

Energieffektiva fastigheter: så arbetar hyresvärdar och hyresgäster mot samma hållbarhetsmål

Långsiktigt hållbara och energieffektiva fastigheter kräver både engagemang och en god dialog mellan hyresvärdar och hyresgäster. Forskare vid Mälardalens högskola beskriver i vilken omfattning och på vilka områden som hyresgäster är redo att engagera sig i sin hyresvärdens hållbarhetsinitiativ. Hur pass framgångsrikt det gemensamma arbetet blir beror enligt studien bland annat på hyresgästernas egna engagemang för hållbarhetsfrågor samt relationen till hyresvärden.

Hållbar affärslogik

Hållbarhetsarbete inom fastighetsområdet kräver insatser från både hyresvärden och de företag och organisationer som hyr in sig i lokalerna. Framgångsformeln är värdeskapande genom resursintegrering mellan aktörer och utveckling av en gemensam hållbar affärslogik. Detta forskningsprojekt ger viktiga insikter kring i vilken omfattning som kommersiella och offentliga

hyresgäster är beredda att, under fastighetens bruksfas, engagera sig i ett gemensamt hållbarhetsarbete tillsammans med hyresvärden.

Studien bygger på intervjuer och workshops med representanter för ett stort antal fastighetsbolag och hyresgäster. En större e-postenkät, innehållande mer än 130 frågor, har dessutom gjorts med över 500 svarande hyresgäster för att fånga detta perspektiv.

Gemensam målbild hyresvärd - hyresgäst

Grundat på det digra underlaget presenteras nyckeltal och indikatorer som kan användas för att stärka dialogen mellan hyresvärd och hyresgäst kring långsiktigt hållbara och energieffektiva fastigheter. Även affärsnyttan med nyckeltalen och indikatorerna har bedömts.



Viktiga resultat

- Ungefär var femte hyresgäst visar idag ett stort intresse för att engagera sig i hyresvärdens hållbarhetsarbete. Hälften av enkätbesvararna förhåller sig neutrala till att arbeta med hållbarhetsfrågor tillsammans med hyresvärden.
- Nyckeltal och indikatorer hjälper till att lyfta hållbarhetsfrågan med målbilder som är gemensamma för hyresvärdar och hyresgäster.
- Hållbarhetsarbete som stimulerar till nya energibesparande lösningar behöver följa en affärslogik som gör initiativet intressant för både hyresvärd och hyresgäst.
- En hållbar affärslogik bygger inte enbart på att uppnå en ekonomisk vinst inom översiktlig tid, eftersom många insatser antingen kräver längre tid för att ge effekt och bli lönsamma alternativt ligga till grund för nya hållbara tjänster som efterfrågas av morgondagens medvetna hyresgäster.
- Fastighetsägares hållbarhetsarbete inleds med fördel tillsammans med hyresgäster som har en egen hållbarhetsstrategi. En god affärsmissig och personlig relation mellan de båda parterna underlättar också.

Sju nyckelområden

Sammanlagt har sju nyckelområden identifierats: kommunikation, byggnaden, energi, vatten, avfall, infrastruktur och välbefinnande. Särskild vikt har ägnats de delar som relaterar till energi. I rapporten, som primärt riktar sig till hyresvärdar och fastighetsägare, redogörs för de områden som hyresgästerna bedömer som särskilt relevanta. Resultaten indikerar att hållbarhetsarbete byggs på grundval av hyresgästernas nuvarande arbete med hållbarhetsfrågor samt vilken typ av relation de har med sin hyresvärd. En förståelse för hur hyresgästerna vill interagera med hyresvärderna samt i vilken grad de är redo att engagera sig bör också ligga till grund för hållbarhetsarbetet.

Målsättningen med denna studie är att stödja den svenska fastighetsbranschen i arbetet med att förbättra sina fastigheters beskaffenhet och utnyttjande.

Fullständig rapport

Rapporten "KPI2030: Utveckling av nyckeltal och indikatorer för hållbara fastigheter" kan laddas ner utan kostnad på www.e2b2.se

Rapportens författare

Peter Ekman och Jimmie Rördell.

Utförare

Mälardalens högskola i samverkan med Stockholm stads Forum för Hållbara Fastigheters medlemmar. Utöver samfinansiärerna nedan bidrog även fler tillkommande fastighetsbolag som Folksam Fastigheter och Vacse.

Samfinansiärer

Akademiska hus, AMF Fastigheter, Atrium Ljungberg, Einar Mattsson, Fabege, Fastighetsägarna Stockholm, Hemsö Fastigheter, Hufvudstaden, Humlegården fastigheter, Kungsleden, Riksbyggen, SGBC, Skandia fastigheter, Statens fastighetsverk, Stockholms stad, Wallenstam och Vasakronan.

I forskningsprogrammet E2B2 arbetar forskare och olika samhällsaktörer tillsammans för att utveckla samhällets byggande och boende och effektivisera energianvändningen. E2B2 pågår mellan åren 2013–2017 och är ett samverkansprogram mellan Energimyndigheten och IQ Samhällsbyggnad.