tider av osäkerhet. I en intervju poängterades att under perioder med höga räntor och en mer restriktiv kreditmarknad har grön finansiering i vissa fall varit en av få tillgängliga vägar för ny upplåning. Samtidigt framkom i flera intervjuer att många fastighetsbolag anser att storleken på ränterabatten i sig sällan är tillräckligt stor för att ensam motivera de krav som följer med grön finansiering, såsom certifieringar eller anpassningar av fastigheter. I stället lyfts grön finansiering främst som ett sätt att bredda kapitalbasen, minska refinansieringsrisker och möta ökade krav från investerare och långivare. För många bolag handlar grön finansiering alltså mindre om direkt ekonomisk vinst, och mer om tillgång till kapital, riskhantering och framtidssäkring.

Utöver gröna lån finns möjligheten till hållbarhetslänkade lån, som erbjuder större flexibilitet genom att lånevillkoren kopplas till företagets övergripande hållbarhetsmål. Denna låneform kräver inte att finansieringen öronmärks för specifika projekt vilket innebär att pengarna kan användas mer fritt. Samtidigt knyts lånevillkoren till fastställda hållbarhetsmål, exempelvis ett förbättrat trygghetsindex för fastigheterna. Dessa lån visar på möjligheter till ökad finansiell säkerhet tack vare satsningar utöver mer direkta åtgärder som energieffektivisering.

På sikt förväntas kraven på grön finansiering öka i takt med att fler byggnader certifieras och marknaden ställer högre krav på klimatansvar. Framtidens krav kommer möjligtvis att röra sig bortom dagens energiklasser mot full anpassning till EU:s taxonomi, där endast de mest högpresterande byggnaderna kvalificerar. Dessutom kommer hela livscykelperspektivet att bli avgörande, med krav på livscykelanalyser (LCA) och gränsvärden för inbyggda

EPC

Energy Performance Certificate (EPC) är en energideklaration, dvs ett certifikat som ger information om en byggnads energiprestanda. EPC är ett krav enligt Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) vars syfte är att förbättra energieffektiviteten i byggnader. Certifikatet klassar byggnaders energiprestanda på en skala från A (mycket effektiv) till G (minst effektiv), baserat på faktorer som isolering, värme- och kylsystem samt ventilation.

koldioxidutsläpp. För fastighetsägare innebär detta att ribban för att få tillgång till de mest fördelaktiga lånen kontinuerligt kommer att höjas.

Bruna fastigheter

Flera fastighetsbolag anger under intervjuerna att de ser affärsnytta i att förvärva så kallade bruna fastigheter, byggnader med hög energianvändning och klimatpåverkan, för att genomföra omfattande energieffektiviseringar. Ur ett livscykelperspektiv är det ofta klimatmässigt fördelaktigt, eftersom renovering generellt orsakar betydligt lägre utsläpp än nyproduktion. Dessa investeringar bidrar på ett väsentligt sätt till totala utsläppsminskningar i fastighetssektorn samtidigt som de oftast är ekonomiskt fördelaktiga. En rapport från NewSec (2025) visar en värdeökning på 15 % för en fastighet med EPC-klass A-B gentemot EPC-klass F-G och gäller för både bostäder och kommersiella fastigheter, med viss brasklapp för att läge och marknadstrender också spelar in⁴.

Många äldre fastigheter har begränsningar som gör det svårt att nå energiklass A eller B, vilket ofta utesluter dem från grön finansiering, vilket påpekades av flera intervjuade. Det innebär att fastighetsägare som gör omfattande energieffektiviseringar i dessa

byggnader inte får ta del av de finansiella incitament som är tillgängliga för redan energieffektiva objekt, trots att klimatnyttan i absoluta tal kan vara större. Flera fastighetsbolag förklarar i intervjuerna att det finns ett strukturellt problem i dagens finansieringsystem, där förbättringar inte premieras i samma utsträckning som toppprestanda. För att möjliggöra en bredare och mer rättvis omställning behöver även ambition och framsteg i utmanande fastigheter ges erkännande och bättre finansiella villkor. Det skulle skapa starkare drivkrafter för att rusta upp det befintliga beståndet, något som både klimatet och marknaden vinner på.



Dagens finansieringssystem premierar energieffektiva fastigheter. Det skapar ett problematiskt incitament att riva fullt fungerande byggnader, trots att bevarande och renovering ofta ger en mindre total klimatpåverkan.

Helena Hagberg, Hållbarhetschef, Areim

Det finns förhoppningar om att EPBD ska förbättra finansieringsförutsättningarna för bruna fastigheter och därigenom rikta större fokus mot dessa. Eftersom det ännu inte har implementerats är det dock osäkert om den effekten faktiskt kommer att uppnås.

Gröna hyresavtal

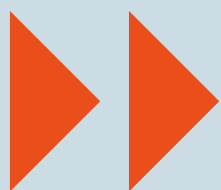
Gröna hyresavtal blir allt vanligare, förklarar flera av fastighetsbolagen i intervjuerna. De menar att avtalen

⁴ Marknadsrapporter

Gröna hyresavtal

Gröna hyresavtal är en överenskommelse mellan hyresvärd och hyresgäst om att gemensamt arbeta för att förbättra lokalens miljöprestanda, exempelvis genom energibesparing, källsortering eller minskat resursutnyttjande.

stärker relationen mellan parterna och då kan fungera som en konkurrensfördel i uthyrningen. Detta gäller framför allt kommersiella hyresgäster, inte minst då många större företag omfattas av krav på hållbarhetsredovisning enligt Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). För dessa företag innebär tillgång till hållbara lokaler inte bara effektiv resursanvändning, utan också minskad varumärkesrisk och trygghet i värdekedjan.



Tillsammans skapar miljöcertifieringar, grön finansiering och gröna hyror ett ekosystem där hållbarhetsarbete kopplas till konkreta ekonomiska värden, lägre kapitalkostnader, minskad finansiell risk och ökad attraktionskraft på både hyres- och investerarmarknaden.

Klimatanpassning

Fastighetsbranschen verkar i en tid där klimatförändringarnas effekter blir alltmer påtagliga, med ökade risker för exempelvis skyfall, översvämningar och värmeböljor. Historiskt har branschen ofta agerat reaktivt, men detta håller på att förändras enligt Rikard Silverfur på Fastighetsägarna. Många fastighetsbolag har börjat arbeta mer systematiskt med klimatanpassning som en integrerad del av riskhanteringen.

De intervjuade fastighetsbolagen befinner sig i olika faser av klimatanpassning. Många är i färd med att ta fram proaktiva strategier, medan endast ett fåtal har börjat genomföra konkreta åtgärder. Det kan exempelvis handla om att hålla dagvattenbrunnar rena och plantera mer grönska, men även om tekniska installationer som solavskärmning och markiser för att hantera höga temperaturer.

I samtalen framkom att vissa fastighetsbolag inte ser klimatriskerna kopplat till klimatanpassning som ett hot mot sina fastigheter. Det kan bidra till att frågan hamnar längre ner på agendan, trots att klimatriskerna i många fall kan vara ett reellt hot framöver och är viktiga att hantera i god tid.

Flera bolag betonar däremot vikten av att förstå den finansiella risken kopplat till klimatförändringarna, både för att skydda fastighetsvärdet och för att möta ökade krav från investerare. Även marknaden har börjat reagera. Ett fastighetsbolag berättar under en intervju om hur en kund i en förfrågan om nya lokaler uttryckligen uteslöt fastigheter inom MSB:s (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) riskområden för översvämning. Det är ett tydligt tecken på att klimatrisker redan påverkar vilka fastigheter som anses attraktiva.



”Effektiva och långsiktiga lösningar kräver samordnade insatser på stadsdels- eller systemnivå”

Åsa Lindell, Hållbarhetsansvarig, Platzer

Flera av de intervjuade bolagen betonar vikten av att många klimatanpassningsåtgärder måste skötas på systemnivå och understryker risken för suboptimering om åtgärderna fastnar på fastighetsnivå. Åsa Lindell, Hållbarhetsansvarig på Platzer, uttrycker det tydligt. ”Effektiva och långsiktiga lösningar kräver samordnade insatser på stadsdels- eller systemnivå”.

Under ett antal intervjuer lyfts även att många åtgärder som behövs för klimatanpassning rör VA-nätet och därmed ligger utanför fastighetsbolagens kontroll, vilket gör kommunernas agerande avgörande. Flera av de intervjuade betonade att det märks ett uppvaknande från kommunernas sida, något som ses som en viktig förutsättning för att kunna genomföra effektiva lösningar på systemnivå.

Försäkringsrisker

Under intervjuerna lyftes försäkringsfrågan som ett orosmoment. Det pågår diskussioner inom försäkringsbranschen om huruvida översvämningar i utsatta områden fortsatt kan betraktas som oförutsedda händelser, något som kan påverka möjligheten till försäkring i vissa zoner. Även om det ännu inte lett till förändrad praxis, innebär det en tydlig framtida risk. Även Finansinspektionen har inlett en analys av hur klimatförändringar påverkar försäkringskostnader och tillgång till försäkringar⁵. Flera bolag förklarar att den största försäkringsrisken inte är höjda premier, utan risken att helt förlora sitt försäkringsskydd. En fastighet utan försäkring riskerar att bli en strandad tillgång, vilket leder till kraftig värdeminskning och förlorade belåningsmöjligheter.

Riskminimering och mervärde

Trots ett ökat engagemang kring klimatanpassning kvarstår en utmaning enligt flera intervjuade fastighetsbolag i att synliggöra affärsnyttan i ekonomiska nyckeltal. Det är ovanligt att investeringar kopplade till klimatanpassning är värdeskapande i den mening att de direkt påverkar marknadsvärdet eller direktavkastningen. I stället måste klimatanpassning ses som en långsiktig investering, en form av försäkring mot framtida skador, driftstörningar och värdetförluster. För bolag med en proaktiv strategi blir klimatanpassning ett sätt att framtidssäkra portföljen och behålla attraktionskraft och stabil avkastning även i ett föränderligt klimat.



Affärsnyttan med klimatanpassning handlar inte bara om att undvika kostnader, utan om att fortsatt kunna förvalta, hyra ut och kapitalisera på sina tillgångar i en marknad där klimatet blivit en del av det affärsstrategiska landskapet. Genom innovativa nya lösningar kan klimatanpassning generera mervärde. Ett antal bolag har exempelvis valt att täcka delar av tak med sedumväxter, vilket ger både tekniska och ekologiska fördelar. Förutom att minska översvämningssrisker bidrar gröna tak till bättre isolering, renare luft, biologisk mångfald och förlängd taklivslängd. Den typen av åtgärder visar hur klimatanpassning inte bara reducerar risker utan också kan stärka fastigheters miljöprofil och ekonomiska värde.

⁵ FI granskar hur extremväder kan påverka konsumenters försäkringsskydd | Finansinspektionen



”

”Alla säger att återbruk blir så himla mycket dyrare, men det blir det inte. Vi ser att det absolut hade varit högre kostnader vid ett nybygge”

Nickie Exciellie, Hållbarhetschef, Alecta

∞ Cirkulär ekonomi

I följande avsnitt behandlas cirkulär ekonomi med fokus på återbruk och återvinning.

Återbruk

Återbruk lyfts ofta fram som en central del i en cirkulär bygg- och fastighetssektor, men uppfattningarna om dess genomförbarhet skiljer sig åt bland de intervjuade bolagen. Många ser återbruk som förknippat med betydande hinder. Ett vanligt problem som lyfts är att återbrukade produkter måste uppfylla dagens certifieringskrav, vilket skapar osäkerhet kring ansvar och garantier, vilket därmed ökar den ekonomiska risken för fastighetsägaren. Utöver detta finns logistiska utmaningar med demontering, lagring och transporter. Flera anser också att återbruk ofta leder till högre kostnader i praktiken, vilket missgynnar alternativet i upphandlingar där pris väger tyngre än hållbarhet.

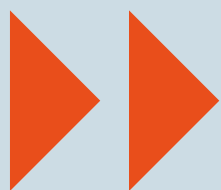
Andra bolag har en mer positiv syn. De menar att återbruk inte alls behöver vara dyrare och lyfter fram att prisökningen på jungfruliga material gör återbruk

till ett mer konkurrenskraftigt alternativ. Anna Danell på Vasakronan menar att det största hindret snarare ligger i människors mindset och en föreställning om att återbruk är mycket dyrare än vad det i praktiken faktiskt är.

Ett konkret exempel på ett lyckat återbruksprojekt är Alecta Fastigheters projekt ”Vi på hörnet” i Göteborg, där två 60-talsfastigheter renoverades i stället för att rivas. Nickie Exciellie som var med och drev projektet, argumenterar mot uppfattningen att återbruk är dyrare. Hon menar att även om konsultkostnaderna initialt var högre för att utveckla nya metoder, blev produktionskostnaderna lägre än vid nyproduktion. Genom en tidig återbruksinventering och ett ”återbrukslabb” kunde en stor mängd material återanvändas, vilket sänkte både kostnader och klimatpåverkan.

Vid hög konkurrens har Alecta även sett återbruk som en möjlighet att sticka ut. Konceptet har mottagits väl av hyresgästerna och gett hög beläggningsgrad trots tuff konkurrens.

En viktig affärsnytta som Nicki även lyfter är det ökade engagemanget bland hantverkare när de får arbeta med restaurering och återställning snarare än att enbart montera tillverkade moduler. Genom att ta hand om och bevara byggnadens originaldetaljer återfår snickare sin yrkes stolthet, vilket i sin tur höjer både arbetskvaliteten och motivationen som gynnar både projektets resultat och långsiktiga möjligheter att attrahera personal.



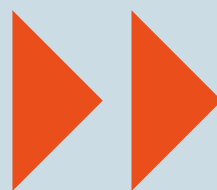
Ett flertal aktörer anser att branschen behöver ett mer systematiskt samarbete, där återbruk organiseras på sektornivå. Om fler samarbetar kan material från ett projekt bli resurs i ett annat och på så sätt skapa nya cirkulära intäktströmmar. För att återbruk ska slå igenom i stor skala anser fastighetsbolagen att det krävs gemensamt ansvarstagande och logistiklösningar.

Återvinning

Till skillnad från återbruk upplever många av de intervjuade företagen att återvinning generellt är enklare och har en bredare acceptans, där affärsnyttan är lättare att se. För många fastighetsbolag är avfallshandling en stor kostnad, särskilt vid bygg- och rivningsprojekt där material behöver transporteras och deponeras. Genom bättre sortering och återvinning kan dessa kostnader minska avsevärt. Exempelvis är väl sorterat material ofta betydligt billigare att hantera än osorterat, något flera fastighetsbolag lyfter fram under intervjuerna. Genom att stärka

avfallshandling och utveckla effektiva återvinningsrutiner bygger företag både klimatnytta och bättre kontroll över driftkostnader.

En majoritet av de intervjuade företagen framhåller att de har väl fungerande rutiner för återvinning. Enligt dem bidrar detta inte bara till minskade kostnader utan kan även skapa ekonomiska värden, till exempel genom att sälja återvunnet material som råvara. Det som tidigare varit en kostnad omvandlas därmed till en potentiell intäktskälla.



Sedan 2020 är det, enligt avfallsförordningen, krav att den som producerar bygg- och rivningsavfall ska källsortera trä, mineral, metall, glas, plast och gips och förvara dem skilda från varandra och från annat avfall⁶. Det finns också nationella målsättningar för återvinning och återbruk av bygg- och rivningsavfall. Detta innebär att fastighetsbolag behöver agera för att säkerställa att materialhandlingen i nybyggnation, renovering och rivning lever upp till regelverken. Att arbeta strategiskt med sortering, återvinning och dokumentation är inte längre frivilligt, utan en nödvändighet.

⁶ Avfallsförordning (2020:614)



Social hållbarhet

I följande avsnitt behandlas social hållbarhet med fokus på leverantörskedjan samt i det omgivande samhället.

Social hållbarhet i leverantörskedjan

Flera fastighetsbolag betonar vikten av ett systematiskt hållbarhetsarbete i leverantörsledet, särskilt inom byggsektorn där riskerna för arbetslivsrelaterade överträdelser är välkända. I intervjuerna framhåller alla företag att nyttan framför allt ligger i att undvika stora risker vilket speglar betydelsen av att ta ansvar för hela leverantörskedjan.

Tydliga krav och nära samarbete

De intervjuade fastighetsbolagen har alla infört uppförandepolicys med tydliga krav på etik, arbetsvillkor och socialt ansvar. Detta bidrar på olika sätt till ökad affärsnytta. Utöver att minska risker menar flera fastighetsbolag att ett nära samarbete med ett begränsat antal leverantörer, och en värdekedja med högst två till tre led, ger ökad insyn, spårbarhet och kontroll över hela processen. Det underlättar både kvalitetsstyrning och kostnadskontroll, samt minskar

riskerna för olyckor, brister i arbetsvillkor och oseriösa aktörer, något som i förlängningen skapar trygghet för både boende och bolag. Samtidigt gör närheten till leverantörerna att det blir enklare att uppfylla andra typer av krav, exempelvis gällande rapportering och beräkning av utsläpp inom Scope 3, vilket får ökad betydelse i takt med skärpta regelverk.

En trend bland fastighetsbolagen är att vidta ytterligare åtgärder genom att skärpa rutiner för upphandling samt att genomföra oannonserade platskontroller för att motverka regelbrott. Syftet är att både skydda anställda och öka tryggheten för boende och samarbetspartners. I en bransch där illegal arbetskraft och arbetsplatsbrott fortfarande är ett problem, lyfts dessa åtgärder som viktiga för att minimera risker.

Ett nära samarbete med leverantörer framhålls som en viktig strategisk fördel. Företag som har ordning och struktur i sin verksamhet tenderar också att leverera högre kvalitet. ”Personal som behandlas väl gör ett bättre jobb” enligt Maria Uhrus, hållbarhetsansvarig hos Åke Sundvall. Genom långsiktiga och stabila relationer byggs förtroende i projekten, vilket enligt flera bolag bidrar till ökad effektivitet och bättre

slutresultat. Det handlar inte bara om regelefterlevnad, utan om att främja ett mer professionellt och hållbart genomförande.

I intervjuerna belyser även flera företag att arbetet med social hållbarhet i leverantörsledet är en viktig del av varumärkesbyggande och riskminimering. Genom att omge sig med pålitliga och seriösa leverantörer stärks företaget och förtroendet för organisationen ökar.

Social hållbarhet i det omgivande samhället

En tydlig trend som framgick under både intervjuerna och i hållbarhetsrapporter är det ökade fokuset på social hållbarhet, särskilt kopplat till trygghet, trivsel och gemenskap i bostadsområden och närområden. När tryggheten ökar stärks områdets rykte och attraktionskraft, vilket leder till högre efterfrågan och ökade fastighetsvärden. Dessa insatser skapar inte bara mervärde för enskilda projekt, utan lyfter hela kvarter eller stadsdelar. För fastighetsbolagen innebär det minskad vakansrisk och mer stabila intäkter över tid.

Trygghet och samverkan

Under intervjuerna lyfts även vikten av nära samverkan med polis, kommun och andra fastighetsägare för att stärka tryggheten i närmiljön. Trygghetsfrågor lyfts genomgående i hållbarhetsrapporter, både för bostads- och kontorsfastigheter. Branschorganisationen Fastighetsägarna bekräftar att trygghet är en stark trend som värderas högt vid val av boende och etablering av lokaler. Exempelvis har företag lämnat områden som upplevs som otrygga, vilket tydliggör affärsrisken med att inte ta trygghetsfrågan på allvar.

Väsbyhem bedriver ett omfattande och målmedvetet arbete med social hållbarhet i det omgivande samhället, med särskilt fokus på trygghet, trivsel och delaktighet i sina bostadsområden. Genom kostnadsfria aktiviteter som sommarkollo, badbussar, fotbollsskolor och feriejobb för unga skapas meningsfulla sammanhang för

hyresgästerna. Barn och ungdomar, får möjlighet att både påverka och känna ansvar för sin närmiljö vilket stärker banden till området och minskar risken för skadegörelse. Hyresgästdialoger används aktivt för att anpassa insatserna efter lokala behov, exempelvis önskemål om odlingslådor eller fler lovaktiviteter. Även om nyttan inte alltid är direkt mätbar i ekonomiska termer, ser Väsbyhem effekter i form av minskad omflyttning, starkare områdesidentitet och nöjdare hyresgäster, vilket i förlängningen bidrar till stabilare intäkter och ett starkare varumärke.

För kommersiella fastigheter arbetar exempelvis Platzer strategiskt med att skapa levande bottenvåningar för att öka tryggheten och rörelsen i ett område även utanför kontorstid, vilket ses som avgörande för att företag ska etablera sig. AMF Fastigheter arbetar med liknande ambitioner och erbjuder rabatterad hyra på sina bottenvåningar för att möjliggöra en bredare etablering. Genom att skapa ett aktivt och tillgängligt gatuliv menar de att attraktionskraften i området stärks och fastighetsvärdet ökar.

Långsiktiga värden

Det är svårt att kvantifiera sociala värden på kort sikt. Platzer och Castellum understryker att effekterna är långsiktiga och påverkar hyresnivåer och fastighetsvärderingar över tid, men inte direkt syns i kvartalsrapporter. Stena Fastigheter använder trygghetsindex som ett nyckeltal i hållbarhetslänkade lån vilket exemplifierar hur tryggare bostäder ger ett konkret värde i dialogen med banker.

Flera bolag lyfter även fram hur social hållbarhet kan stärka deras roll i samhället. Ett bolag beskriver hur långsiktigt fokus på social hållbarhet kan bidra till att fastighetsbolag uppfattas som trovärdiga och engagerade aktörer i den lokala dialogen. Det skapar förtroende hos boende, civilsamhälle och kommun, något som i sin tur kan underlätta framtida byggprojekt, tillståndsprocesser och möjliggöra fortsatt expansion.

Data och digitalisering

Flera fastighetsbolag beskriver i intervjuerna att en av de största utmaningarna i hållbarhetsarbetet är bristen på tillförlitliga och samordnade data. Utan en strukturerad datainsamling är det svårt att följa upp klimatmål och styra mot förbättringar.

Samtidigt pekar mycket på att det finns en betydande affärspotential för fastighetsbolag som systematiskt samlar in och analyserar data kopplad till sitt hållbarhetsarbete. I takt med att energieffektivisering, klimatanpassning och digital styrning blir allt vanligare genereras stora mängder information, delvis om drift, men också om materialval, byggprocesser och resursflöden i fastigheternas hela livscykel. Denna typ av data kan bli en viktig tillgång som både stärker verksamhetsstyrningen och öppnar upp för nya intäktsströmmar, affärsmodeller och samarbeten.

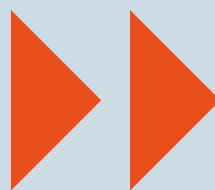
AMF Fastigheter är ett exempel på ett bolag som valt att själva ta kontroll över sin datainsamling och utveckling och dragit nytta av detta. De har byggt ett webbaserat verktyg, Klimatportalen, som samlar och visualiserar data om energianvändning och klimatpåverkan, både för internt arbete och för att dela med hyresgäster. För dem är tillgång till data centralt för att följa upp sina klimatmål, öka transparensen och underlätta hållbarhetsstyrning. En viktig framgångsfaktor är att göra klimatdata begripliga och tillgängliga, både internt och för kunder. Genom att använda data kan företag förbättra både internt hållbarhetsarbete och kundrelationer samtidigt som de bygger en data-driven grund för framtida affärsutveckling.

Ett fastighetsbolag resonerar under en intervju att en utmaning för flera företag är att förändra etablerade arbetssätt där rutiner och tankesätt sitter djupt. För att möta kraven på datadriven uppföljning, resurseffektivitet och klimatrapportering menar de att ett generationsskifte kan vara fördelaktigt. De menar att

en ny generation kan ha lättare att arbeta mer flexibelt och tänka digitalt från början, då de inte är bundna av invanda arbetssätt och etablerade strukturer. För att kunna dra nytta av data i hållbarhetsarbetet krävs därför både teknisk kapacitet och ett mentalt skifte i hur man planerar, upphandlar och driver fastighetsprojekt.

Digital tvilling

Insamlade data kan även användas för att utveckla digitala tvillingar, virtuella modeller av byggnader som speglar verkligheten i realtid. Dessa verktyg underlättar planering, underhåll och utveckling av fastigheter genom att visualisera hur byggnaden presterar och används. Vasakronan berättar att de har tagit fram digitala tvillingar av flera av sina fastigheter. Det har gett dem möjlighet att effektivisera energiförbrukningen och skapat bättre förutsättningar för återbruk, under förutsättning att all data är uppdaterad. Genom att förstå hur lokaler faktiskt nyttjas kan fastighetsägare designa mer flexibla och behovsanpassade lösningar.



När tillgången till relevanta data ökar blir hållbarhetsarbetet inte enbart ett sätt att minska klimatpåverkan, utan också ett strategiskt verktyg för att driva effektivisering och innovation. Genom att ta kontroll över sina dataflöden får fastighetsbolag nya möjligheter att förbättra driften, fatta mer träffsäkra beslut och utveckla affärsmodeller som stärker både lönsamhet och konkurrenskraft.

Om rapporten – och ett tack till er som bidragit



Sammanfattningsvis är den viktigaste slutsatsen att fastighetsbranschen ser en tydlig affärsnytta med hållbarhetsarbete. Frågan är inte längre om hållbarhetsinsatser ger resultat, utan hur de kan genomföras mest effektivt för att skapa värde. Arbetet har gått från att vara ett sidospår till att bli en strategisk kärnfråga som stärker konkurrenskraften, minskar risker och öppnar för nya affärsmöjligheter.

Rapporten bygger på en genomgång av svenska fastighetsbolags hållbarhetsrapporter samt intervjuer som genomfördes under sommaren 2025 av August Freij och Linn Östenius. Syftet har varit att få insikter om hur fastighetsbranschen ser på värdet av hållbarhetsarbete, kartlägga de trender som finns och förstå vilka drivkrafter och utmaningar som påverkar arbetet.

Arbetet har utformats för att ge en så heltäckande bild som möjligt med en kvalitativ ansats. Det vill säga – det går inte att dra några statistiskt säkerställda slutsatser från intervjuerna även om dessa säkert ofta är applicerbara för fler fastighetsägare. Intervjuerna varade oftast mellan 30 och 45 minuter. Målet var att få både en bred överblick och möjlighet till fördjupning, vilket innebar att inte alla företag fick exakt samma frågor. Detta har påverkat jämförbarheten i vissa delar, men valet att låta varje person lyfta de frågor som upplevdes mest relevanta gav utrymme för individuella perspektiv och värdefulla insikter.

Ett stort tack till alla medverkande företag och intervju-personer som generöst delat med sig av sin tid, erfarenheter och insikter.

