

Energiarbete är obligatoriskt, energisystemet är komplext

Samhällsbyggnadssektorn förväntas bidra med smart energieffektivisering och ny energiproduktion, därmed blir ett aktivt energiarbete i allt större utsträckning ett baskrav. Samtidigt börjar energisystemets komplexitet göra sig påmint, både ekonomiskt och tekniskt, och att räkna och spara kilowattimmar är en allt för enkel modell. Branschens arbete täcker helt enkelt inte in det nya energilandskapets komplexitet.

Anna Larsson

Vad har hänt i närtid?

- Liggande förslag på ny EU-reglering (Energy Performance in Buildings Directive) innehåller **minimikrav på energiprestanda i befintligt bestånd** där sämsta energiklasserna måste revideras.
- Ett **negativt spotpris** på el inträffade för första gången i Sverige 2020. Negativa elpriser har fortsatt vara ett återkommande inslag på marknaden, trots att genomsnittspriserna ökat markant sen 2020.
- H2 Green Steel såkrade sommaren 2023 både malm och finansiering till stålproduktion i Boden. Realisering av planerna bidrar kraftigt till att **Norrland beräknas gå från exportör till importör** av el, och ritar om svenska energikartan i grunden.

I hållbarhetsomställningen är energifrågan central, och energi har även fördelen att vara mätbart. I takt med att banker och investerare kämpar med att hitta ett trovärdigt datadrivet sätt att följa upp bolags hållbarhetsarbete har årlig energianvändning setts som ett tryggt måttal att återvända till. Även i de regelverk som påverkar samhällsbyggnadssektorn har olika varianter av måttet "energianvändning per år" en stark ställning. Detta gäller Boverkets byggregler, miljöcertifieringar och den del av EU:s Taxonomi som påverkar fastighetsägare och byggare.

Att sätta likhetstecken mellan en hållbar byggnad och en energieffektiv byggnad är att förenkla för mycket, men det stora fokuset på att minska energibehovet i det byggda samhället har goda anledningar.

I samhällsövergripande analyser faller bygg och fastighet ofta ut som en sektor där det finns stor möjlighet till lönsam energieffektivisering och lågt hängande frukter.

Däremot är energisystemet alltmer komplext och det räcker inte att bara minimera kilowattimmar på årsbasis. Systemets komplexitet har blivit uppenbart för en ny åhörarskara under det senaste året. Flertalet lokala flexibilitetsmarknader är i sin linda, Svenska Kraftnätets marknader för nätstödsteringar har attraherat investerare och deltagare, en varierande prisbild på spotmarknaden med höga toppar och djupa dalar har dominerat debatten, och många projekt inom både fastighetsutveckling och energiproduktion hanterar långa väntetider och brist på möjlighet för nätanslutningar. Samtidigt diskuteras fjärrvärmens roll och framtidsplaner.

”

Fastigheter kommer att bli en viktig tillgång i framtidens elsystem. Vi behöver prata lika mycket om flexibilitet som om elproduktion och energianvändning. När i tid en kWh förbrukas spelar roll, inte bara hur många kWh. Här måste vi våga tänka nytt.

Johanna Lakso, VD Power Circle



Elektrifiering av fordonsflottan driver en snabb utbyggnad av laddinfrastrukturen, där elfordon skapar nya systembehov med höga effekter, men samtidigt kan bli en tillgång med utveckling av vehicle-to-grid-lösningar.

Stort behov av kompetensutveckling

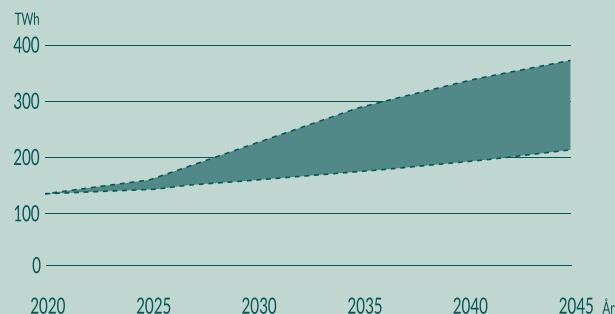
76%

Av respondenterna i fastighetsbranschens kompetensbehovsundersökning 2023 anger Energieffektivisering som en av de kompetenser där befintliga medarbetare har störst utvecklingsbehov de närmsta två åren (jmf 66% 2022).

Källa: Fastighetsbranschens kompetensbehovsundersökning 2023.

Under året har arbete och samhällsdebatt kring de mer komplexa delarna av energisystemets utveckling tagit fart. Däremot är de stora samhällsbyggnadsaktörernas, bankernas och investerarnas fokus på frågan fortfarande tungt centrerad kring att följa upp energi på årsbasis.

Beräknat elbehov i Sverige: Elbehovet kan ha dubblats redan 2035



Källa: Myndighetsgemensam uppföljning av samhällets elektrifiering, Energimyndigheten och Svenska kraftnät 2023.

Samhällsbyggnadssektorn är mitt uppe i ett pågående skifte där allt fler aktörer håller på att tänka kring sin roll i den nya energimarknaden. Däremot har få inom bygg och fastighet nått fram till ett arbetssätt där den nya energimarknadens komplexitet samt risker och möjligheter för affären är fullt integrerade.

Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

1.

Kan din organisation faktiskt följa sin **verksamhets energiprestanda** på årsbasis? Inte bara hur mycket energi som köps, utan även följa vad som används, vidaredebiteras och adderas av andra?

2.

Är din organisation **tillräckligt insatt** i hur energimarknaden förändras? Finns förståelse för begrepp som frekvenshandel, lokala flexmarknader och effektbehov?

3.

Har din organisation en uppfattning om hur elektrifieringen kan komma att påverka era tillgångar, och en uppfattning om var eventuella **flaskhalsar** finns?

4.

Sitter din organisation på någon **dold tillgång**, exempelvis stora flexibla energianvändare eller stora nätanslutningar? Mark lämpad för solpark? Vet du hur ni bäst drar nytta av tillgången?

5.

Hur aktiv behöver din organisation vara i att anpassa affären till den nya energimarknaden? Vill ni vara tidigt ute eller vänta in best practice?

6.

Vet du var ni har era verkliga **energirisiker**? Handlar det om effektanslutningar, känslighet för energikostnader, byggnader med för låg energiprestanda eller annat?