

Fastighetsvetenskapliga institutionen
Lunds tekniska högskola

Fastighetsdigitalisering är mer än bara sensorer

Fastighetsdigitalisering ur ett unikt ägarperspektiv. Fastighetsdigitalisering bidrar med både en grönare värld och möjligheter för fastighetsföretag att effektivisera, utveckla och skapa nya innovativa affärsnyttor.

Fastighetsdigitalisering är ett brett begrepp. Väldigt förenklat kan det vara något digitalt som på något sätt är kopplat till en fastighet. Ett sådan förenkling kräver några exempel. Sensorer installerade i fastigheter, ett datorprogram som visar en fastighets energiförbrukning, en nyckel som elektroniskt programmeras till ett specifikt lås, en app i mobilen som visar en hyresavi och en laddstolpe intill en fastighet. Studien visar hur svenska fastighetsföretag, som ansetts ligga i framkant med fastighetsdigitalisering, arbetar och utvecklar ett alltmer digitalt förhållningssätt. Resultatet visar att utvecklingsgraden är hög och det finns stort driv att utveckla fastigheter och fastighetsföretag så de blir mer digitala och mer effektiva. För att bli mer digitala krävs det förutom en intern drivkraft, tillgång till bland annat resurser. Det är resurser i form av pengar till utvecklingsarbete och resurser i form av nya kompetenser hos de anställda som vanligtvis inte brukar arbeta i ett fastighetsföretag. I studien finns det många exempel på just detta. Flera företag har skapat interna ledningsgrupper och anlitat expertkunskap för området. Den digitalisering som används av företagen idag beror till stor del på vilken typ av fastighet som företaget äger och förvaltar. Om det är för bostadsändamål är det främst enkla, smidiga och smarta appar som hyresgäster kan använda för att hantera sitt boende. Om det är för kommersiellt bruk, främst kontorsändamål, är det en hög prioritet att se till att de som befinner sig i fastigheterna får en hög standard. Det kan vara att luftkvalitén ska vara hög och att internetet ska vara snabbt. Fastighetsdigitaliseringens gemensamma nämnare är data och plattformar. Data samlas vanligtvis in från sensorer och mätare som finns i fastigheterna. Data skickas sedan till diverse plattformar och program som kan bearbeta, analysera och visualiseras för exempelvis en förvaltare. Det är detta arbete och den stora utmaningen, att ständigt utveckla processer till det bättre, som företagen idag står inför.

Problemet som examensarbetet belyser är i huvudsak tvådelad. Första problemet är att vi står inför en klimatkris och andra problemet är att fastighetsbranschen inte har utvecklats i samma takt som resterande branscher när det kommer till digitalisering. Dessa problem är av stor vikt. För att bekämpa den rådande klimatkris måste vi alla samarbeta och utvecklas för att optimera vår gemensamma och ständigt ökande energikonsumtion. Fastighetsdigitalisering kan bidra med att optimera konsumtionen och därmed minska klimatavtrycket. För att utveckla den tröga branschen som fastigheter verkar i måste man använda sig av tillgängliga medel och utveckla dessa gemensamt, dels för att bli mer effektiva, dels för att utveckla nya affärsnyttor som ökar fastighetsägares, hyresgästers och externa parterers välbefinnande.

Studien och dess resultat kan bidra på många sätt och ur ett ägarperspektiv är det främst att som ägare av en fastighet se hur fastighetsdigitalisering kan användas och utvecklas i sitt eget fastighetsbestånd, exempelvis att en förvaltare kan arbeta mer effektivt och proaktivt. Men också se vilka mervärden och eventuella utmaningar som kan tänkas uppkomma med ett mer digitalt förhållningssätt. Ur ett allmänt perspektiv kan studien visa på att fastighetsbranschen är redo att gå ifrån den tröga utvecklingstakten som tidigare existerat och i stället bli en ledande aktör i den digitala samhällsutvecklingen.