

Varför delas det inte inom fastighetsbranschen?

Av: *Thi Xuan Loi Dang och Samuel Huntley*

Varje år byggs 418 000 m² lokaler som knappt används 40 % av tiden. Samtidigt står bygg- och fastighetsbranschen för en tredjedel av allt utsläpp i världen. Genom lokaldelning kan upp till 75 % av energiförbrukningen sparas.

Trots det finns mängder med underutnyttjade lokaler byggs det onödigt mycket i Sverige, med bland Europas högsta byggkostnader. Det är slöseri av resurser och pengar att det är på detta vis. Utifrån klimatperspektivet är detta inte hållbart med tanke på det stora slöseriet som finns vid nybyggnation tillsammans med de växthusgasutsläppen som nya byggnader kommer att tillföra.

Tidigare forskning om cirkulär ekonomi inom bygg- och fastighetsbranschen har främst riktat sig åt byggnadskonstruktionen. Vi har sett en avsaknad av studier om de utmaningar som finns med att effektivisera nyttjandet av befintliga lokalytor genom delning. Därmed har vi i examensarbetet bemött denna avsaknad för att fylla kunskapsgapet.

Världen står inför stora utmaningar när det gäller klimatomställningar. Fokus bör därför läggas där vi kan göra som störst påverkan för att minska klimatpåverkan, d.v.s. inom bygg- och fastighetsbranschen. Genom lokaldelning kan kostnader och utsläpp minskas samtidigt som människor integreras mellan osynliga barriärer som kön, ålder, profession, etnicitet och kultur. Majoriteten av världsbefolkning bor i städer, det gör att vi måste förtäta städer på ett sätt som inte äventyrar människans välbefinnande och hälsa.

Vi anser att utvecklingen har gått mycket snabbare än vad regelverken har gjort, vilket har skapat en gråzon med oklarheter. Moms- och hyreslagen har inte anpassats till dagens användning av lokaler där kunder efterfrågar flexibilitet och tillgänglighet. Vinstdrivande- och icke vinstdrivande affärsmodeller lägger grunden till hur delning av ytor görs.

Försäkringstjänster kan skapa tillit mellan användare. Dock råder det brist på försäkringstjänster som riktar sig åt lokaldelning för fastighetssektorn idag. Man kan jämföra alla aktörer inom lokaldelning som ett fotbollslag som har sina roller men inte samarbetar.

Man skulle kunna tro att delningen i många fall görs främst av miljömässiga skäl. Detta verkar inte vara den största drivkraften för organisationerna, även om miljön har framförts som viktig. De tenderar att dela för de ekonomiska incitamenten delning ger i form av exempelvis minskade kostnader, större flexibilitet och lägre byggkostnader. Det krävs dock samverkan mellan alla aktörer för att lokaldelning ska kunna etableras på fastighetsbranschen.

Examensarbetet har bidragit med både teoretiska och praktiska kunskaper kring lokaldelning. Vi har kartlagt vilka hinder och framgångar som finns samt bidrar med en förståelse för hur dagens regelverk försvårar utveckling av lokaldelning. Fastighetsbranschen saknar en enhetlig definition idag om vad delning innebär. Vi därför tagit fram en definition utifrån examensarbetet. Vi har också kommit fram till att lokalanvändning handlar om kvalitet snarare än kvantitet. Produktivitet är inte korrelerat med yta. Branschen bör därför se över sin lokalanvändning och utmana dagens normer för att bidra till ett hållbarare Sverige.

För att uppskalning av delningen i Sverige ska vara möjlig behöver olika oklarheter redas ut. Med inspiration över hur andra aktörer har gjort och att våga testa nya koncept finns många fördelar att ta del av utifrån ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt perspektiv.

Vi har skådat hur covid-19 pandemin har flyttat anställda från kontoret till hemmet. Detta har varit möjligt på grund av teknikens framsteg som möjliggör mobila arbeten på distans. Kan pandemin sätta prägeln på vår framtida lokalanvändning? Kommer vi behöva underutnyttjade överdimensionerad kontor i framtiden?