

Social hållbarhet - vad innebär det och hur är det lönsamt?

Begreppet social hållbarhet har blivit en högst aktuell fråga inom fastighetsbranschen. Många fastighetsbolag använder begreppet men inte sällan råder oklarheter i vad arbetet med social hållbarhet egentligen innebär. Och hur är det lönsamt?

Okklarheterna kring vad social hållbarhet innebär tros ligga i avsaknaden av en branschgemensam definition av begreppet. Många gånger är det inte självklart att man ens menar samma saker inom bolaget. I vårt examensarbete svarar vi på frågan om vad social hållbarhet innebär för företag i fastighetsbranschen, hur det är lönsamt och även hur man kan mäta effekterna av sociala insatser.

I vår studie, där 13 fastighetsbolag deltagit, åskådliggörs sex olika angreppssätt inom branschen; fysiska förändringar i fastighetsbeståndet, ekonomiskt stöd till föreningar och andra organisationer, internt med HR-relaterade frågor, erbjuda anställning och praktik till unga och till personer utanför arbetsmarknaden, kommunikation och samverkansprocesser, upphandlingar av leverantörer och material. Vi konstaterar att en branschgemensam definition, som är så pass konkret att den går att nyttja i faktiskt arbete, inte går att sätta baserat på studiens resultat eftersom den då riskerar att utesluta vissa delar av hållbarhetsarbetet.

Varför social hållbarhet?

De tillfrågade företagen arbetar med frågor inom social hållbarhet för att få nöjda kunder, öka fastighetsvärdet och attraktivitet på sina bestånd, stärka företagets varumärke och möta krav från kunder, kommuner och stat samt långivare och investerare. Man vill även förebygga risker för skador på varumärket,

sänkta fastighetsvärden och förlust av framtida affärer.

Var ligger lönsamheten?

Arbetet med social hållbarhet ger ett ekonomiskt värde för företaget genom ett ökat värde på fastighetsbeståndet och i viss mån uppbyggnad av varumärket. Vår slutsats är att den största lönsamheten ligger i insatser där samhällsnytta uppstår i samklang med en företagsekonomisk vinst. För att säkra långsiktig vinst bör arbetet sammanfalla med företagets affärsplan och beröra verksamhetens naturliga intressenter, dvs. ett bostadsbolag vinner mer på insatser som berör de boende och ett bolag med kommersiellt bestånd vinner mer på insatser som berör de som vistas på fastigheten. Risker är annars att de insatser som görs blir temporära och inte uppfyller sina goda intentioner.

Ett av de stora problemen branschen brottas med inom social hållbarhet är mätbarheten. För att kunna mäta effekterna av sociala insatser krävs mätmetoder anpassade efter angreppsmetod. Vid mätning av värdet av investeringar krävs en längre tidshorisont och ett bredare samhällsperspektiv i relation till det traditionella arbetssättet inom fastighetsföretagande och fastighetsutveckling, där man kräver en synlig avkastning direkt för att investera. Effektkedjan behöver tydliggöras eftersom det slutgiltiga värdet av insatserna inte alltid direkt tillfaller den ursprungliga kostnadsbäraren.

Slutligen konstaterar vi att fastighetsbranschen visar på goda intentioner och en vilja att skapa ett hållbart samhälle, men har en bit kvar att gå.