

# Kompetensförsörjningen är en flaskhals i den pågående digitaliseringen

Nuläget inom fastighets- och samhällsbyggnadsbranschen visar på en utmanande paradox. Teknologiska framsteg erbjuder innovativa lösningar för att bygga hållbara och smarta byggnader, och tekniken mognar och implementeras allt mer. Samtidigt står branschen inför utmaningen att attrahera och behålla teknisk kompetens. Hur väl branschens aktörer lyckas hantera detta skifte kan bli en avgörande konkurrensfaktor i framtiden.

Linda Wäppling & Axel Simonsson

## Vad har hänt i närtid?

- Bygg- och fastighetsbranschen står inför en lågkonjunktur med avstannad projektverksamhet och varsel – **branschen riskerar tappa kompetens till andra sektorer**, likt under 90-talskrisen.
- 30% av de som arbetar i svensk fastighetsbransch **kommer att gå i pension inom 10 år**. Ny kompetens och erfarenhetsåterföring blir allt viktigare.
- IT blir funktionskritiskt och IT-attacker är ett ökande problem. Under **2023 rapporterade två större fastighetsbolag att de utsatts för dataintrång** i Sverige, och det finns troligtvis ett mörkertal.

Byggnader har traditionellt betraktats som fasta konstruktioner av betong, trä, tegel och stål. I takt med teknikutvecklingen blir det byggda samhället allt mer likt en digital och teknisk produkt, där ökade krav ställs på driftsorganisationernas förmåga att hantera data och drifva tekniska system. Det kräver en ny sorts kompetens som kan sammanföra traditionell byggteknik med digitalisering. Samtidigt som kravet på teknikkompetens ökar kämpar branschen just nu med att attrahera och behålla expertisen.

Lågkonjunkturen tvingar fram tuffa beslut och organisationer riskerar att förlora kompetens som byggts upp – kompetens som kanske lämnar branschen och inte återvänder. Situationen kan bli ett hinder för framtida innovation och hållbar utveckling. Den tekniska höjden är inte bara en lyx utan även en nödvändighet för en framgångsrik

Klimat- och energiomställning. Det byggda samhället spelar en avgörande roll, där intelligentare styrning och större responsivitet förväntas av våra byggnader. Utöver vanlig energieffektivisering kommer fastighetsägarna förväntas hantera samverkan med laddinfrastruktur, ett ökat behov av flexibilitet i energisystemet och en allt närmre anpassning till användningsmönster och behov.

”

Fastighetsbranschen har haft lägre utvecklingstakt än andra branscher på grund av längre affärszykler och mindre kundomsättning, än exempelvis retail. Digitaliseringen är här, men omställningen är utmanande där övergången från decennielångt perspektiv till halvårsvis är jättesvår. För att nå framgång krävs kompetens från andra branscher och förändring i organisation- och rekryteringssätt.

Regina Rasmanis, Ansvarig Strategisk IT & Informationssäkerhet, Hufvudstaden



I en alltmer digitaliserad värld blir fastigheter också måltavlor för kostsamma IT-attacker. Att branschen behöver förstärkas med kompetens inom IT-säkerhet är tydligt, och blir extra viktigt i ett nytt säkerhets- och omvärldsläge.

Samtidigt kämpar samhällsbyggnadsbranschen med sin attraktivitet, speciellt hos IT-kompetensen. Under 2010-talets tech-boom har det digitala näringslivet tävlat om att rekrytera den vassaste kompetensen och lockat med en stark framtidstro och ett högt tempo. Bygg- och fastighetsbranschen har inte kunnat matcha erbjudandet och har haft svårt att passa in digitaliseringens logik i

Samhällsbyggnad knappt  
representerad bland de mest  
attraktiva arbetsgivarna hos unga

4 %

av bolagen på studenter / young professionals ranking över **mest attraktiva arbetsgivare** är relaterade till fastighet och samhällsbyggnad (Universum, 2022 och 2023).

Källa: Universums Student- och Young professionalranking 2023 resp 2022.

Fastighetsbranschen upplever  
ett behov av kompetensutveckling  
inom IT

50 %

av respondenterna i fastighetsbranschen kompetensbehovsundersökning 2023 anger "Avancerade IT-kunskaper" som en av de kompetenser där **befintliga medarbetare har störst utvecklingsbehov** de närmsta två åren. IT rankades högre än både fastighetsekonomi (25%) och fastighetsjuridik (22%).

Källa: Kompetensbehovsundersökning 2023, Fastighetsbranschen Utbildningsnämnd.

organisationerna, som ofta jobbar med långa tidplaner och lägre förändringstakt. En ljuspunkt för branschen är dock att satsningar på grön teknik för fastigheter fått uppmärksamhet i techbranschen som helhet, exempelvis utsågs Jonas Tannerstad på Örebrobostäder till årets AI-Svensk 2022. För en verkligt digitaliserad fastighetsbransch behövs kompetens på alla nivåer, både spetskompetens och en bredare kunskap kring den teknik som omger oss i våra byggnader idag och framöver. För att nå dit kan synen på vad fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling är komma att behöva uppdateras i grunden.

## Nyckelfrågor för beslutsfattare inom fastighet & samhällsbyggnad

1.

Om din organisation måste göra tuffa prioriteringar i marknadsläget, vägs **risken i att tappa teknisk kompetens** in i besluten?

2.

Hur motiveras **IT-talanger** att stanna kvar i din organisation och i branschen?

3.

Kan ett medvetet arbete med **mångfald i rekryteringen** ge din organisation tillgång till kompetens som förbises idag?

4.

Vilken roll spelar digital utveckling i din organisations **långsiktiga affärs- och hållbarhetsmål**? Arbetas det aktivt på att skaffa kompetens som möjliggör detta?

5.

Har din organisation beredskap för **IT-attacker**? Finns en handlingsplan i krisläge?

6.

Tas frågan om IT-säkerhet på **allvar genom hela organisationen**, från ledning till drifttekniker?