

## FRAMTIDENS DIGITALA FASTIGHETER – VAR FINNS VÄRDET?

**D**igitala tvillingar må vara ett begrepp som syns inom forskning, på hype-listor och i fastighetsbolagens digitaliseringsarbete på senare år. En fråga som flera ställer sig är vad som gömmer sig bakom det häftiga begreppet – vad kan tekniken egentligen tillföra fastigheter? Det har visat sig att digitala tvillingar är en investering som skulle kunna skapa värde, öka effektivitet och gynna strategiskt fastighetsarbete.

**Fastighetsbranschen** likt samhället i stort förändras i takt med att teknik utvecklas. Företag som AirBnB och WeWork kom från andra branscher och skapade nya affärsmodeller inom fastighetssektorn. Det har varit något av en ögonöppnare för fastighetsbolag som tidigare haft relativt traditionella arbetssätt. Samtidigt är det naturligt att aktörer på marknaden vill veta vad det är man investerar i och inte bara lita blint på *hopen*.

Digitala tvillingar är ett begrepp som tidigare främst använts inom tillverkningsindustrin. Tekniken innebär att man skapar en digital modell som visualiserar realtidsdata av ett verkligt objekt. Möjligheterna med digitala tvillingar har på senare tid även undersökts i samhällsbyggnadssektorn och man har börjat skapa digitala tvillingar av bebyggd miljö.

**I examensarbetet** *Värde, effektivitet och strategi – Hur kan digitala tvillingar bidra till fastighetsföretagande?* görs en fallstudie på fastighetsbolaget Akademiska Hus plattform för digitala tvillingar. Det perspektiv som används i uppsatsen är kundnytta, värdeskapande faktorer och förändrade affärsmodeller. Genom att angripa digitala tvillingar utifrån dessa ämnen ges en nyanserad bild av hur en investering i teknik kan bidra till positiva effekter för olika aktörer. En unik fastighetstyp som används för uppsatsens fallstudie är campusområden eftersom fallföretagets främsta kund är Sveriges lärosäten. Kunskapsmiljöer är även kända för att vara attraktiva för näringsliv.

**Riksrevisionen granskade** lokalförsörjningen hos Sveriges lärosäten 2018 och redovisade utrymme för förbättring. Så kom Akademiska Hus in på att en digital tvilling skulle kunna vara ett hjälpmedel i deras arbete med lokal-effektivisering.

Sedan dess har bolaget upptäckt flera nyttor och nya värdeerbjudanden till kunderna som kan skapas genom att samla in data om fastighetsbeståndet. Därifrån har arbetet utvecklats och intresset för plattformen växt. I uppsatsen identifieras att fastighetsbolag och deras kunder skulle kunna förbättra sitt strategiska arbete via datainsamling och visualisering av denna i en digital tvilling. Verktöget kan användas som beslutsunderlag i projekt eller som underlag för att uppdatera processer internt på fastighetsbolaget eller i kundens verksamhet.

Arbetet tar även upp värde och effektivitet kopplat till affärsmodeller i fastighetsbranschen. Perspektivet ger flera exempel på hur tekniken kan bidra till utveckling av en affärsmodell. De exempel och punkter som tas upp är alla framtagna utifrån hur Akademiska Hus plattform för den digitala tvillingen ser ut. Förändringarna som bygger på datainsamling behandlas som en datadriven affärsmodell, denna är tänkt komplettera fastighetsbolagets ordinarie basleverans till kund.

**Till följd av** fastighetsbolagens traditionella sätt att arbeta med affärsmodeller som inte förändrats på årtionden är behovet av digitalisering nu ett faktum. Genom att ta inspiration av andra branscher som har kommit längre i sitt arbete kan man lära sig mycket. Att digitala tvillingar och strukturerad datainsamling skapar möjligheter i fastighetsbranschen råder inga tvivel om. Akademiska Hus har vågat ta steget och investera i tekniken. Detta kan förhoppningsvis bli en katalysator i processen att bygga framtidens digitala fastigheter som kan möjliggöra nya värden för fastighetsbolagen och deras kunder.

*Elin Strand & Disa Sundmark  
Lund den 30 maj 2022*